

ABITARE OGGI

Periodico di

ottobre 2015 - Anno 6 - N.18

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

**QUALE FUTURO
PER LA CASA?**
Editoriale di Alberto Zanni

**NONNI
ADOTTANO
GLI STUDENTI**

**INTESA
SUL FASCICOLO
DEL FABBRICATO**

**FORMAZIONE
DEGLI AMMINISTRATORI**

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

La sicurezza sul lavoro è la nostra linea.



Le imprese di costruzioni vogliono essere sicure. Prima di tutto un dovere morale e un fatto di civiltà, oggi la sicurezza sul tetto è anche un obbligo di legge penalmente e civilmente sanzionato che, in caso di mancato o inadeguato ottemperamento, chiama in causa tutte le parti responsabili.

Con le linee vita Trentino Sicurezza potete essere sicuri. Con una solida tradizione di qualità ed esperienza, tutti i prodotti Trentino Sicurezza sono marcati CE e certificati secondo la specifica normativa UNI EN 795. I test condotti sui prodotti Trentino Sicurezza sono effettuati da un Ente Notificato di Certificazione Europea, nominato dal Ministero dell'Industria e accreditato ACCREDIA.

La sicurezza non ha prezzo. La flessibilità della gamma di prodotti Trentino Sicurezza risponde alle più svariate esigenze e consente investimenti mirati per una risposta definitiva e precisa alle specifiche necessità di messa in sicurezza.

Scegliere Trentino Sicurezza conviene sempre.

Prodotti in Italia e con marcatura CE.



**TRENTINO
SICUREZZA**
maximum security

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COSE' SALVAFFITTO?

Un innovativo prodotto dedicato a chi vuole affittare un immobile senza correre alcun rischio!

CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

- ✓ mancato pagamento dei canoni di locazione
- ✓ danni da mancata buona conduzione dei locali
- ✓ assistenza legale nel caso di attivazione di procedura di sfratto

COGLI QUESTA OPPORTUNITA'!


Sempre più agenzie immobiliari hanno iniziato ad usare SalvAffitto. E tu cosa stai aspettando? SalvAffitto solo affitti garantiti!



PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

SALVA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

SALVA Società di Mutuo Soccorso | Via Arrigoni 31 - 35010 Vigonza (PD) | Tel. 049.6226044 - 049.6226094 | Fax 049.8936830



Abiti in un condominio con riscaldamento centralizzato?

Risparmia denaro ed energia con la contabilizzazione dei costi di riscaldamento!



Paghi solo quello che consumi senza sprechi di energia.

Perché preferire la contabilizzazione individuale del calore.

I vantaggi:

- non ci sono opere murarie da eseguire negli appartamenti
- si paga quel che si è consumato e ci si riscalda solo quando serve.
- si mantengono i vantaggi di un impianto centralizzato e contemporaneamente si ha la libertà di scegliere le temperature e gli orari che più soddisfano le esigenze di ogni singolo utente.
- il sistema di contabilizzazione radio consente la lettura dei consumi direttamente dall'esterno, evitando la presenza dell'operatore nei singoli appartamenti

**Conduzione e manutenzione centrali termiche.
Riquilificazione tecnologica con finanziamento opere.
Pronto Intervento e Assistenza Tecnica 24 ore su 24**



CRISTOFORETTI
SERVIZI ENERGIA

TRENTO - PADOVA - MILANO - TRIESTE - VARESE

www.cristoforetti.com



- COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI
- RISANAMENTO E CONSOLIDAMENTO EDIFICI E CANTINE CON TRATTAMENTO ANTIUMIDITÀ E ANTISALE
- INTONACI INTERNI ED ESTERNI
- IDROLAVAGGIO E RECUPERO CEMENTO ARMATO
- CAPPOTTI TERMICI
- IMPIANTI TERMICI E IDROTERMOSANITARI CON PRONTO INTERVENTO
- FOGNATURE
- REALIZZAZIONE CAMINETTI IN OPERA CON GARANZIA DI PERFETTO FUNZIONAMENTO
- PICCOLI LAVORI DI FALEGNAME E FABBRO

EDIL 3

OPERE EDILI E AFFINI

EDIL 3 snc di Mancuso e C.
Via Savena Vecchia, 451 - Baricella (Bo)
Tel. e Fax 051.874169 - Cell. 338.9568773
email: jmannucus@alice.it



Numero Verde
800300815
 PREVENTIVO GRATUITO

paspартu[®]

**Apri le porte
 alla tua ristrutturazione**

**IN TUTTA
 ITALIA!**



**CONVENIENTE,
 FACILE, VELOCE,
 ENERGETICAMENTE
 EFFICIENTE.**

LA BUONA EDILIZIA

I nostri partner



Immobiliare



Associazione Proprietari Immobiliari



ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



THE ULTIMATE FLOORING EXPERIENCE



Pavimenti in resina all'acqua



ristrutturazioni
 impianti
 arredamenti

Seguici su:



www.paspартuitaly.com

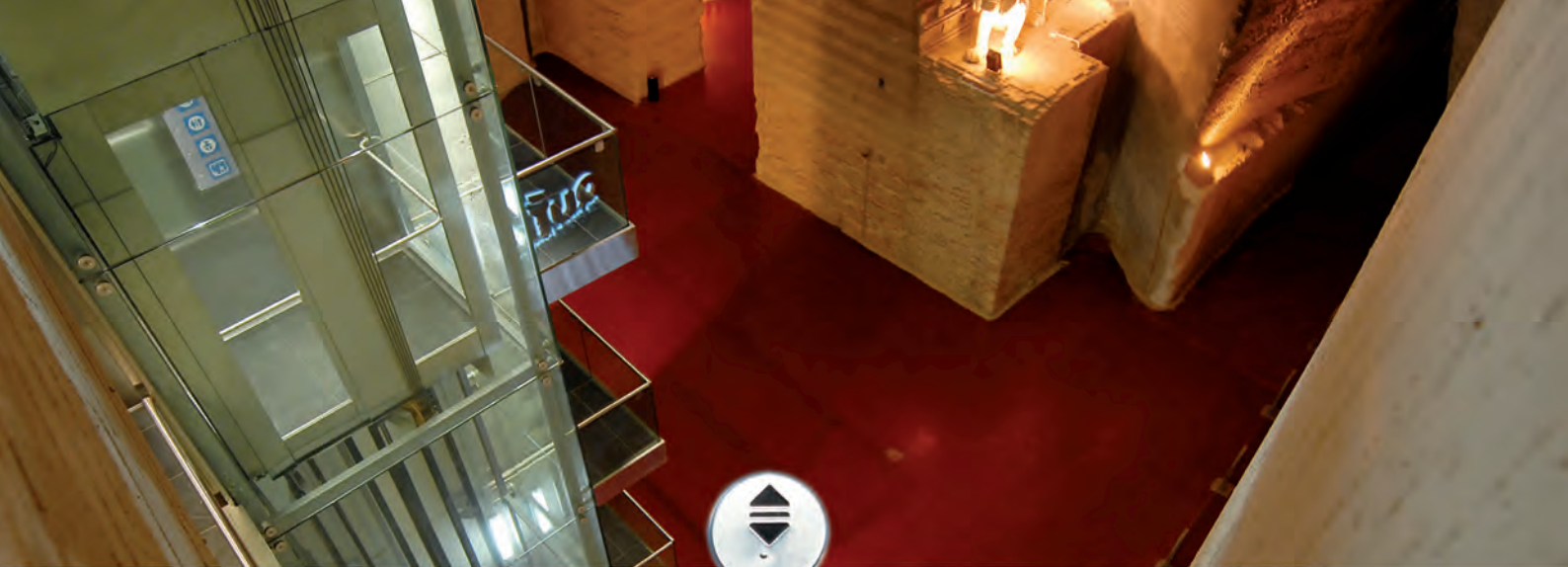


CALL CENTER

PREVENTIVI GRATUITI



Ecoservice srl Multiservizi
 Via del Lavoro, 2 - 40050 Castello d'Argile (BO)
 Tel. 051 977433 - Fax 051 977626
www.ecoservice.bo.it
info@ecoservice.bo.it



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

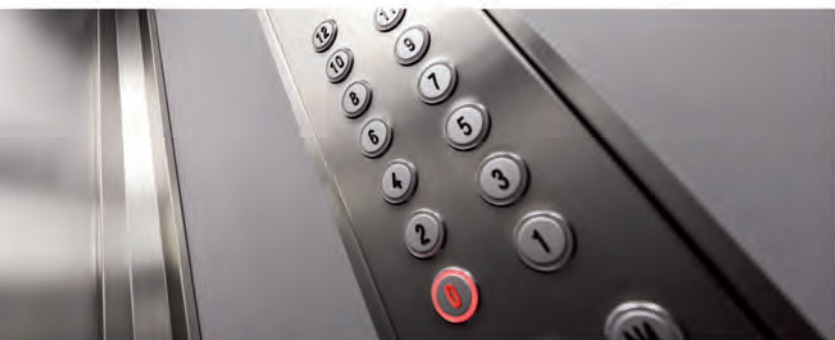
- Interventi entro 1 ora in caso di guasto;
- Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio;
- Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24;
- Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche;
- Contratti di manutenzione chiari e trasparenti, per ogni tipo di esigenza.

Soluzioni innovative e all'avanguardia per la modernizzazione degli ascensori



Speciali promozioni per i lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza degli impianti. Prezzi competitivi, possibilità di dilazionare i pagamenti fino a 60 mesi. Agevolazioni fiscali: 50% di detrazioni IRPEF fino al 31 dicembre 2015 e Iva ridotta al 4% per interventi finalizzati all'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

Installazione "chiavi in mano" di impianti elevatori



ASCENSORI

del Bo[®]

dal 1908

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina

Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.it



Insieme a te dal 1979 per fare la scelta giusta...



VUOI CONOSCERE
IL VERO VALORE
DELLA TUA CASA?

RICHIEDI PRESSO
I NOSTRI UFFICI
UNA VALUTAZIONE
GRATUITA E RISERVATA

I NOSTRI SERVIZI

PER CHI VENDE:

- Incontro con nostro personale incaricato, collaboratori, seri, preparati e perfettamente formati per fornire stime o perizie.
- Promozione dell'immobile sul mercato, garantendo un'ottimale visibilità del bene, avvalendosi delle principali testate del settore e dei portali Internet più cliccati.
- Completa assistenza sino alla data del rogito notarile.

PER CHI ACQUISTA:

- Contatto iniziale con il cliente via e-mail o telefono per discutere le richieste specifiche.
- Presentazione del nostro portafoglio immobili, che per zona, tipologia, finiture e prezzo, risulti essere in linea con le vostre esigenze.
- Assistenza completa fino al rogito notarile.
- Assistenza per la ristrutturazione dove necessario (redazione di capitolati e preventivi).

i.B.i. Istituto Beni Immobiliari C.A. Curti S.r.l.

Via F. Malaguti, 15/2 - 40126 Bologna (Bo) - Tel. 051.244155 - 051.253056 - Fax 051.9845915 - Mobile 334.6407204
www.ibicurti.it - info@ibicurti.it

Info**rent**

Società specializzata nella fornitura di servizi informativi per il settore immobiliare.

Ai proprietari di immobili civili e commerciali che cercano un **BUON INQUILINO**, proponiamo

REPORT INFORMATIVI DETTAGLIATI

sui potenziali affittuari, con analisi del potenziale rischio ed individuazione dei soggetti recidivi, rendendo la trattativa **veloce e sicura**.



Agli Amministratori di Condominio che cercano soluzioni per il recupero crediti, forniamo il servizio “ANALISI COMPLETA” per individuare fonti di reddito e beni aggredibili!

Maggiori informazioni su www.inforentsrl.it

INFORENT SRL

Via Pastrengo 9 - Seriate (BG)
Tel. 035-0146710 - Fax. 035-0142184
CF e P.IVA 03940790169

Risparmia energia con un consulente globale

i migliori prodotti e la nostra esperienza
per contenere al massimo i tuoi consumi.

- *rifasatori elettrici*
- *illuminazione a LED*
- *pannelli fotovoltaici*



TECNOTHINK
GRANDE TECNOLOGIA **PICCOLI PREZZI** ▶▶

Tecnothink S.r.L.
Corso Traiano 103 - 10135 Torino
tel. 011/19665144
acquista anche su <http://www.tecnothink.com>


energeo
solo l'energia che ti serve


geolight
solo la luce che ti serve

SPEDISCI
ORA!

www.wavepost.it



Bianchi Errepi Associati

WAVEPOST

Stampiamo la tua corrispondenza
e la consegniamo in posta

Spedisci la corrispondenza dal computer quando vuoi
... noi la stampiamo, la imbustiamo, la archiviamo, la
consegniamo a Poste Italiane...tutti i giorni.



Veloce e semplice

Con un solo click invii la
corrispondenza dal computer,
grazie ad un'interfaccia
semplice e intuitiva.



Vantaggioso

Risparmi tempo e risparmi
denaro sui costi di carta e
buste, inoltre ti consente di
pagare solo ciò che invii.

I NOSTRI SERVIZI ON LINE

- Posta ordinaria
- Raccomandata 1
- Raccomandata
- Raccomandata estera
- Raccomandata AR
- Posta massiva

ABITARE OGGI

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

Anno 6 numero 18 ottobre 2015

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

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, Gianluca Scarano
Federica Setti, Paolo Simonetto,
Mercedes Vescio, Gianfranco Virardi

Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare
in ottobre 2015

Per la pubblicità sulla rivista
telefonare al numero 051.270444

CONFABITARE

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

KORE
EDIZIONI

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

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

BENTORNATI IN SERIE A

Confabitare

*L'associazione della tua città
che difende la tua casa*

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna - Tel 051.270.444
info@confabitare.it - www.confabitare.it

Basta!



postankio

in convenzione con

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Per inviare online

Raccomandate Lettere Telegrammi

In collaborazione con

Posteitaliane

Per saperne di più: www.postankio.it

sommario



EDITORIALE

19 **Alberto Zanni**

Quale futuro per la casa?

CONFABITARE

- 20 Formazione degli amministratori
- 21 Consumo del suolo, stiamo asfaltando il nostro futuro
- 22 Abitare, comunione e prossemica
- 24 Sinergie con il Comune di Bari
- 26 Risorse e tutela della nostra casa
- 29 Pignorabilità della prima casa
- 30 Intesa sul fascicolo del fabbricato
- 31 Furto agevolato dai ponteggi
- 32 Perché riqualificare i condomini?
- 33 Titoli di Efficienza Energetica (TEE)
- 34 Rilanciare il settore edile si può
- 35 Come vendere casa in fretta
- 36 Riflessioni sulla quarta età
- 37 Assistenza agli anziani
- 38 Demenza senile: come affrontarla
- 39 Nonni... adottano gli studenti
- 40 I servizi e le consulenze



L'OPINIONE

- 43 Obbligo del certificato di abitabilità
- 45 Per l'impianto comune, chi paga?
- 47 Il canone concordato conviene?

PRIMO PIANO

- 48 Ecco il nuovo Codice Appalti
- 50 L'inquilino ideale? Lo studente

ZOOM

- 52 Idee e soluzioni pratiche per la casa

PROTOTIPI

- 56 Strutture temporanee
- 58 Un serra galleggiante

FONTI RINNOVABILI

- 60 L'energia che viene dalla strada

SOCIAL HOUSING

- 62 Architettura sociale

CASE ECOLOGICHE

- 64 Vantaggi di una casa in legno

ARCHITETTURA

- 66 Verso il mare
- 73 Immersi nel verde

INTERIOR DESIGN

- 80 Ritornare a casa
- 88 Un sottotetto ad Atene



UNO
potete scegliere
tra centinaia
di fornitori



DUE
diventate padroni
del vostro
destino energetico



DUE
ENERGIE

Dufenco GROUP

Numero Verde
800 939300

“... e vissero ripartiti e contenti”

Testina termostatica 148A e ripartitore di calore 556

- gestori del proprio confort termico
- paghi solo quello che consumi
- maggiore efficienza energetica (fino al 30% in più)

**Tanti benefici
soprattutto
per chi installa**



**Scarica la brochure
sul sito o richiedila
al tuo rivenditore di fiducia**

- Tecnologia radio bidirezionale
- Parametrizzazione senza rientrare nell'abitazione
- Nessun cablaggio né opere murarie
- Parametrizzazione e lettura senza più perdite di tempo
- Letture dall'esterno dell'edificio (walk-by)
- Letture dall'ufficio via GSM/GPRS
- Esportazione file letture in formato Excell



Effettua la scansione
del codice QR
per ulteriori dettagli
sui ripartitori



SAVI|PM

COGITO
SYSTEMS

Servizi Integrati
per conservare e accrescere il valore
della
TUA Proprietà...INSIEME!!!!

Cogito Systems & Savi Property Management
Sede operativa: Lungo Dora Colletta 75 - 10153 Torino
Per info: ufficio.segreteria@cogitosystems.it o info@savisrl.eu
011-9815319 - 011-2731821



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

5^a CONVENTION NAZIONALE

QUALE FUTURO PER LA CASA?

**SIETE TUTTI INVITATI
A PARTECIPARE**

**Venerdì 20 novembre 2015
dalle 15.00 alle 19.00**

Centro Congressi Hotel Savoia Regency
Via del Pilastro, 2 - Bologna

Segreteria organizzativa:

CONFABITARE - Via Marconi, 6/2 - Bologna

tel. 051.270 444 - info@confabitare.it - www.confabitare.it



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Quale futuro per la casa?

“Parole, parole, parole...”: la celebre canzone portata al successo da Mina qualche decennio fa potrebbe essere benissimo la colonna sonora dell’era renziana. Eh sì, perché del premier ognuno può pensare ciò che vuole ma su un punto tutti - dai seguaci più sfegatati agli oppositori più duri - concordano: Renzi parla, e parla tanto, in tema di chiacchiere non si fa mancare nulla. È più forte di lui, d'altronde, gli va riconosciuto. Come affabulatore è quasi imbattibile. “Comunico ergo sum” è il suo credo. Quanto ai fatti, poi, le opinioni sull’inquilino di Palazzo Chigi divergono nettamente: chi lo reputa un innovatore illuminato, chi un parolaio inconcludente, chi - è il nostro caso - nutre forti perplessità sul suo operato pur riconoscendogli doti personali e buona volontà.

Ma ora Renzi ha voluto stupirci. Come si fa a non spellarsi le mani di fronte a un capo di governo che proclama solennemente: “il 16 dicembre celebreremo il funerale delle tasse sulla casa”. Davanti a un’affermazione del genere anche i gufi più incalliti dovrebbero cospargersi il capo di cenere e chiedere sommessamente perdono. Fermi tutti!

Niente inchini né pentimenti, poniamoci piuttosto una domanda: chi ci assicura che la promessa verrà mantenuta? E ancora: siamo certi che l’abolizione di Imu e Tasi non nasconda qualche truccetto o strane manovre? E la local tax che fine farà?

I dubbi sono legittimi, per questo noi di Confabitare preferiamo andare con i piedi di piombo e attendere il premier alla prova dei fatti. Intendiamoci, se Renzi manterrà la parola data e a metà dicembre le famigerate imposte sulla casa verranno definitivamente archiviate, saremo i primi a gioirne e ad applaudire il governo. In caso contrario, non faremo sconti a nessuno. Nel frattempo vigileremo per scongiurare l’ipotesi - già paventata da molti - di vergognose partite di giro, con l’abolizione di Imu e Tasi da un lato e l’aumento di Irpef, tasse di successione e di registro dall’altro. Niente scherzi, quindi, caro Renzi: se il 16 dicembre quello delle tasse sarà un funerale vero, noi saremo al suo fianco. Se invece sarà una bufala, o una finta cerimonia, Confabitare non starà a guardare e accentuerà la sua battaglia a difesa dei proprietari di casa vessati da balzelli di ogni genere. Senza guardare in faccia a nessuno.

E ora parliamo un po’ di noi. Abbiamo alle spalle un anno di proficuo lavoro che ci ha consentito un ulteriore balzo in termini di presenza sul territorio. Confabitare, che si appresta a festeggiare i suoi primi sei anni, gode di ottima salute: le sedi continuano a crescere di numero (siamo quasi a quota 70) e di importanza. Il radicamento è sempre più capillare fino a coprire gran parte dell’Italia. Il prestigio e la visibilità dell’associazione sono ormai riconosciuti a ogni livello. Ma non per questo intendiamo sederci sugli allori, sappiamo bene che la fiducia dei nostri associati e di tutti coloro che guardano con attenzione a Confabitare si conquista giorno per giorno, con l’umiltà e l’impegno che ci hanno caratterizzato sin dall’inizio.

Chiudiamo, cari lettori, dandovi appuntamento al 20 novembre per la quinta Convention nazionale della nostra associazione. Il meeting si terrà a Bologna presso il Centro Congressi dell’Hotel Savoia Regency e vedrà la partecipazione di esponenti di primo piano del mondo politico, istituzionale e associativo. Vi aspettiamo, non mancate!

La nostra sede:

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

Formazione degli amministratori

Qualche consiglio su come scegliere il corso di formazione da seguire e chi evitare a priori

L'organizzazione di corsi di formazione iniziale per amministratori di condominio rappresenta uno dei maggiori business sulla formazione professionale che si sta sviluppando in questi ultimi anni. Il tutto nasce dall'approvazione della legge n. 220/2012, la così detta riforma del condominio, che ha stabilito la necessità della frequenza di un corso di formazione iniziale per l'assunzione degli incarichi di amministrazione condominiale da parte di chi ha iniziato quell'attività a partire dal 2013. Ricordiamo che è esentato dalla frequenza di questo corso il cosiddetto amministratore interno e chi ha amministrato per almeno un anno nel triennio 18 giugno 2010 - 18 giugno 2013.

Fino all'entrata in vigore del d.m. n. 140/2014 (dedicato per l'apunto alla disciplina dei corsi di formazione e dei formatori in tale materia), è stato un proliferare di corsi più o meno utili. Dopo il 9 ottobre 2014 (data di entrata in vigore del decreto ministeriale) la situazione è leggermente cambiata anche se la scelta del corso migliore resta sempre un'attività molto delicata. L'assenza di uno specifico sistema di controlli preliminari e di sanzioni da parte del Ministero della Giustizia, rende seriamente complicato ottenere il rispetto di un provvedimento (il d.m. n. 140/2014) già di per sé molto lacunoso. Il problema sta nel fatto che moltissimi operatori del mercato della formazione non hanno la benché minima cognizione di causa della materia condominiale e altrettanti attori del settore condominiale utilizzano questi corsi come forma di finanziamento della propria attività, senza badare molto al contenuto e allo scopo reale che, ricordiamolo, dovrebbe essere quello di immettere sul mercato persone preparate.

Non è raro, per chi si avvicina al settore, imbattersi in associazioni di categoria che dell'associazione hanno soltanto la forma giuridica, ma che in realtà sono vere e proprie aziende il cui fine ultimo non è l'azione per la tutela dei diritti dell'associato o l'ausilio alla sua attività professionale, ma altro, leggasì utile.

Come scegliere, allora, il corso di formazione iniziale da seguire e chi evitare a priori?

In un precedente approfondimento sull'argomento abbiamo evidenziato che rispetto ai corsi di formazione iniziale non è da escludersi, anzi in alcuni casi è certo, che a questi contratti debbano applicarsi le norme previste a tutela dei consumatori.

Quando si applicano queste norme?

Sicuramente quando lo scopo di chi decide di frequentare il corso non è iniziare l'attività di amministratore condominiale, ma lo vuole seguire per cultura personale. Sono le stesse associazioni di categoria (ed enti di formazione) ad affermare che i corsi sono aperti anche ai condòmini che vogliono imparare a difendersi dall'amministratore di cui non si fidano o comunque per ampliare il proprio bagaglio di conoscenza specialistica. Anche in altre cir-

costanze, comunque, non si può escludere a priori l'applicazione di questa disciplina. Come dire: bisogna valutare caso per caso. È bene quindi che dichiarate per iscritto all'organizzatore del corso l'intenzione con la quale vi state iscrivendo al corso. Se questo dovesse rifiutarla chiedendovi di dichiarare, contrariamente al vero, che state frequentando il corso per iniziare l'attività di amministratore, meglio lasciarlo perdere: chi non vuole applicare le norme dettate per la tutela del consumatore (davanti a un consumatore) è soggetto da evitare.

Quando si applica la disciplina prevista a tutela del consumatore? Due esempi:

→ nell'ipotesi di corsi on-line, acquistati fuori dai locali commerciali (o fuori dalle sedi di associazione) e in internet, è necessario che sia previsto il diritto di recesso a favore del consumatore. Non prevederlo non vuol dire escluderlo, ma commettere un illecito sanzionabile a livello amministrativo, salvo il diritto di esercitarlo comunque ove ne ricorrano le condizioni;

→ nell'ipotesi di corso con lezioni frontali è bene evitare quelle organizzazioni che richiedono acconti senza prevedere una data certa per l'inizio del corso o quanto meno una data entro la quale poter recedere se il corso non è iniziato. Gli enti e le associazioni che nel modulo d'iscrizione prevedono che "l'avvio del corso potrà essere prorogato dall'organizzatore a suo insindacabile giudizio", senza consentire al consumatore di svincolarsi, impongono una condizione vessatoria come tale punibile con una sanzione amministrativa. Ciò, a determinate condizioni, vale anche se ad acquistare non è un consumatore.

Diffidate, infine, da quegli enti associativi che, messi a conoscenza della vostra intenzione di partecipare al corso per motivi di cultura personale, vi chiedano pedantemente, o addirittura impongano, l'iscrizione all'associazione per uno o più anni. Questo modo di fare è il classico espediente per accaparrarsi un'entrata economica. Se l'iscrizione non è voluta, chi organizza il corso può scomputarla dalla quota e se non lo fa, è meglio girare al largo e cercare altri corsi. Se, poi, l'iscrizione è gratuita, fate in modo che tempi e modalità di recesso dal vincolo associativo siano chiaramente indicati nel contratto o comunque rifiutatela; se non possibile e proprio non volete sapere d'iscrivervi, cambiate aria.

Requisiti dei formatori e dei responsabili scientifici.

Il decreto ministeriale n. 140/2014 specifica che solamente alcune persone possono assumere l'incarico di formatore e/o di responsabile scientifico. In breve: l'ente formatore sceglie il responsabile scientifico che ha il compito di certificare la rispondenza del corso ai criteri indicati per il suo svolgimento (in termini di forma e contenuto), nonché l'onorabilità e la competenza dei formatori. Evitate come la peste quegli enti che nelle va-

rie iniziative di promozione dei corsi non indicano quanto meno il nome del responsabile scientifico e il programma dettagliato del corso o comunque che se ne escano con soluzioni del genere “responsabile scientifico, formatore e argomenti del corso verranno comunicati direttamente a iscrizione avvenuta”. Non si acquistano scatole chiuse e questo comportamento è indice di grave improvvisazione da parte di chi organizza. Chi acquista sta comprando un corso e ha diritto di sapere come e da chi esso è tenuto, essendo tali informazioni parte fondamentale del contratto; ciò tanto che a concluderlo sia un consumatore, tanto che sia chi vuole esercitare l'attività di amministrazione condominiale.

Ultimo elemento, non fondamentale, ma comunque da valutare, è rappresentato dall'organizzazione dell'ente. Se si tratta di una società è chiaro lo scopo di lucro e quindi c'è poco da comprendere: chi organizza il corso lo fa anche e soprattutto per ottenere un utile e quindi è sufficiente che rispetti le regole che abbiamo appena indicato.

