

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari*

novembre 2016 - Anno 7 - N.22



Poste Italiane Spa - spedizione in abbonamento postale 70% - CN/BO

**CILIEGINA SULLA TORTA
PER I NOSTRI 7 ANNI**

Editoriale di Alberto Zanni

BONUS MOBILI
Chi può usufruirne?

Cosa fare per
aprire un B&B

**PROGETTARE
IL NOSTRO
GIARDINO**

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



INOBIS

COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI



*Locazione
Serena*

A CHI SI RIVOLGE

Locazione Serena è un prodotto a tutela del Proprietario dell'immobile, persona fisica o giuridica che cede l'immobile in Locazione

COSA OFFRE

Locazione Serena tutela il Proprietario dal mancato pagamento dei canoni di Locazione a seguito della convalida di sfratto esecutivo nei confronti dell'inquilino.

In questo modo il Locatore è sereno e l'inquilino è agevolato nella Locazione dell'immobile.

Un ulteriore vantaggio per l'inquilino è che non dovendo chiedere fidejussioni al circuito bancario può mantenere intatte le possibilità di accesso al credito

COSA ASSICURA

Fino al 50% del canone annuo di Locazione.

CHI PAGA LA PRESTAZIONE

L'inquilino paga la polizza.

IN QUANTO TEMPO E' POSSIBILE AVERE LA POLIZZA

Dal momento della presentazione della richiesta e accettazione della pratica è possibile ricevere la Polizza entro 24 ore

VELOCITA' DEL SERVIZIO PER CONTRATTI

DERIVANTI DAL CIRCUITO CONFABITARE

DOVE SI PUO' ACQUISTARE

Presso l'intermediario assicurativo **Luca Scalavino**

Prima della sottoscrizione leggere attentamente la Nota informativa

INTERMEDIARIO ASSICURATIVO

ESCLUSIVO PER CONFABITARE

Luca Scalavino

Via Torino 36
10036 Settimo T.se (TO)

Uff. 011 8970075
Cell. 348 4555227

lucascalavino@virgilio.it



CON AFFRANCAPOSTA LA TUA SPEDIZIONE VA A TUTTA VELOCITÀ.

affrancaposta

Grazie alle nuove Macchine Affrancatrici Digitali potrai velocizzare le spedizioni di lettere e pacchi, affrancandole direttamente nella tua azienda. Per informazioni vai su: poste-impresa.it





Gas & Power - marchio di Gasway spa - garantisce ai propri clienti, in un mercato che si occupa di beni primari quali il gas naturale e l'energia elettrica, una chiara visione delle caratteristiche riguardanti le esigenze di ciascuno per presentare di conseguenza un'offerta quanto più possibile modellata su tali esigenze. L'offerta, economica e di servizio, viene adeguata alle esigenze del singolo, garantendo un servizio di consulenza e analisi delle abitudini di consumo che spesso sfugge alle grandi aziende che vedono il cliente prima di tutto come numero.

LA SOLUZIONE PER LA TUA CASA

L'offerta che ti fa risparmiare sulla bolletta della luce e sul gas.

ENERGIA PER LE PARTITE IVA

L'offerta pensata per i liberi professionisti e i titolari di partita IVA.

LA SOLUZIONE PER I CONDOMINI

Ogni condominio è diverso dall'altro. Ti aiuteremo a ridurre i costi di gestione.

AL SERVIZIO DELLE AZIENDE

La soluzione personalizzata per le grandi forniture, affidabilità e costi ridotti.

PARTI CON GAS & POWER - MARCHIO DI GASWAY SPA

La campagna è rivolta a tutti i possessori di utenze attive di **Gas** ed **Energia elettrica** che decideranno di stipulare un contratto con la nostra compagnia entro e non oltre il **31/03/2017**.

La promozione prevede un soggiorno gratuito per quattro persone presso una delle **250 strutture italiane convenzionate**.

Tutti coloro che aderiranno alla nostra iniziativa, in fase di attivazione del contratto (presumibilmente entro 60 giorni dalla stipula del contratto) riceveranno a casa un coupon con un codice da fornire in fase di prenotazione della vacanza alla struttura scelta. Lo stesso potrà essere utilizzato entro il termine riportato sul coupon.

Tutti i dettagli dell'offerta sono contenuti nella lettera di benvenuto che verrà inviata presso l'indirizzo di fornitura successivamente alla stipula del contratto oppure contattando il



www.gasway.it



SAVI | PM

COGITO
SYSTEMS

**GESTIONE TECNICA COMPLESSI IMMOBILIARI
AMMINISTRAZIONE E GESTIONE IMMOBILIARE**

**Il NOSTRO parere
per il VOSTRO Bene**

INSIEME
per conservare
ed accrescere il valore della
TUA Proprietà

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



Schindler 6300: flessibilità chiavi in mano. La nuova generazione di ascensori per sostituzioni complete.

Possibilità
di finanziamento
a interessi zero¹
(TAN 0%, TAEG max 2,62%)
e detrazione fiscale del 50%
(fino al 31.12.2016)

Massima adattabilità. Schindler 6300 è l'ascensore per la sostituzione di vecchi impianti in edifici residenziali, commerciali ed hotel. È flessibile e concepito per adattarsi al vano esistente fino all'ultimo centimetro, senza la necessità di intervenire con costose opere murarie.

Efficiente nei consumi. Schindler 6300 è economico nel consumo di energia, grazie all'innovativo sistema di trazione – costituito da sottili cavi in acciaio rivestiti di materiale sintetico – e al motore compatto, con tecnologia gearless a controllo di frequenza. Inoltre, le luci in cabina, così come le botoniere e gli indicatori di piano, funzionano con LED a basso consumo.

Design. Schindler 6300 è disponibile in quattro linee, con oltre 40 diversi colori e rivestimenti di cabina: per un look versatile e moderno.

Economico. Schindler 6300 ti sorprenderà per i suoi costi contenuti. Inoltre, Schindler offre un finanziamento a interessi zero¹ (TAN 0%, TAEG massimo 2,62%), che prevede il pagamento dilazionato nel tempo, da 12 a 60 mesi, di una parte o del totale dell'importo dell'ordine. Infine, sostituendo il vecchio ascensore con Schindler 6300, avrai la possibilità di usufruire fino al 31.12.2016 della detrazione IRPEF del 50%, secondo la normativa vigente. In concreto, recuperi la metà del costo del tuo nuovo ascensore in 10 anni!

Per maggiori informazioni, visita:

www.schindler.it > Modernizzazioni > Sostituzione completa > Schindler 6300

Per maggiori informazioni, contattaci!

Voce del Cliente

800-893958

Numero Verde attivo dal lunedì al venerdì,
dalle 8:00 alle 20:00.

Oppure scrivi a:
voicedelcliente@it.schindler.com



Schindler

¹Salvo approvazione della società finanziaria convenzionata con Schindler S.p.A. Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le informazioni precontrattuali, la copia del testo contrattuale e per l'esempio riferito all'offerta, visita il sito: www.schindler.it > Modernizzazioni > Finanziamento



HAI UN APPARTAMENTO DA AFFITTARE?



CASETORRI È IL TUO INQUILINO IDEALE

CANONE SICURO, FIDEJUSSIONE BANCARIA, RISPARMIO DI TEMPO

CASETORRI, VIA RIZZOLI 4 BOLOGNA, TEL. 051.984.57.56
VISITA IL NOSTRO SITO WWW.CASETORRI.IT E SEGUICI SU FB.

SERVIZI PRINCIPALI

- Vendita/noleggio e manutenzione periodica di estintori e presidi antincendio
- Manutenzione di estintori, manichette, naspi, idranti soprassuolo, attacchi mandata, corredo idrante, ecc.
- Installazione e manutenzione porte e portoni Tagliafuoco
- Manutenzioni su centrali antincendio Sprinkler o gruppi pompe
- Manutenzioni impianti di rivelazione incendio-gas
- Cartellonistica privata, aziendale, cantieristica, stradale e personalizzata
- Pronto soccorso
- Antinfortunistica
- Abbigliamento antincendio
- Arredo urbano
- Noleggio attrezzatura Corsi Antincendio

*Il nostro impegno da più di 30 anni,
per la vostra protezione di ogni giorno*



CONTATTI

- Tel. 051.6140406
- Cell. 335.7328187 con attivo Whatsapp per invio foto segnalazioni urgenti
- e-mail: info@minguzziestintori.it

Il Recupero dei Crediti, senza giri di parole.



PREVENZIONE DELLE INSOLVENZE
RINTRACCIO IRREPERIBILI
RECUPERO CREDITI



Milano Roma Torino Cagliari Lyon Cluj London Madrid München

info@gerihdp.it

GERIHDP.COM

800.894444



FALEGNAMI DA 4 GENERAZIONI

OmniaLegno realizza arredamenti e scale su misura moderni e in stile, e anche complementi d'arredo, accessori moda e quadri pirografati a mano proponendosi di mantenere e arricchire quel bagaglio di tradizione e cultura da cui deriva, ma anche di realizzare prodotti moderni e attuali.

La collaborazione con colleghi del settore e non, permette all'azienda di commercializzare prodotti come porte interne, serramenti in legno, legno/alluminio, PVC e arredamenti standard.



*Ogni albero
ha la propria vocazione.
All'Artigiano spetta
il privilegio di esternare
ciò che il Legno vuole essere.*

OMNIALEGNO di Dal Zotto Andrea

via Caribollo, 51 - 36063 MAROSTICA (VI)
tel-fax 0424 489800 - cell. 339 8025115 - info@omnialegno.it

www.omnialegno.it

ABITARE OGGI

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

Anno 7 numero 22 novembre 2016

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 novembre 2016

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

IMBESTIALITO DAI MOLESTATORI TELEFONICI.

PUBBLICITÀ ADVERT

Avete aderito ad offerte bellissime
che si sono trasformate in continue telefonate invasive?

Niente paura, niente scherzi: passa a Unogas Energia.

Per maggiori informazioni potete rivolgervi al vostro consulente di zona
Paolo Travagli, mob. 340 000 5207, e-mail: paolo.travagli@unogas.it
o rivolgervi alla sede commerciale di Bologna, Via Rimini 7, tel. 051 484 0333



Libertà di scegliere.

www.unogas.it



STIAMO COSTRUIENDO IL VOSTRO CLIMA IDEALE

**PROGETTAZIONE, INSTALLAZIONE, MANUTENZIONE E GESTIONE
DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE, IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI E SPECIALI**

I NOSTRI SERVIZI

- CONDIZIONAMENTO
- RISCALDAMENTO
- IMPIANTI IDRICI
- ENERGIA ALTERNATIVA
- SISTEMI ANTINCENDIO
- SERVIZI SPECIALI
- RISPARMIO ENERGETICO
PER L'INDUSTRIA

PIÙ SICUREZZA

Per garantire in ogni momento la sicurezza in casa e in ufficio, **FERRETTI IMPIANTI** realizza impianti antincendio sprinkler di estinzione a pioggia e reti antincendio. Il controllo dell'ambiente domestico è possibile anche grazie alle funzioni di un impianto elettrico domotizzato, ad esempio: rilevamento di fughe di gas, incendi, connessioni con servizi e assistenza, monitoraggio a distanza.

PER CHI RINNOVA

A chi invece preferisce rimodernare la propria casa o l'ufficio, **FERRETTI IMPIANTI** monta impianti a pannelli radianti a pareti, soffitto, o pavimento. Questi impianti garantiscono ottime prestazioni, fornendo il medesimo comfort a basso consumo e senza spostamenti d'aria. Le nuove detrazioni fiscali consentono invece la riqualificazione energetica, per cui la sostituzione di un vecchio generatore di calore verrà detratta del 65%.

PIÙ RISPARMIO

Chi si affida a **FERRETTI IMPIANTI** può contare su uno studio cicloproduttivo che elimina gli sprechi ed utilizza metodi di risparmio energetico. La tutela ambientale è sempre una priorità, durante la lavorazione e in fase progettuale. Infatti, **FERRETTI IMPIANTI** realizza pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore geotermico, tutte fonti di energia alternativa eco friendly sempre più diffuse.

PER CHI HA A CUORE L'ARTE

Con la tecnologia della climatizzazione di precisione, **FERRETTI IMPIANTI** ha realizzato degli impianti di climatizzazione nel rispetto delle opere d'arte. Col controllo microclimatico, infatti, è stato possibile costruire il clima ideale per le opere esposte nei più importanti musei bolognesi. Grazie a una particolare condizione climatica, le opere si conservano al meglio e non deteriorano la loro bellezza.



sommario



EDITORIALE

15 *Alberto Zanni*

La ciliegina sulla torta per i nostri 7 anni

CONFABITARE

- 16 I voucher: quando utilizzarli
- 18 Progettiamo il nostro giardino
- 19 E se il terrazzo causa infiltrazioni?
- 20 Seconda casa: investimento o no?
- 22 Cosa fare per aprire un b&b
- 24 L'obbligo della contabilizzazione
- 26 Utilità della Cpe per il calcolo Imu
- 28 I servizi e le consulenze



L'OPINIONE

- 31 L'utilità del Cassetto Immobiliare



PRIMO PIANO

- 33 Bisogna abbattere le barriere
- 37 Bonus mobili. A chi interessa?





FOCUS / TERREMOTO

- 41** Più incentivi per la prevenzione
- 47** Ci vuole un'edilizia più etica
- 49** In Italia non c'è memoria dei disastri
- 52** Dobbiamo conoscere i rischi
- 55** Proteggiamo i borghi antichi
- 59** Se un edificio è vulnerabile?



ZOOM

- 62** Idee e soluzioni pratiche per la casa

ARCHITETTURA

- 65** Eleganti e moderne geometrie
- 69** Casa con vista



INTERIOR DESIGN

- 76** Sfumature del bianco
- 86** Ambienti versatili





Insieme a te dal 1979,
PER FARE LA SCELTA GIUSTA...

I NOSTRI SERVIZI

PER CHI VENDE:

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

PER CHI ACQUISTA:

- **C**ontatto iniziale con il cliente via email o telefono per discutere richieste specifiche
- **P**resentazione del nostro portafoglio immobili, che per zona, tipologia, finiture e prezzo, risulti essere in linea con le vostre esigenze.
- **A**ssistenza completa fino al rogito notarile.
- **A**ssistenza per la ristrutturazione dove necessario (redazione di capitolati e preventivi).