Se si tratta di associazione è bene comprendere se i responsabili locali, quelli con i quali solitamente ci si interfaccia, siano organi delle associazioni o più semplicemente dei mandatari o collaboratori. Nulla d'illegale per carità, ma a differenza di un delegato locale, che ha il compito di promuovere l'attività associativa (che è per legge no-profit), il mandatario ha lo scopo principale di compiere atti giuridici per conto del suo rappresentato e quindi nel caso specifico di vendere corsi per averne un ritorno economico.

Per capire come sono strutturate le associazioni, basta guardare i loro siti internet (non mancano quelle che cercano “agenti mandatari” o che parlano genericamente di collaboratori, un dirigente locale è un associato e non è collaboratore o mandatario). Le specificità delle associazioni professionali di categoria, così come individuate dalla legge n. 4 del 2013, richiederebbero altra organizzazione. Così fosse, sebbene non sia necessario evitarle come per gli altri motivi, è comunque utile sapere che in alcuni casi questo modo di operare è il preludio a continue future sollecitazioni ad acquistare altri servizi, venduti sempre da quella compagine associativa e che la forma associativa è stata scelta forse più per motivi fiscali che per i reali scopi cui dovrebbero essere dedite le associazioni.

Ricordiamo che anche la frequenza del corso finalizzata all'esercizio probabile (futuro e non certo) dev'essere considerata soggetta alla disciplina del codice del consumo (si pensi agli studenti universitari). Chiediamo, infine, a tutti gli operatori del settore di rispettare i diritti dei corsisti, adottando quelle poche indicazioni che abbiamo cercato di fornire in questo approfondimento: si tratta di accorgimenti molto utili e doverosi; utili innanzitutto perché consentono un rapporto contrattuale corretto e trasparente e doverosi perché comunque imposti dalla legge.

(di Alessandro Gallucci, avvocato del foro di Lecce, articolo tratto dal sito www.aduc.it)



CONSUMO DEL SUOLO, STIAMO ASFALTANDO IL NOSTRO FUTURO

È stato presentato a Milano, a cura dell'Ispra, il rapporto 2015 sul consumo del suolo. Da una percentuale del 2,7% degli anni Cinquanta all'odierno 7% le attività costruttive e la distruzione del suolo non ha avuto pause, oggi viaggiamo a una media di 50 ettari al giorno. La crisi immobiliare di questi ultimi anni o le difficoltà burocratiche nella realizzazione delle opere pubbliche non sono riuscite a rallentare o a frenare un fenomeno devastante come il consumo di suolo, incentivato, almeno fino alle delibere di comuni e province per il blocco, dalla proliferazione degli impianti fotovoltaici a terra in grado di portare l'Italia sul gradino più alto in Europa fra i Paesi produttori di energia con sistemi alternativi. L'Ispra disegna delle vere e proprie mappe del territorio e assegna delle specifiche classifiche a regioni, province e comuni in quanto a consumo, complessivamente nel 2014 siamo riusciti a mettere cemento su duecento chilometri quadrati, mentre ogni giorno il consumo costante è intorno ai 55 ettari. Nella speciale classifica dell'Ispra si distinguono le regioni del nord est rispetto al nord ovest tra quelle che consumano di più, nonostante le sciagure propiziate dal colpevole uso del territorio e dal mancato rispetto dei vincoli idrogeologici, un esempio per tutti quanto accaduto in Liguria. Ovviamente di mezzo ci sono anche i cambiamenti climatici, eventi questi ultimi progressivamente stimolati proprio, come narrano i meteorologi, dall'utilizzo scellerato del suolo, dall'assenza di attenzione per il rischio idrogeologico e da una errata pianificazione del territorio, con l'aumento progressivo di anidride carbonica nell'atmosfera a fare da miccia per i fenomeni alluvionali più gravi e disastrosi degli ultimi anni. In tutto questo la necessità di nuove abitazioni non si connette con l'uso spregiudicato del suolo, tanto più le abitazioni vengono costruite e rimangono per la maggior parte sfitte. Dal nord al sud lo scenario non cambia e le regioni del sud, Puglia e Campania in testa fanno concorrenza alla Lombardia e al Veneto per la vetta della classifica, mentre nel solo 2013 tre regioni hanno battuto ogni record con un 10,2%: Emilia Romagna, Lazio e Toscana. Nel prossimo futuro sono da verificare le conseguenze del disegno di legge “sulla semplificazione” e le conseguenze dello *Sblocca Italia*, con procedure semplificate, silenzio assenso e decisioni delle conferenze di servizio prese a maggioranza. Probabilmente invece di puntare sul recupero del patrimonio immobiliare vetusto, sulle ristrutturazioni e riqualificazioni anche antisismiche, prevenendo spese e catastrofi, su opere pubbliche effettivamente utili alla collettività, si continuerà ancora per un po' con una politica autolesionista e suicida, così come fotografa con esemplare efficacia il rapporto Ispra.

Renzo Paccapelo,
presidente Confabitare Fermo

Abitare, comunione e prossemica

Brevi riflessioni sulle implicazioni positive e negative che comporta il vivere in una casa

La fine dell'estate porta con sé le riflessioni da spiaggia e la condivisione goliardica di serate calde e riposanti; in questo articolo post ferie vorrei condividere con i lettori alcune riflessioni sul tema della casa, del vivere in comunità e con noi stessi.

La prima domanda è "dove abitiamo"?

L'edificio non è una semplice sommatoria di spazi, elementi tecnici, materiali e impianti, ma è un sistema in cui ogni elemento si relaziona all'altro in modo complesso per soddisfare i bisogni dell'utenza. L'edificio o quello che noi chiamiamo "casa" in realtà è un sistema edilizio e può essere considerato su due livelli:

- un sistema meccanico (macchina per abitare, chiusa in sé);
- un sistema biologico (l'edificio dialoga con l'ambiente).

Su questi due livelli si svolge tutta la nostra vita. La nostra casa è una macchina, dotata di impianti, involucro e sistemi che ci permettono di raggiungere il soddisfacimento delle nostre esigenze, ma nel contempo è inserito in un contesto ambientale che influisce sulla macchina in sé ma anche sui suoi occupanti. Se durante un viaggio in macchina la strada è libera, la nostra esigenza di viaggio è rilassante in quanto l'ambiente esterno è sereno, se troviamo code chilometriche sotto il sole, pur essendo nella stessa macchina confortevole, l'ambiente esterno influisce negativamente sul nostro viaggio. Così è anche per il nostro abitare. Il connubio della scelta del sistema casa e dell'ambiente esterno ci porta a soddisfare le nostre esigenze, ma cosa sono e quali sono le esigenze? In Italia si è provato a codificare l'esigenza abitativa, e personalmente ritengo che l'approccio, questa volta, sia riuscito.

La Norma Uni 8289 + Uni 11277 definisce le classi di esigenza:

- ➔ **sicurezza:** insieme delle condizioni relative all'incolumità degli utenti, nonché alla difesa e alla prevenzione di danni dipendenti da fattori accidentali, nell'esercizio del sistema tecnico;
- ➔ **benessere:** insieme delle condizioni relative a stati del sistema

edilizio adeguati alla vita, alla salute e allo svolgimento delle attività degli utenti;

➔ **fruibilità:** insieme delle condizioni relative all'attitudine del sistema edilizio a essere adeguatamente usato dagli utenti nello svolgimento delle attività;

➔ **aspetto:** insieme delle condizioni relative alla fruizione percettiva del sistema edilizio da parte degli utenti;

➔ **gestione:** insieme delle condizioni relative all'economia di esercizio del sistema edilizio;

➔ **integrabilità:** insieme delle condizioni relative all'attitudine delle unità e degli elementi del sistema edilizio a connettersi funzionalmente tra loro;

➔ **salvaguardia dell'ambiente:** insieme delle condizioni relative al mantenimento e al miglioramento degli stati dei sovrastemi di cui il sistema edilizio fa parte.

Le definizioni sono sempre comode... ma queste appaiono congrue con le sensazioni e personalità di chi vive l'abitare, di chi progetta l'abitare e di chi commercializza l'abitare. La presa di coscienza di queste nozioni darebbe nuovi stimoli per vivere, progettare, commerciare e amministrare le nuove città, i nuovi spazi abitativi.

La seconda domanda è "cos'è la comunione"?

"Più gli uomini si riuniscono, più si corrompono... Il respiro dell'uomo è mortale per il suo simile" (Rousseau). Mi piace questa frase per la sua negatività ma anche per la sua positività e gli spunti di riflessione. Negatività è il paragone dell'uomo come animale, ma non evoluto, involuto e non capace di convivere con i suoi simili e un fondo di verità esiste, la sociologia ci fa riflettere sui quartieri alveare e altri paragoni simili; ma la sua positività è che da qui si amplia il fronte di riflessione intima, l'esigenza umana di spazio, di natura, il ritorno degli ultimi anni alla campagna, uscire dalla città come esigenza personale; altri spunti riguardano la

Distanza	Attività appropriate	Qualità sensoriali
Intima (0-60 cm)	Contatti intimi e sport fisici	Estrema consapevolezza degli input sensoriali (calore, odore del corpo, odore del respiro). Il tatto prevale sulle vocalizzazioni come metodo di comunicazione; si tende a parlare sottovoce; la vista è meno importante
Personale (60-120 cm)	Contatti fra amici, interazione fra persone conosciute	Minore consapevolezza di odore e calore corporeo, la visione è molto dettagliata; il canale verbale è il principale canale di comunicazione a discapito del tatto
Sociale (120-300 cm)	Contatti impersonali o di affari	Input sensoriali minimi; le informazioni fornite dal canale sensoriale sono meno dettagliate; il livello di voce aumenta; il contatto fisico molto raro
Pubblica (oltre 300 cm)	Contatti formali fra un individuo e un pubblico	Mancanza di input sensoriali; vista non dettagliata; il comportamento non verbale viene esagerato per rendere più chiara la comunicazione verbale, poiché le piccole sfumature di espressioni facciali vengono perse a causa della distanza

città del futuro che vedrei sempre più diffusa ma sempre più collegata, quella che io immagino come la “città regione” dove a titolo di esempio il Piemonte diventa “una città” e non più un insieme di paesi, ma dove la campagna e le colline sono i parchi gioco, le montagne sono la periferia, raggiungibile comodamente e gestita come *unicum*.

Nel merito dello studio, la ricerca dei vissuti relativi agli spazi abitativi adotta tre diversi livelli:

- ➔ macro-aree (regioni, intere città...)
- ➔ spazi comunitari (quartieri, condomini...)
- ➔ spazi privati (unità abitative, postazione di lavoro...)

La convivenza risponde a due grandi analisi, soprattutto in contesti di grandi condomini:

Positività: spazi comuni, aree gioco per bambini, luoghi di incontro per anziani, orti urbani, punti di silenzio, ecc... innescano amicalità e condivisione.

Negatività: muri divisorii fra terrazzi, alte siepi ai giardini privati, comunicazioni mediate dal custode, ecc... innescano separazione e privacy esasperata.

La terza domanda è “come è possibile trovare l’equilibrio tra l’abitare e la comunione”?

Lo studio della prossemica analizza le disposizioni nello spazio degli individui e le implicazioni psicologiche di queste disposizioni. Noi non terminiamo con la nostra pelle ma siamo attorniti da una “bolla”. La prossemica si applica in moltissimi ambiti, a noi interessano le implicazioni nell’architettura e nella conduzione delle relazioni interpersonali e fra i luoghi comuni. La tabella (*sotto a sinistra*) ci chiarisce meglio l’affermazione di cui sopra, identificando in base alla distanza, le attività umane e quali siano le qualità sensoriali che intervengono. Dall’analisi di questi parametri si deve basare qualunque attività coinvolga due o più persone, la casa (intesa come insieme di locali privati: alloggio, villetta, ecc...) rientra sicuramente nelle prime tre attività, il giusto equilibrio degli ambienti, degli spazi progettati nei vari locali secondo le loro funzioni, rendono armonioso e rispondente alle esigenze il nostro vivere la casa.

Perché dedicare uno spazio alle soluzioni?

La soluzione al problema dell’abitare, della crisi immobiliare, della crisi delle periferie e di tutte le crisi, non esiste se non si comincia a studiare il fenomeno o in senso generico il problema. Lo studio e la formazione sono l’unico veicolo per provare a trovare nuove soluzioni a vecchi problemi. Con questo breve articolo spero di aver insinuato nel lettore una voglia di approfondimento, di studio e di riflessione. In conclusione e in estrema sintesi: l’abitare implica soddisfazione di esigenze; la comunione implica soddisfazione del vivere insieme; la prossemica implica soddisfazione personale.

Confabitare vuole essere non solo un sindacato del pro o del contro, ma con l’attivazione dei centri studi e con l’organizzazione di eventi, vorremo portare a tutti la nostra passione per la nostra casa, la nostra città, il nostro mondo.

(Arch. Valerio Racca, presidente Osservatorio Mercato Immobiliare Confabitare)



NUOVE SEDI DI CONFABITARE



VENEZIA. È stata inaugurata il giorno 11 aprile 2015 la sede di Confabitare Venezia, in via Venturini, 92 a Chioggia, alla presenza del presidente nazionale Alberto Zanni e del presidente di Confabitare Venezia, avvocato Samuele Convento. Un particolare ringraziamento agli invitati è stato reso dal presidente di Confabitare Venezia, che ha illustrato tutti i servizi offerti dalla nuova sede, fra cui le consulenze legali tecniche fiscali necessarie al proprietario immobiliare.

* * * * *



VICENZA. Si è inaugurata sabato 28 marzo la nuova sede di Confabitare Vicenza in via Zamenhof, 28, guidata dal presidente Renato Meggiolaro. In rappresentanza del Comune di Vicenza era presente il capo ufficio segreteria del sindaco dott. Maurizio Franzina, che ha tagliato il nastro alla presenza di un folto numero di invitati. Fra questi il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni che ha illustrato l’importanza della nostra associazione a tutela della proprietà immobiliare oltre alla soddisfazione di espandersi sempre più sul territorio nazionale e soprattutto in Veneto, dove sono già attive altre sedi come quella di Treviso, Verona e Venezia.

Sinergie con il Comune di Bari

“Anagrafe comunale e anagrafe condominiale: sincronizziamo i contatti” è il titolo dell’evento ideato e organizzato dalla Confamministrare della sede metropolitana di Bari, il 21 maggio scorso, presso la sala matrimoni dell’ufficio anagrafe del comune. Obiettivo dell’evento è il raggiungimento di un accordo e la sigla di una convenzione sottoscritta tra la Confamministrare di Bari e il Comune di Bari circa il consenso prestato dal comune attraverso l’assessorato ai servizi demografici all’associazione Confamministrare per l’accesso gratuito on line ai registri anagrafici comunali.

La Confamministrare di Bari chiedeva con nota regolarmente protocollata al direttore della Ripartizione Servizi Demografici Elettorali e Statistici pro-tempore, dott. Umberto Ravallese, l’autorizzazione alla consultazione online dell’archivio demografico del comune, essenzialmente per gli adempimenti normativi e finalità statutarie. Il direttore, vista la legittimità della richiesta in considerazione dell’attività svolta dalle suddette associazioni e dell’impegno a fornire al comune i servizi/contributi previsti nella convenzione stipulanda e sulla base normativa in merito,



autorizzava la Confamministrare ad accedere gratuitamente on line agli archivi anagrafici comunali. Tale decisione maturava una volta accertata la natura dell’associazione, che svolge rilevanti attività di servizio per i cittadini e le imprese nel territorio comunale, visto che i propri iscritti hanno la necessità di visionare informazioni anagrafiche e di stato civile per finalità indirizzate ad agevolare l’attività non commerciale, nell’interesse dei cittadini e per soddisfare i requisiti di legge.

Nel caso di specie, il direttore chiariva che la possibilità di accedere al dato “in esclusiva visualizzazione e lettura” rimaneva senza la sussistenza tecnologica che consenta la sua estrazione automatica. Il dato rimane pertanto all’interno del sistema informativo proprietario, e senza la possibilità di utilizzare il dato anche trasferendolo nei sistemi informativi automatizzati di un’altra amministrazione; il trasferimento del dato non modifica la sua titolarità.

A tal fine la Confamministrare di Bari si impegnava a:

- ➔ utilizzare l’accesso alla banca dati per la consultazione delle informazioni la cui conoscenza è necessaria “per lo svolgimento delle operazioni di trattamento oggetto della propria attività istituzionale”;
- ➔ accedere alle informazioni sulla base di visure anagrafiche e/o di stato civile, secondo il sistema informativo Visure Online Enti Esterni;
- ➔ svolgere il servizio di consultazione nel rispetto della normativa in materia e secondo le modalità specificate nell’accordo della stipula della convenzione.

Il Comune di Bari si impegnava dal suo canto a consentire l’accesso telematico tramite la rete internet a un servizio di interrogazione e consultazione dei propri dati anagrafici e/o di stato civile, rendendo disponibili le informazioni sotto forma di visure, consentito nel rispetto del principio della pertinenza del trattamento rispetto alle finalità e competenze istituzionali del-



l’ente, conservando la piena ed esclusiva proprietà delle informazioni memorizzate sulla banca dati anagrafica e di stato civile e del sistema di ricerca. Inoltre ha l’esclusiva competenza di gestire, definire o modificare i sistemi di elaborazione, di ricerca, rappresentazione e organizzazione di tutti i dati.

La Confamministrare di Bari nominava il responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell’articolo 29 del d.lgs. 196/2003, affidando il compito di identificare e nominare gli operatori incaricati al trattamento ai sensi dell’articolo 30 del medesimo decreto legislativo e di adempiere a tutto quanto necessario per il rispetto delle disposizioni della normativa vigente in materia e di osservare scrupolosamente quanto viene in essa previsto, nonché le istruzioni impartite dal titolare.

La Confamministrare di Bari si impegnava altresì a comunicare al comune titolare l’elenco degli incaricati che devono essere abilitati all’interrogazione della banca dati e si impegnano a informare i propri utenti sulle norme relative all’accesso alla rete del comune e su quanto stabilito dalla convenzione stessa.

Il Comune di Bari assegnava le credenziali per l’accesso ai propri dati demografici a

ciascun incaricato di cui all'art. 5, al fine di consentire lo svolgimento delle attività di interrogazione della banca dati non consentendo l'accesso contemporaneo da più postazioni di lavoro con lo stesso identificativo, riservandosi di disabilitare gli accessi qualora venivano rilevate delle anomalie nell'utilizzo del sistema o nel caso di perdurato inutilizzo o per impossibilità di contattare gli utenti incaricati.

La Confamministrare di Bari si impegna a utilizzare le informazioni ottenute tramite il collegamento esclusivamente per fini determinati nella convenzione nel rispetto della normativa vigente anche in materia di consultazione delle banche dati, con particolare riguardo alla tutela della riservatezza delle informazioni individuali e del segreto statistico; si impegna altresì ad adottare ogni misura necessaria a evitare indebiti utilizzi delle medesime informazioni, garantendo la riservatezza dei dati, elaborazioni o quant'altro connesso al collegamento concesso.

L'associazione e gli utenti dalla stessa, incaricati, si impegnavano, altresì, a non richiedere, per tale servizio, alcun onere ai cittadini interessati, obbligandosi a informare i propri associati, in ordine ai servizi di pubblica utilità resi dal Comune di Bari, nonché a mettere a disposizione il proprio sportello informatico per lo svolgimento delle pratiche inerenti la Ripartizione Servizi Demografici del Comune di Bari e la consulenza ai propri utenti con eventuale creazione di account di registrazione sul portale web istituzionale del comune e la trasmissione informatica di richieste e moduli.

L'associazione firmataria si obbligava a fornire i servizi sopra indicati presso la propria sede sociale sita a Bari, in via Salvatore Matarrese n. 10, attraverso l'apertura di uno sportello pubblico *Sportello casa e condominio* che verrà inaugurato il 17 ottobre prossimo alla presenza del sindaco di Bari, Antonio De Caro, dell'assessore ai servizi demografici del Comune di Bari, Angelo Tomasicchio, del vice presidente nazionale Confamministrare, Giuseppe Rigotti, e del presidente nazionale Confabitare, Alberto Zanni.

Lo *Sportello casa e condominio* verrà aperto tutti i martedì e tutti giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00, presso la sede Con-

famministrare area metropolitana di Bari, al secondo piano, mettendo a disposizione di tutti i cittadini di Bari uno staff di tecnici esperti che potranno fornire gratuitamente ogni genere di informazione utile inerenti casa e condominio.

L'inaugurazione dello sportello sarà anche l'avvio delle attività della Confabitare di Bari a integrazione e supporto della Confamministrare, sostenendo in comune iniziative e interventi concreti a favore della cittadinanza barese.

Nello specifico, grazie allo sportello, i funzionari di Confabitare e Confamministrare potranno garantire agli utenti i servizi di consulenza locativa, quelli fiscali, legali e tecnico edilizi, i consulenti delle due associazioni, quelli legali e di diritto condominiale, ma anche assistenza abitativa e più in generale sul "Vivere in Città", facendosi promotori di iniziative ed eventuali rivendicazioni nei confronti di comuni, altri enti e istituzioni; per questo motivo lo sportello dovrà anche essere condiviso con associazioni a tutela dei diritti del cittadino e con altre realtà che possano erogare servizi graditi ai cittadini-proprietari-condòmini, qualificando così maggiormente chi elargirà gli stessi servizi, quali gli stessi amministratori Confamministrare.

All'incontro di presentazione, dopo i sa-

luti e ringraziamenti del vice presidente nazionale Confamministrare con delega al Sud Italia, Isidoro Tricarico, è seguito un approfondimento tematico per gli amministratori di condominio sull'obbligatorietà gestione registri anagrafici condominiali e sue criticità tenuta dall'Avv. Antonio Console, Responsabile del centro studi Giuridici della Confamministrare di Bari e la conclusione istituzionale dell'assessore ai servizi demografici del Comune di Bari, Angelo Tomasicchio.

All'incontro sono intervenuti inoltre il presidente regionale Anaci, Benedetto Colaiemma, il presidente regionale Unai, Franco Mesto, e il presidente regionale Anap, Domenico Sarcina.

La sinergia creata tra l'ente pubblico e l'associazione di categoria offre importanti punti di sviluppo comune al fine del raggiungimento di scopi specifici nei relativi interessi delle parti, che si può integrare solo con la disponibilità reciproca nel pieno spirito collaborativo.

Tale convenzione è solo l'inizio di un percorso intrapreso già il 23 aprile scorso dall'evento organizzato dalla Confamministrare di Bari dal titolo: *Bari, uno spazio Comune, uno spazio da condividere, uno spazio da amministrare*, presso la sala consiliare dell'area metropolitana di Bari, alla presenza del sindaco e dell'assessore ai servizi demografici, che hanno colto in pieno le istanze della categoria degli amministratori di condominio quale interfaccia privilegiata nei rapporti con i cittadini, nei rapporti gestionali della pubblica amministrazione con realtà condominiali quali piccole aggregazioni organizzate.

Infatti assume grande rilievo l'impegno assunto dal Comune di Bari, nei confronti di un condominio, nell'affidare la gestione di un piccolo parco comunale al fine di migliorarne la fruizione del servizio e consentire un migliore utilizzo a beneficio di tutti i cittadini.

L'interesse e la disponibilità dimostrata dalle parti in causa è solo la base di una crescita comune nell'interesse generale delle parti, a beneficio di una collettività che può solamente trarre dei vantaggi, senza sostenere alcun costo aggiuntivo, anzi beneficiando di servizi utili e interessanti.

(Isidoro Tricarico, vice presidente nazionale Confamministrare)



Risorse e tutela della nostra casa

Tre convegni per conoscere il mercato immobiliare e focalizzare gli interessi dei proprietari

**“L’immobile un bene da tutelare.
Conoscere per migliorare”
14 luglio, Napoli**

Si è tenuto ad Agnano, vicino a Napoli, presso la sede del Consorzio Del Bo Ascensori, lo scorso 14 luglio, il convegno organizzato dal presidente di Confabitare Napoli e Confabitare Campania, avvocato Luigi Grillo, dal titolo *L’immobile un bene da tutelare. Conoscere per migliorare.*

Il convegno ha visto la partecipazione anche del presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni, di Giuseppe Rigotti quale vicepresidente nazionale di Confamministrare, di Isidoro Tricarico in qualità di vice presidente nazionale Confamministrare area Sud, e Rosario Angrisani, presidente di Confabitare Salerno.

L’evento ha avuto anche lo scopo di presentare alla nutrita platea le strutture di Confabitare e Confamministrare della provincia di Napoli, che hanno la loro sede a Torre del Greco in via Cappuccini 58, e che sono da tempo attive e operative sul territorio partenopeo. Infatti tra le altre attività e iniziative hanno anche dato vita allo *Sportello della casa e del condominio*, che si propone di essere come un “pronto intervento” per la risoluzione dei problemi urgenti dei proprietari e dei condomini.

Durante il convegno si è voluta sottolineare l’importanza per i proprietari immobiliari di associarsi a realtà quali Confabitare, utile certamente per la presentazione di pratiche di tipo fiscale o legale, legate alla proprietà immobiliare, ma anche per tutelarsi e difendersi dalla crescente pressione fiscale sugli immobili che oggi ha bloccato l’intero

mercato immobiliare. Infatti la crisi economica che ha imperversato negli ultimi anni ha dato sempre più importanza alla tutela della proprietà immobiliare e per questo molti proprietari immobiliari hanno manifestato la necessità di affidarsi a strutture organizzate e competenti.

Confabitare vuole dare loro una giusta risposta con la sua struttura e la sua capillare presenza sul territorio. Inoltre l’associazione vuole non solo offrire 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, ma vuole soprattutto essere il riferimento e l’interlocutore principale nei confronti delle autorità e delle istituzioni, per discutere di tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell’abitare.

Fra gli impegni più importanti c’è quello di confrontarsi non solo a livello locale su temi come il piano del traffico, l’inquinamento, le barriere architettoniche, la pressione fiscale sugli immobili oltre ad affrontare il tema del degrado e dell’immigrazione, fattori che comunque incidono pesantemente sia sul valore degli immobili che sulla loro qualità abitativa, per intervenire anche mediante azioni mirate sulla tutela del territorio e del contesto urbano. Per potere operare nel modo più ampio possibile Confabitare ha scelto anche la collaborazione e la sottoscrizione di protocolli di intesa con associazioni che hanno le stesse finalità, partecipando ad accordi che riguardano i temi connessi alla proprietà immobiliare, e a negoziazioni in cui sottoscrivere intese utili a garantire e migliorare il diritto dei propri associati. Fra i compiti dell’associazione c’è anche quello di agire presso gli organi di governo, sia quelli nazionali che quelli locali, affinché siano promulgate norme e leggi a tutela della proprietà, e di operare affinché l’opinione pubblica sia sensibilizzata sui temi connessi al diritto di proprietà immobiliare, anche

mediante interventi mirati di informazione. Questi aspetti legati alla natura e agli scopi dell’associazione sono stati illustrati in modo particolare dal presidente nazionale Alberto Zanni, riscuotendo ampio consenso da parte della platea, all’interno del suo intervento *Il ruolo delle associazioni nella tutela dell’immobile.*

Il ruolo dei professionisti e delle aziende nella tutela dell’immobile è stato il tema sviluppato dall’avvocato Luigi Grillo in qualità di presidente di Confamministrare e Confabitare Napoli, mentre il nuovo ruolo dell’amministratore di condominio è stato affrontato nell’intervento di Giuseppe Rigotti vice presidente nazionale Confamministrare che ha parlato anche del ruolo di Confamministrare e dell’importanza della continua formazione degli amministratori di condominio, che sono ancora oggi il fulcro della gestione degli immobili allo scopo di ottenere una loro maggiore professionalità per essere figure sempre più manageriali e al passo con i tempi. Per questo nel prossimo autunno Confamministrare Napoli organizzerà un secondo corso di aggiornamento per amministratori condominiali, mentre Confabitare proporrà un corso per condomini allo scopo di fare conoscere ai proprietari i contenuti della recente riforma della normativa condominiale. Il convegno si è concluso parlando anche di temi tecnici legati al condominio: la sicurezza e la produzione di energia derivata da fonti alternative, illustrando anche il risparmio economico per i condomini come nell’intervento del dott. Francesco Mazza di Gego Renew Group. Ultimo intervento quello legato all’ascensore in condominio e alle relative competenze e conoscenze dell’amministratore che sono state illustrate nella relazione di Gennaro Saliva - Consorzio Del Bo Ascensori.

Il convegno, possiamo sicuramente affermare, ha costituito un importante momento di riflessione e di confronto sugli strumenti oggi in possesso dei proprietari per la valorizzazione del bene immobile.

(Giovanna Borgia)



“Rilanciare il mercato immobiliare con il Rent to Buy” 16 maggio, BAT

Presso la particolare location “Materia Prima” nel pieno centro storico di Andria in corso Cavour, si è svolto sabato 16 maggio, organizzato dalla sede Confabitare BAT, il convegno dal titolo *Rilanciare il mercato immobiliare con il Rent to Buy*. Il convegno ha voluto illustrare questo nuovo strumento di compravendita che si viene sempre più affermando anche nel nostro Paese per superare l’attuale momento di crisi che sta vivendo il mercato immobiliare.

Il convegno è stato aperto dal presidente nazionale Alberto Zanni che ha portato il saluto di Confabitare, illustrando l’importanza del *Rent to Buy* che viene promosso e divulgato anche tra gli associati per fornire loro una nuova e innovativa opportunità nel campo delle compravendite.

Il convegno ha visto inoltre la partecipazione di due notai esperti della materia quali Paolo Porziotta e Silvia Ieva, che ne hanno illustrato la parte legale e giuridica. Al tavolo dei relatori era presente anche l’organizzatore dell’evento Saverio Tondolo, presidente di Confabitare BAT.

Cos’è il Rent to Buy

Il *Rent to Buy Scheme*, ovvero lo schema della locazione preparatoria all’acquisto è una geniale metodologia di compravendita immobiliare proveniente dai paesi anglosassoni e ormai è palesemente riconosciuta come la soluzione ideale per affrontare il nuovo scenario creatosi nel settore immobiliare a seguito della crisi dei mutui subprime. Il mondo è di colpo cambiato a causa della “stretta creditizia”: quelle stesse banche che prima erogavano mutui anche oltre il 100% del reale valore dell’immobile, consentendo così a chiunque di provare ad acquistare casa, hanno giustamente dovuto rivedere i loro parametri di concessione del credito. È così tramontata l’era dei mutui al 100%. Adesso le banche non erogano oltre l’80% del valore di perizia dell’immobile. Si è così drasticamente innalzata la soglia di liquidità necessaria per affrontare l’acquisto della casa: mentre prima, con il mutuo al 100%, bastava possedere un 10% di liquidità per far fronte ai costi accessori della compravendita (istruttoria mutuo, perizia immobile, accensione ipoteca, rogito nota-



rile, imposte, commissioni di agenzia), adesso bisogna invece disporre del 10% + il 20% non più coperto dal mutuo. Una soglia discriminatoria del 30% è un bel problema, non solo per chi vuole comprare, ma anche, di conseguenza, per chi deve vendere. Ed è così emersa una soluzione geniale per abbattere la soglia di liquidità necessaria per acquistare casa, non più però con un costoso e pericoloso mutuo al 100%, ma con una nuova metodologia di compravendita che produce delle leve finanziarie gratuite.

Il *Rent to Buy* è un programma preparatorio all’acquisto che consente di entrare subito nell’abitazione scelta, dapprima in locazione (rent) e successivamente nella piena proprietà (buy), al completamento del processo di acquisto che si concluderà entro il periodo concordato (solitamente 3 anni) ad un prezzo pattuito e bloccato oggi.

Rinviando il rogito notarile e, di conseguenza, l’accensione del mutuo, si ottengono 4 importantissimi benefici:

➔ la possibilità, per l’acquirente, di crearsi uno “storico creditizio”, finalizzato a migliorare il proprio rating (punteggio) per ottenere poi il mutuo con più facilità e alle migliori condizioni di mercato (non solo in termini di spread ma anche in termini di costi accessori);

➔ la creazione di un “primo effetto leva” grazie al quale l’acquirente, versando mensilmente al venditore (costruttore o privato) un importo equivalente a un normale affitto, se ne vede accantonare una parte come acconto sul prezzo, elevando così il suo deposito iniziale senza appesantire il proprio bilancio familiare;

➔ la creazione di un “secondo effetto

leva”, derivante dalla posticipazione di tutti i costi e le imposte relative al mutuo e al rogito notarile;

➔ un “periodo di prova” durante il quale, se dovessero mutare le proprie esigenze, si può vendere l’immobile a un terzo soggetto con la semplice cessione della propria contrattualistica, evitando così tutti i costi del rogito e ottenendo magari anche un piccolo guadagno!

Grazie alla sua flessibilità il *Rent to Buy* si presta a risolvere molte altre problematiche e in particolar modo quella, assai diffusa, di chi per acquistare una nuova casa deve prima venderne un’altra.

Acquistando la nuova casa con il *Rent to Buy*, la si può abitare da subito, liberando così quella usata per venderla senza fretta al miglior prezzo ottenibile, magari dopo averla ritinteggiata per presentarla al meglio. Non appena effettuato il rogito per la vendita dell’immobile usato si potrà così, con la liquidità ottenuta, provvedere a rogitare il nuovo, accendendo eventualmente un mutuo di importo inferiore e commisurato alle effettive necessità finanziarie del momento. La formula risulta inoltre applicabile non solamente agli immobili ultimati, sia nuovi che usati, ma anche a quelli in corso di costruzione o da ristrutturare. Il *Rent to Buy* si può addirittura applicare, con i dovuti adattamenti, anche ai terreni edificabili.

Il convegno si è concluso con un interessante dibattito fra i relatori e il pubblico che ha seguito con particolare attenzione quanto è emerso dai vari interventi, in quanto materia ancora nuova e poco conosciuta per i non addetti ai lavori.

(Giovanna Borgia)

“La casa come risorsa” 18 aprile, Porto Sant’Elpidio

Appuntamento a Porto Sant’Elpidio, sala convegni di Villa Barucchello, sabato 18 aprile, per parlare di *Casa come risorsa*. Confabitare e Confamministrare insieme a Cna hanno riunito un folto gruppo di relatori per trattare un ampio ventaglio di temi di assoluta attualità. La casa, infatti, è sottoposta da anni a una crescente pressione fiscale, in particolare da parte degli enti locali con le loro addizionali, che sempre più preoccupa e impoverisce i proprietari immobiliari. Pertanto ascoltare e approfondire temi che in qualche modo possono riportare i beni immobili a essere una risorsa ha un effetto di grande richiamo. E così è stato per una platea composita e attenta. Ha portato il saluto della città di Porto Sant’Elpidio, che tra l’altro ha offerto il patrocinio all’iniziativa, il sindaco Nazareno Franchellucci, che con un interessante intervento e ben mirato ha dimostrato l’interesse dell’ente per l’iniziativa, e più in generale per l’attività di informazione e assistenza gratuita di Confabitare a favore dei cittadini. Altro ospite di rilievo è stato Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, che con il suo saluto ha voluto ri-

cordare il contributo dell’associazione al varo della legge 431/98 e al provvedimento sulla cedolare secca in grado di ridurre drasticamente la tassazione sui contratti di locazione. Ha inoltre evidenziato la continua attività di collaborazione con il governo e con le istituzioni, da tempo svolta dall’associazione, quale esponente e portavoce delle richieste dei propri associati.

Dopo i saluti degli organizzatori - i presidenti di Confabitare Macerata e Fermo, Marica Marsili e Renzo Paccapelo - si è entrati nel vivo del convegno con l’intervento dell’ing. Malvestiti per lo studio Botta e del dott. Qualano per Accredia. I lavori sono proseguiti con l’intervento dell’ing. Ceoletta di Harley&Dikkinson sulla finanziabilità dei condomini e sui prodotti specifici per sostenere e incentivare le ristrutturazioni e il recupero edilizio, per passare di nuovo all’ing. Malvestiti che ha affrontato nel dettaglio il tema del risparmio energetico e l’isolamento degli edifici. A ruota sono seguiti gli interventi del dott. Andrea Napoli di Salvaffitto, che ha illustrato i prodotti a garanzia dei canoni di locazione, a tutela del proprietario contro eventuali morosità, che vengono proposti dalla rete di Confabitare ai propri associati. Inoltre un interessante contributo al dibattito è stato portato dal-

l’intervento dell’assessore al Bilancio del comune di Porto Sant’Elpidio, dott.ssa Monica Leoni, che ha messo in evidenza la sensibilità dell’amministrazione comunale nei confronti delle tematiche abitative e in particolare di quelle delle fasce più deboli della popolazione. A seguire l’intervento di Renzo Paccapelo che ha posto l’accento sui ritardi relativi allo sviluppo degli accordi territoriali relativi alle locazioni, alla burocraticità delle norme sulla registrazione, e alla disinformazione che regna in questo settore. Hanno concluso i lavori l’arch. Moira Giusepponi che ha illustrato l’interessante tema del *co-housing* e il dott. Mario Musarra, che ha posto l’accento sul condominio solidale, con cui possono essere validamente messi a fattor comune servizi ed esperienze, come la badante del condominio o la spesa solidale. Il convegno è stato anche l’occasione per fare il punto su iniziative in corso realizzate dalle varie sedi di Confabitare: quali *Condominio Costo Zero*, portale interattivo in grado di fornire le informazioni utili per abbattere le spese condominiali e azzerarne alcune in via definitiva, il prossimo corso per amministratori di condominio, oltre allo *Sportello Casa Condominio* già attivo ogni giovedì mattina presso il Comune di Porto Sant’Elpidio.

(Marica Marsili - presidente Confabitare Macerata)



Pignorabilità della prima casa

La questione è aperta: ecco alcuni casi che prevedono l'espropriazione immobiliare

Anche l'estate del 2015 ha visto protagonista il delicato argomento della pignorabilità della "prima casa". Da sempre questione controversa in ragione di tutto ciò che la casa di abitazione rappresenta per ogni famiglia, la questione ha costituito, infatti, nuovamente oggetto di dibattito del nostro parlamento, ma forse non con i risultati che in molti si aspettavano. Proprio nello scorso luglio, su sollecitazione di forze politiche dell'attuale opposizione, sono state dibattute alla Camera alcune mozioni volte, tra l'altro, a impegnare il governo, quale misura di contrasto alla crisi economica, a procedere a una sospensione delle procedure esecutive a carico di immobili adibiti ad abitazione principale (purché non sottoposti a sequestro o confisca secondo le norme contro la criminalità organizzata), oltre che ad adottare misure concrete volte a far ripartire il mercato immobiliare, e, ancora, a porre in essere interventi a sostegno dei soggetti e dei nuclei familiari che versano in condizione di temporanea sofferenza finanziaria.

La risposta di Palazzo Chigi è stata, tuttavia, piuttosto debole. Delle varie mozioni presentate, il governo ha infatti accolto soltanto quelle, sottoscritte dalle forze politiche della maggioranza, che recavano formulazioni di impegno a carattere generico come "valutare l'opportunità di adottare iniziative di rango normativo volte a individuare misure di natura economica per la gestione dei mutui ipotecari per la prima

casa in sofferenza, con particolare riferimento ai nuclei familiari, soprattutto quelli numerosi, che si trovano in situazione di temporanea insolvenza". Una di queste mozioni (primo firmatario, l'onorevole Bazzoli del Pd) ha poi portato all'assunzione di un ulteriore impegno del governo, consistente anch'esso, tuttavia, in una mera "valutazione di opportunità" di effettuare un'analisi per la definizione di misure volte ad arginare il fenomeno dei pignoramenti degli immobili adibiti ad abitazione principale. La risposta dell'Esecutivo si pone, altresì, in parziale contrasto con le motivazioni che lo avevano spinto in altre occasioni, a intervenire in modo più incisivo in funzione di tutela della prima casa. Basti pensare alle disposizioni contenute nel c.d. "decreto del fare" (D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98), con cui venivano stabilite forti limitazioni a carico dell'agente della riscossione (Equitalia) che procede con il pignoramento immobiliare.

In concreto, la situazione appare dunque ferma e sostanzialmente invariata: a chiarimento di facili equivoci, va allora precisato che la prima casa è e rimane a tutti gli effetti un bene pignorabile, pur nei limiti previsti dalla legge. La prima casa, infatti, può essere sempre pignorata da parte di soggetti privati e anche per il soddisfacimento di crediti di modesta entità. Il divieto di procedere a esecuzione forzata immobiliare riguarda,

infatti, come anticipato, le sole esecuzioni esattoriali, e sempre alla presenza di determinate condizioni, ovvero:

- l'immobile deve essere l'unico di proprietà del debitore e destinato ad uso abitativo;
- il debitore deve risiedervi anagraficamente;
- l'immobile non deve essere "di lusso".

La limitazione è stata confermata anche dalla Suprema Corte di Cassazione, che ha esteso detta impignorabilità anche alle procedure esecutive già pendenti alla data dell'entrata in vigore della normativa del 2013. Fuori dai casi sopra indicati, l'agente della riscossione potrà procedere all'espropriazione immobiliare soltanto se l'importo complessivo del credito superi 120mila euro e siano trascorsi almeno sei mesi dall'iscrizione dell'ipoteca (possibile quest'ultima solo per crediti superiori a 20mila euro). Rimane salva la facoltà per Equitalia di intervenire nell'esecuzione da altri intrapresa: ciò significa, ad esempio, che se l'immobile è stato pignorato da una banca, l'agente della riscossione potrà comunque, attraverso l'intervento, sommare il proprio credito a quello fatto valere dall'istituto di credito e così partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita forzata. La pignorabilità della prima casa è, quindi, questione del tutto aperta, che necessariamente deve tenere conto dei diversi interessi coinvolti: quello che si auspica è, allora, che parlamento e governo siano in grado di adottare misure e interventi idonei ad arginare gli effetti della crisi economica sulle famiglie. E a riguardo, non potrà essere tralasciato l' ammonimento che arriva da oltre confine: con sentenza del 10 settembre 2014 n. C-34/13, la Corte di Giustizia Europea ha stabilito il blocco delle procedure esecutive intraprese da banche o finanziarie quando risultino sottoscritte dal cliente clausole abusive, secondo i principi dettati dalle direttive UE in materia di contratti con i consumatori.

*(Avvocato Giovanna Bettiato
consulente legale Confabitare Padova)*



Intesa sul fascicolo del fabbricato

sottoscritto un protocollo tra Gianpiero Giovannetti (CIMA) e Alberto Zanini (Confabitare)

Con questo accordo sia i proprietari immobiliari iscritti a Confabitare, sia la categoria dei periti industriali, intendono operare in sinergia per arrivare a introdurre nel regolamento unico per l'edilizia una norma che preveda l'obbligo di produrre lo strumento del fascicolo del fabbricato per tutte le nuove costruzioni e per quelle in ristrutturazione. Entrambi consapevoli che la strada è irta di ostacoli, ma ritengono che nell'interesse dei cittadini non sia ulteriormente rinviabile questo moderno provvedimento. Infatti il fascicolo del fabbricato è uno strumento che, oltre a contenere in un unico dossier tutta la documentazione abilitativa, di collaudo, di usabilità/abitabilità, catastale, certificazioni di conformità, ecc., è utile per il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio edilizio per programmare nel tempo i necessari interventi manutentivi migliorandone la qualità. Il tema casa presuppone un approccio di tipo culturale. Perché è necessario fare cultura? Un esempio: se acquistiamo in un supermercato un qualsiasi asciugacapelli, oltre all'apparecchio ci viene fornito il certificato di garanzia, il manuale d'uso, il libretto di manutenzione. Quando invece acquistiamo un appartamento, del costo di alcune centinaia di migliaia di euro, ci accontentiamo del rogito notarile. Non conosciamo il progetto esecutivo, non sappiamo dove sono collocati gli impianti, non conosciamo le necessità di manutenzione della nostra casa. In definitiva non conosciamo nulla. Come consumatori, la cosa assurda di tutto ciò è che poco o nulla riceviamo ma nulla chiediamo.

In questo quadro si inserisce quindi l'esigenza di predisporre per i proprietari di casa un fascicolo del fabbricato o fascicolo immobiliare, cioè un documento da aggiornare e custodire unitamente al rogito di acquisto. Una carta di identità dinamica, utile per monitorare la salute dell'immobile, che deve registrare lo stato di fatto e tutti gli eventuali interventi eseguiti con pregi e difetti. Da anni noi periti industriali stiamo cercando di portare avanti questo progetto, in un'ottica di semplificazione e razionalizzazione. Oggi infatti tutte le informazioni di un qualsiasi edificio, quand'anche vi fossero, sono sparse in vari uffici pubblici, mentre sarebbe oltremodo utile avere un unico documento a valore certificativo contenente tutte le informazioni relative all'immobile valide ai fini amministrativi, fiscali o di vendita. Se un tale documento fosse già stato pre-

visto e reso obbligatorio, i problemi sollevati da recenti leggi, in merito alla necessità che il venditore dichiari la conformità catastale e urbanistica, non avrebbero avuto ragione d'essere. Abbiamo aggiornato il primo testo del fascicolo con una ricerca effettuata tramite il Politecnico di Milano per l'attribuzione e la verifica di alcuni indici di efficienza che rendono il fascicolo o libretto ancora più preciso anche ai fini di una corretta valutazione del valore dell'immobile. Il Dipartimento del Tesoro ha diffuso qualche tempo fa una nota in relazione al censimento dei beni immobili della pubblica amministrazione. Dice la nota che hanno risposto il 53% delle amministrazioni statali e sono stati censiti 530 mila unità immobiliari il cui valore a prezzi di mercato oscilla tra 240 e 320 miliardi di euro. Anche prendendo a riferimento il valore più basso stiamo parlando di un patrimonio economicamente rilevantissimo, tra l'altro riferito a poco più della metà degli enti, che deve essere valorizzato al meglio. Se questa esigenza è ritenuta utile dalla pubblica amministrazione, a maggior ragione dovrebbe servire al privato proprietario di un immobile. Le obiezioni più radicali all'introduzione del fascicolo, in particolare sostenute ideologicamente da Confedilizia, sono sempre state sostanzialmente due: la presunta duplicazione del materiale esistente e i costi a carico dei proprietari. La tesi che il fascicolo non serve perché sarebbe una mera duplicazione di materiale già esistente presso la PA la ritengo sbagliata. Inoltre è opportuno ricordare che gran parte del patrimonio edilizio del nostro Paese è costituito da edifici storici o molto datati di cui non si conosce quasi nulla; anche per gli edifici costruiti negli anni '50 e '60 la documentazione reperibile è molto scarsa e i pochi documenti in possesso delle amministrazioni pubbliche sono gestiti da enti diversi e rispondono a finalità diverse. Per quanto attiene al costo che dovrebbero sopportare i proprietari per stendere un documento serio, sono d'accordo che il problema va affrontato per i fabbricati esistenti, mentre non sussiste per i nuovi interventi perché tutto quanto serve è già a disposizione dei progettisti. Sul patrimonio immobiliare esistente la elaborazione del fascicolo comporta sicuramente un costo; si tratta di limitarlo al minimo, definendo la ricerca soltanto dei dati e degli elementi indispensabili: in ogni caso il costo sostenuto sarà ampiamente giustificato dagli oggettivi vantaggi che ne deriveranno. La nostra ipotesi di fascicolo è suddivisa in due parti: la prima relativa all'intero fabbricato, quindi a valenza condominiale, e la seconda relativa invece all'unità immobiliare, utile al singolo proprietario. Le due parti sono poi a loro volta divise in varie sezioni contenenti documentazione urbanistico-edilizia, elaborati, fotografie, attestazioni, caratteristiche strutturali, impiantistiche, manutentive, di sicurezza, ecc. Altro argomento caldo su cui ci siamo impegnati a trovare occasioni di collaborazione riguarda la riforma del catasto: dobbiamo fare in modo che l'esigenza di un catasto moderno non si trasformi in un indebito e ingiustificabile aumento delle rendite immobiliari. (Mauro Grazia - Presidente Collegio Periti Industriali di Bologna)



Furto agevolato dai ponteggi

In questo caso le responsabilità saranno ripartite tra il condominio e l'impresa appaltatrice

Nel caso in cui i ladri utilizzino i ponteggi montati attorno all'edificio condominiale per introdursi più agevolmente in un appartamento possono infatti essere chiamati a rispondere sia l'impresa incaricata dei lavori sia il condominio, qualora non abbiano adottato tutte le necessarie cautele atte a evitare il verificarsi del danno.

In particolare, l'impresa edile dovrà fare in modo che le impalcature siano illuminate e sorvegliate durante la notte, mentre l'amministratore condominiale non potrà limitarsi a inserire nel contratto di appalto delle clausole nelle quali si obblighi l'appaltatrice ad adottare tutte le necessarie misure di prevenzione, senza poi sorvegliare a sua volta l'effettiva esecuzione di tali adempimenti. Lo ha chiarito la terza sezione della Corte di Cassazione con la sentenza n. 26900 dello scorso 19 dicembre 2014. Nel caso in questione la Suprema Corte, nel confermare la sentenza di merito, ha infatti respinto l'eccezione per cui la responsabilità dell'impresa appaltatrice in caso di furto agevolato dai ponteggi sussista soltanto nel caso in cui sia stato provato uno specifico inadempimento di un obbligo di fare, essendo viceversa sufficien-

te l'aver trascurato le ordinarie norme di diligenza e l'aver omesso di adottare le cautele idonee a evitare l'utilizzo anomalo dell'impalcatura da parte di terzi.

Ancora più interessanti le considerazioni svolte dai giudici di legittimità relativamente alla responsabilità concorrente del condominio che abbia appaltato i lavori. Non basta, infatti, inserire nel contratto di appalto una clausola, per quanto specifica, che obblighi l'impresa a porre in essere tutte le misure necessarie a evitare l'utilizzo indebito dei ponteggi. Certamente è necessario inserire nel contratto tale previsione, ma questo semplice adempimento formale non mette al riparo il condominio dalla responsabilità concorrente per gli eventuali danni che siano derivati ai condomini dall'inadempimento dell'impresa. Il condominio, infatti, nella persona dell'amministratore, deve comunque vigilare attivamente sul rispetto da parte dell'impresa delle obbligazioni assunte nel contratto di appalto. Se, quindi, per fare un esempio, i condomini abbiano avvertito l'amministratore della mancata illuminazione notturna dei ponteggi e quest'ultimo non si sia prontamente attivato per fare in modo che l'appaltatrice provvedesse subito a tale adempimento, il condominio, al di là del fatto che tale obbligo fosse contenuto nel contratto, risponderà per danni nei confronti del comproprietario che abbia subito il furto agevolato dalle impalcature (ferma restando la possibilità che i condomini richiedano a loro volta il risarcimento dei danni all'amministratore per inadempimento al proprio contratto di mandato). La responsabilità dell'impresa è inevitabile qualora quest'ultima, trascurando le più elementari norme di diligenza e perizia e la doverosa adozione delle cautele idonee a impedire l'uso anomalo delle impalcature, abbia colposamente creato un agevole accesso ai ladri, ponendo così in essere le condizioni del verificarsi del danno.

Di conseguenza, tanto per fare un esempio, non vale a escludere la responsabilità del-

l'impresa il fatto che i malintenzionati avrebbero potuto servirsi anche di altri passaggi o la mancanza di un cancello a chiusura dell'accesso al cortile nel quale si trovano le impalcature, trattandosi di circostanze che potrebbero, se dimostrate in giudizio, costituire tutto al più semplici cause concorrenti nella produzione del danno. In altri casi la Cassazione ha ritenuto che, oltre a quella dell'impresa incaricata dei lavori, vi sia una concorrente responsabilità del condominio nel caso in cui quest'ultimo abbia assunto contrattualmente l'obbligo di adottare sistemi antifurto, quali l'illuminazione dei ponteggi, senza poi adempiervi, così come nell'ipotesi di mantenimento delle impalcature dopo il termine dei lavori effettuato al fine di consentire un più facile collaudo dell'opera, e anche se le impalcature siano collocate all'interno di un giardino recintato.

È quindi buona norma che l'assemblea, nel deliberare sulla scelta dell'impresa appaltatrice, verifichi che la stessa abbia previsto di adottare ogni precauzione necessaria a evitare intrusioni da parte di estranei e, nell'ipotesi contraria, sarà bene che l'amministratore solleciti l'azienda a dotare il cantiere di adeguate difese per impedire l'accesso ai ponteggi (senza contare l'importanza di dotarsi di una specifica polizza assicurativa che garantisca dal rischio che, attraverso i ponteggi, dei malintenzionati possano introdursi negli appartamenti). Infine deve evidenziarsi come possa accadere che la stessa vittima del furto sia ritenuta corresponsabile del fatto dannoso, ove abbia favorito l'azione dei ladri (ad esempio lasciando la chiave della casaforte sul tavolo di una scrivania). In questo caso anche il condomino danneggiato sarà ritenuto corresponsabile dell'evento pregiudizievole e, di conseguenza, verrà proporzionalmente ridotto l'ammontare del complessivo risarcimento economico spettantegli.

(Avv. Gianfranco Di Rago - presidente nazionale Centro Studi Giuridici Confabitare - csq@confabitare.it)



Perché riqualificare i condomini?

La riqualificazione energetica ha un valore di sostenibilità economica, sociale e ambientale

Ad oggi, in Italia ci sono 25 milioni di unità immobiliari in condominio abitate da quasi 15 milioni di famiglie. La scelta di riqualificare questo immenso patrimonio edilizio può produrre effetti forti sull'economia, rilanciando il settore edilizio verso una crescita. La domanda sorge però spontanea, se è tanto facile procedere su questa strada perché ad oggi le attività di riqualificazione sono sporadiche? La cosa appare ancor più paradossale se si dà uno sguardo al panorama normativo: abbiamo a disposizione incentivi fiscali, il conto energia termico e i titoli di efficienza energetica che possono costituire un valido supporto anche di natura economica. Inoltre il costo dell'energia cresce con un tasso medio del 4,25% annuo, molti edifici con vecchi impianti hanno costi di manutenzione significativi che nel tempo producono veri e propri buchi di bilancio. Per non parlare degli obblighi imminenti come quello di contabilizzazione del calore negli edifici con impianti centralizzati. Data la rapida evoluzione del panorama normativo e gli incentivi disponibili sembra assurdo che il settore non riparta con nuovo slancio, anche dato l'attuale costo del denaro che rende possibile ottenere finanziamenti a tassi molto vantaggiosi. Eppure siamo al palo. Non sono certo io ad avere la risposta a questo articolato e complesso problema, mi limito in questo spazio a osservare però una questione. Dall'esperienza maturata nel-

l'ambito della riqualificazione degli edifici mi sento di affermare che spesso le ristrutturazioni vengono approcciate con un'ottica di piccola scala o peggio con un'ottica di breve, anzi brevissimo periodo. Se si provasse, infatti, a fare l'esercizio di considerare il complesso condominio come un'unica entità si potrebbe scoprire che la riqualificazione può diventare una scelta sostenibile. Si tratta di inquadrare il problema mettendo insieme tutte le parti del puzzle. La parola sostenibilità sembra ormai vuota, tanto è l'uso e l'abuso che se ne fa, ma nella sostanza esprime proprio questo concetto. Un intervento di riqualificazione può assumere un nuovo significato se letto nell'ottica della sostenibilità, che è certamente ambientale, ma ancor prima sociale ed economica. Il lavoro del tecnico svolge in questa ottica un'importanza e un ruolo (in termini di responsabilità) senza precedenti.