La collaborazione al
vostro servizio



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



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI

DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA

DIVISIONE IV

Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA

pec:polabit-div4@pec.mit.gov.it

All'Associazione Proprietari Immobiliari
CONFABITARE
confabitareservizi@pec.it

e, p.c.

All'arch. Francesco Giacobone
Segreteria tecnica del Vice Ministro
Sen. Riccardo Nencini
francesco.giacobone@mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n. 431. CONFABITARE. Richiesta di riconoscimento organizzazione rappresentativa livello nazionale.

Con riferimento alla documentazione trasmessa da codesta Associazione in data 3 agosto 2016, integrata in data 13 settembre 2016, relativa al possesso dei requisiti - assunti con riferimento alla legge 30 luglio 1998, n. 281 e successive modificazioni - per il riconoscimento di organizzazione sindacale rappresentativa a livello nazionale, questa Direzione generale - viste le dichiarazioni rese dal Rappresentante legale (svolgimento di attività continuativa da almeno 3 anni; numero degli iscritti non inferiore, complessivamente, allo 0,5 per mille della popolazione nazionale riferita al censimento Istat 2015; presenza sul territorio in almeno cinque regioni o province autonome, con un numero di iscritti non inferiore allo 0,2 per mille degli abitanti di ciascuna di esse) ritiene che codesta medesima Associazione possa essere convocata, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 431/98 e successive modificazioni, in occasione del rinnovo della Convenzione nazionale che stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, al tavolo di confronto composto dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria Pia Pallavicini

Il funzionario: Beatrice Pelosi

Confabitare_riconoscimento.doc



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

La ciliegina sulla torta **per i nostri 7 anni**

Sette anni fa. Sembra ieri, ma di acqua sotto i ponti ne è passata tanta. Era il novembre del 2009: in un ufficio del centro di Bologna un drappello di temerari, o, se volete, di folli sognatori, tenne a battesimo Confabitare. Era una scommessa, una avventura senza rete. Ma il sottoscritto e i pochi amici che lo seguirono (tutti reduci da precedenti esperienze nel settore) non si fermarono davanti a nessun ostacolo. Sì cari lettori: non ci fermammo di fronte a nulla, tanto meno ai risolini di schermo e ai cupi vaticini di interessati profeti di sventura. Li lasciammo ai loro vacui bla bla e ci rimboccammo le maniche.

In pochi mesi - era il 2010 - il nostro quartier generale di via Marconi a Bologna si riempì di consulenti, di esperti, di nuovi e vecchi associati. Confabitare cominciò a espandersi a un ritmo che mai ci saremmo aspettati: a un anno dalla nascita la nostra associazione contava infatti già 10mila iscritti e una quarantina di sedi sparse in tutta Italia. Un miracolo reso possibile dall'impegno quotidiano e dalla professionalità di centinaia di persone che hanno creduto in questa fantastica avventura, affiancando con il passare del tempo il gruppo dei fondatori e portando nuova linfa all'associazione.

E la crescita di questa nostra creatura, cari lettori, non si è più fermata. Abbiamo continuato ad aprire sedi e delegazioni: ad oggi sono una settantina e coprono l'intero territorio nazionale, a dimostrazione di un radicamento sempre più capillare. Sono aumentati gli iscritti, che hanno superato quest'anno quota 50mila, un numero davvero ragguardevole, specie se si considerano i tempi economicamente tutt'altro che floridi. Ancora abbiamo accentuato la nostra presenza nel tessuto sociale e politico delle realtà in cui Confabitare opera, organizzando incontri, convegni, manifestazioni, raccolte di firme e tenendo a battesimo iniziative come il progetto Angelica e lo Sportello Donna dedicati al mondo femminile. Una presenza che ha avuto riscontri e riconoscimenti sempre maggiori da parte delle istituzioni nazionali e locali. Tutto ciò ci riempie di orgoglio, consapevoli che quella scommessa un po' folle di sette anni fa può dirsi definitivamente vinta.

E ora la ciliegina sulla torta: il riconoscimento ufficiale da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (leggere la pagina qui a fianco) di Confabitare come una delle associazioni di proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale. Dismessi i panni di Cenerentola, Confabitare va dunque a sedersi al tavolo di corte. E lo fa a testa altissima, con numeri e un prestigio tali da fare impallidire anche associazioni che sono "sulla piazza" da decenni.

Cari lettori concludiamo con il tradizionale appuntamento clou della stagione: la Convention nazionale di Confabitare che si svolgerà il 2 dicembre a Bologna, nella sala congressi dell'Hotel Savoia Regency. Tema centrale di quest'anno sarà la sicurezza antisismica, tema drammaticamente attuale alla luce dei devastanti terremoti che nell'agosto scorso e in questi giorni stanno sconvolgendo l'Italia centrale. Al meeting interverranno amministratori locali, docenti universitari, esperti della materia, rappresentanti delle istituzioni e della politica. Vi aspettiamo. Non mancate!

La nostra sede:

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

I voucher: quando utilizzarli

Il condominio può erogare a ogni lavoratore voucher per il valore di 7mila euro all'anno

Nel condominio è possibile utilizzare i voucher, ossia i "buoni lavoro" per il lavoro accessorio che non è un rapporto di lavoro subordinato o autonomo, ma una semplice attività lavorativa il cui carattere occasionale è definito dall'entità del compenso erogato al lavoratore. Più in generale, il lavoro accessorio deve avere determinate caratteristiche come indicato nella nota del 22/12/2015 del Ministero del Lavoro:

1. Presenta un ambito di applicazione generalmente limitato al solo valore economico delle prestazioni.

2. L'unico contesto nel quale il legislatore ha vietato espressamente l'utilizzo di voucher è l'"esecuzione di appalti di opere o servizi" (articolo 48, comma 6, del D.Lgs. 81/2015), con esclusione di ipotesi specifiche che dovranno essere individuate in apposito decreto ministeriale, ad oggi non ancora disponibile.

Le prestazioni di lavoro sono da considerare "accessorie" quando rientrano in entrambi i seguenti limiti di tipo economico:

- a favore del lavoratore in misura massima pari a 7mila euro netti (nel corso dell'anno civile, cioè dal 1° gennaio al 31 dicembre), con riferimento alla totalità dei committenti (il lavoratore può sommare più committenti, purché nell'anno civile non percepisca più di 7mila euro, pari a 9.333,00 euro lordi corrispondenti al valore facciale di ogni buono di 10 euro);

- nei confronti dei committenti imprenditori commerciali o professionisti, le attività lavorative in oggetto possono essere svolte a favore di ciascun singolo committente esclusivamente per compensi non superiori a 2.020 euro netti, rivalutati annualmente (ogni committente può erogare buoni di lavoro accessorio solo nel limite di 2.020 euro annui sempre per anno civile pari a 2.693 euro lordi).

Nel messaggio dell'INPS 8628 del 02/02/2016, è stato chiarito ufficialmente che il condominio rientra nella prima categoria, cioè dei soggetti non imprenditori, con la conseguenza che ogni condominio potrà erogare a ogni singolo lavoratore voucher per un complessivo valore di euro 7mila netti all'anno. Il lavoro accessorio può essere svolto per ogni tipo di attività e da qualsiasi soggetto (disoccupato, inoccupato, lavoratore autonomo o subordinato, full-time o part-time, pensionato, studente, percettore di prestazioni a sostegno del reddito), ovviamente nei limiti del compenso economico previsto.

Per i percettori di trattamenti a sostegno del reddito (Cassa Integrazione Guadagni, C.I.G. in deroga, disoccupazione, mobilità), il limite in capo al lavoratore è di euro 3mila. Per il committente come il condominio questa particolarità incide relativamente, in quanto riguarda il lavoratore che potrà percepire fino a euro 3mila (netti) di voucher potendoli cumulare interamente con il trattamento di sostegno in corso senza fare alcuna comunicazione all'Inps. Al di sopra di questa somma e fino a euro 7mila scatta l'incumulabilità parziale coi predetti trattamenti e l'obbligo del lavoratore di comunicare il superamento della soglia all'Inps. In tutto questo il condominio deve solo verificare di non superare la soglia di euro 7mila.

SI POSSONO UTILIZZARE I BUONI LAVORO ANCHE PER ACQUISIRE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE. IN QUESTO CASO PERÒ IL LAVORATORE DEVE POSSEDERE I TITOLI DI SPECIALIZZAZIONE RICHIESTI, SOPRATTUTTO IN FUNZIONE DELL'OBBLIGO DI VERIFICARE L'IDONEITÀ DELLE IMPRESE APPALTATRICI O DEI LAVORATORI AUTONOMI

Il buono di lavoro erogato al lavoratore come corrispettivo della prestazione è fissato in euro 10 orari, in attesa del decreto che lo stabilisca in relazione a determinati parametri retributivi, decreto non ancora emanato. Dal valore nominale del buono sono confermate le attuali trattenute pari al 13% del valore nominale del buono e per fini assicurativi - Inps gestione separata - , contro gli infortuni - Inail in misura pari al 7% del valore nominale del buono, più l'importo autorizzato dal decreto ministeriale per il compenso del concessionario - il 5%. Pertanto il limite minimo per voucher è di euro 10,00 corrispondenti a un'ora di lavoro. È, inoltre, disponibile un buono "multiplo", del valore di euro 50,00 equivalente a cinque buoni non separabili e un buono da euro 20,00 equivalente a due buoni non separabili. Il periodo di validità dei voucher è fissato in 24 mesi.

I prestatori che possono accedere al lavoro accessorio sono:

pensionati

titolari di trattamento pensionistico in regime obbligatorio;

studenti nei periodi di vacanza

sono considerati studenti "i giovani con meno di 25 anni di età, regolarmente iscritti a un ciclo di studi presso l'Università o istituto scolastico di ogni ordine e grado". Gli studenti possono effettuare prestazioni di lavoro accessorio anche il sabato e la domenica in tutti i periodi dell'anno, oltre che nei periodi di vacanza e compatibilmente con gli impegni scolastici;

percettori di prestazioni integrative del salario o sostegno al reddito

cassintegrati, titolari di indennità di disoccupazione ASpI, disoccupazione speciale per l'edilizia e i lavoratori in mobilità;

lavoratori in part-time

i titolari di contratti di lavoro a tempo par-

ziale possono svolgere prestazioni lavorative di natura accessoria nell'ambito di qualsiasi settore;

altre categorie di prestatori

inoccupati, titolari di indennità di disoccupazione Mini-ASpI e Mini-ASpI 2012, di disoccupazione speciale per agricoltura, lavoratori autonomi, lavoratori dipendenti pubblici e privati;

prestatori extracomunitari

possono svolgere attività di lavoro accessorio solo se in possesso di un permesso di soggiorno che consenta loro lo svolgimento di attività lavorativa, compreso anche un permesso per studio.

In linea di massima possiamo affermare che qualsiasi prestazione lavorativa potrebbe essere acquisita tramite i voucher, soprattutto per la gestione delle pulizie condominiali o di piccola manutenzione, salvo i seguenti casi:

- quando il condominio si rivolge a imprese specializzate dando in appalto il servizio: i lavoratori impiegati sono alle dipendenze o in rapporto con l'impresa appaltatrice;
- per il rapporto di portierato, perché in questo caso si tratta di una tipica prestazione di lavoro subordinato disciplinata dalla legge e dal contratto collettivo.

C'è anche l'ipotesi che si possano utilizzare i buoni lavoro per acquisire prestazioni specialistiche, purché il lavoratore abbia i titoli di specializzazione richiesti soprattutto in funzione dell'obbligo, in materia di sicurezza, (art. 26 del D.Lgs. 81/2008) di verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi. L'importante in questo caso è che il lavoratore abbia i titoli richiesti dalla tipica attività che andrà a svolgere, dopo di che il condominio può ricorrere al pagamento con i voucher, anche se è sempre preferibile ricorrere all'instaurazione di rapporti autonomi o di appalto con contratto scritto. L'utilizzo del lavoro accessorio negli appalti, e in particolare nel settore edile, rappresenta uno degli aspetti di più complessa realizzazione, dato che la maggior parte delle at-

IL BUONO DI LAVORO EROGATO AL LAVORATORE È FISSATO IN EURO 10 ORARI, IN ATTESA DEL DECRETO CHE LO STABILISCA IN RELAZIONE A DETERMINATI PARAMETRI RETRIBUTIVI

tività commissionate dal condominio a terzi sono svolte tramite appalto o subappalto, in presenza dei quali non è ammissibile l'utilizzo dei voucher, come su indicato.

Si deve trattare di contratti di appalto e quindi contratti diretti a rendere un servizio o un'opera. Ciò dovrebbe escludere dal suo ambito i contratti di semplice fornitura di materiali, rispetto ai quali l'impresa fornitrice potrebbe avvalersi di lavoratori accessori pagati con i voucher. Possiamo effettuare due esempi pratici sempre legati all'ambito condominiale:

1. la costruzione di un manufatto all'interno del condominio da parte di un'impresa edile che si avvale di operai o muratori fa sì che l'impresa non possa ricorrere a lavoratori accessori per svolgere le predette attività. Va detto che la questione interessa l'impresa appaltatrice e non il condominio estraneo ai rapporti contrattuali tra appaltatore e lavoratori;

2. al di fuori del settore edile, se un'impresa floricoltrice ha assunto l'impegno di rifornire il condominio con piante e decorazioni floreali, la fornitura del materiale potrà essere affidata dall'impresa a un lavoratore anche attraverso il pagamento con i voucher, proprio perché non siamo nell'ambito di un appalto di opera, ma di fornitura di materiale.

Un altro caso in cui ipotizziamo dovrebbe essere escluso il divieto è quello del lavoratore autonomo che, in base all'articolo 2222 del Codice civile stipuli un contratto d'opera per realizzare lavori anche nell'ambito di un cantiere, quali quelli - a titolo di esempio - di verniciatura, decorazione e altro. In questo caso il lavoratore autonomo, che non opera specificatamente nell'ambito di un appalto, potrebbe reclutare lavoratori accessori/occasionalmente.