Qual è il valore di una riqualificazione?

➔ **valore di sostenibilità economica:**

il bilancio tra entrate e uscite dà un tempo di ritorno: l'intervento diventa conveniente per definizione, si tratta solo di stabilire qual è l'orizzonte temporale di riferimento;

➔ **valore di sostenibilità sociale:**

tutti nel condominio sono interessati dai lavori e le varie esigenze vanno fatte confluire per la definizione di un nuovo standard di comunità;

➔ **valore di sostenibilità ambientale:**

il nuovo edificio consuma meno, addirittura quasi zero, ridefinendo nuovi standard di efficienza e di comfort.

Tutto questo è possibile solo creando progetti integrati, che fondano insieme esigenze di sicurezza strutturale, di risparmio energetico e di comfort abitativo. Facciamo alcuni esempi: spesso i condomini approntano in modo disomogeneo la sostituzione dei serramenti. Questa scelta produce effetti non sostenibili per diversi motivi: i singoli condomini non riescono a ottenere un prezzo che potrebbe essere praticato a tutto il condominio, i prodotti saranno disomogenei dal punto di vista estetico, non si riesce a massimizzare l'effetto di risparmio energetico, ma quando tutti avranno cambiato gli infissi, è possibile che ci sia una grande differenza tecnica tra gli infissi montati alla fine e quelli montati solo qualche anno fa. Lo stesso è successo quando molti condomini sono andati verso una scelta di impianti autonomi e quando si sono trovati davanti a problemi di ordine generale come la manutenzione dell'involucro. Si pensi, solo per fare un esempio, a quei complessi che 10 o 15 anni fa hanno subito un intervento di ripresa del ferro da cemento armato a causa del noto fenomeno della carbonatazione (ruggine nei ferri di armatura che espelle il calcestruzzo). In molte zone alcuni condomini a distanza di 10-15 anni hanno dovuto fare nuovi interventi perché il problema si è ripresentato. In questi casi la scelta di installare un cappotto esterno può rendere tale intervento non più necessario negli anni, perché l'isolante termico fa da barriera contro gli agenti atmosferici. È una scelta contro tendenza quella di spendere più soldi oggi per avere un valore aggiunto domani, ma è comprensibile se per interventi come questo si prospettasse un tempo di ritorno dell'investimento di 5 o 6 anni. La verità è che spesso si approccia alla ristrutturazione senza fare analisi approfondite, e la colpa non può essere dei condomini.

(Ing. Luca Papili)



Titoli di Efficienza Energetica (TEE)

Lo scopo dei TEE è incentivare la diffusione di tecnologie energeticamente efficienti

Un interessante sistema di incentivazione dell'efficienza energetica, attivato per il raggiungimento degli obiettivi del protocollo di Kyoto, alternativo alle più note detrazioni fiscali del 65%, è costituito dal meccanismo dei Titoli di Efficienza Energetica (TEE). Grazie ai DM del 20.07.2004 è attivo in Italia il sistema dei TEE, meglio detti certificati bianchi, i quali consentono di certificare il risparmio conseguito mediante interventi di efficientamento energetico.

I distributori di energia elettrica e gas con più di 50mila clienti finali sono obbligati per legge a presentare ogni anno all'AEEG (Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas) un numero di TEE proporzionale all'energia distribuita, ottenibili mediante proprie attività oppure acquistati in uno specifico mercato a cui accedono, tra le altre, le società di servizi energetici.

La compravendita dei TEE avviene sul mercato telematico gestito dal GME (Gestore del Mercato Elettrico) oppure con accordi diretti tra i soggetti interessati.

Grazie alla presenza delle ESCo, i soggetti che effettuano interventi di efficientamento energetico sul territorio italiano possono partecipare al sistema dei TEE, grazie al quale, attraverso la vendita dei titoli, ricavano un interessante ritorno economico oltre che un efficace strumento di comunicazione "verde" al mercato.

Lo scopo del sistema dei TEE è quello di promuovere e incentivare la diffusione di prodotti e di tecnologie energeticamente efficienti, offrendo alle aziende un incentivo variabile in funzione del risparmio conseguito. La certificazione degli interventi di

efficientamento consente di acquisire dei TEE nella misura di 1 TEE per ogni tonnellata equivalente di petrolio (tep) risparmiata per ogni anno di durata dell'intervento. Attualmente il valore economico del TEE si aggira intorno ai 100 euro.

I TEE si distinguono in 5 categorie, in base al tipo di intervento:

- ➔ **Tipo I** risparmio di energia elettrica;
- ➔ **Tipo II** risparmio di gas naturale;
- ➔ **Tipo III** risparmio di altri combustibili non destinati all'autotrazione;
- ➔ **Tipo IV e V** risparmio di altri combustibili destinati al settore dei trasporti.

Esistono 3 metodologie per il calcolo del risparmio energetico conseguito a seguito dell'intervento di efficientamento.

➔ Il più semplice è il metodo standardizzato: il legislatore ha già calcolato qual è il risparmio energetico (e quindi il numero di TEE) che si otterrebbe in seguito all'installazione di un componente avente una serie di caratteristiche ben definite. Quindi è sufficiente contare il numero dei componenti installati, rispettando tutte le condizioni di applicabilità, e si ha il corrispettivo numero di TEE.

➔ Nella metodologia analitica il legislatore ha definito quali sono le caratteristiche dell'intervento ma non è in grado di quantificare il risparmio perché dipendente dalla taglia (ad es. potenza dell'impianto). In tal caso deve essere installato un misuratore. Il risparmio viene riconosciuto tramite un definito algoritmo che dipende dal valore registrato dal contatore.

➔ Il terzo metodo è più complesso. Il legislatore non definisce nulla: è il proponente che definisce la condizione di partenza dei consumi mediante delle misurazioni specifiche, l'algoritmo di calcolo per la definizione dei risparmi e la gestione in continuo delle misurazioni dei consumi post intervento. Tale metodo è di più difficile attuazione, ma assicura il riconoscimento della totalità dei risparmi energetici ottenibili.

A titolo di esempio, tra le tipologie di intervento riconosciute secondo la metodologia standardizzata, c'è la sostituzione di vetri singoli con doppi vetri, ovvero la sostituzione di infissi in civili abitazioni, uffici, scuole, ospedali, edifici commerciali. L'unità fisica sulla base della quale si calcola il risparmio di energia primaria è il metro quadrato di superficie di vetro sostituito e, nel caso di interventi sull'involucro edilizio, come la sostituzione di vetri singoli con doppi vetri, il certificato viene riconosciuto una volta all'anno, per 8 anni.

Nella tabella (in basso a sinistra) vengono riportate le superfici vetrate da sostituire, necessarie per il raggiungimento di un tep di risparmio per le varie destinazioni d'uso e per le varie zone climatiche. Nel caso di sostituzione di vetri doppi in una abitazione nella zona climatica D si ha un risparmio specifico lordo (RSL) pari a $9 \cdot 10^{-3}$ tep/anno/m². Per vedersi riconosciuto n.1 TEE si deve sostituire una superficie vetrata pari a circa 38 m². Considerando una singola unità abitativa (superficie vetrata pari a 10 m²), supponendo che il prezzo di vendita del TEE rimanga fisso a 100 euro, il ritorno economico va dai 115 euro se l'appartamento è in zona climatica C, ai 210 euro in zona climatica D, ai 340 euro in zona climatica E, ai 530 euro in zona climatica F.

Le ESCo sono in grado di gestire sia la procedura della certificazione degli interventi per l'ottenimento dei TEE che la successiva vendita al mercato telematico.

(Ing. Andrea Malvestiti, consulente tecnico Confabitare Macerata)

Zona Climatica (DPR 412/93 e normative collegate)	Destinazione d'uso dell'edificio		
	Abitazioni	Uffici, Scuole, Commercio	Ospedali
A, B	172	172	86
C	69	69	49
D	38	43	29
E	23	29	19
F	15	19	13

Rilanciare il settore edile si può

È possibile grazie al recupero del patrimonio edilizio vetusto. Offrendo nuove opportunità

La più devastante crisi economica dal dopoguerra ha spazzato via migliaia di posti di lavoro e fatto scomparire centinaia di imprese, in particolare nel settore edile. Eppure, quel poco che si continua a costruire è frutto di vecchie e nuove urbanizzazioni dove gli enti locali devono almeno in parte fornire servizi, a fronte di casse comunali sempre più vuote, seppure in parte incentivate da oneri di urbanizzazione. In pochi comuni le amministrazioni avanzano proposte per il recupero del patrimonio edilizio vetusto presente per l'80% nei centri storici o nei borghi marinari delle città costiere. Qualche comune si spinge ad offrire gratis un'abitazione in piccoli centri a patto che il nuovo proprietario provveda al restauro. Operazioni lodevoli, ma prive di sistematicità e replicabilità sul territorio e comunque non in grado di incidere sull'enorme patrimonio abitativo inutilizzato. Questi immobili, come accade spesso, sono in uno stato di elevato degrado, ricettacolo di animali, rifiuti, senza fissa dimora e i sindaci dei comuni interessati hanno ricevuto esplicite sollecitazioni da parte delle Asur competenti affinché provvedano a eliminare i rischi per la salute pubblica.

Eppure il loro recupero secondo un piano preordinato e messo a sistema permetterebbe di cogliere importanti opportunità:

- ➔ limitare il consumo di suolo, giunto a livelli intollerabili anche a seguito dell'utilizzo di terreni per impianti fotovoltaici;
- ➔ risparmio sui costi dei servizi essendo gli immobili inseriti in un contesto urbano;
- ➔ ripopolare i centri storici e i borghi antichi con evidenti benefici per le attività economiche ivi allocate;
- ➔ rilanciare in parte il settore edile;
- ➔ offrire opportunità a una serie di imprese nella filiera edile, come installatori termo idraulici, falegnami, elettricisti, sostenendo l'occupazione e l'economia;
- ➔ risolvere almeno in parte il problema del disagio abitativo attraverso l'affittanza degli immobili recuperati e risanati con il sistema del canale concordato.

Tutto questo è possibile attraverso una serie di accordi e contratti con alla base un protocollo d'intesa promosso dal comune interessato all'iniziativa, sottoscritto da tutti i contraenti:

- proprietari degli immobili vetusti;
- comuni;
- Anci;
- istituti di credito;
- aziende edili o raggruppamenti temporanei di imprese interessate al progetto di risanamento;
- associazioni artigiani;
- confidi;
- Cna;
- installatori termo idraulici, falegnami, elettricisti, pittori edili, piastrellisti, aziende del verde, fabbri;
- Erap;
- Mutua Salvaffitto;
- società cooperative.

Il primo passo è il censimento nel comune interessato dal progetto degli immobili vetusti. Questo compito potrebbe essere svolto dagli studenti degli istituti tecnici, collegando al censimento anche una mostra fotografica per documentare il "prima e il dopo" dell'operazione. Il secondo importante passaggio è la sottoscrizione di un protocollo d'intesa con la scrupolosa descrizione dell'intervento, i soggetti attuatori, le modalità e i tempi di realizzazione.

Il terzo elemento fondamentale è rappresentato dalla sottoscrizione da parte dei proprietari degli immobili di un contratto di cessione del diritto di superficie per la durata di 15 o 20 anni, ai sensi degli art. 952 e 953 del codice civile. A fronte della sottoscrizione di questo contratto i proprietari avranno diritto alla restituzione al termine del contratto dell'immobile perfettamente ristrutturato e risanato, senza dover corrispondere alcun corrispettivo, neppure per l'Imu, spettante al titolare del diritto di superficie. Redatto e sottoscritto il protocollo d'intesa, tra Anci, comuni, proprietari, stipulati i contratti di cessione del diritto di superficie verranno redatti i progetti per ogni

singola unità immobiliare. Redatti eventuali piani particolareggiati, al fine di consentire un recupero e un risanamento in linea con gli attuali standard abitativi, il piano può diventare operativo. Normalmente queste unità, poste nei centri storici, hanno una superficie media non superiore a 70 mq ed è su queste in particolare che vedrà concentrarsi il progetto, per ragioni sociali ed economiche. In quanto maggiormente fruibili da soggetti single o coppie con un numero di figli non superiore a due e capacità reddituali adeguate alla tipologia di contratto prevista al termine del progetto.

Redatti i progetti entrano in gioco le imprese e le associazioni di categoria con i progetti "ristrutturazioni a costo zero", attraverso i benefici fiscali, ma qualora questi dovessero avere termine, o fossero ridotti, il progetto sarebbe comunque realizzabile con mutui appropriati e finanziamenti dedicati. Esempio: immobile di 60 mq risanabile con un costo medio al metro quadro di circa 900 euro al metro quadro, per una spesa complessiva di circa 60mila euro comprensiva degli oneri fiscali. L'eventuale accensione di un mutuo ventennale sull'immobile al tasso corrente del 3,02% comporterebbe una rata mensile di 330,00 euro, inferiore al canone medio previsto anche con il canale concordato. Al termine del risanamento gli immobili disponibili dovranno essere locati con un bando apposito del comune in direzione di inquilini con adeguate caratteristiche economiche. Il progetto prevede la realizzazione di impianti in grado di rendere autonomo ogni immobile dal punto di vista energetico, di dotarlo di appositi dispositivi per il risparmio dell'acqua e per la gestione razionale dei rifiuti. Un'ulteriore possibilità è data dalla disponibilità dei proprietari di immobili a cedere gli stessi non in locazione ma venderli attraverso il meccanismo del *rent to buy*, possibile nei casi in cui il proprietario dell'immobile non intenda mantenerne il possesso neppure dopo la ristrutturazione.

*(Renzo Paccapelo,
presidente Confabitare Fermo)*

Come vendere casa in fretta

Home staging e relooking: sono tecniche e strumenti utili per la valorizzazione degli immobili

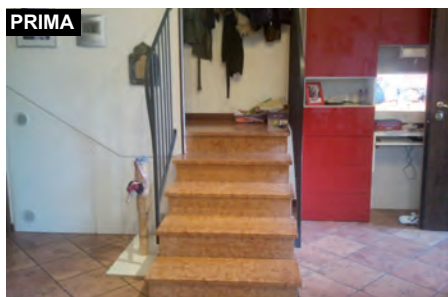
A causa della crisi strutturale che ha investito anche e soprattutto il mercato immobiliare, l'attenzione degli operatori e dei proprietari deve focalizzarsi sulle motivazioni che spingono all'acquisto o all'affitto. In periodi precedenti la casa era lo strumento per il soddisfacimento di esigenze primarie: protezione, mangiare, dormire, lavorare, magari pure per investimento in un bene durevole, ma oggi ciò che muove acquisto e affitto è l'appagamento di esigenze complesse e in continuo cambiamento e di valori intangibili quali prestigio, benessere, sicurezza.

Oltre a questo bisogna considerare un'ulteriore variabile: il fattore tempo, che spinge a orientare i consumatori verso soluzioni "chiavi in mano" e rivolgersi a "oggetti" dove siano minimi gli interventi di ripristino o di ristrutturazione, a garanzia non solo di tempi brevi di trasferimento ma anche di certezza dei costi. La sfida non è più quindi quella tra prodotti, numerosi, simili e altamente disponibili anche nel settore immobiliare, ma quella tra percezioni di tali prodotti. Pochi compratori andranno a verificare se un immobile è stato realizzato con mattoni tradizionali, cemento armato o altro materiale; valuteranno piuttosto, a parità di superficie, location e prezzo quello che pro-

mette di soddisfare il proprio stile di vita o meglio ancora lo stile a cui si aspira di giungere. In altre parole, il consumatore non acquista più un prodotto ma un'esperienza. Operatori professionali e proprietari immobiliari sono e saranno sempre più chiamati, quindi, ad avvalersi di tecniche adeguate di valorizzazione degli immobili.

Il *relooking* e l'*home staging*, secondo quanto già sperimentato in mercati più avanzati quali quelli americani, sono gli strumenti per la valorizzazione degli immobili; la visita di un immobile destinato alla vendita, negli USA, diventa un vero e proprio evento: l'abitazione viene accuratamente allestita e preparata per accogliere il pubblico e i potenziali acquirenti. Di contro, alle nostre latitudini, molti dei clienti che si rivolgono a un'agenzia o a un consulente immobiliare per vendere o affittare sono accomunati dalla medesima convinzione: "tentare" di commercializzare l'immobile nello stato in cui si trova e rimandare nel tempo eventuali interventi di ripristino in base all'andamento delle trattative. A queste condizioni non si può pretendere di vendere o affittare un appartamento, un ufficio, un negozio nel più breve tempo possibile, al miglior prezzo e alle condizioni più convenienti.

L'*home staging* (home = casa, stage = palcoscenico: letteralmente, mettere in scena la casa) si può definire come un insieme di tecniche per valorizzare gli immobili che tengono conto della psicologia degli acquisti e che dal punto di vista edile possono essere fatte rientrare nella categoria delle opere di manutenzione ordinaria. Luminosità, pulizia formale, ordine, fruibilità degli spazi, disposizione delle stanze, affaccio, accostamenti cromatici sono alcuni degli elementi chiave dell'*home stager*. Cambiare la posizione dei mobili, eliminare gli oggetti superflui, riorganizzare e razionalizzare gli ambienti focalizzando l'attenzione sui loro punti di forza, creare delle scenografie che possano colpire l'attenzione dei potenziali acquirenti, questi gli interventi che un professionista saprà indicare per migliorare la percezione e la fruibilità degli spazi immobiliari. Un appartamento, da vendere o affittare, deve essere neutro, capace di toccare la sensibilità dei potenziali acquirenti. Quando ad esempio frequentiamo un albergo, o un locale, ciò che colpisce la nostra attenzione è la pulizia, in senso letterale ma anche metaforica, cioè la pulizia formale, ovvero quella qualità che conferisce a un ambiente un suo stile, magari particolare, ma per il quale ogni dettaglio è coordinato con quest'immagine. In alcuni casi un professionista potrebbe dover consigliare piccoli interventi murari, in un'ottica di riorganizzazione degli spazi, ma nella maggior parte dei casi riterrà sufficiente acquistare delle maniglie nuove, ridipingere una o più pareti, sostituire tendaggi o alcune ante della cucina. Appare azzardato investire in un immobile che deve essere venduto o locato, e in effetti in Italia questo servizio fatica ad affermarsi, ma i dati statistici americani parlano di tempi di vendita di un immobile senza stage pari a 145gg, che diventano 29gg per quelli con stage (fonte: home staging Aveo: Francia e Today's Market USA); i tempi diminuiscono di 5 volte, senza contare poi che un immobile invenduto sul mercato diminuisce progressivamente il suo valore. (Monica Toppetti, architetto)



Riflessioni sulla quarta età

Dopo la terza età ce n'è una quarta? Forse sì. In America un pensionato ha nuove possibilità

Come risolvere gli effetti del progressivo invecchiamento della popolazione, evitando l'isolamento di ampi strati di individui che l'età ha messo fuori dal mercato del lavoro ed emarginato? Negli USA, dove tutto è business, l'intraprendenza e l'intuito di un costruttore italo americano, Ross Cortese, hanno inventato dal nulla un mondo possibile, a Laguna Woods, quaranta minuti d'auto da Los Angeles, California, e costruito Leisure World, il «mondo del tempo libero», un vero e proprio condominio della terza età, con quasi tredicimila unità abitative (il prezzo di un villino parte dagli 800 mila euro e un appartamento dai 400 mila euro in su, spese escluse) e 18mila residenti.

Un mega villaggio vacanze vietato ai minori di 55 anni e riservato ai pensionati, purché in possesso di un dignitoso conto in banca. Un luogo esclusivo dove c'è tutto il necessario e più del superfluo, una città giardino protetta da mura, vigilantes e regolamenti condominiali inflessibili, dove per far fronte ai problemi sociali quali la criminalità, la droga, i vizi e le tensioni della gioventù, è stato creato un club per soli soci.

Nel nostro Paese, e in generale nel mondo occidentale, le generazioni nate dal 1945 al 1965 sono le più numerose, ma hanno fatto pochi figli, e per questo, già oggi, in alcune città del nord d'Italia, gli ultrasessantenni sono la maggioranza. Questo fenomeno ha fatto spostare indietro l'orologio del tempo, perché i giovani sono sempre più merce rara, anzi, nei prossimi dieci anni, se la tendenza non si inverte, saranno rappresentati sempre più dai giovani nati dalle famiglie degli immigrati, provenienti dai paesi dell'Est Europa, dall'Africa o dal Medio Oriente. Come coniugare allora questa tendenza con l'era in cui viviamo, caratterizzata dall'istantaneità dell'informazione, dalla velocità dei cambiamenti, dall'aspirazione del progresso tecnologico? O anche con gli effetti della globalizzazione, per la quale eventi che sembrano lontani condizionano la nostra vita quotidiana: basti pensare alle conseguenze degli aumenti del prezzo del petrolio sui mercati internazio-

nali, che non solo incidono negativamente sull'economia mondiale ma limitano anche la nostra capacità d'acquisto.

Un piccolo assaggio di questo futuro prossimo è l'organizzazione sociale di Leisure World, questa città esclusiva dove gli abitanti trovano, o inventano, nuove occupazioni (in USA si può lavorare senza perdere la pensione), trovano nuovi stimoli e riescono a fermare il tempo. Sarà curioso allora vedere se una società che sarà formata in prevalenza da persone in età matura, che oggi sono diffidenti nei confronti dei nuovi media telematici, riuscirà a trasformare l'evoluzione tecnologica in un progresso più lento, a misura d'uomo, oppure si adatterà, seguendo un'accelerazione che oggi è impensabile. Forse si ribalteranno le parti, i giovani saranno sempre più votati alla conservazione della natura e dell'ambiente, i vecchi (termine che si userà solo come un contrario e perderà di significato) saranno i consumatori della tecnologia.

In questi scenari di società del futuro, possiamo introdurre alcune considerazioni che ci riguardano. Il lavoratore dipendente, arrivato all'età pensionabile (che diventa sempre più difficile individuare), esce dalla produzione, e viene messo in pensione, per lasciare, almeno teoricamente, il posto ai più giovani. Nel lavoro autonomo, le cose sono diverse: il sistema delle professioni regolamentate, con le proprie casse di previdenza, ha parimenti stabilito regole, seppure più elastiche, per l'uscita di scena dei propri rappresentanti, mentre nel mondo del commercio vi sono possibilità per continuare a lavorare una volta superata la faticosa soglia dell'età pensionabile. Per le nuove professioni, quelle riconosciute dalla Legge 4/2013, il sistema non ha regole.

Nel caso degli amministratori immobiliari accade spesso che un soggetto, una volta in pensione, intraprenda la nostra attività, dopo aver frequentato un corso propedeutico e sia in regola con i requisiti previsti dalla Legge 220/2012. Ecco che ci troviamo di fronte a una contraddizione, la necessità di adattare il nostro lavoro a una domanda sem-

pre più veloce e un'offerta che non può tener conto di questo processo di evoluzione: perché la media dell'età di quanti svolgono l'attività di amministratore immobiliare, lo dicono le statistiche, sfiora i 45 anni. E allora, se l'età media degli amministratori arriva ai 45 anni, vuol dire che a ripensare alla figura dell'amministratore immobiliare secondo i nuovi canoni del mercato, non devono essere solo i giovani, ancora in minoranza, ma anche, soprattutto, gli altri, quelli più grandi. Cioè, almeno tendenzialmente, il nostro futuro dev'essere un giusto mix tra l'immaginazione dei più giovani e la capacità di adattarla alla realtà e renderla concreta dei più anziani. Possiamo allora ipotizzare che l'amministratore del Terzo Millennio sarà un cinquantenne con la creatività di un ventenne: quindi, chi dovrà rivoluzionare il nostro lavoro, ripensare a nuove competenze e a un'organizzazione diversa dall'attuale, aperta alle novità, sarà un *homo novus* che farà parte di una nuova età, la Quarta, un'età mentale e non più anagrafica. È solo una fantasia oppure può essere anche una realtà?

(Giuseppe Rigotti, vice presidente nazionale Confamministrare)



Assistenza agli anziani

Il progetto "Badante di condominio" compie cinque anni, con risultati soddisfacenti

In questo periodo di crisi generale diventa sempre più difficile per le famiglie italiane far quadrare il proprio bilancio. Giovani senza lavoro e senza la speranza di trovarlo a breve, cinquantenni che lo perdono o vanno in cassa integrazione, attività che chiudono, anziani con pensioni non più adeguate in quanto hanno perso più del 20% del loro potere di acquisto. A testimonianza di ciò si diffondono nuovi fenomeni come quello di affittare una stanza della propria casa per motivi di studio e lavoro, offrendo anche la prima colazione per 40/45 euro a notte in modo da arrotondare così le entrate mensili. Come dire "il bisogno aguzza l'ingegno", anche se l'affermazione va fatta, in questo caso, a malincuore. Oppure sempre più spesso si presentano casi di subaffitto di stanze all'interno della casa in cui si abita per poter dividere le spese delle bollette e del condominio. Nonostante questo però rimangono da risolvere i problemi del vivere quotidiano, e fra questi uno dei più importanti, che pesa sugli anziani o sulle famiglie che li hanno a carico, è sicuramente quello della badante. Fino a qualche tempo fa era facile e possibile per una famiglia assumere una badante anche a tempo pieno, e inoltre, data la presenza sempre crescente di donne dell'Est disposte a svolgere questo lavoro, era facile soddisfare le numerose richieste.

In questo contesto è nata la proposta anticrisi di Confabitare.