L'utilizzo da parte del condominio del

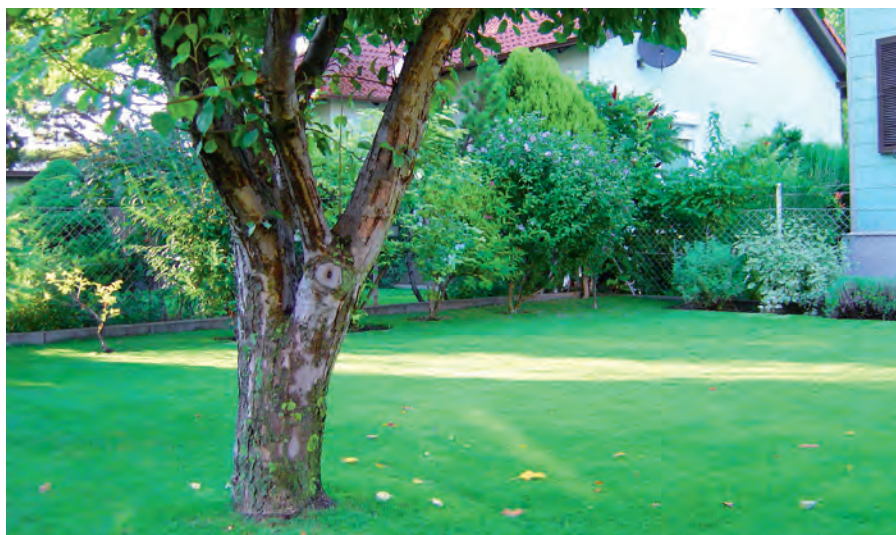
servizio di pulizie esterno con un singolo lavoratore potrebbe essere realizzato tramite i voucher, come già detto, nel rispetto dei limiti economici, anche se il rapporto dovesse di fatto integrare gli estremi della subordinazione. L'art. 49, comma 3, prevede l'obbligo di comunicare alla direzione territoriale del lavoro competente, prima dell'inizio della prestazione, attraverso modalità telematiche, ivi compresi sms o posta elettronica, i dati anagrafici e il codice fiscale del lavoratore nonché il luogo della prestazione lavorativa, con riferimento a un arco temporale non superiore ai trenta giorni successivi. Tuttavia, il Ministero del Lavoro, con nota n. 3337 del 25 giugno 2015 ha chiarito che, nelle more della attivazione delle relative procedure telematiche, la comunicazione in questione sarà effettuata secondo le attuali procedure. La procedura per l'utilizzo dei voucher prevede un iter chiaro e ben definito che in sintesi si concretizza nei seguenti passaggi:

- il committente acquista i voucher, che possono essere cartacei, tramite gli intermediari autorizzati (per esempio, Inps, tabaccai, Poste Italiane), oppure telematici (card Inps);
 - prima dell'instaurazione del rapporto il committente deve inviare una comunicazione preventiva all'Inps e a regime alla DTL, dove indicare anche il nominativo del lavoratore;
 - il committente paga il lavoratore corrispondendogli i voucher cartacei, che potranno essere riscossi alle Poste, oppure attraverso la card Inps.
- (Dott Pasquale Fallacara, consulente Confabitare)*



Progettiamo il nostro giardino

Consigli su come progettare e gestire uno spazio verde. Evitando così problemi in futuro



La trattazione della gestione del verde è materia vastissima ma, sebbene possa apparire strano, è bene cominciare dal fondo. È molto frequente, infatti, che problematiche legate a sicurezza, malattie, cattiva gestione del verde siano, in realtà, imputabili a errori nell'impostazione del giardino. Spesso non si esegue una vera e propria progettazione dell'area verde ma ci si limita a riempire gli spazi a esso destinati, con l'inserimento scriteriato di piante (da taluni definito verde interstiziale). Progettare razionalmente il verde consente, tra l'altro, di valutare attentamente i costi che si avranno in futuro. Un caso classico è l'eccessiva fittezza di impianto. La ridotta dimensione delle piante all'acquisto, spinge a

piantumarne in numero eccessivo. Sussiste il timore, infatti, che ci siano "troppi spazi vuoti" e che il giardino appaia spoglio. Si tratta di un grave errore perché non si tiene conto della fisiologica crescita delle piante (degli alberi in particolare). Alcuni inconvenienti lamentati dai condòmini o dal vicinato sono riconducibili a piantumazioni insensate: la sparizione di panorami a causa dello sviluppo arboreo, l'ombra generata, l'intasamento dei canali di gronda, la sporcizia creata dalla foglie. Aveva ragione uno scrittore straniero quando affermava che "tutti vogliono tornare alla natura ma nessuno ci vuole andare a piedi": si è affascinati e desiderosi di un maggior contatto con la natura, ma non si è disposti a tollerare alcuni aspetti fisiologici legati alle piante.

Nel caso del verde pubblico e privato, vi sono precisi indirizzi progettuali che possono minimizzare quelli che, per taluni, sono inconvenienti legati alla presenza delle piante. Per quanto concerne gli alberi e le loro altezze, si può optare per quelle specie di altezza contenuta (> 10 metri) che hanno anche minori rischi di stabilità (ritorneremo sull'argomento). Con essi si ottiene un altro vantaggio: una minor quantità di foglie da rimuovere in autunno. Si pensi, ad esempio, che un acero adulto è alto la metà di un ipocastano adulto e produce, mediamente, anche la metà della massa fogliare. Ci sono

altri problemi tipici che possono derivare dal verde realizzato in maniera scorretta: trascurare le dimensioni che i soggetti arborei assumeranno con la crescita. A distanza di anni, e talvolta di decenni, un esemplare adulto creerà problemi legati alle sue dimensioni, potenzialmente generatrici di attriti con il vicinato. Al fine di ridurre il volume della chioma si ricorre poi a operatori poco professionali, il cui (esiguo) compenso è sintomatico della modesta preparazione in materia. Le menomazioni che risultano a seguito di potature scriteriate sono poi prodromiche a fenomeni di degrado del legno che possono esporre, anche a distanza di anni, le piante a schianti improvvisi. L'aspetto del fogliame è altresì importante per la pulizia. Perdere le foglie in autunno è una fisiologica esigenza delle piante. Se interroghiamo gli addetti alle pulizie si scopre, sorprendentemente, che gli alberi sempreverdi perdono costantemente le foglie mentre gli altri lo fanno in un periodo più concentrato e ciò rende la pulizia più semplice. Infine è bene che gli alberi, ma anche gli arbusti, stiano lontano dall'acqua; foglie e/o frutti contribuiscono notevolmente a sporcare gli specchi acquei (laghetti, piscine). La manutenzione del verde prevede, tra l'altro, anche la necessità di dover eseguire trattamenti con prodotti fitosanitari (diserbanti, insetticidi, ecc.). Le recenti normative, europee e nazionali, impongono limiti sempre più ristretti per il loro uso, con particolare riguardo alle aree frequentate dalla popolazione. Ci sarà modo di ritornare sull'argomento e di fornire tutte le indicazioni per un loro uso responsabile e sostenibile. Come si evince da quanto su esposto, le tematiche inerenti al verde ornamentale sono molteplici e meritevoli di una trattazione specifica. Ci sarà modo, quindi, nei numeri seguenti, di ritornare, approfondendo, sui diversi argomenti. Parimenti si invitano gli associati a voler sottoporre eventuali argomenti di interesse generale, al fine di preparare articoli di sicuro interesse.

(Dott. Enrico Leva, agronomo libero professionista, consulente Confabitare)

Con questo articolo diamo il via a un nuovo spazio sul verde ornamentale in ambito privato. Riteniamo utile affrontare questo tema, che assume sempre maggiore rilevanza per la salvaguardia ambientale e il benessere dei cittadini. È in discussione al Parlamento una proposta di legge per la defiscalizzazione del verde privato: la detrazione del 50% dei costi sostenuti per la riqualificazione delle aree verdi in ambito privato. Confabitare sosterrà questa proposta.

E se il terrazzo causa infiltrazioni?

Chi è responsabile o eventualmente quale sarà il riparto del risarcimento tra i condòmini?

Di frequente nella nostra associazione viene posta la problematica sui danni provocati dall'infiltrazione proveniente dal sovrastante terrazzo di proprietà o di uso esclusivo di un condomino. È questa una delle questioni della vita condominiale che spesso affrontiamo e che non sempre ha trovato risposte univoche da parte della magistratura decidente. Con la sentenza delle Sezioni Unite n° 9449 del 10 Maggio 2016, la Suprema Corte di Cassazione interviene per chiarire la natura della responsabilità e il criterio di riparto del risarcimento in presenza di danni dovuti a infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà o uso esclusivo di un condomino. Per i giudici di legittimità l'uso esclusivo o la proprietà del lastrico solare o di una terrazza a livello pone il titolare in una posizione specifica costituendolo custode della superficie del lastrico o della terrazza. Conseguenza logica è che lo stesso è chiamato a rispondere della responsabilità per cose in custodia dettato dall'articolo 2051 del Codice Civile. Tuttavia il condominio non è esente da responsabilità in quanto egli è tenuto a compiere le opere di manutenzione straordinaria e gli atti conservativi sulle parti comuni dell'edificio. La Suprema Corte individua quindi due tipi di responsabilità, ossia quella dipendente dal rapporto intercorrente tra il soggetto responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento e quella dovuta al comportamento inerte di chi è tenuto alla manutenzione del lastrico. In ambito tecnico il lastrico solare costituisce, per la parte apparente e quindi per la superficie, oggetto dell'uso esclusivo di chi abbia il relativo diritto; ma, senza dubbio, per la parte strutturale sottostante, costituisce cosa comune in quanto contribuisce ad assicurare la copertura dell'edificio o di parte di esso. Per la Cassazione esiste pertanto un concorso di responsabilità che porta all'affermazione del seguente principio di diritto "in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo, ai sensi dell'art. 2051

c.c., sia il condominio, in forza degli obblighi ex artt. 1130, comma 1, n. 4, e 1135, comma 1, n. 4, c.c., il cui concorso va risolto, in mancanza della prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.". La recente sentenza mette un punto fermo, almeno per il momento, su una soluzione che possiamo definire "di compromesso" rispetto a due precedenti orientamenti. Il primo ravvisante obbligazioni *propter rem* in capo ai partecipanti al condominio tenuti a contribuire alla conservazione della cosa comune; il secondo orientamento, opposto, tendente a ravvisare una responsabilità extracontrattuale concorrente tra il proprietario ad uso esclusivo del lastrico e quella del condominio ex art. 2051 c.c..

La decisione del 2016 precisa che laddove si riesca a dimostrare che il danno ha avuto origine non dalla mancata manutenzione della cosa comune ma da altre condotte ascrivibili al proprietario del lastrico, la ripartizione della spesa non sarà effettuata secondo le proporzioni stabilite dall'articolo 1126 c.c., ossia 2/3 a carico dei condomini ai quali il lastrico serve da copertura ed 1/3 a carico del titolare della proprietà o dell'uso esclusivo, ma tutto a carico di quest'ultimo (si pensi al caso in cui tale soggetto non pulisca i bocchettoni di deflusso delle acque meteoriche). Tale responsabilità sarà poi con-

corrente con quella del condominio in base all'art. 1130 c.c. nell'ipotesi in cui l'amministratore non abbia attivato gli obblighi conservativi sulle cose comuni ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 1135, primo comma, c.c. (ad esempio il caso di deterioramenti del manto di copertura dovuti alla normale usura che, benché segnalati tempestivamente, il condominio non provvede a riparare). Dalla qualificazione giuridica della responsabilità discende che andranno applicate le disposizioni che disciplinano la responsabilità extracontrattuale. Ad esempio, quelle relative alla prescrizione che è quinquennale; all'imputazione della responsabilità, che è in capo al proprietario dell'unità immobiliare e del relativo terrazzo o lastrico al momento del fatto (rimane irrilevante l'eventuale vendita dell'immobile successivo); alle regole in materia di ripartizione dell'onere della prova che, in materia extracontrattuale, rende più gravosa la posizione del danneggiato.

Confabitare, sempre in prima linea nell'affrontare le tematiche della vita condominiale, rimane a disposizione dei propri associati per fornire tutte le delucidazioni necessarie anche per il tramite dei propri consulenti.

(Avv.ti Antonio Girardi, Luca Santarelli, consulenti legali Confabitare)



Seconda casa: investimento o no?

Cosa comporta avere una seconda casa e quali obblighi derivano da questa scelta

Quello della seconda casa è un fenomeno sociale molto poco analizzato nei suoi molteplici aspetti. Volendo fare ordine cominceremo col dire che le seconde case non sono tutte uguali; non in termini di misure, tipologia e conformazione architettonica, che è fin troppo ovvio, ma dal punto di vista concettuale. Proviamo dunque a distinguere in maniera sistematica.