Il progetto della badante di condominio, nato a Bologna su idea di Confabitare, oggi è al suo quinto anno e i risultati sono più che soddisfacenti. «Siamo presenti in 53 condomini a Bologna», dichiara il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni. «Il progetto si sta sviluppando anche a livello nazionale, in molte città quali Torino, Verona, Milano, Firenze Roma, Messina e tante altre, favorito dalla rete delle sedi Confabitare, presenti in modo capillare su tutto il territorio». La formula è semplice: una sola badante all'interno di un condominio, che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie, parcellizzando il contratto domestico di colf e

badante in quote. «L'idea - continua Alberto Zanni - è nata proprio per dare a più famiglie una soluzione semplice, facilmente attuabile, e soprattutto economicamente conveniente. Considerando il condominio non solo come il luogo in cui si vive, ma anche come luogo di comunione in cui condividere bisogni e soluzioni». Non più solo sinonimo di liti, tensioni e conflitti, il condominio diventa un'opportunità per trovare intese comuni dettate anche dall'esigenza del risparmio. «La nostra associazione - precisa Zanni - si occupa del reperimento delle badanti, del loro coordinamento, oltre che delle pratiche relative all'assunzione e alla preparazione delle buste paga». Ogni anziano paga le ore della badante pro quota, per cui a fine mese il costo è pari a circa 200/250 euro, contro gli 800/1000 euro di un impegno a tempo pieno. Praticamente l'intera giornata lavorativa della badante è fatta da tanti part time quanti sono gli anziani per cui lavora. Questa soluzione permette all'anziano di utilizzare la badante per il tempo di cui ha realmente bisogno, e consente altresì alla badante di ottimizzare il proprio lavoro, svolgendo anche le stesse mansioni per più persone contemporaneamente: come fare la spesa o altre commissioni». Oltre questo c'è da considerare anche un altro aspetto positivo, ossia la reperibilità costante durante tutta la giornata, poiché la badante è comunque sempre presente all'interno del condominio. Inol-

tre casa, condominio e spesa vanno a braccetto in alcuni condomini di Bologna. Sempre Confabitare già da 5 anni 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 ai mercati generali ad acquistare grossi quantitativi di frutta e verdura su ordinazione dei condomini. Comprando all'ingrosso i costi della spesa si riducono fino al 50%. «L'idea del gruppo d'acquisto non è nuova: ma ora l'abbiamo portata nei condomini - conclude Zanni - così non sono più soltanto i giovani a usufruirne, ma anche gli anziani. Due punti di forza del progetto: il risparmio sulla spesa e il contatto sociale che si crea tra gli abitanti del palazzo». Il condominio condiviso, quindi, è un modo di abitare che vuole dare risposte concrete ed efficaci alle esigenze di fabbricati che diventano sempre più multi-culturali e multi-generazionali, incoraggiando la creazione di una rete di welfare locale e attiva, basata sul coinvolgimento diretto dei residenti nello stabile. L'obiettivo è di arrivare, tutti insieme, a intraprendere azioni positive e virtuose attraverso buone pratiche quotidiane con cui si può aiutare l'ambiente, mantenere l'igiene e il decoro urbano, stimolare il rispetto e l'aiuto reciproco e ottenere sensibili risparmi sulle spese di gestione. (Giovanna Borgia)



Demenza senile: come affrontarla

Una malattia dementigena comporta sacrifici per le famiglie. Consigli su come comportarsi

Dal 1961 al 2012 in Italia la durata della vita media è salita a 79 anni per gli uomini e a 84 anni per le donne (Istat 2013). Più che gli anni di vita in sé, contano gli anni di buona salute di cui si può fruire. Sempre secondo indagini Istat sullo stato di salute percepito, tra 65 e 75 anni il 20% di anziani (si considera anziano, per convenzione, chi ha compiuto 65 anni), dichiara di stare “male”, il 60% “discretamente”, il 20% bene o molto bene. Il problema fondamentale è che l'invecchiamento avviene entro nuclei familiari meno numerosi, poco legati a rami parentali collaterali. Ci si trova spesso soli davanti alle esigenze di un coniuge, di un padre, una madre che hanno problemi sanitari.

Al centro delle aspettative degli anziani c'è la possibilità di restare a casa. Possibilità spesso disattesa con il ricorso all'istituzionalizzazione (le residenze per anziani sono in aumento e anche i tempi di attesa per accedervi). I compiti di *care* ricadono quasi sempre sulla famiglia e in particolare sulle donne. I *caregivers* (così ora vengono chiamate le persone che si pre-occupano dei malati anziani) sono nell'84% figli/e o partner/coniugi degli assistiti. Dal punto di vista professionale emerge che il 31,9% dei *caregivers* è pensionato, il 27,7% casalinga, il 20,6% impiegato, il 5,7% artigiano o commerciante e il 4,4% dirigente e/o professionista, fino a un totale di lavoratori retribuiti pari al 35% del campione.

Il tutto si complica quando nella vita delle famiglie subentra una malattia dementigena. Le demenze senili sono sindromi che col-

piscono la memoria, il ragionamento, il comportamento e le abilità che ci permettono di compiere le attività quotidiane. L'Alzheimer è la più diffusa delle demenze senili e oltre alla problematica legata alla memoria, è caratterizzata da atteggiamento depressivo, possibile aggressività, incapacità di riconoscere persone e stimoli comuni. La malattia non colpisce solo la persona, ma anche la famiglia è messa a dura prova. L'Alzheimer è una malattia ingravescente e i familiari si trovano a gestire situazioni difficili, scelte complicate e il senso di colpa è sempre dietro l'angolo. Molte famiglie esasperate dal carico emotivo del lavoro di *care*, decidono di portare il proprio caro in struttura.

L'ingresso all'interno di una residenza è una vera e propria rivoluzione nella vita di un anziano che comporta tra l'altro:

- ➔ l'abbandono della propria abitazione che è “la sua identità”, il luogo dove si esprimono al meglio le proprie risorse cognitive ed emotive;
- ➔ l'abbandono del proprio contesto con conseguente perdita delle reti di relazione sociale (familiari, amici, vicini di casa);
- ➔ la perdita della gestione dei propri tempi che sono sostituiti dai tempi, dalle socializzazioni scandite dall'organizzazione della residenza.

I familiari spesso vivono il ricovero con un profondo senso di colpa che può essere agito psicologicamente in due modi opposti: il primo porta a un abbandono completo del proprio caro, mentre il secondo, opposto, induce i parenti a un tentativo di controllo eccessivo nei confronti dei *caregiver* formali, degli operatori della struttura. Mantenere il proprio caro a domicilio è una scelta difficile, talvolta anti-economica ed emotivamente pesante, ma con l'aiuto di professionisti capaci e familiari consapevoli che lavorano in sinergia, ci sono buone possibilità di assicurare un fine vita a chi ci ha cresciuto e ci è stato accanto.

Le famiglie non devono essere lasciate sole, ma assistite. Assistenza anche nella dimensione del condominio. Dare infor-

mazioni, spiegare la malattia è la base del lavoro di cura, ma anche assistere fiscalmente e legalmente le famiglie, pensiamo all'importanza della Tutela, dell'Amministrazione di Sostegno o delle agevolazioni fiscali. Ricordiamo pertanto in questa sede anche varie convenzioni stipulate da Confabitare a livello nazionale con cooperative sociali, proprio per fornire ai propri associati tutte le informazioni e l'assistenza necessaria per affrontare e risolvere la difficoltà di tutti questi casi.

La comunicazione con una persona affetta da Alzheimer sarà sempre più difficile: questa malattia “allontanerà” sempre più il nostro assistito da noi, ma fino all'ultimo abbiamo la possibilità di trovare un canale comunicativo aperto. La perdita progressiva della capacità di esprimersi da parte del malato può essere più rapida se non stimoliamo la persona e se rimarchiamo gli errori che commette mentre comunica con noi: quest'ultimo atteggiamento potrebbe mettere la persona malata in una condizione di imbarazzo, spingendola a non interagire più.

I consigli sono quelli di:

- ➔ facilitare la comunicazione verbale, guardandolo negli occhi e parlando con un tono sereno;
- ➔ adottare un atteggiamento sereno: i familiari dovrebbero controllare i propri sentimenti, parlando lentamente, usando parole semplici e un normale tono di voce;
- ➔ essere un passo avanti rispetto ai bisogni: il paziente con Alzheimer non sempre è in grado di comunicarci se sente dolore o malessere e questo può portarlo all'aggressività e alla depressione. Chi si prende cura di una persona affetta da questa patologia, deve prevenire i bisogni dei propri cari;
- ➔ creare routine che riesce a tranquillizzare chi si sente perso e disorientato.

La malattia di Alzheimer è inguaribile, ma non incurabile: questo vuol dire che dobbiamo prenderci cura di chi vive questa realtà. La famiglia e i pazienti.

(Davide Danza,
consulente Confabitare Torino)



Nonni... adottano gli studenti

Studenti e anziani in casa insieme: iniziativa per combattere affitti neri e affitti in nero

L'inizio delle lezioni è alle porte e il caro affitti pesa sempre di più sulle spalle degli studenti e delle loro famiglie: studiare fuori casa ormai sta diventando un'utopia, in un contesto in cui il diritto allo studio è inesistente e i costi della vita sempre maggiori. Non si fa attendere la reazione da parte degli studenti alle notizie che arrivano da diverse ricerche pubblicate sul tema caro affitti.

In alcune città, ad esempio, si arriva ad affitti medi di 600 euro al mese per un monolocale: in prima posizione troviamo Milano, seguita da Roma, con un aumento dei costi anche nelle città di Firenze, Siena e Bologna. In questo contesto il problema degli affitti in nero è sempre più diffuso colpendo ulteriormente le studentesse e gli studenti che si ritrovano a studiare fuori casa. Forse non sembreranno costi esorbitanti, ma, quando solo l'affitto di una stanza annualmente pesa sulle famiglie almeno 3mila euro, nelle città in cui gli affitti sono più bassi, escludendo tutte le altre spese che uno studente deve affrontare, studiare diventa sempre economicamente meno sostenibile soprattutto in un quadro in cui il diritto allo studio sta divenendo quasi assente.

Un terzo degli appartamenti affittati agli studenti fuori sede dell'Università di Bologna risulta irregolare. Questo l'esito del progetto "Affitti in nero... convenienza zero", fatto partire cinque anni fa dalla Guardia di Finanza di Bologna in collaborazione con l'Alma Mater e ora rilanciato con una nuova e più ricca versione, "Affitti in nero... convenienza 0.2", che riparte alla ricerca di evasori fiscali in campo immobiliare in collaborazione anche con Comune di Bologna, Agenzia delle Entrate ed ER.GO (l'Agenzia Regionale per il diritto allo studio dell'Emilia Romagna). Da oggi la lotta all'evasione s'intensifica adottando una strategia maggiormente raffinata, ottenuta coinvolgendo più soggetti istituzionali e costruendo banche dati da incrociare per verificare le possibili irregolarità. Oltre a comune, università, ER.GO, Agenzia delle Entrate e alle informazioni patrimoniali e finanziarie in loro possesso riguardanti gli stu-

denti universitari, verranno utilizzati anche i dati forniti dal catasto, dai fornitori di servizi energetici, dalle Asl e dall'anagrafe tributaria. Oltre a questi strumenti istituzionali è entrata in campo anche l'iniziativa di Confabitare "Nonni adottano studenti", che viene riproposta per il sesto anno consecutivo nella città di Bologna. Dopo le esperienze positive raccolte tra studenti e anziani, si è deciso di replicarla anche per il prossimo anno accademico e diffonderlo su tutto il territorio nazionale attraverso la rete delle sedi provinciali dell'associazione. L'idea era nata cinque 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 medicine 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 intende rilanciare l'iniziativa per il sesto anno consecutivo, anche in considerazione dei buoni risultati raccolti lo scorso anno, quando, proprio grazie all'intraprendenza dei giovani, alla disponibili-

tà e all'ospitalità dei nonni, sono stati sistemati 93 studenti, 63 ragazze e 30 ragazzi, tutti tra il centro e la prima periferia della città. Dal 2009 con questo progetto Confabitare ha fatto entrare oltre 190 ragazzi in altrettante famiglie tutte residenti tra il centro e la prima periferia della città.

«Abbiamo voluto riproporre l'idea anche per quest'anno, perché la quinta 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 soddisfatti e pronti a ripetere l'avventura. Basti pensare che alcuni di loro, terminato il percorso universitario, hanno consigliato l'iniziativa ad altri amici studenti che poi sono subentrati nelle case dei "nonni". L'iniziativa, inoltre, - continua 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».

(Giovanna Borgia)

Per saperne di più e per aderire all'iniziativa ci si può rivolgere agli uffici di Confabitare in via Marconi 6/2 a Bologna: tel. 051 / 270444 mail: info@confabitare.it



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.

SPORTELLI ASCENSORI

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

SPORTELLI 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

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

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

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- MEDICINA, VIA AURELIO SAFFI, 140 - TEL. 051.6971167
- BUDRIO, VIA MAZZINI 15, TEL. 051 / 801343
- PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356
- SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/821250
- SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294

TUTTA UN'ALTRA CASA

IMPERMEABILIZZAZIONE, RISANAMENTO e RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA sono le aree di competenza nelle quali EUROAPPALTI da sempre si distingue sul territorio. Esperienza, professionalità e un costante standard lavorativo garantiscono sempre risultati con un ottimo rapporto **qualità - servizio - prezzo**.



AZIENDA ABILITATA ALLA POSA
DELLE MEMBRANE IMPERMEABILIZZANTI
RIF. NORMA UNI 11333



Tutta un'altra Casa.

Venturi

AUTOSPURGHI srl
VENTURI FRANCO



PRONTO INTERVENTO

Tel. **051 731 110** r.a.



numero verde

800-010815



- Spurgo Pozzi ● Disotturazioni ● Pulizie colonne di scarico
- Pulizia canalizzazioni ● Lavaggio strade ● Pulizia cisterne
- Bonifiche ambientali ● Aspirazione fanghi
- Trasporti: A.D.R., Rifiuti speciali e pericolosi

Venturi Ambiente

DIVISIONE TELECAMERE E RISANAMENTO

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO
NON DISTRUTTIVO



società attestata da
SOA RINA



SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO

Reg. N. 2206
UNI EN ISO 9001:2008
UNI EN ISO 14001:2004

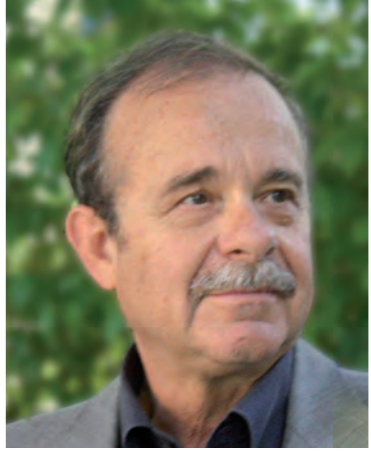


OHSAS 18001:2007



- Servizio detector ● Geofono cercaperdite e localizzatore di tubazioni
- Spazzatrici per strada e piazzali ● Cestello elevatore
- Fognature da Ø 2,5 a Ø 150 cm con rilievi planimetrici
- Canne fumarie, colonne di scarico, condotte di aerazione
- Rilascio di VHS, DVD em su richiesta, relazione tecnica

40011 ANZOLA EMILIA (BO) - Via Amedeo Zanini, 2-4 - Fax 051.731613
info@venturiautospurghi.it



Ing. Giovanni Gasparini
consulente tecnico Confabitare

Obbligo del certificato di abitabilità

Senza il certificato di abitabilità e conformità le compravendite possono essere annullate. Vediamo perché.

CONFORMITÀ CATASTALE

Il D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 all'art. 19 prevedeva "... a pena di nullità dell'atto di compravendita..., la identificazione catastale e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie". E ancora prevedeva che "... Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari". Il notaio deve garantire che quanto è presente in catasto corrisponda all'eseguito. Anche se la citata conformità fra atti catastali e la realtà, per chi è estraneo ai lavori, possa sembrare scontata, in molti casi invece non è così. Spesso il notaio, però, sposta in capo al venditore, il quale lo dichiara nel rogito, la responsabilità di vendere un bene regolare, pena la nullità del rogito.

ABITABILITÀ

E se il bene non fosse regolare ovvero contenesse piccoli o grandi abusi? La legge al comma 10 parla chiaro: "... Restano fermi i poteri di controllo dei comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni...". Il problema, in questo caso, diventa molto più complesso, considerando che la stragrande maggioranza dei fabbricati costruiti prima degli anni 1960/70 contiene difformità, poiché un tempo non si guardava troppo per il sottile: se c'era bisogno di eseguire qualche lavoro interno si faceva e basta! Il problema dunque si sposterà dal catasto al comune! Meglio formarsi un quadro complessivo della situazione

edilizia, oltre che catastale, del fabbricato prima di sottoscrivere l'atto di vendita, attraverso il documento previsto dalla nostra Regione con la L.R. 15/2013, che all'art. 23 prevede la stesura del cosiddetto "Certificato di conformità edilizia e di agibilità", a tutti gli effetti sostitutivo del vecchio certificato di abitabilità. Infatti il Certificato di conformità edilizia e di agibilità viene redatto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire, presentando dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato e alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati e altre norme di legge. Di grande interesse appare il comma 5 che recita: "... La completa presentazione della documentazione... consente l'utilizzo immediato dell'immobile...". Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di 90 giorni dalla richiesta e, decorso il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso. Giova citare recente sentenza della Corte di Cassazione (Sez. II Civ. sentenza n. 14899 del 6 luglio 2011) di cui si riporta stralcio della motivazione dell'annullamento della compravendita: "... l'obbligo di procurare la certificazione in parola (sia il certificato di conformità che quello di abitabilità), è posto per legge a carico del venditore; ... il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo di certificati di abitabilità o di agibilità e di

conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del comune nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore è giustificato, ancorché anteriore all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, perché l'acquirente ha interesse a ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali...".

CONCLUDENDO

Per gli acquirenti di un appartamento: è un proprio diritto pretendere il Certificato di conformità edilizia e di agibilità (ove l'appartamento sia stato oggetto di SCIA, DIA, Permesso di Costruire), documento che garantisce vari aspetti del bene (regolarità impianti, regolarità edilizia/urbanistica) oltre alla certificazione catastale.

Per i venditori di un appartamento:

dati i tempi lunghi perché si maturi il silenzio/assenso (90 giorni), per evitare l'impossibilità di alienare un bene e rischiare il blocco del rogito notarile se la casa contiene anche piccoli abusi occorre eseguire un esame preventivo dell'immobile per conoscerne la propria commerciabilità o, se presenta abusi compiuti negli anni, avere la possibilità di regolarizzare gli stessi, senza aspettare il momento del rogito ed evitando il più possibile un contenzioso con la parte acquirente che pretende di acquistare un immobile "perfetto" dal punto di vista catastale ed edilizio, dunque... è meglio muoversi per tempo per evitare brutte sorprese!

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordonì, 6/A - 40133 Bologna

☎ 051.382692



UNI EN ISO 9001:2008
CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI
IMPIANTI TERMICI > 350 KW ANCHE
CON INCARICO DI 3° RESPONSABILE
Reg.n°8368-A

Servizi di manutenzione, progettazione e installazione di impianti termici centralizzati con riqualificazione energetica tramite installazione di valvole termostatiche e contabilizzazione del calore.



EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI CONDOMINIALI

Entro il **31 dicembre 2016**, come previsto dalle direttive dell'Unione Europea in termini di efficienza energetica e recepito dalla Regione Emilia Romagna con specifici decreti legislativi, tutti gli impianti termici condominiali/centralizzati dovranno essere dotati di un sistema di contabilizzazione del calore.

Per richieste di preventivi, informazioni e chiarimenti, potete contattarci telefonicamente allo **051.382692** oppure tramite posta elettronica all'indirizzo **baraldi@baraldi-impianti.it**.



centrali termiche e frigorifere
trattamento aria e ventilazione
impianti idrico sanitari
e antincendio



impianti di condizionamento
fissi e portatili
pompe di calore
impianti VRV
impianti solari termici



sistemi di contabilizzazione
e ripartizione calore
riqualificazioni energetiche con
installazione valvole termostatiche
e sostituzione corpi scaldanti

baraldi@baraldi-impianti.it - www.baraldiimpiantiidraulici.com



Avv. Pierluca Broccoli
consulente legale Confabitare

Per l'impianto comune, chi paga?

Il condomino deve contribuire alle spese di manutenzione dell'impianto comune anche qualora non se ne serva e di sponga di un impianto autonomo.

Ai sensi del terzo comma dell'art. 1117 c.c., gli impianti fognari rientrano tra le parti comuni dell'edificio, sicché le spese per la relativa conservazione devono essere ripartite tra tutti i condomini, in misura proporzionale al valore delle singole proprietà. Così ha stabilito la Corte di Cassazione nella recente sentenza n. 13415, depositata il 30 giugno 2015. Nella vicenda in esame, il proprietario di una rimessa sottostante all'edificio condominiale proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo con cui, su istanza degli altri condomini, gli era stato ingiunto il pagamento di una somma di denaro per il rifacimento dell'impianto fognario comune. Il condomino sosteneva, infatti, che il proprio locale era provvisto di impianto autonomo e, pertanto, il condominio non poteva pretendere la sua partecipazione alle spese per quello comune. Il Giudice di Pace rigettava però l'opposizione proposta dal proprietario della rimessa e lo condannava al pagamento della quota di sua spettanza per i lavori di rifacimento iniziati dal condominio. Del medesimo avviso i giudici del Tribunale, in funzione di giudice di appello, e della Cassazione, ai quali il soggetto si è successivamente rivolto per impugnare la sentenza d'appello.

Con riguardo all'impianto fognario di un edificio in condominio, da tempo la Suprema Corte afferma il principio secondo cui l'indagine diretta a stabilire se il proprietario che non utilizzi l'impianto comune ne sia ugualmente comproprietario - e quindi tenuto a

partecipare alle spese per la sua conservazione e godimento - va condotta in base ai criteri del terzo comma dell'art. 1117 c.c.. Secondo la norma citata, recentemente modificata dalla L. n. 220/2012, i manufatti, quali le fognature, rientrano tra gli impianti comuni dell'edificio e tale circostanza, in applicazione del successivo art. 1123 c.c., implica che le spese per la conservazione e il godimento vadano ripartite tra tutti i condomini, in maniera proporzionale al valore delle singole proprietà.

Altra questione affrontata dalla Cassazione riguarda la possibilità di applicazione, nel caso di specie, degli ulteriori criteri di ripartizione delle spese previsti dall'art. 1123 c.c., ovvero: il criterio dell'utilizzazione differenziata, secondo cui le spese afferenti a cose destinate a servire i condomini in misura diversa devono essere ripartite in proporzione all'uso che ciascun condomino può farne. Il criterio dell'utilizzazione separata, in base al quale, se l'edificio condominiale dispone di più scale, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire solo una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro conservazione e manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità. I Giudici di legittimità hanno evidenziato che le spese di mantenimento e difesa dell'impianto fognario non possono essere ripartite secondo i summenzionati criteri, in quanto l'impianto fognario rientra tra gli impianti elencati dell'art. 1117 c.c. e, pertanto, è da considerarsi parte comune dell'edificio, le cui spese necessarie per la sua conservazione devono essere ripartite tra tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi, salvo che una differente pattuizione sia prevista dal regolamento condomi-

niale o venga decisa (all'unanimità) dall'assemblea. L'art. 1117 c.c., modificato dalla recente riforma del condominio, definisce in maniera decisamente più analitica e allargata il novero degli impianti che ricadono nelle parti comuni del condominio, rispetto alla precedente formulazione della norma. Enunciando la natura condominiale e, pertanto, la proprietà comune a tutti i condomini, delle opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune, ricomprende, in via esemplificativa: "gli ascensori, i pozzi, gli acquedotti, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo e i relativi collegamenti", fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale. La nuova versione dell'art. 1117 c.c. dimostra quindi una volontà del legislatore di adeguare la normativa vigente alle nuove esigenze del condominio. Pertanto, le spese per il rifacimento delle opere, dei manufatti e degli impianti sopra elencati, anche se non utilizzati da uno o più comproprietari, saranno comunque a carico di tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi, in quanto soggetti alla presunzione di comproprietà prevista dall'art. 1117 c.c.. Detta presunzione sarà superabile esclusivamente nell'ipotesi in cui il regolamento condominiale o l'assemblea (all'unanimità) stabiliscano criteri di ripartizione diversi, che tengano conto dell'eventuale presenza di impianti autonomi o del non utilizzo, da parte di uno o più condomini, del singolo impianto comune.



Casamia

TUTTA LA SICUREZZA CHE VUOI, CON QUALCHE ATTENZIONE IN PIÙ.

Gentile Socio,

da sempre, la casa è sinonimo di famiglia, intimità, protezione. È il luogo dove ognuno di noi si sente al sicuro, avvolto dal suo mondo familiare. Ma anche la propria casa può nascondere qualche imprevisto. Per questo c'è

CASAMIA. LA SICUREZZA SU MISURA IN CASA E IN FAMIGLIA.

Con **Casamia** tuteli la tua **casa**, i **beni** e gli **arredi** che si trovano al suo interno. In più, proteggi te e la tua famiglia anche all'esterno dell'abitazione, nel **tempo libero** e in **vacanza**.

7 DIFFERENTI AREE DI COPERTURA E NUMEROSE GARANZIE.

INCENDIO. Casamia protegge la tua abitazione da molti eventi, quali, ad esempio: incendio, esplosione, eventi atmosferici, atti vandalici e danni causati da un guasto alle tubature.

FURTO. Una tutela efficace in caso di furti, rapine, scippi, truffe all'interno delle mure domestiche e furto d'identità.

CRISTALLI. Casamia rimborsa le spese di sostituzione, trasporto e installazione di lastre di cristallo, specchi e vetri dell'abitazione, in caso di rottura accidentale.

RESPONSABILITÀ CIVILE. Un cane troppo vivace? Un rubinetto dimenticato aperto allaga l'alloggio del vicino? Niente paura! Casamia ti protegge per danni involontariamente causati ad altre persone.

INFORTUNI. Una difesa per tutta la famiglia, sia per gli infortuni domestici che per quelli avvenuti sul luogo di lavoro o nel tempo libero.

TUTELA LEGALE. Problemi con una colf? Una lite con un vicino? Casamia ti aiuta a sostenere le spese legali per affrontare controversie legate alla vita privata, al lavoro dipendente e all'abitazione.

ASSISTENZA. Un idraulico per il tuo bagno? Un tecnico per riparare un elettrodomestico? In caso di emergenza, Casamia prevede l'intervento gratuito di artigiani e tecnici specializzati.

METTI AL RIPARO IL TUO MONDO CON CASAMIA.

Crea la tua protezione su misura, scegliendo soltanto le garanzie di cui hai bisogno. Sono a tua disposizione per studiare insieme la combinazione di sicurezza che meglio soddisfa le tue esigenze. Un cordiale saluto.

L'Agente Reale Mutua

Prima della sottoscrizione leggere i Fascicoli Informativi disponibili in Agenzia e sul sito www.realemutua.it

 **REALE
MUTUA**
PARTE DEL TUO MONDO

REALE GROUP

AGENZIA DI BOLOGNA S. FELICE
MERIGHI RICCARDO, MERIGHI JACOPO E FUSCO EUPREMIO SRL
Via Lodovico Berti, 6 - 40131 Bologna (BO) - Tel. 051 524083 - Fax 051 524229



Avv. Gianfranco Di Rago
presidente nazionale Centro Studi Giuridici Confabitare

Il canone concordato conviene?

Fino a oggi l'ostacolo principale all'utilizzo di questa particolare forma contrattuale è sempre stato quello dell'esiguità dell'ammontare dei canoni di riferimento ove confrontati con quelli fissati sul libero mercato. Tuttavia, nell'attuale scenario di crisi del mercato immobiliare, che ha visto negli anni abbassarsi sempre più il valore dei canoni di locazione nelle grandi città, unitamente al dilagare a macchia d'olio del fenomeno della morosità dei conduttori, occorre tornare a chiedersi se in qualche caso non possa davvero diventare più conveniente ricorrere ai canoni cosiddetti calmierati.

Cosa sono le locazioni a canone concordato?

Le locazioni a canone concordato (o agevolato), disciplinate dall'art. 2 della legge n. 431/98, diversamente dai contratti cosiddetti a canone libero (o di mercato), prevedono che l'ammontare del corrispettivo da versare al locatore, la durata e altre condizioni negoziali siano definite dalle parti sulla base di appositi accordi stilati dalle organizzazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e dei conduttori. La decisione di sottostare a regole più rigide nella determinazione del contenuto del contratto di locazione consente però al proprietario di fruire di importanti agevolazioni fiscali. Dal punto di vista della disciplina della durata del contratto, invece, l'art. 2 della legge n. 431/98 prevede che la stessa non possa essere inferiore a tre anni e che alla prima scadenza, ove le parti non raggiungano un nuovo accordo sul rinnovo, quest'ultimo sia prorogato di ulteriori due anni alle medesime condizioni economiche, salvo che il proprietario comunichi la di-

detta per uno dei motivi tassativamente previsti dal successivo art. 3.

Il nuovo accordo per Milano.

Come detto, il principale ostacolo alla diffusione di questa soluzione negoziale è sempre stato quello dell'ammontare dei canoni, giudicato eccessivamente penalizzante rispetto a quelli di mercato. Tanto più che in molte città i canoni di riferimento risultavano per così dire "pietrificati", non essendo stati più aggiornati per molti anni ed essendo espressi addirittura ancora in lire. Ma qualcosa comincia a muoversi nella situazione di stallo che contraddistingue il mercato delle locazioni agevolate nelle città metropolitane. Con il nuovo accordo stipulato lo scorso 24 giugno 2015 a Milano tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini (quello precedente risaliva al 1999) sono stati ad esempio indicati nuovi valori per stabilire l'ammontare del canone concordato. Il comune di Milano si è quindi impegnato ad applicare a tali immobili un coefficiente Imu dello 0,65% (invece di quello di € 0,96% previsto in caso di canone libero). Nel caso in cui il proprietario opti per la cedolare secca la normativa nazionale consente una riduzione dell'imposta dal 15% al 10%. I nuovi canoni concordati si pongono al centro di un'articolata serie di interventi messi in campo dall'amministrazione comunale allo scopo di affrontare il grave problema del disagio abitativo e della vera e propria esplosione degli sfratti per morosità, dal cosiddetto fondo salvasfratti (il proprietario che decide di ritirare lo sfratto e di sottoscrivere un contratto a canone concordato viene risarcito delle morosità pregresse fino a 8 mila euro) al fondo di garanzia (che tutela il locatore che

applica canoni concordati da eventuali inadempimenti dell'inquilino), fino al contributo ai proprietari (somma *una tantum* destinata al locatore che passa dai canoni di mercato a quelli concordati e che viene rapportata alla durata residua della locazione).

I canoni concordati sono convenienti?

Secondo alcuni calcoli condotti sul nuovo accordo siglato a Milano, che si applichi o meno la cedolare secca, il differenziale tra il canone di mercato e quello agevolato, pur applicando le agevolazioni fiscali, rimane negativo, evidenziando una perdita in termini economici per il proprietario (nell'ordine di poco più di mille euro su un canone annuale medio di mercato di dieci mila euro). Tuttavia quanto sopra vale in termini generali e occorre sempre effettuare una comparazione economica caso per caso. Bisogna poi considerare ulteriori elementi che possono pesare sulla scelta della tipologia di canone, vale a dire l'attuale difficoltà di individuare conduttori affidabili che accettino il canone richiesto dal proprietario e l'elevato rischio della successiva insolvenza dei medesimi. Da questo punto di vista il canone agevolato può ampliare la platea dei possibili conduttori, ridurre il rischio di una loro successiva insolvenza (sia in ragione del minor ammontare del canone sia per il particolare contesto relazionale nel quale si viene a stipulare il contratto di locazione) e, in quest'ultimo caso, consentire alle parti di avvalersi delle misure di sostegno al problema della morosità predisposte dal comune e, in ogni caso, di continuare a godere delle agevolazioni fiscali sul canone (anche se non incassato) fino alla convalida giudiziale dello sfratto.

“La soluzione al disagio abitativo è tra le priorità del governo”. A dirlo è il viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Riccardo Nencini. Che parla ad *Abitare Oggi* di social housing e del nuovo Codice Appalti, “più comprensibile e con un taglio anglosassone” di Cristiana Zappoli

Ecco il nuovo Codice Appalti

Il Senato lo ha approvato. Adesso tocca alla Camera. Stiamo parlando del nuovo Codice degli Appalti, passato in Senato con 184 sì, 2 no e 42 astensioni e adesso in attesa del sì definitivo alla Camera. Sicuramente il Codice va modificato entro il 2016, quando l'Italia deve recepire le direttive europee sugli appalti. Tra gli obiettivi del nuovo codice spiccano la riduzione delle stazioni appaltanti e l'introduzione di nuovi tetti di spesa a cui gli enti dovranno adattarsi. È un codice, quindi, come spiega Riccardo Nencini, viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, che va chiaramente nella direzione delle direttive europee, e non potrebbe essere altrimenti.

Quali sono le più importanti novità introdotte dal nuovo Codice Appalti?

«Abbiamo introdotto molte novità fissate in pochi principi-base per trarne un codice snello, comprensibile e consultabile da tutti, con taglio 'anglosassone', che rifugga dalle troppe deroghe e varianti concesse con il vecchio codice. Quattro principi in testa: tempi certi di realizzazione di un'opera pubblica; capacità di vigilanza e trasparenza nella fase preparatoria ed esecutiva dell'opera; snellimento delle procedure e delle pratiche; inserimento di criteri innovativi a partire dal *débat public* e dalla regolamentazione dei gruppi di interesse. Quest'ultima costituisce una novità assoluta nel nostro ordinamento. Nell'attesa di un quadro di regolamentazione più 'diretto', abbiamo inserito la norma nella Legge Delega. Chi difende gli interessi di un'azienda o un'impresa deve farlo in maniera trasparente. Con un apposito e pubblico registro dei lobbisti. Il nuovo codice verrà scritto tenendo ferma questa cornice. Europea, risoluta, responsabile. Non è stato semplice ma si è rivelato più facile del previsto. La conferma nel voto corale - con astensione del Movimento 5 Stelle e di Sel - dato dal Senato alla Legge Delega. Ora il testo è all'esame della Ca-



mera, valuteremo proposte migliorative». **Fra le novità comprese nel nuovo Codice Appalti rientra il freno applicato all'appalto integrato. Qual è il principale scopo di questo cambiamento?**

«Abbiamo voluto puntare sulla valorizzazione della fase progettuale negli appalti pubblici, promuovendo la qualità architettonica e tecnico-funzionale, anche attraverso lo strumento dei concorsi di progettazione e dunque limitando radicalmente il ricorso all'appalto integrato ai casi in cui l'appalto ha per oggetto opere per le quali siano necessari lavori caratterizzati da notevole contenuto innovativo o tecnologico, che superino in valore il 70 per cento dell'importo totale dei lavori e prevedendo la messa a gara del progetto esecutivo ed escludendo, per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura, il ricorso al solo criterio di aggiudicazione del prezzo, inteso come criterio del massimo ribasso d'asta».

Sono stati introdotti nuovi bonus per favorire il coinvolgimento delle imprese locali, residenti nel territorio in cui il servizio o l'opera oggetto di pubblica gara d'appalto andranno realizzati. Secondo lei questo rappresenta un passo verso la UE?
«È una norma a protezione del lavoro, del-

le piccole e medie imprese e del Made in Italy. A parità di costo e valore progettuale, si può prediligere l'impresa che utilizza prodotti italiani: è una riedizione di un principio utilizzato negli USA dal presidente Obama nel 2009. Dunque criteri di premialità per le imprese che si impegnano, anche in virtù delle esigenze di sostenibilità ambientale, a utilizzare manodopera a livello locale, con l'implementazione dell'accesso delle micro, piccole e medie imprese, tenendo conto degli aspetti della territorialità. Così abbiamo attribuito un peso specifico alle ricadute occupazionali del luogo dove si svolgono i lavori. E sempre nel rispetto del diritto dell'Unione Europea. Un modo per agevolare l'impresa meritevole e virtuosa, che utilizza manodopera e prodotti del luogo e che opera in trasparenza nel nostro Paese».

I 470 milioni di risorse pubbliche per l'housing sociale come verranno investiti?

«Il diritto all'abitazione deve essere inteso come parte integrante del sistema-welfare. C'è l'esigenza, a fronte di un periodo di straordinaria fragilità economica, di offrire una risposta alla crescente difficoltà nell'accesso al bene casa da parte delle famiglie. Abbiamo messo a punto un importante programma di housing sociale, stan-



ziando risorse pubbliche per lanciare un programma straordinario di recupero di immobili 'in sofferenza' negli istituti bancari. Si tratta in larga parte di alloggi immediatamente disponibili che mettiamo sul mercato con affitto agevolato e affitto calmierato destinato alla vendita, per andare incontro alle domande ad oggi inevase. Sono soprattutto alloggi attualmente incagliati nelle banche perché oggetto di fallimenti, ipoteche, dismissioni o altre procedure giudiziali».

Il social housing da solo può essere una soluzione all'emergenza abitativa italiana?

Su quali altri aspetti del problema bisogna intervenire al più presto?

«È un buon inizio. Al programma di housing sociale, si aggiunge il rifinanziamento del Fondo Nazionale di sostegno alla locazione, con la destinazione di risorse per far fronte alla crescente emergenza abitativa. Abbiamo messo innanzitutto a disposizione contributi per chi si trova nella condizione di bisogno, per 'utenza debole'. Si tratta, in parte, del fondo affitti a favore di chi ha ricevuto un avviso di sfratto esecutivo per finita locazione e si trova in particolari condizioni disagiate (anziani, cittadini con reddito basso o con problemi di salute) per favorire il passaggio da casa a casa tramite alloggi che i comuni devono mettere a disposizione e prevedendo una norma che ha reso possibile la sospensione dello sfratto da parte del giudice competente. E in par-

te del fondo destinato ai morosi incolpevoli, ovvero a sostegno di chi ha sempre pagato l'affitto e ora non può più perché ha perso il lavoro o perché si trova in una condizione di fragilità economica. La soluzione al disagio abitativo è tra le priorità di questo governo. Queste misure sono un ottimo punto di partenza. Inviteremo, quanto prima, i comuni a dar conto al Ministero di tutti gli alloggi Erp occupati da chi non ha più il 'diritto' di assegnazione. Una scelta giusta».



Riccardo Nencini, 56 anni, da febbraio 2014 è viceministro alle Infrastrutture e Trasporti del governo Renzi. Dal 2013 è Senatore della Repubblica della XVII Legislatura, eletto nella coalizione "Italia Bene Comune"

Primo piano

Novità dal mercato degli affitti. Gli universitari per molti anni considerati locatari inaffidabili, vengono riscoperti inquilini perfetti. La garanzia non è lo studente, ma la squadra di genitori che interviene a tutela di un accordo che garantisce gli interessi di chi affitta di Gianluca Scarano

L'inquilino ideale? Lo studente

In un mercato immobiliare in agonia, le case per studenti sembrano essere diventate una nuova opportunità per proprietari e operatori. In Italia, nonostante si contino oltre 800mila studenti fuori sede, i posti letto negli alloggi pubblici, o regolati, sono meno di 47mila (meno del 6%). Mentre l'investimento nei campus universitari continua a essere deficitario, un numero sempre più alto di fuori sede, con il sostegno delle loro famiglie, viene proiettato sulla esigenza primaria della ricerca di un posto letto. Meccanismi non certo nuovi al mercato degli affitti, soprattutto nel caso delle più grandi città universitarie, se non fosse che a cambiare, adesso, è la percezione che si ha degli stessi universitari. Nei titoli delle proposte di locazione, infatti, diciture come "si affitta solo a studenti" sembrano rimpiazzare i vecchi diktat un tempo carichi della vulgata cittadina che avrebbe sempre visto gli universitari vestire i panni dei locatari più inaffidabili. Oggi, al contrario, gli studenti vengono riscoperti quali inquilini quasi perfetti dai locatori. Gli studenti, generalmente, quando sono alla ricerca di una sistemazione, spesso si muovono da soli e con un budget limitato che fa

escludere scelte costose e condividere con altri, di solito sconosciuti, le spese della casa. È così che vecchi appartamenti con un canone di locazione di 1800 euro, un tempo affittati come uffici per dirigenti e liberi professionisti si trovano, ora, riconvertiti in appartamenti per studenti. Gli stessi che, in precedenza, erano stati uffici si trasformano, adesso, in stanze che, in diverse combinazioni - doppie, singole e soggiorni creati ad hoc - vengono destinate a uso domestico, attrezzate per le esigenze di studio dei nuovi inquilini. Posti in stanze singole o doppie con prezzi che sembrano ispirati da uno spontaneo "cartello", di compratori e venditori: stanza doppia intorno ai 200-250 euro, singola a circa 300. A confermare questa inversione di tendenza è il presidente di Confabitare Alberto Zanni: «Oggi i proprietari ragio-

nano in maniera diversa, in primis perché ci sono i genitori a far da garanti». Solitamente il contratto lo si intesta a uno degli studenti, preceduto da una scrittura privata con l'importo dovuto mensilmente al locatore e un accordo che costringe i genitori dei ragazzi a intervenire di tasca propria nel caso in cui non dovesse essere versata al proprietario la cifra pattuita. La garanzia non è tanto lo studente, e nemmeno il singolo genitore, ma è la squadra di genitori che interviene a tutela dell'accordo e che garantisce gli interessi anche di chi affitta. Lo studente, dunque, dà più garanzie, dal momento che avere la famiglia alle spalle, in questi anni di crisi, vale più di uno stipendio. È più probabile che siano le famiglie dei lavoratori, invece, ad avere più difficoltà con il pagamento dell'affitto. Così come, allo stesso modo, è più faci-



NON CI SONO PIÙ INCENTIVI ALL'AFFITTO IN NERO, MA SOLO MAGGIORI VANTAGGI FISCALI DOVUTI AL CONTRATTO A CANONE CONCORDATO



le rientrare in possesso dell'immobile al termine del periodo di locazione, senza affrontare l'iperbole burocratica dello sfratto, nel caso, invece, di una famiglia tradizionale. «I proprietari vogliono tornare in possesso dell'appartamento quando lo desiderano, per questo sono più propensi al 'turnover' che possono assicurare le brevi permanenze degli studenti», spiega Zanni.

Studenti e proprietari possono scegliere tra due contratti: "4+4" anni, che ha canone libero e durata immutabile, e canone concordato per studenti universitari.

In quest'ultimo caso la durata va da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili, con l'importo dell'affitto che viene stabilito sulla base degli accordi stipulati tra associazioni di proprietari e le organizzazioni sindacali di inquilini, entro valori minimi e massimi, in base alla zona e alle qualità dell'abitazione e degli arredi. Il contratto può essere intestato anche a più studenti e, con il consenso del proprietario, c'è la possibilità di far subentrare un altro studente nel caso uno degli intestatari dovesse andarsene in anticipo. «Il contratto a canone concordato, in passato, era uno strumento quasi inutilizzato», commenta Zanni. «Oggi, grazie alle

campagne di sensibilizzazione di università, comuni e associazioni, è impossibile non riconoscerne i vantaggi. Tenere sfritto l'immobile non conviene e affittandolo a degli studenti si possono scoprire alcune opportunità inaspettate».

I benefici sono soprattutto fiscali. I contratti concertati prevedono agevolazioni per entrambe le parti. Se i proprietari scelgono la tassazione ordinaria questo reddito si somma agli altri, ma solo il 66,5% è soggetto a imposte. Optando per la tassazione con la cedolare secca, il reddito viene gravato da un'imposta in misura fissa: il 10% nei comuni ad alta tensione abitativa, il 21% nei comuni non ad alta tensione abitativa, sul totale. Si parla di sgravi di centinaia di euro sull'Imu, che scende dal 10,6 per mille al 7,6 per mille come nel caso di Bologna. L'Irpef si abbassa sensibilmente, passando dal 15 al 10% sul canone di locazione in caso di tassazione con cedolare secca, senza considerare, poi, una riduzione del 30% sul pagamento dell'imposta di registro. Anche lo studente e la sua famiglia possono usufruire di una detrazione pari al 19% sui canoni pagati, anche se l'importo non può superare i 2.633 euro.

A partire dal 2012, inoltre, la detrazione fiscale è assicurata non solo agli studenti che frequentano facoltà universitarie in Italia, ma anche all'interno di Paesi del-

l'Unione Europea. Per usufruirne, con il modello 730 è sufficiente dichiarare, tramite autocertificazione, che lo studente locatario sta frequentando un corso di studi universitario, disporre di una copia del contratto di locazione, debitamente registrato all'Agenzia delle entrate entro trenta giorni dalla stipulazione dell'accordo, e presentare la documentazione che attesti le ricevute dei pagamenti mensili effettuati. Condizione fondamentale, però, è che l'immobile preso in affitto deve trovarsi nello stesso comune in cui ha sede l'università, oppure ad almeno cento chilometri di distanza dalla città di residenza.

Il presidente Zanni ha sottolineato come queste innovazioni legislative abbiano contribuito a un vero e proprio cambiamento culturale rispetto a quanto accadeva fino a qualche anno fa. «Spesso accadeva che i proprietari, temendo che gli studenti arrecassero danni agli appartamenti, ne trascuravano la manutenzione sin dall'inizio, per paura delle condizioni in cui sarebbero stati lasciati. Ora dai racconti che fanno sono contenti, pare che gli universitari siano più coscienti di prima». Non sembrano esserci più, quindi, incentivi al "faccio nero, faccio meglio", rimpiazzato dai maggiori vantaggi fiscali dovuti all'adozione del contratto a canone concordato, un più facile accesso ai benefici fiscali e un cambiamento culturale nelle relazioni tra proprietari e inquilini.



Innovativo piatto doccia

Fiora prosegue il suo percorso di sperimentazione con la materia: quest'anno a Bologna l'azienda spagnola conferma la sua presenza al Cersaie puntando sulla collezione di piatti doccia Elax, una famiglia di prodotto che l'ha resa riconoscibile e unica all'interno del mercato di riferimento. Dalla ricerca di Fiora nasce Elax nella versione grigio materico, realizzato con materie prime di qualità, nel pieno rispetto dell'ambiente. Un prodotto rivoluzionario nel mondo del bagno, il primo piatto doccia piacevole al tatto, adattabile a qualsiasi spazio architettonico, anche curvo o irregolare, grazie al carattere flessibile e malleabile. Una trave o colonna non rappresenta ormai più impedimento in termini di spazio ai fini dell'applicazione di un piatto doccia. Si può arrotolare per facilitare il trasporto, resiste ai colpi ed è antiscivolo classe 2. È possibile avere la finitura della canalina coordinata al piatto.

www.fiora.es



Vetro all'avanguardia

È stato appena introdotto sul mercato Pilkington Mirropane™ Chrome, un vetro con rivestimento altamente riflettente su base di composti di cromo, che offre diversi vantaggi rispetto ai comuni vetri argentati, quali un'eccellente lavorabilità, un'elevata stabilità e durabilità del coating. È un vetro con rivestimento magnetronico (off-line), resistente e durevole, che consente molte possibilità di lavorazione, con conseguente vantaggio nella gestione del prodotto. Si può temperare, assemblare in vetro stratificato di sicurezza, curvare, con le correnti tecniche impiegate in vetreria. È resistente alla corrosione e all'umidità, pertanto utilizzabile in bagni, impianti natatori e saune. È anche il vetro perfetto per porte in vetro o altre applicazioni con elementi di fissaggio o cerniere metalliche. La soppressione di un profilo metallico per mantenere il vetro, a favore di punti di ancoraggio, incoraggia l'uso di specchi come elementi decorativi per il loro elevato valore estetico.

www.pilkington.it

Un trionfo di marmi verdi

Irish Green è un marmo che magnifica i toni del verde, caratterizzato dalla colorazione non uniforme e da sfumature degradanti dallo scuro al chiaro. Proposto da Antolini, presenta alcune venature tendenti al bianco e altre di un color mela traslucido che lo rendono un materiale unico al mondo. Questa pietra, geologicamente antica, veniva adoperata dagli architetti del Rinascimento per inondare delle tonalità dei campi e delle foreste gli splendidi palazzi che adornavano con opere magnifiche, quelle stesse opere che sono tutt'ora ammirate dai turisti di tutto il mondo. Grazie alle sue variegate venature, Irish Green consente di realizzare geometrie inedite e rende ogni realizzazione assolutamente unica e irripetibile.

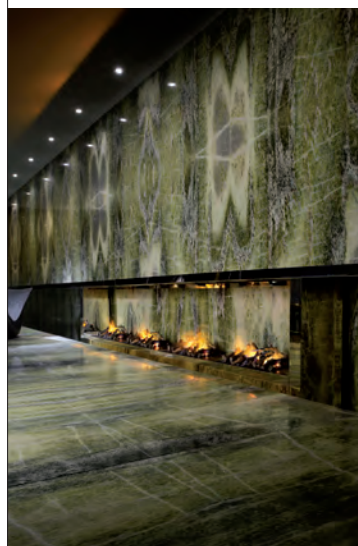
www.antolini.com



Novità per ThermoSafe

Dopo il lancio sul mercato avvenuto a fine 2013, la porta ThermoSafe di Hörmann si presenta oggi in nuove varianti estetiche. Si aggiungono sei motivi, caratterizzati da finestrature o scanalature. Questi nuovi decori sono tutti in look coordinato con i portoni sezionali da garage dell'azienda. La porta d'ingresso ThermoSafe unisce un design moderno e versatile con caratteristiche tecniche elevate. Grazie al massiccio battente in alluminio dello spessore di 73 mm con infrastruttura metallica e telaio da 80 mm anch'esso in alluminio, entrambi a taglio termico e a doppia superficie di battuta, Thermo Safe raggiunge infatti un valore di trasmittanza termica fino a 0,8 W/(m²xK), soddisfacendo appieno i requisiti delle porte d'ingresso utilizzate nelle case a basso consumo energetico. È disponibile in undici colori oppure, a richiesta, in tutte le tonalità RAL.

www.hormann.it





Pavimenti sottili e stabili

I pavimenti vinilici, o pavimenti LVT, sono da sempre apprezzati per le loro caratteristiche uniche, che permettono di unire in un solo prodotto comfort, resistenza e grande fascino. La nuova collezione PURE di BerryAlloc, distribuita da Woodco, rappresenta l'evoluzione finale di questa tipologia di pavimentazioni, poiché è una soluzione abitativa non solo tecnicamente impeccabile, ma anche di grande impatto estetico. Grazie allo sviluppo della tecnologia RCB (Rigid Composite Board), il cui nome deriva dall'esclusivo pannello rigido che costituisce la base dei listoni, i pavimenti PURE sono notevolmente più leggeri, sottili e stabili rispetto ai tradizionali LVT. Tale innovazione, inoltre, li rende perfetti in caso di ristrutturazione, poiché è possibile effettuare la posa delle tavole anche sopra il proprio vecchio pavimento piastrellato senza alcun rischio di rilevare irregolarità sulla nuova superficie, eliminando pertanto la necessità di dover rasare preventivamente le fughe o di interporre un materassino di compensazione.

www.woodco.it

Mai più al buio con la luce LED

OSRAM presenta DoorLED, ultimo nato della nuova gamma di apparecchi LED di sicurezza e cortesia. Questo prodotto, utile e versatile, è un vero must per tutti gli ingressi bui e poco illuminati. Un sensore di movimento a batteria giorno/notte permette l'accensione ogni volta che ci si avvicina al dispositivo, risolvendo il problema legato alla scarsa visibilità dell'ingresso. Ideato per le installazioni indoor o outdoor, su porte di ingresso, verande, garage, soffitte e cantine, DoorLED resiste agli spruzzi ed è eccezionalmente luminoso, in grado di diffondere la luce nell'intera area in prossimità della porta. È presente sul mercato in due versioni: bianca e nera, facile da installare, sia con nastro adesivo sia con apposite viti, entrambi inclusi nella confezione. DoorLED è un prodotto realizzato con tecnologia LED, quindi ad alto risparmio energetico: per un ulteriore risparmio l'apparecchio è programmato in modo da spegnersi dopo 10 secondi dall'ultima rilevazione di movimento.

www.osram.it



Nuove piscine sempre più green

Il mercato delle piscine vede sempre più uno sviluppo e l'affermazione di materiali e tecnologie "green" perché esse possano essere sempre più eco-compatibili e a basso impatto per l'ambiente. In linea con le tendenze di settore, le doghe Naturinform di Harobau rappresentano una soluzione capace di rispondere a esigenze di naturalità, ecologicità ed estetica; caratterizzate da una bellezza semplice ma ricercata sono in grado di armonizzarsi nel contesto d'impiego. Le doghe Naturinform sono in WPC, un innovativo materiale composito a base di legno che abbina la naturalezza del legno con i vantaggi delle nuove soluzioni polimeriche. Prodotte e smaltite nel rispetto dell'ambiente, queste doghe rappresentano un materiale da costruzione riciclabile al 100%. Ideali per rivestire il bordo piscina o l'area pavimentata circostante, hanno l'aspetto naturale del legno, ma assicurano una resistenza nel tempo ben più elevata, insieme a un'ottima stabilità dimensionale.

www.harobau.it/naturinform

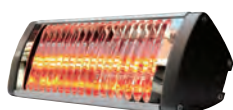




Calore immediato

Lampada a raggi infrarossi da installazione per esterno/interno. Thermologika Soleil Plus è robusta e leggera, con un elevato livello di protezione per un uso particolarmente adatto all'esterno. Il calore è diffuso per irraggiamento (come la radiazione solare) direttamente ai corpi da riscaldare senza dispersioni d'aria. L'erogazione dell'apporto calorico è immediato: oltre il 90% del calore emesso viene prodotto in circa 1 secondo, rispetto ai 30 secondi mediamente necessari per completare il ciclo di accensione/spengimento standard di una lampada al quarzo convenzionale. Assenza di combustione, possibile fonte di odori e agenti inquinanti. Elevata efficienza radiante da consentire significativi risparmi sulla bolletta energetica.

www.vortice.com



Depurare senza consumare

Novità in casa Vortice: depuratori Depuro. Sono disponibili 2 modelli: 45H adatto per ambienti fino a 45 m³ e 70H fino a 70 m³. I Depuro® sono caratterizzati da una forte azione depurante grazie al filtro HEPA che riesce a pulire l'aria da particelle anche microscopiche, sino a un diametro di 0,1 micron. Eliminano efficacemente gli odori mediante il filtro ai carboni attivi (da sostituire periodicamente). Sono dotati di tre velocità di depurazione, secondo il grado d'inquinamento dell'aria e sono silenziosi: nella posizione di prima velocità possono essere tranquillamente lasciati in funzione di notte durante le ore di sonno. Hanno un consumo energetico irrilevante (30W, come una piccola lampadina). Possono essere posati orizzontalmente su un ripiano o installati a parete utilizzando l'apposito kit.

www.vortice.com



Il portone Renomatic 2015

Protagonista della nuova campagna promozionale Hörmann 2015 è il portone sezionale da garage RenoMatic 2015. Dotato di motorizzazione ProMatic e superficie Sandgrain – finemente ruvida al tatto e particolarmente resistente – è disponibile a 995 euro (prezzo consigliato in versione verniciata) nelle dimensioni promozionali 2375 x 2125 mm, 2500 x 2125 mm e 2500 x 2250 mm. A garantire un buon isolamento termico sono gli elementi coibentati e a doppia parete del portone, in grado di migliorare notevolmente l'efficienza energetica delle abitazioni. La motorizzazione ProMatic, inclusa nella fornitura, è dotata dell'evoluto Sistema BiSecur, che deve la sua eccezionale sicurezza all'utilizzo di una codifica AES 128, standard riconosciuto e utilizzato a livello internazionale, e impiegato, ad esempio, per l'online banking. Premiato con il Red dot design award per il suo profilo elegante, il telecomando a cinque tasti collegato alla motorizzazione ProMatic è la soluzione ideale per comandare il portone da garage, godendo di un comfort d'eccezione.

www.hormann.it

La nuova guaina di Harobau

Traspiratextreme è una guaina traspirante, resistente ed esclusiva nel sistema di saldatura. È un prodotto innovativo e unico, perché oltre all'estrema resistenza all'acqua, alla pioggia battente e al vento, prevede la saldatura con aria calda o a freddo. Questi due tipi di fissaggio rappresentano una soluzione innovativa che rende la posa più resistente e anche più rapida, oltre che più sicura. Oltre alla praticità del fissaggio, Traspiratextreme consente di saldare la membrana in qualsiasi punto essa possa subire una lacerazione, riportandola allo stato d'integrità, rendendo invisibile l'intervento. Questo prodotto garantisce ottime prestazioni sulle basse pendenze e presenta altissimi valori di resistenza a trazione, resistenza a strappo da chiodo e resistenza all'aria e alla pioggia battente. Questo perché essendo costituito da una "doppia membrana", le garanzie che il prodotto offre diventano doppie rispetto ad altre guaine. Doppie dunque le caratteristiche di durabilità, resistenza ai raggi UV e impermeabilità all'acqua.