Si può cominciare dalla casa numericamente seconda. Siamo in presenza di un approccio soltanto elencativo (potrebbe infatti esservi anche la terza e la quarta casa) che ha a che fare, quasi sempre, con un'operazione di investimento. L'accento non viene posto sulla casa, ma sul numerale. Si tratta, innanzitutto, quasi sempre di appartamento in contesto urbano e in condominio. Che poi l'investimento sia attivo è tutto da dimostrare, nel senso che alla lunga potrebbe diventare passivo: non tanto in termini di ragionieristica redditività, che comunque avrebbe le sue buone ragioni d'essere, quanto per quella spiacevole sensazione che il proprietario avverte nel sentirsi investito da uno tsunami di tasse, oneri e obblighi vari, oltre al fatto che non si rassegni al mancato pa-

gamento del canone qualora avesse messo in affitto l'immobile e cerchi in ogni modo consentito di rientrare del proprio credito. Mossa che d'incanto lo trasforma socialmente da piccolo proprietario a padrone spietato, sfruttatore della povertà altrui quando anche non autentica. Per questa ragione alcuni proprietari, soprattutto di appartamenti ubicati nel centro storico o nella prima periferia, per star fuori da questo genere di beghe, acconsentono di affittare a signore sole - sensibili al tema della solidarietà a seguito dei numerosi appelli del Papa e dei vescovi - disponibili ad accogliere chiunque purché a pagamento. Strategia peraltro che se garantisce l'incasso puntuale del canone - non stiamo qui a disquisire se o meno in nero - non li solleva tuttavia completamente dalle beghe, perché a lungo andare i condòmini si stancano del continuo via vai di accolti e prima di quel che si pensi cominciano a inviare raccomandate contenenti perentori appelli alla tutela della dignità dei condòmini oltre che al decoro del condominio stesso. Il proprietario locatore non potrà fare orecchie da mercante, soprattutto qualora ricattabile sotto il profilo della regolarità

contrattuale. In questo stesso ambito di casa aggiuntiva cittadina, pur se esclusivamente ubicata nel centro storico, rientra il *pied-à-terre*, che dalle nostre parti viene più prosaicamente definito *trappolone* in relazione alla funzione che è chiamato a svolgere. Retaggio ovviamente di un'epoca archiviata da tempo, quella dell'uomo cacciatore e della donna che fingeva di cadere nella trappola. Specifica del trappolone peraltro è la sua natura nascosta, non tanto dagli sguardi indiscreti dei vicini, quanto da quelli della moglie o fidanzata o compagna che dir si voglia dell'intestatario, anche se soltanto nominale. Perché altra caratteristica tipica è di essere di proprietà di un gruppo d'amici che si accordano con rigorosa precisione sulle modalità d'uso. Sempre di casa aggiuntiva urbana si parla anche nel caso dell'appartamento acquistato per la prole, che nel caso sia acquistato in previsione di future necessità, di solito viene affittato, rientrando nell'ipotesi già trattate sopra, con l'aggravante, però, che qualora giunga il momento di adibirla a ciò per cui è sta-



LA SECONDA CASA È QUASI SEMPRE UN APPARTAMENTO IN CONTESTO URBANO E IN CONDOMINIO. E IL PROPRIETARIO SPESSO SI SENTE INVESTITO DA UNO TSUNAMI DI TASSE, ONERI E OBBLIGHI VARI

ta acquistata bisogna battagliaire qualche anno per averne la libera disponibilità, essendo il nostro uno stato di diritto solo pro forma. Che poi, al termine della inenarrabile *querelle* legale con il conduttore, il proprietario possa finalmente dirsi soddisfatto è tutto da dimostrare. Se lasci che si arrangino, perché imparino cos'è la vita, ti accusano di egoismo. Se invece dai loro la casa pronta reagiscono come se ti facessero un piacere ad accettarla. Nel caso che il destinatario di tanta attenzione sia il figlio maschio, il problema nascerà quasi sempre dalla nuora che non ne vuole sapere di essere troppo vicina ai suoceri, essendo la casa stata acquistata, di solito, nello stesso quartiere, quando non nello stesso palazzo. Quando invece destinataria del bene è la femmina, il disagio è solitamente paterno, per la fin troppo ovvia considerazione di aver fatto un regalo a un genero tutto sommato immeritevole, con cui oltretutto tocca competere per l'affetto della figlia. Anche per queste ragioni, oltre al fatto che, magari, i figli vanno a vivere altrove nel mondo, molti di questi appartamenti finiscono a disposizione di studenti universitari: con affitti solitamente esosi. Con la casa al mare si varca la soglia della seconda casa propriamente detta. Anche in questo caso, però, il termine casa rappresenta un arrotondamento per eccesso, in quanto nel 90% dei casi si tratta di un appartamento, quando non di un miniappartamento, in condominio o in un complesso residenziale che comunque sempre a gestione condominiale risulta. Carino fin che si vuole, con barbecue e piscina comuni e francobolli di verde individuali, che, a fronte di spese di gestione più salate dell'acqua di mare, consentono di immaginarsi proprietari di una confortevole villetta; non fosse che, in bagno, bisogna stare attenti a non farsi vedere dai vicini e, cenando in terrazza, guardarsi dall'inforcare le olive per evitare che vadano a finire nel décolleté della signora della terrazza confinante. Da ultimo abbiamo la casa di campagna, che rappresenta l'autentica se-

conda casa di elezione. Si dice di campagna, ma di solito non è in pianura, perché la pianura, particolarmente in estate, non è per niente attrattiva. Nella maggior parte dei casi è ubicata in Appennino e diventa da subito la casa del cuore; quella cioè cui si dedica una particolare attenzione e che si riempie di oggetti raccolti con cura negli anni. Quella che ti porta in una dimensione del tutto diversa dalla città; che ti fa riscoprire il fascino del silenzio o di suoni inediti come il cinguettio degli uccelli all'alba o lo stridire della civetta all'imbrunire. È vero che a settembre iniziano a sentirsi i cervi in amore, che non sono poi così delicati. Tuttavia la natura ha sempre il suo fascino e con un minimo di sforzo si può riuscire a trovare affascinanti anche i cinghiali che cercano di entrare nel terreno di proprietà scavando solchi sotto la rete di recinzione con le zanne robuste. Del resto chi elegge a residenza secondaria una casa in campagna risponde, consapevolmente o no, a un intimo richiamo alla ruralità che dà ragione a chi sostiene che quasi ogni italiano porta dentro di sé un potenziale contadino. Non a caso è quasi sempre imprescindibile l'esigenza che la casa, piccola o grande che sia, abbia un pezzetto di terra da gestire. Che sia poi destinato a orto, frutteto o giardino poco importa: l'importante è che sia terra con cui sporcarsi le mani. E che costituisca il pretesto per acquistare ogni possibile attrezzo motorizzato che l'attuale tecnologia è in grado di mettere a disposizione, teoricamente per alleviare la fatica, ma in realtà per allettare con giocattoli sempre nuovi i tanti adulti-bambini. Ed è così che la seconda casa in campagna diviene teatro operativo di tanti agricoltori diportisti, impenitenti utilizzatori di tosaerba, decespugliatori, tosaiepi, trattorini, motoseghe e motocarriole che, affannati, magari nelle poche ore del sospirato week-end "di riposo", a tenere in ordine quel terreno che costituisce il fiore all'occhiello della seconda casa, si inorgoliscono quando qualche escursionista di passaggio rallenta per osservarli. E poiché la fatica del lavoro spesso ottenebra il cervello, arrivano perfino a pensare di essere da costoro invidiati, non realizzando, poveri illusi, di essere in realtà visti con compassione da chi intende tenersi libero da vincoli di impegno, d'affezione, ma soprattutto di tasse. (Sergio Angeli)

Altra nuova sede

MARZABOTTO È stata ufficialmente inaugurata la nuova delegazione, in via Porrettana Nord 1, alla presenza di Mons. Ernesto Vecchi, del sindaco di Marzabotto Romano Franchi, e del presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni. A far gli onori di casa i responsabili della delegazione, Francesca Cacciari e Michele Poli. Quella di Marzabotto è la quinta sede di Confabitare in provincia di Bologna dopo Budrio, Medicina, Porretta Terme e San Giovanni in Persiceto. La delegazione avrà competenza anche sugli altri comuni dell'Appennino. Il presidente Zanni non nasconde la sua soddisfazione: «nella zona abbiamo già numerosi iscritti e contiamo di incrementarli in breve tempo. Questa apertura è l'ennesima testimonianza della vitalità della nostra associazione che ha un radicamento sempre più capillare sul territorio provinciale. Marzabotto vede in questo periodo una forte immigrazione per il fenomeno sempre più crescente dell'uscita dalle città per ricercare in questi piccoli comuni limitrofi soluzioni abitative più convenienti senza comunque rinunciare ai servizi e alle comodità. Noi garantiremo tutto il nostro appoggio». Il sindaco Romano Franchi ha sottolineato come questa nuova squadra saprà dare un servizio importante soprattutto in questo momento in cui è prevista dal progetto Casa Italia la messa in sicurezza dei nostri edifici. Alla fine Monsignor Ernesto Vecchi, prima della rituale benedizione, ha parlato dell'importanza non solo del lavoro, ma anche della casa come condizione fondamentale per uno sviluppo stabile sereno e duraturo di un programma di vita incentrato sulla famiglia. (Ufficio stampa Confabitare)



Cosa fare per aprire un b&b

Occorre vincere la resistenza dei vicini e verificare cosa dice il regolamento condominiale

L'attività di b&b per i proprietari si configura come un'opportunità di messa a reddito di immobili, destinati altrimenti a restare inutilizzati, e di certo più conveniente di una locazione per tempi lunghi, che appare invece più gravosa per via delle spese, della manutenzione e del carico fiscale. Per aprire un b&b occorre presentare una Scia, che consente di avviare immediatamente l'attività. La documentazione necessaria varia da comune a comune: di norma occorrerà esibire la planimetria dell'immobile, un'auto-dichiarazione sul titolo di possesso (proprietà o locazione) e i certificati sulla regolarità degli impianti, una polizza assicurativa che copra eventuali danni subiti dai potenziali clienti. La materia è disciplinata dalla legge 217 del 17/05/1983, *Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica*, e da leggi e regolamenti regionali che prevedono dei requisiti minimi, ma l'ostacolo maggiore è rappresentato dai conflitti condominiali. Aprire un b&b all'interno di un condominio non è impresa facile, in quanto occorre vincere la resistenza, più o meno fondata, dei vicini. La Cassazione è intervenuta per una lite scoppiata a causa dell'interpretazione di una clausola contenuta nel regolamento condominiale del seguente tenore: «è fatto divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato». Secondo la Corte di Appello di Roma, il b&b può essere esercitato esclusivamente all'interno di una civile abitazione. Quindi, se il regolamento condominiale vieta di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione e il b&b può essere esercitato in una civile abitazione, ne discende, per forza di cose, che il regolamento condominiale non vieta il b&b. La Cassazione conferma il verdetto della Corte d'Appello e conclude affermando che, «in materia condominiale, il regolamento non può impedire ai condomini la destinazione delle unità abitative per l'esercizio dell'attività di bed and breakfast, non com-



portando per l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici. Non sussiste peraltro alcuna incompatibilità della destinazione alberghiera con quella prescritta dalla norma del regolamento condominiale, ove l'attività di bed and breakfast non comporti conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini» (Cass. civ., Sez. II, sent. 20 novembre 2014, n. 24707). Secondo la Cassazione non è vietato adibire l'abitazione privata posta all'interno di un condominio ad attività di "affitta camere", purché, bene inteso, non si rechi pregiudizio ai vicini. In definitiva, chi vuole creare un b&b non necessita dell'approvazione dell'assemblea condominiale, a meno che ovviamente il regolamento condominiale non vieti espressamente l'esercizio di tale attività e purché non si arrechino danni ai vicini di casa. Quasi parallelamente abbiamo l'ord. n. 7004 del 13/11/2014, depositata in data 16/01/2015, con cui la Cassazione stabilisce che è necessario verificare quanto disposto dal regolamento condominiale. Nell'occasione si tratta di stabilire la legittimità della delibera assembleare che autorizzava un condomino a esercitare l'attività di bed and breakfast. La Cassazione conferma il parere della Corte d'Appello, ma, questa volta, viene data maggiore importanza alla volontà assembleare che può decidere autonomamente di autorizzare o negare l'esercizio del b&b a

prescindere dal rispetto delle norme urbanistiche e regolamentari in materia di turismo. Di conseguenza viene dichiarata l'invalidità della delibera assembleare assunta a maggioranza, che aveva autorizzato due condomini allo svolgimento del bed & breakfast all'interno della propria unità immobiliare. Interessante la motivazione: viene denunciato il contrasto tra l'attività di b&b e l'uso abitativo contrattualmente stabilito nel regolamento condominiale contrattuale che prevedeva: «i proprietari del fabbricato si impegnano sin da ora a destinare esclusivamente ad abitazione singoli piani loro assegnati, impegnandosi categoricamente a non modificare tale destinazione». Nel caso in esame, hanno sottolineato che «circa la rilevanza della legge regionale che esclude che il bed and breakfast possa integrare un mutamento di destinazione d'uso, occorre ribadire che la legge regionale ha finalità diverse, relative alla classificazione delle attività (alberghiera o non alberghiera), e non può incidere sui rapporti privatistici e sugli obblighi che reciprocamente si assumono i condomini, in questo caso con un regolamento contrattuale». La Cassazione evidenzia altresì che normalmente, quando il regolamento condominiale contrattuale contiene una clausola che vieta il cambio di destinazione d'uso degli immobili, la volontà delle parti è quella di evitare che le singole unità immobiliari vengano utilizzate per un uso diverso dall'abitazione dei condomini eliminando altre possibilità di utilizzo. Recentemente la Cassazione ha ritenuto legittima la clausola contenuta nel regolamento di condominio che vieta di trasformare un appartamento in bed & breakfast: il proprietario non può neanche opporre la circostanza che, in passato, tale uso sia stato consentito, in quanto la violazione pregressa non giustifica nuove violazioni (Cass. sent. 01/01/2016, n. 109). Motivo del contendere sempre la liceità dell'attività di b&b condotta da uno dei condomini. Illegittima secondo il condominio, sulla base di un preciso divieto contenuto nel re-

golamento contrattuale; legittima secondo l'interessato, in quanto, a suo dire, non espressamente vietata. In effetti, a leggere il testo della sentenza, si capisce subito che il regolamento non menzionasse esplicitamente il cosiddetto b&b, quanto piuttosto l'attività alberghiera di affittacamere e di pensione. La Suprema Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi sulla conformità alla legge della sentenza d'appello che aveva accolto il ricorso del condominio, ha dunque evidenziato che «la Corte di merito, correttamente attenendosi alla *ratio* della disposizione dell'art. 9 del regolamento, quale risultante dal suo tenore letterale, ha evidenziato, con argomentazioni assolutamente logiche e aderenti alla natura dell'impegno assunto dai condomini, che l'attività di b&b rientra tra quelle vietate, essendo in tutto riconducibile all'attività di affittacamere, espressamente non consentita dal testo regolamentare» (Cass. civ., Sez. II, sent. 23/12/2010, n. 26087). A finire sotto la lente, questa volta, è una clausola del regolamento condominiale che stabilisce letteralmente: «è vietato di destinare gli appartamenti a uso di qualsivoglia industria o di pubblici uffici, ambulanze, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, case di alloggio, come pure di concedere in affitto