www.harobau.it





Materiali di rivestimento

Il Blue Agate è un materiale ricco di fascino e di storia. Considerata fin dai tempi antichi come un talismano, l'agate viene associata a facoltà protettive ed è sempre stata utilizzata per creare armonia negli spazi interni. Evocando il potere avvolgente del mare, con i suoi riflessi cristallini, questa pietra preziosa sorprende per il suo inconfondibile carattere. Dotato di semitrasparenza, complessità della texture, varietà dei toni che spaziano dal blu al viola, dal cobalto all'azzurro, o ancora dal turchese al malva, Blue Agate presenta infinite potenzialità espressive, favorite anche dall'accostamento con altri materiali più compatti e omogenei, che ne esaltano la ricchezza cromatica. La possibilità di retroilluminare le lastre, creando un iridescente effetto traslucido, rende inoltre la luce un elemento protagonista della materia ed esalta la personalità delle pietre. Blue Agate è proposto da Antolini all'interno dell'accattivante Precioustone Collection che coniuga la seduzione delle pietre preziose con la creatività di una azienda che sa sempre stupire per originalità ed eccellenza. Questa collezione rappresenta il top di gamma nell'ambito dei materiali da rivestimento.

www.antolini.com

Tubo flessibile Vix

La proposta di PARIGI-NPI Italia, è il risultato del dinamismo dell'azienda nella ricerca di nuovi materiali e nello sviluppo delle richieste dei clienti. Vix, il flessibile per il segmento acqua firmato PARIGI-NPI Italia, fa parte di un'ampia proposta di tubi per il passaggio di gasolio, gas e acqua. Il tubo Vix collega la rete idrica a caldaie, bruciatori e impianti a vapore nelle situazioni in cui sono richieste medie pressioni e temperature molto elevate. Vix è un tubo interamente metallico con soffiato interno e treccia esterna a prova di corrosione proprio perché realizzati in acciaio inossidabile. Tutte le caratteristiche che hanno permesso all'azienda di ottenere l'approvazione dallo SVGW, il rigoroso Istituto svizzero dell'industria del gas e delle acque. Vix permette, a grossisti e rivenditori di materiali idrotermosanitari, di soddisfare le esigenze dei clienti attenti alle normative vigenti sul mercato.

www.parigispa.com



Soluzioni per la pulizia

Da sempre Fila investe il 10% del fatturato in Research and Development ed è grazie a questo lavoro di ricerca che riesce ad aggiornare continuamente i propri prodotti lanciando ogni anno nuove soluzioni in linea con le esigenze del mercato. L'azienda dispone di una gamma completa di prodotti certificati per i professionisti del trattamento, ma adatti anche all'uso domestico, grazie alla loro facilità d'uso. Nell'ultimo anno FILA ha lanciato: un nuovo sistema antivegetativo per sanificare, proteggere e valorizzare le pareti e i pavimenti esterni da alghe, muffe e licheni: FILAALGAE NET, detergente che rimuove alghe e muffe, e HYDROREP ECO, idrorepellente a base acqua che protegge la superficie lasciandola respirare. FILAZERO SIL per rimuovere i residui di silicone, colla, nastro adesivo e vecchie etichette dalle superfici in gres porcellanato, ceramica, marmo, vetro ed elementi in metallo, ma che può essere utilizzato anche su marmi, pietre, fughe e altri materiali assorbenti per la rimozione di residui come cera di candela e resina. FILANO RUST per rimuovere le macchie di ruggine da marmo, granito, pietra naturale, agglomerati, gres porcellanato, ceramica, cotto e cemento.

www.filasolutions.com





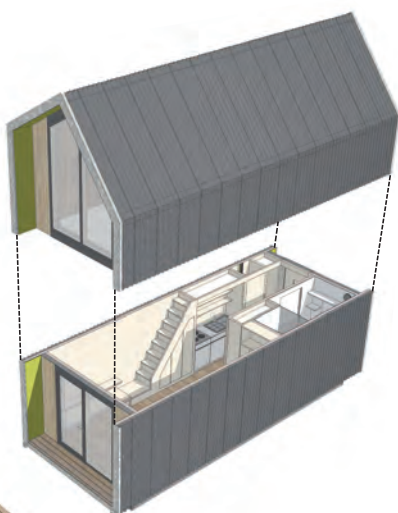
Arriva dall'Olanda una soluzione abitativa a basso costo. La casa misura 45 m² ed è costruita in legno solido. Possiede pannelli solari per generare in maniera autosufficiente la propria energia

Strutture temporanee

Si monta in un solo giorno ed è facilmente trasportabile con un camion. È la Heijmans ONE, una casa trasportabile, ideale per single (ma anche per coppie). I prototipi sono stati pensati e realizzati dalla ditta di costruzioni olandese Heijmans, che aveva collaborato anche alla realizzazione

della pista ciclabile ispirata alla “Notte stellata” di Van Gogh a Nueneen, insieme allo studio di design Moodworks Architecture, e si trovano ad Amsterdam, dove la 28enne Carmen Felix, selezionata tra duecentotrenta candidati, ne ha testato un modello vivendoci dentro. La prova è durata circa tre mesi,

alla fine dei quali Carmen Felix ha dato suggerimenti per migliorare e ottimizzare la struttura. La casa misura quarantacinque metri quadri e comprende cucina, bagno, salotto, camera da letto e patio. Pensata per essere il più possibile ecosostenibile, la Heijmans ONE è costruita in legno solido e possiede pannelli solari per generare in maniera autosufficiente la propria energia. Questo progetto si pone come obiettivo finale il raggiungimento di due scopi principali: quello di risolvere il problema della carenza di case in affitto per i giovani a prezzi accessibili (dovrebbe essere affittata a circa 700 euro al mese), e quello di offrire contemporaneamente una possibile soluzione per occupare, magari fino all'avvio di progetti di costruzione permanenti, i tantissimi terreni vuoti che ci sono in ogni città, in considerazione dell'estrema facilità con cui si trasporta l'intera struttura. Le prime case di questo tipo dovrebbero essere sul mercato già in autunno, inizialmente disponibili per i Paesi Bassi.



Villa Ca' Conti

per i vostri momenti importanti

Meeting
concerti
eventi
degustazioni
wedding



Via Ca' Conti, 14 - 35040 Granze (PD)
Tel. + 39 389 2370310 - facebook.com/villaCaConti

www.villacacconti.it

Prototipi

Tecnologie semplici per affrontare la carenza di risorse alimentari e idriche. Il progetto Jellyfish utilizza una tecnica di coltivazione fuori terra che garantisce un risparmio di acqua fino al 70%

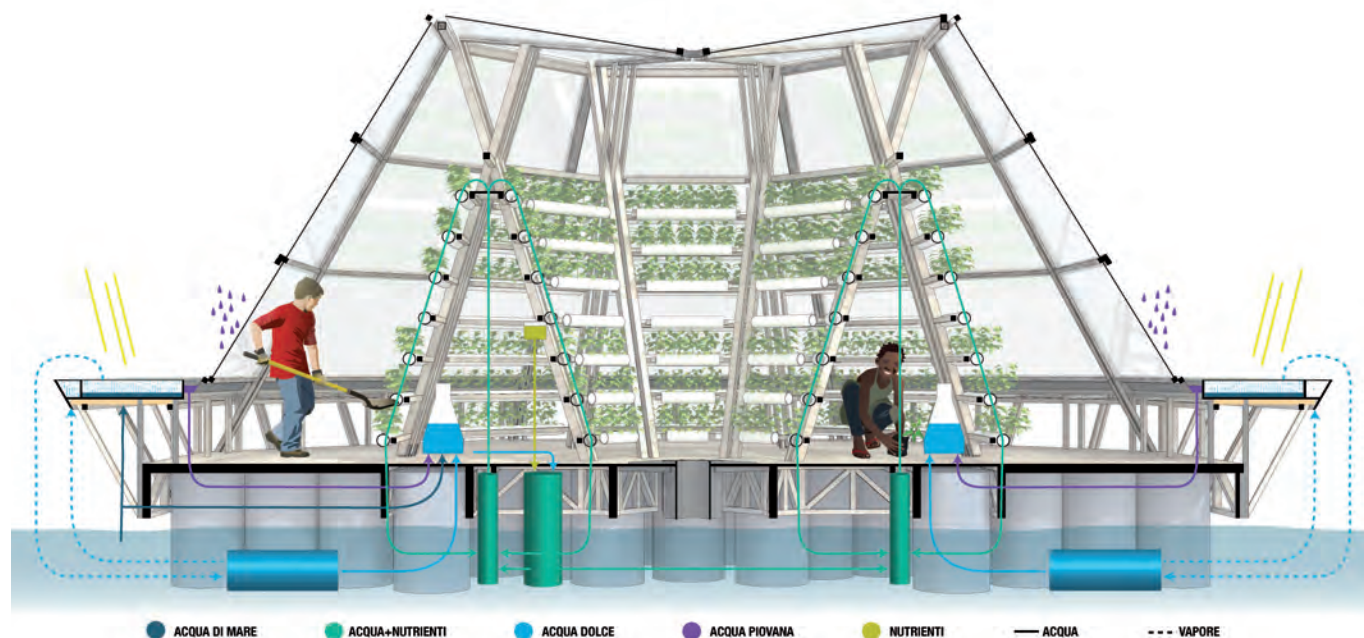
Una serra galleggiante

A EXPO 2015 l'Italia ha presentato diversi progetti interessanti. Tra questi è da segnalare Jellyfish Barge, un'eccellenza tecnologica in campo agroalimentare. È un progetto coordinato dal professor Stefano Mancuso, direttore del Laboratorio Internazionale di Neurobiologia Vegetale e fondatore di Pnat, la start-up innovativa, Spin-off dell'Università di Firenze. Il prototipo funzionante, realizzato dal LINV, è installato nel canale Navicelli, tra Pisa e Livorno. In un pianeta dove le risorse sono sempre più scarse, come verrà prodotto il cibo di cui le comunità hanno bisogno, dove reperiremo l'acqua e dove troveremo nuove aree destinate alle coltivazioni? La risposta è proprio la Jellyfish Barge: una serra modulare costruita su piattaforma galleggiante in grado di garantire sicurezza idrica e alimentare fornendo acqua e cibo senza pesare sulle risorse esistenti. La Banca Mondiale stima per il 2050 una popolazione del pianeta vicina ai dieci miliardi di persone e una conseguente richiesta globale di cibo in aumento del 60-70%. Soddisfare questo cre-

scente bisogno di cibo in maniera ragionevole, senza incidere eccessivamente sulle risorse esistenti sembra essere al momento un obiettivo di difficile realizzazione, principalmente a causa della scarsità di acqua e di terreni disponibili per la coltivazione. La struttura, pensata per comunità sofferenti per la scarsità di acqua e di cibo, è costruita con materiali a basso costo, assemblati con tecnologie semplici e facilmente realizzabili, ed è composta da un basamento in legno di circa 70 mq che galleggia su dei fusti in plastica riciclati e da una serra in vetro sorretta da una struttura in legno. L'acqua dolce viene fornita da alcuni dissalatori solari disposti lungo il perimetro della piattaforma. Questi sono in grado di produrre fino a 150 litri al giorno di acqua dolce e pulita da acqua salata, salmastra o inquinata. La distillazione solare è un fenomeno naturale: nei mari, l'energia del sole fa evaporare l'acqua, che poi ricade come acqua piovana. In Jellyfish Barge il sistema di dissalazione replica questo fenomeno naturale in piccola scala, risucchiando l'aria umida e facendola condensare all'interno di fusti a contatto con



la superficie fredda del mare. La poca energia necessaria a far funzionare le ventole e le pompe viene fornita da sistemi che sfruttano le energie rinnovabili, integrati nella struttura. La serra incorpora un innovativo sistema di coltivazione idroponica, ovvero una tecnica di coltivazione fuori terra che garantisce un risparmio di acqua fino al 70% rispetto alle colture tradizionali, grazie al riuso continuo dell'acqua. Jellyfish Barge in più utilizza circa il 15% di acqua di mare che viene mescolata con l'acqua distillata, garantendo un'efficienza idrica ancora maggiore.





MONITORAGGIO
GESTIONE CARICHI

Semplice. Non invasivo. Efficiente. Economico.

PREMIATO:

Miglior Progetto Clean Tech in Italia (Unicredit Start Lab)
Miglior Progetto Mobilità Sostenibile (BMW)

PER CASA
CONDOMINIO
AZIENDA



Piccolo, solo 6 moduli DIN (10 cm)



Display Grafico e segnalazioni acustiche

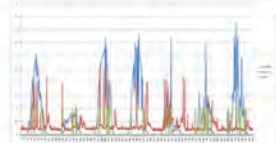


Grafico dell'Autoconsumo

SMART-DOM si installa nella "stazione centrale" dell'edificio:
nel quadro elettrico da dove possiamo efficientare ogni linea



Costo per il Cliente finale (installazione esclusa):

	299		499
smart-dom	€ + IVA	smart-dompro	€ + IVA

Contattateci per ricevere informazioni anche sulla nostra Linea Professionale ed Efficienza Energetica per Pubblica Amministrazione, Esco e grandi Aziende.



Cruscotto Web dell'apparecchio



Sito Cloud per l'Analisi dei Dati



WWW.SMARTDOMOTICS.IT
info@smartdomotics.it

Via Albert Einstein n. 6, 48018 Faenza (RA)

Come acquistare Smart-Dom:

I prodotti Smart Domotics, essendo apparecchi avanzati per l'efficienza energetica degli edifici da posizionare all'interno dei quadri elettrici, possono essere installati solo da installatori ed elettricisti qualificati secondo la lettera a) del Decreto Ministeriale 37/08. Per acquisti o informazioni potete rivolgervi al vostro elettricista di fiducia, oppure contattare Smart Domotics (info@smartdomotics.it) per conoscere l'installatore autorizzato o il partner Smart Domotics a voi più vicino.



Smart-Dom è un prodotto progettato e costruito completamente in Italia

AS

SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO

- 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

Valsamoggia località Crespellano 40056 (BO)
Cell. 346.8545249 - alessandro.221177a@gmail.com

PRONTO INTERVENTO H 24

Fonti rinnovabili

Moduli di calcestruzzo all'interno dei quali sono stati inseriti pannelli solari. Ad Amsterdam un progetto sperimentale fornirà per ogni metro quadrato di strada 50-70 kWh di energia all'anno

L'energia che viene dalla strada

Si trova a Krommenie, vicino Amsterdam, ed è lunga settanta metri. È la prima pista ciclabile al mondo formata da pannelli solari in grado di produrre energia pulita. Converte la luce solare sulla superficie stradale in energia elettrica: in pratica la rete stradale funziona come fonte inesauribile di energia verde; si stima che una pista ciclabile di 100

metri con pannelli solari possa fornire energia elettrica a tre abitazioni. Inaugurata il 12 novembre dello scorso anno, si compone di moduli in calcestruzzo che misurano 2,5 per 3,5 metri ciascuno, all'interno dei quali sono stati inseriti pannelli solari di silicio cristallino ricoperti da uno strato di vetro di circa un centimetro a cui è stato aggiunto un rivestimento inclinato per far scivolare lo sporco. Lo strato superiore mostra una differenza importante dalla superficie stradale tradizionale: è infatti traslucido per la luce solare. Allo stesso tempo, però, deve essere tanto resistente quanto un qualunque altro manto stradale e questa è una delle sfide tecnologiche della SolaRoad. I pannelli solari sono stati inseriti solo lungo una carreggiata della strada in modo da poter testare e con-

frontare i diversi manti stradali. Prossimamente l'energia solare della strada verrà utilizzata per l'illuminazione stradale, per i sistemi di regolazione del traffico, per le auto elettriche e per le famiglie. Il progetto è stato ideato dall'azienda olandese NTO ed è costato 3 milioni di euro, finanziati in parte dalla provincia e in parte da un consorzio di aziende. Al momento sarà in fase di sperimentazione in modo da consentire un ulteriore sviluppo. I test che verranno effettuati dovranno rispondere a diverse domande: come "si comporterà" la strada realmente? Quanta energia è in grado di produrre? Come reagirà la superficie su cui passeranno biciclette ogni giorno? Stando ai primi dati forniti ciascun metro quadrato di strada genera 50-70 chilowattora di energia all'anno.



Assistenza Domiciliare e Ospedaliera qualificata ad Anziani, Malati e Disabili

AssistiAmo è un gruppo di soci onlus, che svolgono il delicato ed attuale servizio di assistenza privata specializzata agli anziani, ai malati e ai disabili, sia nell'ambito dei **servizi domiciliari** (con orario diurno, notturno o anche 24 ore su 24) che in quello dei **servizi ospedalieri** (diurno o notturno, che comprende pasti, igiene, compagnia, veglia).

Particolare attenzione viene riservata a tutte quelle famiglie che versano in condizioni di difficoltà economica, ma che non possono rinunciare ad una adeguata assistenza.

Come cooperativa sociale abbiamo scelto di offrire **servizi solidali anche in ambito condominiale** accessibili a tutte le famiglie: tra questi i servizi di assistenza infermieristica, fisioterapica e riabilitativa a domicilio, e la **“governante di condominio”**, figura professionale che svolge svariate funzioni a sostegno delle famiglie (andando quindi a sollevare i condòmini e i familiari da onerose incombenze quotidiane).

CHIEDI UN PREVENTIVO

E regala a chi ti sta a cuore la sicurezza di avere qualcuno che si prenda sempre cura di lui.



Per informazioni:
Tel. 045.4770529 - Fax 045.4770329

oppure

800 033 760 ATTIVO 24 ORE SU 24
e-mail: info@assistiamogroup.org



origam!
designed by arch. Alessandro Campesato
www.studiofficina.it

Demarchi
L'eleganza della pietra

Social housing



Tutte le foto Ricardo Oliveira Alves

A Lisbona lo studio Guedes Cruz Arquitectos ha progettato un complesso abitativo dedicato alle persone anziane. Comprende 52 case e una zona ospedaliera con camere singole

Architettura sociale

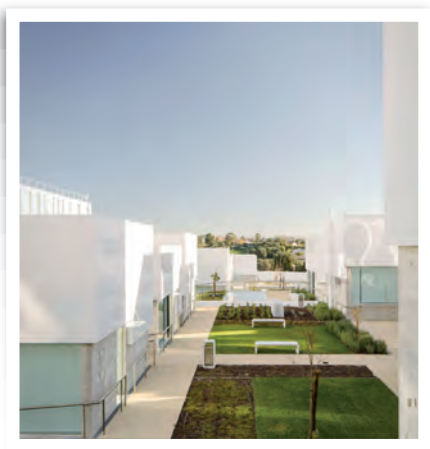
Si trova nell'area metropolitana di Lisbona, è il Social Complex of Alcabideche, un complesso di housing sociale promosso dalla Fundação Social do Quadro Bancário (Fondazione Sociale per il Settore Bancario), il cui scopo è quello di colmare il vuoto esistente nel sistema sanitario nazionale nei confronti del-

l'assistenza alla terza età. Il complesso, progettato dallo studio Guedes Cruz Arquitectos, è dal punto di vista architettonico e paesaggistico di altissima qualità, con uno spazio pubblico organizzato al meglio. Occupa un'area di circa 10mila mq e mira a ricostituire uno stile di vita mediterraneo nel quale gli spazi esterni delle strade, delle piazze e dei giardini siano un prolungamento delle case stesse. Il Portogallo non appartiene all'area mediterranea ma le dominazioni romane e arabe hanno lasciato tracce profonde nello stile di vita degli abitanti.

Concluso nel 2012, il complesso comprende 52 case (tutte unità abitative destinate a coppie di anziani), un edificio principale di supporto che ospita le aree sociali, una zona ospedaliera con camere singole e un'area per pazienti costretti a letto. Le strade, come in una Medina, hanno diverse larghezze e sono riservate ai pedoni che godono della protezione dell'ombra fornita dalle case durante il giorno e di notte sono guidati dall'illuminazione che proviene dalle case: al tra-



montò infatti le coperture traslucide illuminano il complesso a gruppi di dieci case alternativamente, e strade, piazze e giardini godono di questa luminosità. In caso di emergenza gli abitanti possono attivare un allarme che avvisa la stazione di controllo che si trova nel corpo centrale del complesso e la luce del tetto delle abitazioni, che hanno la forma di un parallelepipedo, da bianca diventa rossa. I tetti riflettono la luce del sole stabilizzando la temperatura all'interno delle case; l'efficienza termica è assicurata dal cuscino d'aria tra il tetto e la soletta in calcestruzzo a vista.





Stop ai ladri.



La sicurezza è un valore fondamentale per la serenità della tua vita e per la tranquillità della tua famiglia. NTA offre una serie di Sistemi collaudati per 'Casa e Lavoro al Sicuro!': Antintrusione, Videosorveglianza, Antitaccheggio, Antincendio, Rilevazione Gas e sistemi Biometrici.



 **NTA**

Casa e Lavoro al Sicuro!



Case ecologiche

Sono soprattutto antisismiche, ecologiche e resistenti al fuoco. Inoltre non necessitano di particolari manutenzioni e garantiscono anche un risparmio energetico non indifferente. Pavirani S.r.l. punta sul legno per la costruzione di un nuovo edificio a Bologna

Vantaggi di una casa in legno

Il futuro dell'abitare ha l'odore e il colore del legno. I vantaggi delle case costruite con questo materiale sono tantissimi e il metodo costruttivo è vantaggioso, sia in termini di ecosostenibilità sia dal punto di vista del rendimento economico. Per questi motivi anche l'azienda bolognese **Pavirani S.r.l.** ha deciso di puntare sul legno per l'edificio che sta costruendo in via Andrea Costa 187, a Bologna (foto sotto e a destra). I vantaggi di questa scelta sono sotto gli occhi di tutti: in Europa, particolarmente, i nuovi edifici sono sempre più spesso costruiti in legno. Le abitazioni, di conseguenza, non hanno necessità di particolari manutenzioni e i tempi di costruzione sono inferiori rispetto a una co-

struzione tradizionale: ciò non va a compromettere in alcun modo la qualità, in quanto il minor tempo di costruzione viene compensato con costi più alti per le materie prime che sono più pregiate come il legno o la lana di roccia rispetto al polistirolo, gli acciai certificati e altri. Un aspetto importante è che sono abitazioni antisismiche: il legno è molto leggero e naturalmente elastico, quindi tende a smorzare l'effetto sismico sopportando facilmente una lieve deformazione, e ogni giunto metallico si

comporta come una microcerniera che dissipa l'energia cinetica. La differenza estetica è totalmente a discrezione del cliente o del progettista. Come in una costruzione tradizionale le finiture possono essere in roccia, legno, piastrelle o qualsiasi altro materiale. Nella scelta di una finitura "tradizionale" non presenta alcuna differenza dalle abitazioni in muratura. Il sistema a induzione sostituisce l'utilizzo del gas con il





PER SAPERNE DI PIÙ
PAVIRANI
tel. 051-387434
www.pavirani.it

vantaggio di avere un'utenza in meno e quindi meno costi fissi e meno consumi. Riscaldamento, produzione di acqua e tutto ciò che serve all'abitazione viene gestito solo con fonti rinnovabili. Sono case insonorizzate, infatti la stratigrafia a secco di pareti e solai determina l'effetto insonorizzante "massa-molla-massa" dovuta all'alternanza tra materiali pesanti e leggeri, e supercoibentate, quindi permettono di risparmiare fino al 60% dei costi energetici per il riscaldamento rispetto a un edificio nuovo tradizionale. Inoltre, grazie al legno, non ci sono spifferi: quindi si disperde meno energia per il riscaldamento e si scongiurano possibili fenomeni di condensa nelle strutture dovuti al trasporto di umidità dall'interno all'esterno. Accoppiando il legno della struttura con materiali coibenti dotati di elevata massa e inerzia termica, posizionati nella corretta successione dall'esterno all'in-

terno, questo tipo di casa risulta assolutamente confortevole anche d'estate.

L'edificio che l'azienda **Pavirani** ha iniziato a costruire in via Andrea Costa verrà certificato dall'agenzia CasaClima, ovvero una certificazione energetica. Una CasaClima è innanzitutto un edificio in grado di assicurare un'alta efficienza energetica con conseguente risparmio di energia e riduzione dei costi per la climatizzazione. A questo si accompagnano un alto standard qualitativo ed elevate condizioni di comfort. Le classi energetiche CasaClima individuano separatamente il fabbisogno energetico per riscaldamento e l'energia impiegata. Chi acquista una casa in legno si chiede se sia sicura in caso di incendio. La risposta è sì: ha una resistenza al fuoco superiore a quella di un edificio concepito con tecnologie tradizionali. Il legno multistrato, bruciando, produce la carbonizzazione dello strato esterno che diventa una pellicola protettiva per gli strati interni. Inoltre, prima di arrivare alla parete in legno, il fuoco deve superare il cartongesso che ha un'alta resistenza al fuoco.

Certificazione CasaClima: queste le pratiche

CasaClima è un'agenzia con controllo pubblico che verifica direttamente la documentazione e incarica un verificatore per i sopralluoghi in cantiere, garantisce quindi, quale ente terzo, il rispetto dei principi di efficienza energetica. Prima di autorizzare l'utilizzo del logo e avviare la pratica di certificazione, l'agenzia CasaClima richiede la documentazione e si riserva di ottenere eventuali integrazioni e adeguamenti. Del resto è difficile garantire elevate prestazioni se non si parte da precise decisioni e indicazioni in fase progettuale. La pratica di certificazione CasaClima prosegue richiedendo un'estesa documentazione fotografica, comprovante la corrispondenza tra quanto previsto a progetto e quanto effettivamente realizzato e prevede minimo due sopralluoghi in fase di realizzazione in cantiere.

Verso il mare



Abitare in Galizia lontano dal mare e dalle rias, tipiche coste di questa terra, senza però rinunciare ad avere un profondo e aperto sguardo sul paesaggio. Questi sono stati i desiderata dei proprietari di questa dimora per vacanze a Vilapol di Iole Costanzo





Sopra: il lato corto dello sfaccettato volume che caratterizza quest'abitazione. Sotto: il prospetto principale visto di scorcio. A destra: il prospetto posto a sud, caratterizzato da alcune chiostrine che offrono affacci diversi dalle finestre



Il mare. Quell'ampia vastità d'acqua resta dentro alle persone, sia che esso abbia quell'argenteo baluginio di luce tipico del mar mediterraneo o che sia quella massa grigio-azzurro che con violenza si abbatte sulla battigia, condizione tipica delle coste sull'oceano. È acqua in continuo movimento. E il paesaggio marino altro non è che acqua e cielo. Acqua nella sua natura più amata o odiata, che accompagna la vita nel suo incedere e il solo guardarla fa compagnia. Ecco perché chi può permettersi di vedere il mare, anche da lontano, non è disposto a rinunciarvi. E così è stato per la Holiday House realizzata a Vilapol, una piccola cittadina nei pressi della più nota Lugo, su progetto dello studio galiziano Padilla Nicás Arquitectos. Tutta l'abitazione è stata orientata così da facilitare la vista anche dall'interno del mare all'orizzonte.