IL B&B VIENE CONSIDERATO COME UNA ATTIVITÀ SALTUARIA E, COME TALE, NON RICHIEDE L'APERTURA DELLA PARTITA IVA, NÉ L'ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO, PURCHÉ L'ATTIVITÀ SIA DISCONTINUA

camere vuote o ammobiliate o di farne comunque un uso contrario al decoro, alla tranquillità, alla decenza ovvero al buon nome del fabbricato». La Corte di Cassazione, confermando il verdetto della Corte d'Appello, sentenza che non vi è alcuna differenza tra l'affittacamere e il b&b: l'attività è vietata, perché in contrasto con il regolamento di condominio (Cass. civ., Sez. II, sent. 01/01/2016, n. 109). Per inciso, l'attività di affittacamere è una abitazione privata, o una parte di essa, adibita all'uso esclusivo degli ospiti, per cui, sotto molteplici aspetti è simile ai b&b. Ancora una volta si discute dell'equiparazione tra b&b e affittacamere. In questo caso il regolamento condominiale non menziona esplicitamente il b&b, ma vieta l'attività alberghiera di affittacamere e di pensione. Un b&b può essere gestito, oltre che da una persona fisica, anche da una società o da un privato che opera in via professionale, ossia con partita iva. La società che gestisce il b&b paga le tasse sul fatturato prove-

niente dall'attività. Quanto alle operazioni passive, ovvero alla possibilità di portare in detrazione e "recuperare" l'iva versata, il contribuente ha l'onere di provare l'inerenza del costo sostenuto rispetto all'attività esercitata. I proventi dell'attività, al netto delle spese documentabili, sono tassati come "redditi diversi", derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente. Il "fatturato" su cui pagare le imposte sarà determinato dai ricavi al netto delle spese sostenute e documentate inerenti l'attività. Il b&b viene considerato come una attività saltuaria e non richiede l'apertura della partita iva, né l'iscrizione alla Camera di Commercio purché l'attività sia discontinua. Quanto ai costi sostenuti per l'inizio dell'attività, trattandosi di oneri pluriennali, la deduzione sarà fatta secondo un criterio di ammortamento pluriennale. La detenzione di un apparecchio televisivo comporta l'obbligo del pagamento di un canone annuale. L'Agenzia delle Entrate, con il comunicato del 26/04/2016 ha chiarito che i titolari di un b&b sono tenuti al pagamento del canone speciale; se intestatari di utenza elettrica residenziale, possono evitarne l'addebito presentando la prescritta dichiarazione sostitutiva di non detenzione. I b&b, inoltre, sono sottoposti al canone SIAE. (Dott Pasquale Fallacara, consulente Confabitare)

Nasce il Registro Immobiliare degli Inquilini

Il contratto di locazione non è più un'avventura. **Ridi** garantisce proprietari e inquilini

In molti paesi europei, oltre che negli USA e in Canada, ogni volta che si sottoscrive un contratto di affitto è prevista un'attestazione di garanzia a tutela sia del proprietario dell'immobile sia dello stesso affittuario. In Italia, così come in Spagna, una misura del genere non è, o forse dovremmo scrivere "non era", contemplata. Quindi, fino ad oggi, un proprietario che voleva dare in affitto il suo immobile poteva solo consultare il registro degli inquilini morosi e nulla di più. Inoltre non era previsto che il proprietario accordasse una garanzia all'affittuario che rimaneva, così, esposto a rischi di vario genere. Ma una rivoluzione è in atto! Sarà, infatti, presto operativo e consultabile online **Ridi**, acronimo del Registro Immobiliare Degli Inquilini, uno strumento pensato per restituire il sorriso (non a caso nel logo è presente uno "smile") a quanti finora vivevano il contratto di locazione come

una sorta di avventura senza rete né protezione. **Ridi** è il frutto dell'esperienza pluridecennale maturata direttamente sul campo da parte di esperti immobilari di una realtà consolidata come **QuiAffitti**. E se questo non bastasse, **Ridi** gode del benessere di **Confabitare**, l'associazione di proprietari immobiliari leader a livello nazionale. Lo scopo di **Ridi** è presto detto: agire come il primo ente certificatore degli inquilini in Italia e proporsi come il principale interlocutore nazionale sia per i proprietari che per gli affittuari. Infatti, grazie a **Ridi**, i proprietari potranno chiedere e ottenere la registrazione dei propri inquilini e questi ultimi potranno ricevere un attestato di valutazione, espresso in millesimi, frutto di quasi 200 parametri di ordine socio-economico. Hai paura di dare o prendere un immobile in affitto? Allora **Ridi**: perché la soluzione è a portata di mano. (Saverio Tondolo)

L'obbligo della contabilizzazione

A Cagliari un convegno per affrontare il tema della termoregolazione e contabilizzazione

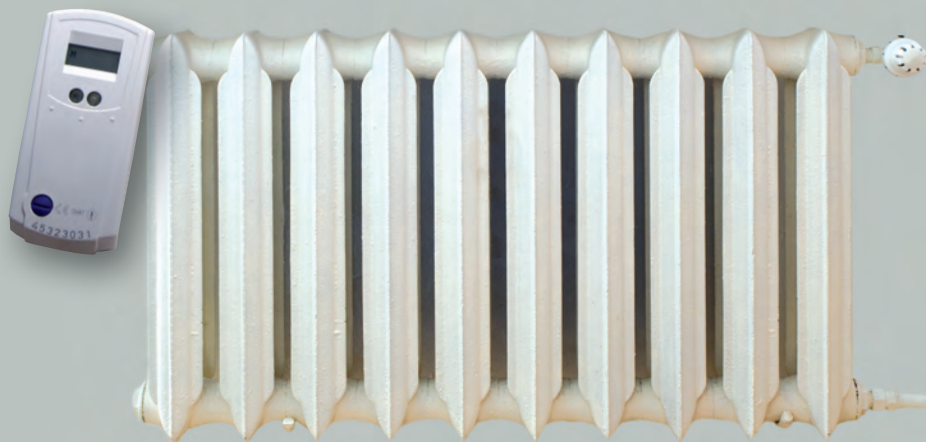
Il 23 settembre 2016 l'associazione Confabitare Cagliari, sede regionale della Sardegna, in collaborazione con l'associazione CasaClima Network Sardegna, ha organizzato a Cagliari il Convegno dal titolo *La contabilizzazione del calore: aspetti tecnici e normativi*. Confabitare, in base alla richiesta di numerosi amministratori di condominio che si trovano in difficoltà per la complessità tecnica dell'argomento, dovendo essere gli intermediari tra i condomini e i tecnici/progettisti, ha voluto rivolgere l'incontro prevalentemente agli amministratori di condominio e anche ai tecnici al fine di approfondire il tema della termoregolazione e contabilizzazione del calore nei condomini. L'obbligo di dotarsi dell'impianto di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuale, di tipo diretto o indiretto, per tutti gli edifici con impianto di riscaldamento centralizzato, prevede come scadenza per l'adeguamento il 31 dicembre 2016, in base al Dlgs 102/2014 che ha recepito in Italia la Direttiva Europea 27 del 25 ottobre 2012 la quale stabilisce un quadro comune di misure per la promozione dell'efficienza energetica nell'Unione Europea. In virtù del Dlgs 102/2014 che recita in tal modo "... nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016, a cura del proprietario, di sottocontatori per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare...". Il sistema di contabilizzazione del calore calcola la quantità di calore effettivamente consumata in ogni appartamento mediante l'utilizzo di appositi dispositivi di misurazione, mentre le valvole termostatiche, installate sui radiatori, consentono di regolare la temperatura di ogni unità immobiliare secondo le esigenze di ciascuna famiglia. In materia di efficienza energetica si sono succedute altre evoluzioni normative: il D.lgs.



n. 141 del 2016 ha modificato alcuni aspetti che erano poco chiari e ha inoltre confermato l'obbligatorietà della norma UNI 10200, dal titolo *Impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria. Criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria*, a meno che non vi siano comprovate differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50%. In tal caso si può fare a meno della Uni10200 e ripartire almeno il 70% della spesa in base ai consumi volontari e il 30% in base ai millesimi, metri quadri, o metri cubi (articolo 9, comma 5, lettera d). Inoltre la norma Uni 10200 è attualmente in fase di revisione e si attende la pubblicazione oramai prossima, per eliminare alcune incertezze sul cri-

Da sinistra: Riccardo Ottaviani, consulente WATTS, Maria Luisa Mandas, presidente regionale Confabitare Cagliari, Martino Congia, presidente Unai Cagliari, Rosario D'Angelo, presidente Confabitare Sassari, Alessandro Porcheddu, consulente Grundfos, Corrado Monteverde, presidente CasaClima Sardegna

terio di ripartizione dei consumi. Per gli edifici che, entro il 31 dicembre 2016, non adegueranno gli impianti alla normativa sarà elevato il rischio per ciascun condòmino, dal 1° gennaio 2017, di incorrere nelle sanzioni pecuniarie ricomprese tra 500 euro e 2.500 euro. Potranno essere esentati dagli interventi di adeguamento dell'impianto di riscaldamento preesistente solamente i condomini che dimostrano l'esistenza di impedimenti di natura tecnica, i quali dovranno essere oggetto di una relazione ad opera di un tecnico abilitato. (Avv. Maria Luisa Mandas - Presidente Regionale Confabitare)





PULIZIE
CIVILI ED INDUSTRIALI



MANUTENZIONI



LOGISTICA



PORTIERATO
NON ARMATO



DISPENSER
E FORNITURA MATERIALE IGIENICO

generalcoop[®]

Offriamo qualità, flessibilità
e professionalità 24 ore al giorno
per 365 giorni l'anno.

Generalcoop Soc. Coop. a r.l.
Via Alfredo Calzoni 1/3 - 40128 Bologna (BO)
Tel. e Fax 051.6926378
info@generalcoop.it - www.generalcoop.it

Utilità della Cpe per il calcolo Imu

Attribuiamo alla Cpe il compito di determinare i valori dei terreni edificabili ai fini Imu

L'art. 2, comma 1 lettera b) del D.lgs. 504/92, definisce cosa s'intende per area fabbricabile, testualmente recita: "... per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità... Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera". Lo stesso decreto al comma 1 dell'art. 5 stabilisce la base imponibile ai fini Imu ex Ici, ossia "il valore degli immobili" di cui al comma 2 dell'articolo 1. Il comma 5 dello stesso articolo definisce cosa si intende per valore, quando deve essere determinato e quali sono i parametri da tenere in considerazione, "... il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Dopo questa breve premessa di analisi del decreto, la domanda sorge spontanea: chi determina il valore delle aree edificabili ai fini Imu? La norma non lo specifica.

L'art. 4 del D.lgs. 504/92 identifica nel comune il soggetto attivo dell'imposta, il quale si deve occupare della liquidazione, accertamento e riscossione della stessa sugli immobili che insistono interamente o prevalentemente sul proprio territorio. Liquidare, nel caso di specie, significa determinare il valore reale di un diritto, quantificarlo in termini monetari su cui applicare le percentuali previste per il calcolo dell'imposta. Di fatto i comuni, in occasione della stesura del regolamento finalizzato alla gestione dell'imposta, redigono delle tabelle in cui stabiliscono dei valori da attribuire alle zone omogenee. Le metodologie e i criteri per la determinazione degli anzidetti valori, generalmente, non sono riportati da nessuna

parte. Mentre tutte le amministrazioni, invece, specificano da qualche parte negli atti prodotti, il trafiletto: "i valori determinati hanno valore presunto", "i valori indicati hanno lo scopo di limitare gli accertamenti da parte dell'ente", "i valori così determinati hanno carattere di minimo indirizzo per l'attività di verifica per l'ufficio..." e così via. In sintesi non esiste una banca dati di valori cui il comune fa riferimento per la "liquidazione" dell'imposta ma solo ed esclusivamente strumenti di accertamento. Strumenti che, utilizzati come leva per incutere pressione psicologica, portano il cittadino ad allinearsi ai valori che sono ben diversi dai "valori venali in comune commercio" cui fa riferimento il decreto.

L'art. 37 del D.P.R. 327/01 comma 4 definisce gli aspetti di carattere giuridico urbanistico (vincoli) che incidono dal punto di vista legale sull'edificabilità, aspetti che devono essere tenuti in debita considerazione nella procedura per la determinazione del valore venale di un'area edificabile. Le caratteristiche dell'edificabilità di fatto, richiamata nel comma 5 dello stesso articolo, sono rimandate a un fantomatico regolamento da emanare con decreto del ministro delle Infrastrutture e Trasporti di cui a oggi non si hanno notizie. Analizzando i contenuti normativi del D.lgs. 504/02 e quelli del TUE, riferiti ai terreni edificabili, si osserva che entrambi utilizzano gli stessi parametri per determinare il valore venale. Gli stessi stabiliscono inoltre che il valore venale è l'elemento base sia per determinare l'imponibile ai fini Imu, sia nel campo degli espropri per la determinazione delle varie indennità. Di conseguenza si può affermare che il valore venale sia il punto di convergenza, sotto il profilo legislativo, tra il D.lgs. 504/92 e il DPR 327/01. Il TUE prevede che l'autorità espropriante, avvalendosi degli "uffici degli enti locali, dell'ufficio tecnico erariale o della commissione provinciale prevista dall'articolo 41" determina l'indennità provvisoria sulla base del valore venale, come anzi detto, la notifica all'espropriato, se questa non viene accettata dall'espropriato, l'indennità dovrà esse-

re rideterminata in via definitiva facendo ricorso a una terna arbitrale oppure alla Cpe (Commissione Provinciale Espropri) competente, come previsto dalla legge. Ne consegue che, in materia di espropri, la Cpe può essere l'organo preposto per la determinazione dell'indennità provvisoria (sempre basato sul valore venale) e sicuramente è un organo preposto a trattare il contenzioso di primo grado rideterminando l'indennità in via definitiva. Ossia un autorevole organo che opera la determinazione dei valori venali anche dei terreni edificabili. Le Cpe, organo istituzionale terzo e al di sopra delle parti istituite dall'art. 16 della L.22/10/71 n.865 a oggi attivo e operoso, sono presenti su gran parte del territorio nazionale, salvo delle realtà dormienti per questioni burocratiche.

Dunque: visto il contenzioso che genera l'imposta Imu per mancanza di database attendibili, visto che non ci sono criteri oggettivi nella determinazione dei valori dei terreni edificabili ai fini Imu, visto che il territorio di riferimento per i comuni sono i loro confini amministrativi cui sono limitati per osservare l'andamento del mercato immobiliare, e visto le ingiustizie sociali cui si vedono sottoposti cittadini che possiedono dei terreni limitrofi per continuità fisica ma separati da confini amministrati il cui valore imponibile è molto diverso per la motivazione sopra detta, ritengo che una soluzione plausibile possa essere quella di attribuire alle Cpe il compito istituzionale della determinazione dei valori dei terreni edificabili ai fini Imu. Le Cpe avendo una visione di macro-area (territorio provinciale) nel ruolo istituzionale in cui sono incardinati, potendo osservare il mercato con dati statisticamente più indicativi sicuramente potrebbero: da una parte offrire un servizio che solleva le amministrazioni comunali dalla responsabilità di operare con risorse e strumenti non qualificati, limitare le possibilità di generare contenzioso gravando sulle casse dell'ente; e dall'altra garantire il cittadino dall'oppressione di una reale o temuta ingiustizia sociale.