Vilapol è una piccola realtà posta su un'altura, tranquilla e solitaria, e anche arrivarci ha un non so che di intimo, visto e considerato che bisogna attraversare un fitto bosco di profumati eucalipti. Giungere a Vilapol è quasi un passaggio. Vuol dire lasciarsi alle spalle la città e porsi nella propria unicità davanti al paesaggio, che può essere verdeggianti o allontanarsi fino al mare. La casa è situata in alto, su uno spiazzo di forma triangolare, su cui prospettano anche le abitazioni. E sarà questa particolare geometria a determinare la dinamicità planimetrica dell'intero edificio, nonché il suo sfaccettato e irregolare volume. La posizione di Holiday House fa sì che alla dimora resti uno spazio posteriore che viene principalmente adoperato come parcheggio, mentre sul fronte opposto, quello principale, di accesso, una sorta di portico con scala rende ancora più pia-



Architettura

cevole la possibilità di godere del paesaggio circostante. La piantumazione di alcune essenze vegetali, sul lato nord-est dell'abitazione, garantisce in futuro un maggior livello di privacy. Condizione necessaria per l'impostazione degli interni: gli ambienti sono aperti, così che la comunicazione risulti essere continua. Gli ambienti principali sono stati posti nella zona anteriore, quella prospiciente l'affaccio sul mare, e sarà proprio sotto quel particolare portico che si svolgerà, con andamento lento e rilassato, la vita durante le vacanze, in particolar modo quelle estive.

Tutti gli ambienti affacciano in buona parte su di esso, e il collegamento tra la scala interna e quella esterna crea un percorso circolare facile e divertente. Un *continuum* tra interno ed esterno, un dentro e fuori, poeticamente filtrato dal portico e dalle stesse scale. Anche l'impatto cromatico

garantisce una continuità grazie all'unico colore scelto sia per l'interno che per l'esterno, il nero. Con la sola distinzione che all'interno le superfici orizzontali sono di ardesia scura, mentre all'esterno l'intonaco vira sul blu cobalto. Le camere da letto, al piano superiore, godono di una vista eccezionale sul tipico paesaggio verde che dolcemente accompagna lo sguardo fino al mare. I colori vivaci selezionati per gli interni vengono utilizzati con l'idea di rallegrare la vita, in un ambiente già arricchito dalla tipica luce presente nei cieli della Galizia. La logica adoperata dallo studio spagnolo è stata quindi di progettare un'abitazione per le vacanze che risulti essere allegra e che induca i suoi abitanti ad assumere una vita più rilassata, integrata con l'orizzonte aperto, e la possibilità di allontanare lo sguardo e con esso tutte le stanchezze quotidiane.



Sotto: il piano terra gode di tantissima luce naturale proveniente dalle finestre poste su più pareti. Sopra: uno degli elementi colorati giallo-verde che risaltano sul pavimento di ardesia



DISINFESTAZIONE **BLATTE ROSSE**



**RISOLVE IL
PROBLEMA**

Senza sporcare

Senza cattivi odori

Senza pericolo per persone

e per animali



“Soddisfatti o torniamo a Nostre spese”
Parola del capo

sconti per più appartamenti da bonificare

Derattizzazioni

Monitoraggi Haccp

Bonifiche ambientali

Disinfezioni

**contattaci per un
PREVENTIVO**

www.alcadisinfestazioni.it
info@alcadisinfestazioni.it

facebook
Alca disinfestazioni.it

051.6051370
335.5356149

Fiera di Verona

24/28 Febbraio 2016

PROGETTO FUOCO®

Acquista
Biglietto
Online

La più importante mostra internazionale di impianti ed attrezzature
per la produzione di calore ed energia dalla combustione di legna

www.progettofuoco.com



GW SLOW WORK PADOVA

Partner Tecnico
AIEL
ASSOCIAZIONE
ITALIANA ENERGIE
AGROFORESTALI

PFtechnologie

Italia Legno Energia

PF International
Pellet Market

INFO: **piemmeti** s.p.a.

I - 35131 Padova • Tel. +39 049.8753730 - Fax +39 049.8756113 • info@piemmetispa.com

Immersi nel verde

Per rilassarsi nulla è più adatto che stare a contatto con la natura. Contro lo stress della vita quotidiana i benefici di brevi periodi in una piccola abitazione pensata per vivere nel verde di Iole Costanzo



Architettura



A destra: le tre possibili sistemazioni delle persiane/brise soleil poste a protezione della parete vetrata. Completamente aperte le persiane si sistemano in asse con l'infisso. Semi aperte lasciano metà del vetro aperto. La chiusura completa dà modo alla luce di penetrare all'interno

La città di Utrecht, in mezzo ai Paesi Bassi, è la capitale dell'omonima provincia. Al centro dello storico agglomerato urbano svetta, con i suoi 112 m di altezza, la torre campanaria del Duomo, la più alta di tutto paese. Proprio da qui si ha una visione su tutta la città, e l'occhio può spaziare sulla campagna circostante, ricca di meravigliosi castelli e palazzi, laghi e boschi, fino a scorgere la città di Amsterdam. Il paesaggio che gravita intorno alla città di Utrecht è da non perdere, con le sue colline ricche di vegetazione aghifoglie e le strutture sportive. E proprio in una di queste zone poste a nord della città è stata realizzata una piccola abitazione da villeggiatura, compatta, in legno, che può quasi completamente aprirsi verso il lussureggiante giardino. Il progetto nasce dalla collaborazione tra lo studio Zecc

(www.zecc.nl) e l'interior designer Roel van Norel. Lo studio Zecc ha progettato il concetto di base e Roel van Norel ha messo a punto un piano curato fino nei minimi dettagli insieme al proprietario.

Recreation house è stata costruita sulle fondamenta di un manufatto preesistente e ne ha confermato i contorni. È un cottage in realtà. Piccole dimensioni, tetto a falde di ardesia, un rivestimento esterno di vetro e legno di cedro rosso occidentale e un camino. Così descritto, in grande sintesi, potrebbe sembrare una scontata abitazione, archetipica, ma nulla di più. Invece non è così. Sicuramente nelle sue linee di massima ripercorre l'archetipo, ciò che con consuetudine siamo portati ad associare come immagine al termine cottage, ma nella realtà rivela una sensibilità, probabilmente tipica di questa terra, verso la natura. Si inserisce al-



Sopra: il manufatto ripreso dall'esterno, sui due lati completamente vetrati. A sinistra: l'interno in legno di cedro rosso. Tutto è stato costruito dallo stesso artigiano. La scala a pioli conduce al soppalco superiore dove è possibile ospitare altre due persone per la notte (foto di Stijn Poelstra)



Architettura



Foto Roel Van Norel

Sopra: il cedro rosso è stato adottato per rifinire internamente il tetto, il parquet a terra e la parete cieca posta di fronte a quella vetrata. È una parete attrezzata utile per la cucina e i servizi. A destra: l'unico ambiente visto dall'entrata. La zona notte è sul fondo e alle spalle una parete con un taglio di vetro verticale a tutta altezza



l'interno del bosco con delicatezza, conservando anche le preesistenti distanze dalla vegetazione e con essa dialoga senza imporre nulla. Delle quattro pareti esterne due sono vetrate e danno la possibilità di godere della vegetazione circostante e due sono cieche e rivestite, la più lunga con scandole lignee e a cui si addossano i servizi, l'altra invece ha un taglio finestrato e un diverso rivestimento. Il casolare si fonde con il paesaggio senza alcuna soluzione di continuità. I materiali scelti sono stati selezionati con cura e sia l'interno che l'esterno sono stati realizzati dallo stesso artigiano con un alto

livello di professionalità. Il lato lungo chiuso solo e unicamente con il vetro è dotato di persiane lignee mobili, che si chiudono a pacchetto in asse con l'infisso retrostante. In questo modo la luce del sole e la vista sono dirette. L'orizzontalità delle stecche delle persiane chiuse creano continuità con il rivestimento sull'altro lato corto dove è posta una finestra verticale e intorno il legno è stato montato con doghe anch'esse orizzontali. Pur con le persiane chiuse l'interno riceve una morbida luce che addolcisce ancor più la calda tonalità del legno. L'altro lato minore, quello da cui si ac-

cede, è trasparente e ha una robusta intelaiatura in acciaio grezzo. L'interno è un unico ambiente, la cui parte anteriore viene usata come una cucina / soggiorno / pranzo, mentre quella posteriore ha funzione di camera da letto, e i due spazi possono essere separati da alcuni pannelli scorrevoli, anche se il tutto è stato pensato così da essere fruibile in continuità. Sopra la zona notte un piccolo mezzanino raggiungibile con una scala a pioli, rende possibile l'ospitalità. Recreation house è un piccolo angolo privato dove poter staccare la spina e far scorrere i pensieri senza alcun impedimento.



MUSICA FONDAZIONE INSIEME

I CONCERTI 2015 | 2016

Auditorium Manzoni – ore 20.30

Una grande Stagione di musica

- | | | | |
|-------|---|-------|--|
| 19/10 | King Arthur
MOTUS
DANIELA NICOLÒ,
ENRICO CASAGRANDE
regia
ENSEMBLE SEZIONE AUREA
LUCA GIARDINI
direzione e violino | 08/02 | ARTEMIS QUARTETT |
| 26/10 | ARCADI VOLODOS
pianoforte | 22/02 | DENIS MATSUEV
pianoforte |
| 16/11 | JANÁČEK STRING QUARTET
ANG LI
pianoforte | 07/03 | SOL GABETTA
violoncello
BERTRAND CHAMAYOU
pianoforte |
| 30/11 | FESTIVAL STRINGS LUCERNE
ARABELLA STEINBACHER
violino
DANIEL DODDS
maestro concertatore | 14/03 | VLADIMIR ASHKENAZY
pianoforte
DIMITRI ASHKENAZY
clarinetto
ADA MEINICH
viola |
| 14/12 | AKADEMIE FÜR
ALTE MUSIK BERLIN | 04/04 | BEATRICE RANA
pianoforte |
| 11/01 | KATIA LABÈQUE
MARIELLE LABÈQUE
pianoforti | 18/04 | BERLINER
PHILHARMONIKER
STREICHOKTETT |
| 25/01 | CORINA BELCEA
violino
ANTOINE LEDERLIN
violoncello
MICHAIL LIFITS
pianoforte | 02/05 | JULIAN RACHLIN
violino e viola
ITAMAR GOLAN
pianoforte |
| | | 09/05 | RUSSIAN CHAMBER
PHILHARMONIC
ST. PETERSBURG
SERGEJ NAKARIAKOV
tromba
JURI GILBO
direttore |

Per informazioni: MUSICA INSIEME Tel. 051 271932
info@musicainsiemebologna.it – www.musicainsiemebologna.it



efficienti
professionali
rapidi



Via Giovanni Fattori, 14
40033 Casalecchio di Reno BO
telefono +39 329 7333405
sochina.elena@pec.it

eleco
impresa di pulizie

di Elena Sochina

Per dar nuova vita e colore, **Mikelangelo** è quel che ci vuole!

IMBIANCATURE

bianco classico
e tinteggiatura a colori

STUCCATURE

stile veneziano,
marmorino, spatolato

VELATURE

pennello, tampone,
straccio, spugna

VERNICIATURE

infissi in ferro e legno,
tapparelle, cancelli, ringhiere
anche con applicazione
di materiali speciali

**LAVORI IN
CARTONGESSO**

controsoffitti, pareti divisorie



TEMPI
CONTENUTI
ESTREMA
PULIZIA

MIKELANGELO
IMBIANCATURA & DECORAZIONE

di Beley Mykhaylo
Via Dal Lino, 18 - 40134 Bologna
mikelangelo2012@yahoo.it
Cell. 320 1927590



INTERIOR DESIGN

MYSLOWICE, POLONIA

Lo Widawscy Studio Achitektury ha progettato un loft colorato, diviso in due piani, dall'arredo moderno e decorato con motivi geometrici. Il giallo è l'unico colore assoluto ed è stato scelto perché mette in risalto la semplicità di tutto l'interior design. Il soggiorno è un ambiente a sé, un luogo di riposo in cui perfino il televisore è considerato inadeguato e quindi nascosto dietro un pannello.

ATENE

Una mansarda accogliente progettata dallo studio di architettura SS.MM, si trova in uno dei quartieri a nord della capitale greca. 180 mq divisi in due aree: un soggiorno con angolo cottura, bagno, ufficio e biblioteca da una parte, camera matrimoniale, cabina armadio, bagno, scrittoio e angolo relax dall'altra. Il bianco è il colore dominante di entrambi gli spazi di questa semplice mansarda.



Interior design

RITORNARE A CASA

Con pochi colori e materiali selezionati è possibile personalizzare gli ambienti della propria casa e renderla accogliente quanto basta, perché vi risulti piacevole il ritorno da lunghi viaggi. Essenzialità riposante e semplicità che non disturba i ricordi di Iole Costanzo







A sinistra: la parete delle scale, decorata con i motivi delle piastrelle di cemento di fine secolo, dietro alla quale si dispone la zona pranzo, collocata sotto il corridoio, ugualmente decorata con gli stessi motivi presenti nelle scale. In basso: parte del soggiorno. Le due poltrone sono rivolte verso la libreria, il cui pannello bianco scorrendo scopre il televisore retrostante



Le abitazioni rispecchiano l'animo di chi ci vive. Di chi le ha desiderate e immaginate anche durante i viaggi. Perché la casa è il luogo in cui si ritorna. Si viaggia, si scoprono nuove cose, nuovi pensieri, nuovi sapori, nuovi paesaggi, ma poi si sente il desiderio di tornare a casa.

In questo caso, il rifugio, il punto di approdo, è un loft dalle pareti bianche e quinte in mattoni. È una casa colorata, dall'arredo moderno, decorata con motivi geometrici e divisa in due piani.

Il piano terra è un open space con al centro un volume rivestito in laterizio che ingloba il corpo scala, un piccolo bagno di servizio, un armadio e un camino prospiciente il salotto. Gli ambienti dedicati alle attività quotidiane sono collegati tra loro e lasciano gli abitanti completamente liberi nei loro movimenti. Nella zona pranzo il massiccio tavolo in legno e metallo, dall'essenzialità tipica degli arredi industriali, è attorniato da una parete in laterizio e da una decorata con una mappa del mondo fatta di corda e viti fissate alla parete, dove i proprietari di casa mettono foto e mini ricordi dei loro viaggi. Facendo così il ritorno a casa entra a far parte del viaggio. Viaggiare e tornare. E se viaggiare vuol dire anche cambiare, allora esporre qualcosa dei viaggi all'interno della propria abitazione è quasi come renderla partecipe del cambiamento avvenuto. Soprattutto quando l'abitazione è ricca di stimoli cromatici dovuti in buona parte alla carta da parati delle scale che ripropone i decori delle piastrelle di cemento dei primi del secolo scorso. Il giallo è nella realtà l'unico colore assoluto presente in questa dimora di Myslowice in Polonia. E in giallo vi sono alcuni complementi d'arredo come le sedie poste intorno al tavolo, pezzi storici del design progettate dalla coppia Eames. In questo angolo pensato per il pranzo c'è il legno massiccio del tavolo rifinito con il metallo, le sedie Tower Arms, con gli esili piedi di metallo e la







La cucina, in asse con il volume centrale rivestito di mattoni, è bicromatica. La zona bianca è quella dedicata alla preparazione dei cibi, con il piano cottura in vetro ceramica e top e lavello in corian bianco. La zona dedicata alla conservazione dei cibi è invece in nero laccato



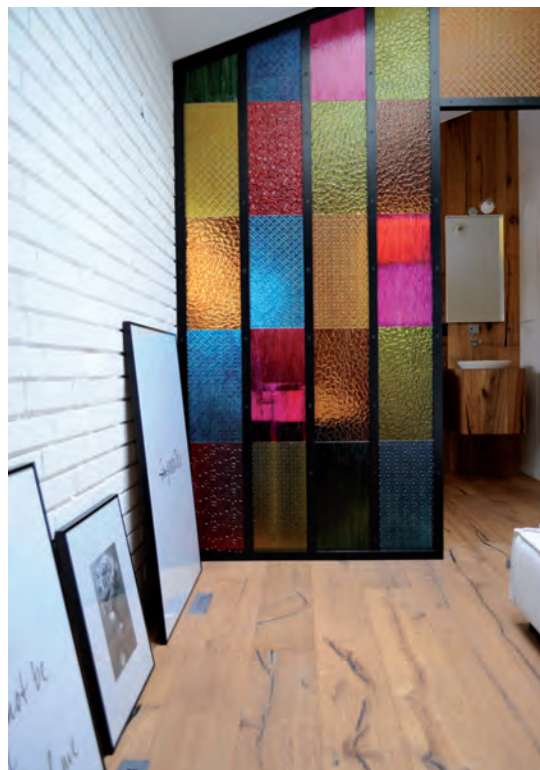
IF
YOU
CHANGE
NOTHING,
NOTHING

2 12

seduta in resina gialla, il calore del laterizio sul setto murario e il tutto viene esaltato dal candore delle pareti e della cucina di legno laccato bianco. A illuminare quest'angolo due lampade a sospensione Cage, Foscarini-Diesel, di vetro bianco protette da una sottile maglia metallica nera. E tutto torna. Una semplicità disarmante che diventa fresca armonia, quasi spontanea. Rassicurante e accogliente. Come dire: riconoscibile.

Lin Yutang, scrittore cinese del secolo scorso, ha scritto non a caso: "Nessuno si rende conto quanto sia bello viaggiare, finché non torna a casa e poggia la testa sul vecchio, familiare cuscino".

Si può anche non essere d'accordo ma nella mente di chi ha progettato questa casa, lo Widawscy Studio Architektury (www.widawscy.pl), il concetto di luogo accogliente non trasborda in quel tutto pieno, ovattante che spesso finisce per essere angosciante. E il giallo è stato scelto come il colore che stride, che rompe e che mette in risalto la accurata semplicità di tutto l'interior design. E nella logica dello stridere rientra anche il bagno del sottoscala, un piccolo ambiente in mosaico giallo con una parete a specchio e alcuni altri piccoli oggetti come il comodino Kartell della camera da letto e altri complementi presenti negli altri ambienti. Rompe la bicromia della camera da letto il divisorio posto tra la camera e il bagno, realizzato con una struttura metallica e vetri colorati. Il soggiorno è quasi un ambiente a sé. Un luogo di riposo dove finanche il televisore può essere considerato inadeguato e pertanto può essere nascosto dietro un pannello che scorrendo mette invece in mostra la libreria. Il divano bianco e le due poltrone sono orientate verso la parete attrezzata e tra le sedute una coppia di tavolini. Alla finitura di mattoni nell'ambiente contiguo alla cucina vi si oppongono elementi bianchi e neri che bene accompagnano la parete rivestita con una carta da parati optical dai bicromatici motivi geometrici.



A sinistra: la camera da letto. Anche nella zona notte è presente il colore giallo, con il volume trasparente della Kartell. Sopra: la parete di metallo e vetro colorato che separa la camera dal bagno. Sotto: il bagno



UN SOTTOTETTO AD ATENE





Una mansarda caratterizzata dalla luminosità. Con una veranda per godere del tipico clima mite greco e della luce mediterranea. Elegante senza inutile sfarzo, è un sottotetto accogliente, intimo e spazioso di Iole Costanzo

Non c'è nulla di più romanticamente bohemien che vivere in un sottotetto. Tutti abbiamo desiderato averne uno che ci riscattasse dalla convivenza con papà e mamma. Un ambiente suggestivo e caldo tutto nostro, che tanto necessita alla formazione della propria identità e alla conquista dell'indipendenza sociale. Ma ovviamente c'è sottotetto e sottotetto. E a far la differenza ci pensa l'età dell'abitante e inevitabilmente la disponibilità finanziaria dello stesso. Certamente anche il contesto urbano è importante, senza nulla togliere alle piccole e invitanti realtà che caratterizzano la provincia. E poi vuoi mettere il fascino di un sottotetto in una città ricca di storia, cultura e monumenti come Atene? E questa mansarda si trova proprio in uno

A sinistra: il salotto con il camino double face, in comune con la camera da letto, visto dalla veranda antistante. Sopra: un particolare della libreria



dei quartieri a nord della capitale greca. Come tutte le mansarde è accogliente, forse perché evoca dal punto di vista estetico e strutturale la capanna: simbolo dell'intima e ancestrale idea di sopravvivenza. Ma come spesso accade ciò che fa la differenza è la luce. Questo tipo di ambienti, infatti, ha solitamente due tipi di illuminazione naturale, quella zenitale e quella frontale. Due tipi di luci che in concomitanza accompagnano l'andamento del giorno, inquadrando le varie zone di quest'unico open space.

A curarne la progettazione è stato lo studio SS.MM architecture Urbanism Design

di Atene. 180 mq ben sfruttati, che alla pedissequa e ritmata sequenza delle travi in copertura contrappone un parquet dalla *nuance* color miele alquanto uniforme, che riveste il pavimento dell'intero ambiente. E così l'occhio senza discontinuità è accompagnato in ogni angolo senza trovare alcun impedimento o cambiamento di sorta. Lo spazio diventa unico, e la morbidezza della luce sulla bionda essenza stempera qualsiasi ombra. Sono due le aree che vengono create: un soggiorno con angolo cottura, bagno, ufficio e biblioteca e una camera matrimoniale con cabina armadio, bagno, scrittoio e angolo relax. Due unici spazi principali, tra loro collegati e allo stesso tempo separati da una parete che dalla parte della camera da letto ha tre nicchie illuminate e dall'altra un camino, pensato per scaldare i due ambienti mettendoli anche in collegamento tra loro, la cui trasparenza può essere regolata in base alle esigenze di chi vi abita e ai momenti di in-

Sopra: parte della camera da letto: lo scrittoio e la poltrona per il relax. A destra in alto: la parte centrale della zona giorno con la scala e il pianoforte posto accanto alla balaustra di cristallo e sul fondo l'angolo cucina. A destra: lo studio organizzato a ridosso del prolungamento della libreria

**L'eleganza mediterranea
caratterizza questa
mansarda. Il bianco si
trova in tutti gli spazi**



Interior design



La zona giorno vista dall'arrivo della scala: l'elemento divisorio tra la parte dedicata al salotto e quella lasciata all'angolo cucina e allo studio. Da questo punto di vista si apprezza anche la nicchia attrezzata per accogliere il televisore e le mensole







terazione sociale. La zona più bassa del tetto è stata trasformata in un unico locale, lungo e stretto: una fascia che funge da dispensa e cantina, a cui si accostano nella camera da letto la cabina armadio e il bagno, mentre nel soggiorno prosegue e finisce per diventare una libreria che sta alle spalle dello studiolo e del divano e che si configura come una continuazione della

Le mansarde hanno due tipi di illuminazione che accompagnano l'andamento del giorno: zenitale e frontale

struttura del tetto in legno. Qui si apre un nuovo e ampio spazio: la veranda con doppia chiusura a vetro, nella zona giorno, in cui è stato posto il tavolo da pranzo, e da cui è possibile ammirare il paesaggio esterno in tutte le stagioni dell'anno, gustando ottimo cibo greco, mentre nella zona giorno lo stesso spazio rimane aperto a terrazzo. Semplicità ed eleganza mediterranea connotano questa mansarda. Il bianco accompagna entrambi gli spazi, e l'ordine delle cose permette la lettura di tutto l'ambiente, mentre la luce zenitale ne esalta il sapore semplice. In un sottotetto la luce proveniente dall'alto è presente anche di notte, perché abitare in una mansarda può voler dire avere anche la possibilità di ammirare il cielo standosene comodamente sul divano.

Nella pagina a fianco: la zona posta a sinistra delle scale, organizzata così da ospitare lo studiolo e l'angolo cucina. Sopra: la camera da letto. Sotto: la cabina armadio fotografata dall'interno





14/17
ottobre
2015
Bologna



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO
È IL SECONDO PIÙ VECCHIO AL MONDO:
OLTRE UN TERZO NECESSITA
DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.

**UN CANTIERE
DI 6 MILIONI DI EDIFICI**

LE SOLUZIONI A

SAIE SMART HOUSE BUILDING & ENERGY

IN CONTEMPORANEA CON



an event by



Official Partner

Viale della Fiera, 20 - 40127 Bologna | Tel. +39 051 282111 - Fax + 39 051 6374013
saie@bolognafiere.it - bolognafiere@pec.bolognafiere.it

www.saie.bolognafiere.it



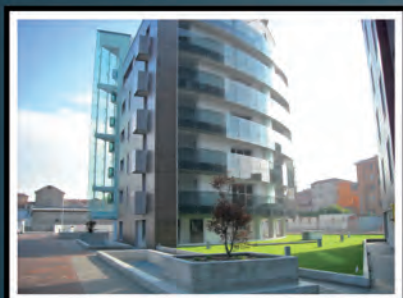
Vicolo Prati
San Vitale
Vicolo Prati 1



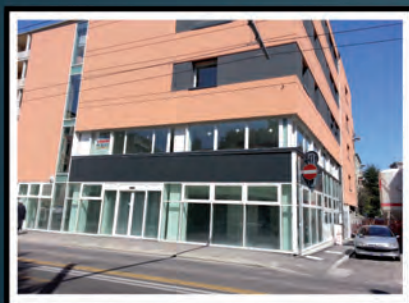
**E' il momento di acquistare
la tua prima CASA
...non arrivare in ritardo!**



**Zona
Mazzini**
Via Oretti 2



Massarenti - S. Orsola
Via Bonaventura Cavalieri 7-9-11



Casalecchio di Reno
Via Gaspari 3

Ex-Olimpia A.Costa
Via Carso 2



SCEGLI QUI LA TUA PRIMA CASA
PER LE GIOVANI COPPIE, SINGLE
ED ALTRI NUCLEI FAMILIARI
FINO A 30.000 EURO
A FONDO PERDUTO



VOGLIA DI AUTONOMIA?



CON ECO TERMO LOGIC PUOI RENDERE AUTONOMO L'IMPIANTO CENTRALIZZATO OTTIMIZZANDO IL CLIMA DEL TUO APPARTAMENTO, RISPARMIANDO FINO AL 30%.

Con il DL 102/2014 è stata recepita la direttiva europea sul risparmio energetico che prevede la dotazione in ogni condominio di un sistema di regolazione e ripartizione dei costi energetici (riscaldamento e acqua calda).

Una piccola rivoluzione, che promuove l'uso razionale dell'energia, da realizzare entro il 31 dicembre 2016.

Con l'installazione del cronotermostato potrai finalmente regolare la temperatura della tua casa come se fosse un impianto autonomo.

Novità anche per la spesa dell'acqua calda che dovrà essere ripartita in ragione dei reali consumi e dei reali costi di produzione.

Eco Termo Logic, azienda leader con oltre cinquant'anni d'esperienza nel settore, con il proprio ufficio tecnico e un'organizzazione di esperti installatori, è in grado di progettare, installare e gestire qualsiasi sistema condominiale di ripartizione dei costi. I dati e i prospetti potranno essere consultati sul sito internet sul quale ogni amministratore condominiale e ogni utente potrà accedere con proprie credenziali per controllare i consumi, la spesa attuale e quella delle stagioni precedenti, scaricando i riparti e tutte le informazioni inerenti al proprio sistema. I nostri uffici sono a disposizione per il necessario supporto, per la redazione di progetti e preventivi, e per illustrare all'assemblea del condominio tutti gli aspetti tecnici, funzionali ed economici.

Per informazioni:

Eco Termo Logic

Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna

Tel. 051.78.11.96-051.56.35.35 - Fax 051.56.07.14

www.ecotermologic.it - e-mail: info@ecotermologic.it



ECO TERMO LOGIC