(Giovanni Malara, presidente CNCPE)

6^a CONVENTION NAZIONALE

È sicura la nostra casa?
La prevenzione antisismica
una questione di civiltà

venerdì 2 dicembre 2016
dalle 15.00 alle 19.00

.....
Centro Congressi Hotel Savoia Regency
via del Pilastro, 2 - Bologna



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

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

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

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE




- 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, 67 - TEL 051/821250
- MARZABOTTO, VIA PORRETTANA NORD, 1/A - TEL 051/931205

Hai un ufficio o un negozio?

Scegli Vodafone e.box Office+
e opzione RELAX.

I più venduti

e.box Office+

 DA SMARTPHONE	 ● Minuti/SMS illimitati verso fissi e mobili ● 1GB in 4G
 DA RETE FISSA	● Minuti illimitati verso fissi e mobili nazionali ● 100 minuti verso Europa ● Internet illimitato ● Vodafone Station Revolution inclusa Dopo i primi 3 rinnovi Fibra +5 euro a rinnovo se non acquisti opzione Ultrabroadband.
	● POS Sicuro per accettare sempre tutti i pagamenti
	● Sito Web realizzato su misura per la tua attività

+ RETE SICURA GRATIS PER IL PRIMO RINNOVO
Poi 2 euro a rinnovo per ciascun servizio: ADSL e smartphone.

59,90€
ogni 4 settimane

per i primi 3 rinnovi. Poi + 10 euro a rinnovo.
Contributo attivazione comprensivo di installazione:
4 euro a rinnovo per 48 rinnovi (5 euro a rinnovo
su rete ADSL non Vodafone).



PER IL TUO BUSINESS VODAFONE ELIMINA IL ROAMING IN EUROPA

Parla, naviga e manda SMS con il tuo piano Vodafone Partita IVA in Europa su Rete Vodafone come se fossi in Italia.

E se ti trovi su rete non Vodafone hai inclusi 100MB al giorno.
In più da rete fissa hai fino a 100 minuti inclusi verso l'Europa.

**Ulteriore sconto riservato agli utenti CONFABITARE.
Per maggiori informazioni sulle offerte contattare
PIRAMIS GROUP numero verde 800.97.68.78**

L'offerta e box comprende: da smartphone piano e box Office+ voce 19,90 euro e da rete fissa piano e box Office+ rete fissa 25 euro ogni 4 settimane per ADSL 30 euro ogni 4 settimane su Fibra dopo i primi 3 rinnovi se non acquisti opzione Ultrabroadband.
Dettagli traffico in Europa: per i paesi inclusi il traffico internet incluso su rete non Vodafone e i meccanismi di addebito oltre soglia, vai a pagina 18. **Dettagli Smart Passport TOP10 e Mondo a pagina 19. Dettagli rete fissa: la connettività in Fibra o in ADSL sarà disponibile a seconda della copertura sul territorio. Per tutti i dettagli sulle velocità e sulle tecnologie di rete utilizzate chiedi al consulente commerciale. Contributo attivazione su rete non Vodafone: il cliente può scegliere tra pagamento rateale oppure può corrispondere una parte con addebito nella prima fattura e pagare la restante parte in 48 rate ogni 4 settimane. Il cliente potrà scegliere di effettuare l'installazione in autonomia: in questo caso il costo di attivazione sarà di 4 euro ogni 4 settimane per 48 rate.**

TRANQUILLI, CI PENSA

AGERC

PROFESSIONALITÀ IMPEGNO SERIETÀ TRASPARENZA



Solleciti

Phone collection

Esazione Domiciliare

Diffida legale

Rintraccio debitori

Recupero morosità
condominiali

Deducibilità fiscale

Assistenza legale

A Cesenatico, recupero crediti a vele spiegate! ☎ 0547.684158 12 linee (R.A)

Vantaggi

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

AGERC Società di servizi s.r.l

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



Arch. Valerio Racca
Presidente Osservatorio Mercato Immobiliare Confabitare

L'utilità del Cassetto Immobiliare

Nel 2014 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Confabitare iniziò a promuovere quello che definimmo *Cassetto Immobiliare*. L'idea nacque vedendo il funzionamento del suo omologo, ovvero il *Cassetto Fiscale* che ogni italiano ha presso l'Agenzia delle Entrate, una raccolta di dati di carattere fiscale. La riforma del catasto fu complice di questa idea, nelle more di una riflessione ampia su come rendere più efficace il catasto ci venne in mente di proporre una nuova *vision*, non solo una raccolta di dati, ma una raccolta strutturata di dati utili al fisco e al cittadino. Recentemente gli eventi naturali avvenuti nell'estate hanno riportato l'attenzione sul concetto di Fascicolo del Fabbriato. Il 24 ottobre 2016 a Palazzo Chigi si è svolta la riunione del tavolo di Lavoro "Casa Italia" diretto dal Prof. Giovanni Azzone, Confabitare era presente insieme a molti enti e associazioni nazionali. Tutti, meno uno, hanno portato l'attenzione sul Fascicolo del Fabbriato, Confabitare ha proposto il *Cassetto Immobiliare* quale atto di mediazione e soddisfazione fra le parti. Il nodo rimane quello della mancata comunicazione fra i vari database dello Stato e, ad aggravare la situazione, la non completa digitalizzazione dell'informazione immobiliare. L'applicazione del nostro modello è semplice, si può riassumere in pochi passaggi.

Formazione

Fase 1: creazione del cassetto informatico presso l'Agenzia delle Entrate per ogni unità immobiliare catastale;

Fase 2: collegamento informatico dei dati catastali e di conservatoria per ogni unità immobiliare catastale;

Fase 3: ogni comune inserisce informati-

camente il suo archivio digitale degli atti autorizzativi nel cassetto immobiliare se è fattibile a livello comunicativo informatico (più semplicemente se i database si parlano);

Fase 4: invio al proprietario del nome utente e pw per l'accesso al proprio cassetto;

Fase 5: il proprietario verifica il corretto contenuto del cassetto e a sua volta può implementarlo con i dati in suo possesso.

Conservazione

Fase 1: tutte le variazioni di tipo catastale, urbanistico, tecnologico, che dovessero modificare l'unità immobiliare andranno inserite dal professionista o dall'operatore che opera tali variazioni;

Fase 2: in caso di compravendita dell'immobile il venditore in atto consegna le credenziali al nuovo acquirente che ha facoltà di variarle dopo aver aggiornato con il titolo di proprietà il cassetto immobiliare.

I costi?

Ormai siamo tutti ragionieri, appena si parla di innovazione la domanda successiva è: ma quanto costa? Da una nostra analisi come Osservatorio possiamo dire che la prima fase di formazione può rientrare in quella che era la *Riforma del Catasto*, sono costi interni all'amministrazione che possono interessare risorse dello Stato. Dal punto di vista della proprietà per l'implementazione dei dati eventualmente mancanti i costi potrebbero variare moltissimo a seconda del tipo di Due Diligence che si vuole inserire. Se parliamo di una base di dati non eccessiva si può considerare una spesa media di 500 euro che moltiplicata per le U.I.U. (Abitazioni + Pertinenze + Non residenziale), circa 63.000.000, ci porta a una spesa pari a 31,5

MD di euro. Lo Stato tra iva e imposte recupererebbe circa il 50% pari a 15,75 MD (mezza finanziaria); al cittadino che deve spendere i 500 euro lo Stato ne concede il recupero al 100% in cinque anni con un costo per lo Stato stesso di mancato introito annuo pari a 6,3 MD di € annuo con un chiaro guadagno per lo Stato, che si trova ad incassare IVA e imposte dal professionista e rimette in moto l'economia dell'edilizia e un non costo per il cittadino. Confabitare propone da anni l'attuazione del *Cassetto Immobiliare*, questo sarà una utility per il cittadino e per il proprietario immobiliare e per le istituzioni. Il proprietario avrà sotto controllo ogni intervento effettuato sull'unità immobiliare, ne avrà a disposizione la storia e lo scadenziario manutentivo.

Le finalità interessano due aspetti:

- lo Stato potrà monitorare ogni unità immobiliare in tutte le sue componenti, potrà accedere con facilità a statistiche e programmazione certa per l'imposizione fiscale sulla "casa"; potrà introdurre nuovi servizi e agevolazioni per il proprietario immobiliare, potrà verificare il grado di vulnerabilità e di rischio per le persone;
- il proprietario immobiliare potrà monitorare lo stato del proprio immobile, consultare gli atti di proprietà, locativi, urbanistici, tecnologici e catastali del proprio immobile; evitando così di dover pagare più volte la Due Diligence per ogni atto, mutuo, imposta che richieda documenti inerenti il bene immobile;
- il progetto è ambizioso e irto di problematiche informatiche di collegamento dei vari database esistenti, la gestione dell'introduzione dei dati da parte dell'utenza.

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COS'È 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 OPPORTUNITÀ!

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

A Napoli un convegno per focalizzare il disagio nella vita condominiale. Importante è concentrarsi sull'abbattimento dei muri materiali e relazionali, auspicando un ritorno a un condominio che sia uno spazio di condivisione, di accoglienza, di apertura ai rapporti umani e non di scontro

Bisogna abbattere le barriere

Si è tenuto a Napoli, il 20 luglio 2016, presso la sala convegni del Consorzio Del Bo Ascensori scarl, alla presenza di un folto pubblico di aziende e professionisti del settore immobiliare, in particolare di amministratori condominiali, nonché di proprietari-condomini, un interessante convegno di Confabitare Napoli dal titolo *Il condominio è la casa delle case. Contro ogni barriera, non solo architettonica*.

Il convegno, che si è soffermato sulla tematica del “disagio nella vita condominiale”, ha preso spunto da una ricerca di mercato svolta per conto della nota multinazionale Nescafé che ha generato il video-esperimento sociale dal titolo *The Nextdoor Hello* (visibile, attualmente, anche su canale YouTube) e che è stata condotta con metodologia Woa (Web Opinion Analysis) su un campione di circa 1800 italiani, uomini e donne tra 18 e 65 anni, attraverso un monitoraggio online sui principali social network, blog e forum, per capire come sono cambiati nel tempo i rapporti nei condomini italiani tra i vicini di casa.

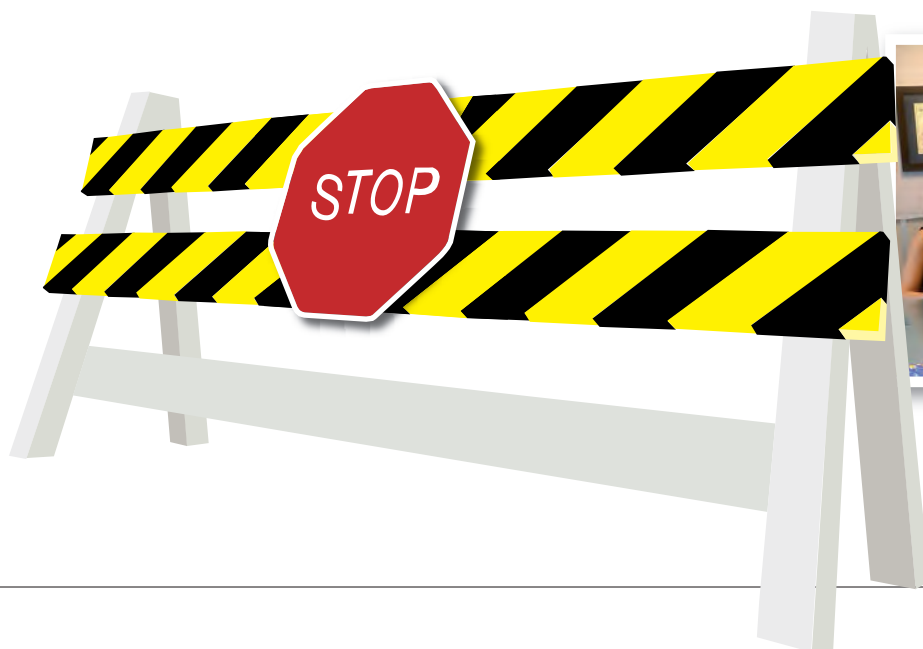
Dopo un primo saluto dell'arch. Francesca Fuccia, responsabile dell'area commerciale del Consorzio Del Bo Ascensori

scarl, partner di Confabitare che, gentilmente, per il secondo anno di seguito, ha ospitato un convegno Confabitare presso la propria sede, con la moderazione del dibattito ad opera della segretaria di Confabitare Napoli, dott.ssa Antonella Esposito, ha preso la parola l'avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Campania e di Confabitare Napoli, che ha spiegato la scelta del tema sull'abbattimento dei muri materiali e relazionali, auspicando così un ritorno a un condominio che sia uno spazio di condivisione, di accoglienza, di apertura ai rapporti umani e non di scontro, di diffidenza e di fuga, insomma una vera e propria “casa delle case”. Il presidente Grillo ha poi illustrato i poco rassicuranti dati dell'indagine nazionale. I risultati di questa indagine sono stati, infatti, sorprendenti e nel contempo allarmanti, rivelando un crescente fenomeno di “asocialità” nella vita condominiale. I condòmini, infatti, tra di loro, evitano un sia pur minimo contatto. Ben 8 su 10 fanno finta di niente, in attesa dell'arrivo dell'ascensore al piano e alla presenza di altro condòmino, abbassando lo sguardo o digitando sullo smartphone (79%) o ricorrendo alla frase “scusa, ma vado di fretta” (68%) oppure “sono in ritardo” (64%).

Addirittura il 45 % evita proprio di salire in ascensore, se è occupato da vicini, mentre il 39% si assicura che sulle scale non ci sia nessuno quando esce di casa. Ma qual è l'identikit del “condòmino asociale”? Sono principalmente gli uomini a essere diffidenti nei confronti dei vicini (69%), contro il 53% delle donne. La fascia d'età più “asociale” è risultata quella tra i 31 e i 50 anni (71%), mentre scende al 60% tra gli over 50 e al 51% tra gli under 30.

Il fenomeno, poi, è molto più forte tra gli abitanti delle grandi città del centro-nord Italia come Milano (69%), Torino (68%), Venezia (66%) e Bologna (64%). Si verifica ugualmente, ma con minore intensità, a Roma (57%), Napoli (55%) e Palermo (52%). Tra le categorie più “asociali” con il vicinato ci sono i manager (68%), i liberi professionisti (65%), gli avvocati (64%), i bancari (63%) e gli impiegati (62%).

Ma come si spiegano questi dati? Per il prof. Marco Costa del Dipartimento di Psicologia dell'Università degli Studi di Bologna: “gli impegni lavorativi possono far vivere la propria abitazione soprattutto come luogo di riposo e rifugio, proprio perché l'attività sociale viene già coltivata in altri ambienti, come il luogo di lavoro; di conse-



Da sinistra: Antonella Esposito, segretaria Confabitare Napoli, Alberto Zanni, presidente nazionale, Luigi Grillo, presidente Confabitare Campania, Stefania Benni, segretaria nazionale Confabitare



guenza, quando si è a casa, si cerca, anzitutto, un nido in cui vivere la privacy, la riservatezza e il riposo. In secondo luogo, nella società sta aumentando la mobilità e diminuisce il senso di attaccamento al luogo e al vicinato”. Per il prof. Giandomenico Amendola, professore di Sociologia Urbana nella facoltà di Architettura dell’Università di Firenze: “la prossimità spaziale tra i vicini di casa non porta automaticamente all’interazione e alla solidarietà; essa non determina una spinta all’interazione e, men che meno, alla costituzione di solidi rapporti interpersonali; a maggior ragione, in un palazzo abitato da lavoratori, le occasioni d’incontro sono inevitabilmente sporadiche e in genere molto rapide e formali; andando ad analizzare i fattori che agiscono sui rapporti di vicinato, i principali sono l’omogeneità sociale-culturale e il tempo di residenza”.

Ed è perciò che l’avv. Grillo, in linea con le conclusioni del prof. Costa, ha affermato che: “per abbattere queste barriere, la ricetta è molto semplice: basta creare attività comuni, come pulizia dei luoghi condivisi o feste di condominio, momenti in cui i condòmini possono riconoscersi; piccoli gesti come l’offrire un caffè (proprio come visto nella pubblicità Nescafé) o del cibo costituiscono anche attività che permettono d’incontrare gli altri senza la preoccupa-

zione di dovere interagire in modo personale, mitigando l’ansia di un contatto personale”. Queste affermazioni del presidente di Confabitare Napoli non hanno fatto altro che introdurre, poi, la relazione successiva, che ha destato molto interesse tra i presenti, del presidente nazionale di Confabitare, dott. Alberto Zanni, che ha mirabilmente illustrato i progetti di “socializzazione della vita condominiale” creati da Confabitare, come prima associazione nazionale di categoria in assoluto, già molti anni fa, e, quindi, in tempi notevolmente antecedenti all’indagine oggetto del convegno, precisamente nel 2010, che prendono il nome de “Il Condominio Solidale” e che vanno dalla “badante condominiale”, alla “baby sitter condominiale”, “infermiera condominiale”, “gruppi di acquisto comu-

**DA UNA RECENTE RICERCA
RISULTANO IN AUMENTO
I CONDÒMINI CHE EVITANO
IL CONTATTO. BEN 8 SU 10 FANNO
FINTA DI NIENTE IN ATTESA
DELL’ARRIVO DELL’ASCENSORE
AL PIANO E ALLA PRESENZA
DI UN ALTRO CONDÒMINO
ABBASSANDO LO SGUARDO**










ni e solidali”, “biblioteca condominiale”. Successivamente, la segretaria nazionale di Confabitare, dott.ssa Stefania Benni, ha analizzato un altro tipo di barriera, non meno importante, che è quella che le donne lavoratrici, che, ricordiamolo, sono anche mogli e mamme, affrontano quotidianamente nel mondo del lavoro, con particolare riferimento a quella delle donne lavoratrici autonome, illustrando un’importante iniziativa che prende il nome di Progetto Angelica. Ancora dopo, l’ing. Gennaro Saliva, responsabile formazione del consorzio Del Bo Ascensori scarl, ha illustrato, destando un fortissimo interesse tra gli amministratori condominiali presenti, gli aspetti tecnici, anche con particolare attenzione a quelli giuridici, delle “barriere architettoniche” presenti in condominio. Ciò, con particolare nostra soddisfazione, in quanto l’anno 2016 è stato dedicato da Confabitare proprio a questa importante tematica.

Il dott. Claudio Cali, presidente di Confabitare Aosta, si è, infine, occupato, con grande attenzione del pubblico presente, della barriera delle comunicazioni umane, facendoci comprendere che la capacità di comunicare meglio con gli altri è importante, che l’essere positivi, aperti al confronto e assertivi, presentarsi ed esprimersi adeguatamente, sono caratteristiche indispensabili e vincenti per una persona, che un adeguato lavoro sulle proprie potenzialità comunicative, sull’intelligenza emotiva e sul “contagio emozionale” è sempre indispensabile, sia a livello privato sia a livello professionale. Il dibattito finale che ne è scaturito, dopo un breve saluto al pubblico presente dell’ing. Sara del Bo, responsabile (area privati) dell’azienda Consorzio Del Bo Ascensori scarl, splendida realtà aziendale napoletana di carattere nazionale, ha confermato il grossissimo interesse alle tematiche dibattute, del resto attualissime. Confabitare Napoli, soddisfatta della brillante riuscita del convegno, conferma che, in virtù di quella che è la sua professata mission, sulla tematica del “disagio” tornerà presto a discutere, presentando, nel contempo, iniziative concrete sul territorio. Siamo convinti che le tante barriere architettoniche presenti nella società contemporanea possono essere abbattute anche grazie all’operato associativo di realtà come la nostra. (avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)

BLATTE ROSSE IN GIRO PER CASA ???



DAL 1988 L'AZIENDA LEADER PER RISOLVERE IL PROBLEMA

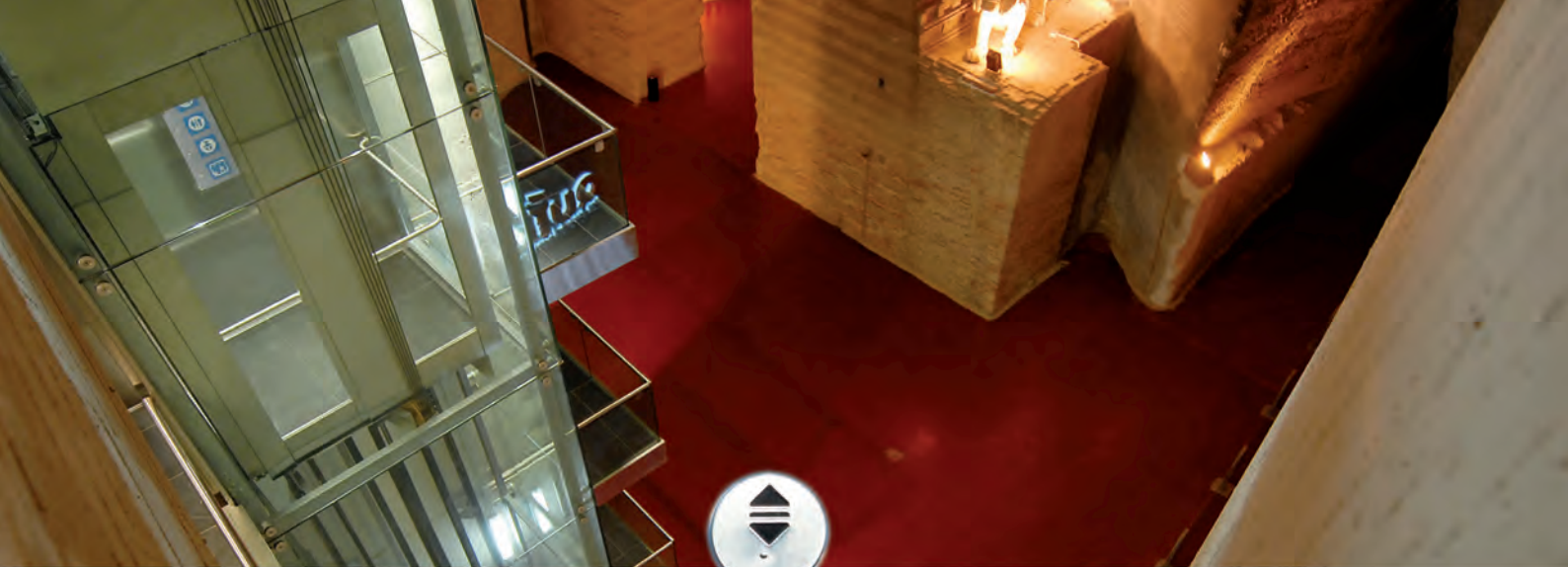
- **VELOCE**  soli 30 min. 
- **GARANTITO**  completa risoluzione del problema
- **PULITO**  no irrorazione. UTILIZZO GEL ALIMENTARE
- **INODORE**  il gel non cola non evapora ed è inodore
- **COMODO**  il vostro impegno ??? aprirci la porta
- **PRATICO**  non è necessario uscire di casa 
- **SICURO**  no pericolo per persone, bambini ed animali

SE NON RISOLVIAMO TORNEREMO SENZA FARTI SPENDERE NULLA !

051/ 6051370 – 335/ 5356149

www.disinfestazionibologna-alca.com

MOSTRACI QUESTO OPUSCOLO, AVRAI UNO SCONTO DEL 25 % SUL PREZZO STANDARD
(INIZIATIVA VALIDA SINO AL 31 DICEMBRE 2016 NON CUMULABILE CON ALTRE OFFERTE).



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

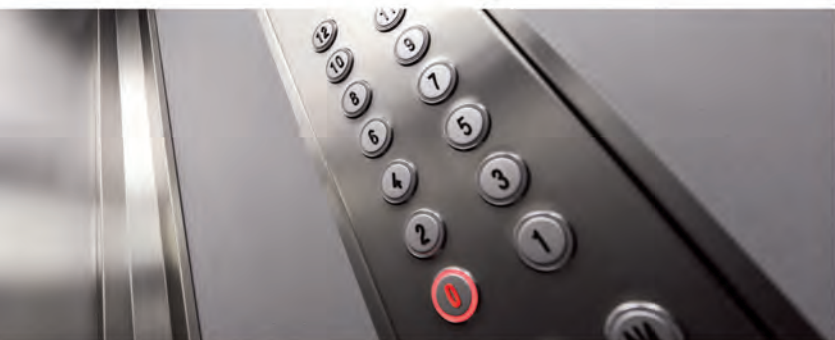
- Interventi entro 1 ora in caso di guasto;
- Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio;
- Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24;
- Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche;
- 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 2016 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

Una breve guida da tenere sempre presente. Vi aiuterà a capire quali sono i requisiti per beneficiare del bonus mobili. Che da quest'anno non è riservato solo alle giovani coppie ma può essere usufruito anche nell'ambito delle unioni civili formate da persone dello stesso sesso

Bonus mobili. A chi interessa?

Nell'ambito delle detrazioni fiscali relative agli immobili residenziali ad uso abitativo, e in particolare per le detrazioni fiscali sull'acquisto di mobili, c'è stata un'importante quanto scontata specifica da parte del Ministero dell'Economia. Il MEF ha risposto all'interrogazione parlamentare n. 5 - 09160 del 28/07/2016, chiarendo che il bonus mobili previsto per le giovani coppie può essere usufruito anche nell'ambito delle unioni civili formate da persone dello stesso sesso, nulla obiettando al contrario. La Legge di Stabilità 2016 al comma 75 ammette una detrazione dall'Irpef, sino a concorrenza del suo ammontare, del 50% delle spese documentate, sino a un ammontare complessivo non superiore a 16mila euro, sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo dell'unità immobiliare acquistata e adibita ad abitazione principale di "giovani coppie costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni, in cui uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni".

Il bonus mobili riservato alle giovani coppie, al fine di chiarire la questione, è diverso da quello "ordinario" previsto dall'articolo 16, comma 2, del D.L. 63/2013, perché soltanto per quest'ultimo è possibile fruire della detrazione anche in relazione alle spese riguardanti l'acquisto di grandi elettrodomestici. Infatti per l'agevolazione riservata alle giovani coppie, invece, possono essere ammesse in detrazione soltanto le spese concernenti l'acquisto di mobili: sono rilevanti quindi le spese per l'acquisto di mobili nuovi, quali, a titolo di esempio: armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, letti, nonché materassi e apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile; non sono agevolabili invece gli acquisti di pavimenti, porte e infissi, tende

e tendaggi, nonché altri complementi di arredo domestico. Le spese ammissibili all'agevolazione sono soltanto quelle sostenute nell'anno 2016 e quindi dal 1° gennaio sino al 31 dicembre. L'Agenzia delle Entrate ha precisato, con la circolare n.7/E/2016, che l'acquisto dei mobili può anche avvenire prima che si siano realizzate le condizioni analizzate nei paragrafi precedenti, affinché i contribuenti possano accedere all'agevolazione, come, per esempio, la convivenza da almeno tre anni. Volendo effettuare un esempio concreto, se una coppia coniugata acquista i mobili a marzo 2016 e stipula il rogito di acquisto dell'unità immobiliare a ottobre 2016, nel rispetto del requisito anagrafico, avrà diritto alla detrazione, sempreché l'unità immobiliare sia destinata ad abitazione principale di entrambi, entro il termine per la presentazione dei redditi relativa all'anno 2016 quindi entro settembre 2017.

Per quanto riguarda le spese per l'acquisto di mobili, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che esse, ai fini dell'agevolazione,

possono essere sostenute indifferentemente da parte di entrambi i componenti la giovane coppia, o da uno solo dei componenti, anche se diverso dal proprietario dell'immobile e anche se ha superato i 35 anni d'età. L'ammontare massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione deve essere comunque riferito alla coppia; pertanto, se le spese sostenute superano l'importo di euro 16mila, la detrazione deve essere calcolata su tale ammontare massimo e ripartita fra i componenti della coppia, in base all'effettivo sostenimento della spesa da parte di ciascuno. Per usufruire della detrazione fiscale è fondamentale che le spese siano pagate mediante bonifico bancario o postale, infatti non è più necessario il pagamento "speciale" con codice fiscale o partita IVA del beneficiario, oppure con carta di credito o di debito. Passiamo a effettuare una analisi dell'incumulabilità: non è consentito fruire di entrambe le agevolazioni bonus mobili e grandi elettrodomestici e bonus





mobili per le giovani coppie per l'arredo della medesima unità abitativa. Ciò implica che la coppia o uno solo dei componenti, se beneficia, anche parzialmente, del bonus mobili e grandi elettrodomestici, per acquisti effettuati dal 06/06/2013 al 31/12/2016, non potrà altresì beneficiare del bonus mobili giovani coppie per l'arredo del medesimo immobile. Di contro è possibile beneficiare di entrambe le agevolazioni, nel rispetto delle relative prescrizioni, se i mobili acquistati sono destinati all'arredo di unità abitative diverse. Tale criterio risulta coerente con il fatto che il bonus mobili e grandi elettrodomestici può essere fruito nell'importo massimo di spesa ammessa alla detrazione per ciascuna unità abitativa oggetto di ristrutturazione come si evince dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E/2016. L'Agenzia delle Entrate, sempre con la circolare n. 7/E/2016, ha chiarito che, per le coppie coniugate, non avendo importanza il requisito di durata del vincolo matrimoniale, è sufficiente che i soggetti risultino coniugati nell'anno 2016. Per le coppie conviventi *more uxorio*, invece, la convivenza deve durare da almeno tre anni. Tale condizione deve risultare soddisfatta nell'anno 2016 ed essere attestata o dall'iscrizione dei due componenti nello stesso stato di famiglia o mediante un'autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000. Analizzando in maniera specifica il vincolo anagrafico, ovvero la condizione per cui almeno uno dei componenti della coppia non deve avere supe-

rato i 35 anni d'età, è stato puntualizzato che, per non creare disparità di trattamento in base alla data di compleanno, il requisito anagrafico deve intendersi rispettato dai soggetti che compiono il 35° anno d'età nell'anno 2016, a prescindere dal giorno e dal mese in cui ciò avviene.

L'ultimo requisito richiesto dalla norma per potere accedere all'agevolazione è l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione. Secondo l'Agenzia delle Entrate, in assenza di diversa prescrizione normativa, si deve ritenere che l'unità immobiliare possa essere acquistata, a titolo oneroso o gratuito, e che l'acquisto possa essere effettuato da entrambi i coniugi o conviventi *more uxorio* o da uno solo di essi. In quest'ultimo caso, nel rispetto della "logica" della norma, l'acquisto deve essere effettuato dal componente che differenzia anagraficamente la giovane coppia e quindi dal componente che non abbia superato il 35° anno di età nel 2016.

L'acquisto dell'unità immobiliare, per l'Agenzia delle Entrate, può essere effettuato nell'anno 2016, oppure può già essere stato effettuato nell'anno 2015. La fruizione dell'agevolazione anche per gli acquisti effettuati nel 2015 si deve ritenere consentita in base a considerazioni di ordine sistematico che tengono conto del fatto che, nell'ambito del Tuir, previsioni agevolative, quali quelle in materia di detrazione degli interessi di mutuo, consentono che intercorra un arco di tempo di 12 mesi tra l'acquisto dell'immobile e la sua destina-

zione ad abitazione principale. Per quanto concerne i termini entro i quali l'immobile deve essere destinato ad abitazione principale di entrambi i componenti la giovane coppia, si ritiene che tale destinazione debba sussistere in linea di principio nell'anno 2016. Tuttavia, tenuto conto che, come detto, può intercorrere un arco di tempo tra l'acquisto dell'immobile e la sua destinazione ad abitazione principale della giovane coppia, gli immobili acquistati nell'anno 2016 possono, ai fini dell'agevolazione in esame, essere destinati ad abitazione principale entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi per tale periodo d'imposta. Ciò in quanto tale destinazione deve sussistere al momento di presentazione della dichiarazione per consentire la fruizione della detrazione stessa. La legge 76 del 20/05/2016 entrata in vigore il 06/06/2016, che provvede alla regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e la disciplina delle convivenze, all'articolo 1, comma 2, prevede la possibilità, per due persone maggiorenni dello stesso sesso, di costituire un'unione civile mediante dichiarazione di fronte all'ufficiale di stato civile e alla presenza di due testimoni. La disposizione prevede inoltre, al comma 3, la registrazione degli atti di unione civile nell'archivio dello stato civile. Il documento attestante la costituzione del vincolo deve contenere tra l'altro i dati anagrafici delle parti e l'indicazione della loro residenza. L'art. 1, comma 2, prevede, al solo fine di assicurare l'effettività della tutela dei diritti e il pieno adempimento degli obblighi derivanti dall'unione civile tra persone dello stesso sesso, che le disposizioni che si riferiscono al matrimonio e le disposizioni contenenti le parole "coniuge", "coniugi" o termini equivalenti, ovunque ricorrono nelle leggi, negli atti aventi forza di legge, nei regolamenti, nonché negli atti amministrativi e nei contratti collettivi, si applicano anche a ognuna delle parti dell'unione civile tra persone dello stesso sesso. È importante che sussistano tutte le condizioni esposte nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E/2016. È necessario, in particolare, che, analogamente a quanto richiesto per le coppie coniugate, l'unione civile sia validamente costituita nell'anno 2016.

(Dott Pasquale Fallacara
Consulente fiscale Confabitare)



Scopri le nostre offerte!

Chiamaci

Numero Verde
800 439 995

Sito web

www.afenergia.it

Seguici su



A.F. Energia ti offre:

- ✓ Consulente dedicato
- ✓ Preventivi gratuiti
- ✓ Recupero della cauzione versata
- ✓ Bolletta mensile di gas naturale ed energia elettrica
- ✓ Nessun costo per l'attivazione
- ✓ Nessuna modifica all'impianto

Risparmia su gas e luce *e goditi il weekend!*



...tecnologia a servizio dell'ecologia... dal 1960!



Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



Spurgo

reti fognarie ed idriche



Videoispezione

reti fognarie ed idriche



Risanamento

reti fognarie ed idriche



Bonifiche

ambientali e serbatoi



Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



www.venturiambiente.it

Via A. Zanini, 2-4 - 40011 Anzola Emilia (BO) - Italy
Tel. +39 051 735912 - Fax +39 051 731613

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde
800-01.08.15



società attestata da
SOA RINA



▶ Alberto Zanni
▶ Enzo Boschi
▶ Mario Tozzi

▶ David Fabi
▶ Emanuele Montini
▶ Paolo Riva

a cura di Alessandro Marata

Il nostro Paese è a grande rischio sismico, non si può far finta di niente. Oggi chi compra casa non chiede con quali criteri è stata costruita. La nostra cultura dell'abitare è sbagliata. Dovremmo rendere obbligatorio il fascicolo del fabbricato, in cui inserire le informazioni sull'edificio e la sua risposta antisismica

Più incentivi per la prevenzione

Il terremoto del 30 ottobre di quest'anno, di magnitudo Mw 6.5, è stato, secondo l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, l'evento più forte avvenuto in Italia dopo quello del 1980 in Irpinia. L'epicentro è stato a 5 chilometri da Norcia, ha interessato le province di Perugia, Rieti e Macerata ma è stato avvertito chiaramente in tutto il centro Italia. Non ha cau-

sato morti ma ci sono stati molti feriti ed enormi danni agli edifici, alle abitazioni, al patrimonio artistico e storico di queste zone. Basti pensare che interi paesi non esistono più. Un terremoto che ha infierito ulteriormente su una zona già messa in ginocchio dal sisma del 24 agosto. Allora i comuni più colpiti erano stati Amatrice, Accumoli e Arquata del Tronto. E in questo caso, purtroppo, di

morti ce n'erano stati e non pochi. Tornando indietro nel tempo, di comuni colpiti gravemente da un terremoto ne abbiamo avuti tantissimi. I comuni del territorio emiliano nel 2012. Nel 2009 la provincia de L'Aquila. Per citare solo i più recenti, perché l'elenco dei sismi che hanno colpito il nostro Paese sarebbe ancora lunghissimo. Come lunghissima è la lista delle vittime. E la terra sta ancora



tremando, non ha mai smesso di farlo da agosto a oggi. L'Italia, per la sua particolare posizione geografica, è uno dei paesi a maggiore rischio sismico del Mediterraneo: si trova, infatti, nella zona di convergenza tra la placca africana e quella eurasiatica. L'area a sismicità più elevata si concentra nella parte centro-meridionale della penisola, lungo la dorsale appenninica e poi, più a Sud, in Calabria e in Sicilia. Nelle aree settentrionali la sismicità riguarda il Friuli, parte del Veneto e la Liguria occidentale. Solo la Sardegna non risente particolarmente di eventi sismici. Quando si parla di rischio sismico si intende la probabilità che vi siano effetti avversi, ad esempio su un edificio, in un predeterminato arco di tempo, mettiamo 50 anni. Il rischio viene calcolato a partire da tre concause, la pericolosità si-

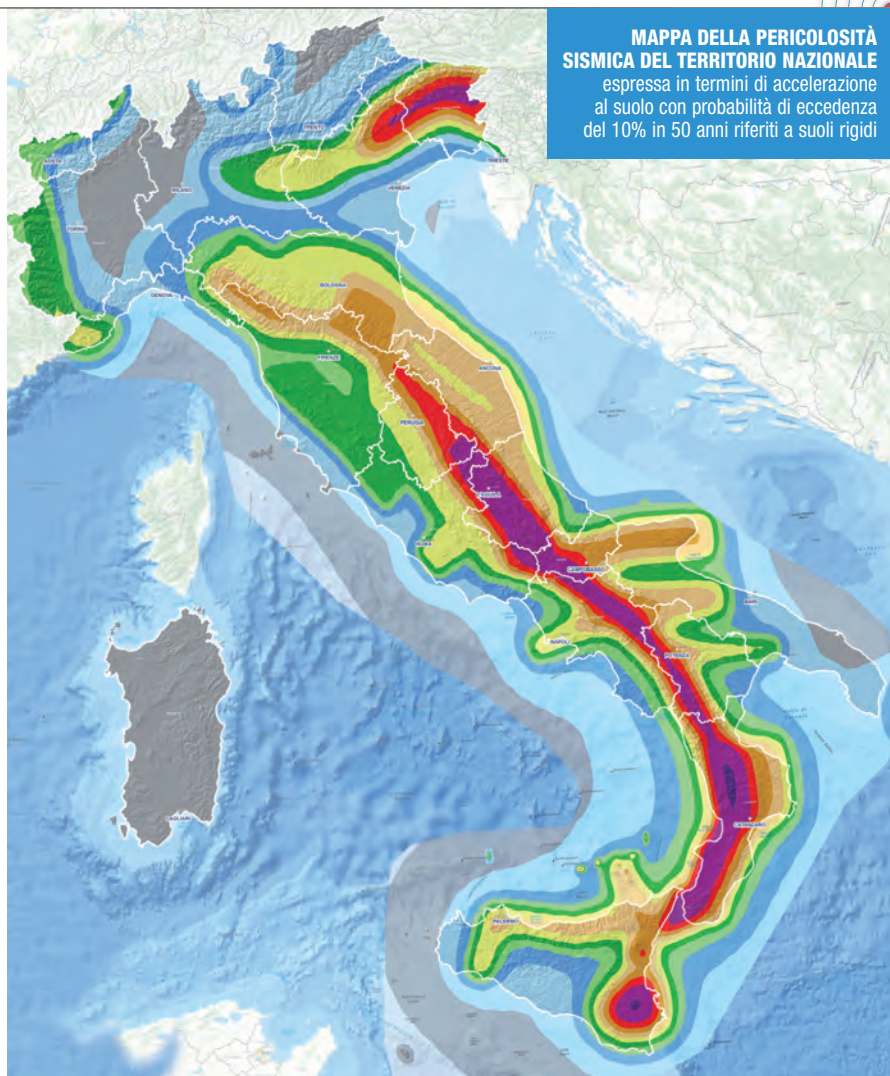
BISOGNA INTERVENIRE CONSOLIDANDO, BASTA ANCHE METTERE CATENE, OVVERO BARRE IN ACCIAIO A LIVELLO DEL PAVIMENTO, PER LEGARE I MURI E PREVENIRE CROLLI

sismica, cioè la probabilità che si manifesti un terremoto di una data entità in un predefinito arco temporale, la vulnerabilità sismica, legata alla capacità di un manufatto di sopportare l'evento sismico atteso, e l'esposizione, legata al contesto nel quale si trova il manufatto. Un'area a rischio è quindi una zona a elevata pericolosità nella quale si trovano edifici di elevata vulnerabilità, magari in un contesto complesso come un aggregato urbano. Essenziale è la

mappa di classificazione sismica che, nel 2003, a seguito del terremoto di San Giuliano di Puglia, ha integrato la mappatura precedente (realizzata dal Ministero dei Lavori pubblici tra il 1981 ed il 1984) identificando quattro zone a pericolosità decrescente, mappatura nella quale rientrano tutti i comuni italiani; in tal modo sono stabiliti i livelli di rischio a cui è esposto il territorio, e diviene fondamentale la messa in sicurezza delle costruzioni. Dopo il terremoto in Abruzzo del 6 aprile 2009 è stato emanato un provvedimento per dare maggiore impulso alla prevenzione sismica. L'articolo 11 del decreto legge n. 39 del 28 aprile 2009 prevedeva che fossero finanziati interventi per la mitigazione del rischio sismico nei comuni a più elevata pericolosità, stanziando 965 milioni di euro in 7 anni. L'attuazione dell'art. 11



è coordinata dal Dipartimento della Protezione Civile d'intesa con le Regioni, e regolata attraverso ordinanze del Capo del Dipartimento della Protezione Civile. C'è poco da girarci attorno dunque: siamo uno dei paesi a maggiore rischio sismico del Mediterraneo, dobbiamo farcene una ragione e comportarci di conseguenza, non possiamo continuare a far finta di niente contando le centinaia vittime. La parola chiave non può essere ricostruzione, deve essere prevenzione e bisogna farla da diversi punti di vista. Confabitare da tempo sostiene che per fare buona prevenzione è necessario rendere obbligatorio il fascicolo del fabbricato che dovrebbe essere per le abitazioni quello che il libretto dell'auto è per le auto: qualcosa che contribuisce concretamente a rendere più sicuro un mezzo. Abbiamo un problema di cultura, ancor prima che di norme. Oggi chi affitta o compra una casa non si preoccupa di chiedere se l'edificio si trova in una zona a rischio o se è stato costruito o ristrutturato in base a criteri antisismici, e questo è ormai inaccettabile. Tutti dovremmo essere consapevoli delle condizioni della casa in cui viviamo. Nel fascicolo del fabbricato dovrebbero essere indicate tutte le informazioni relative alla co-

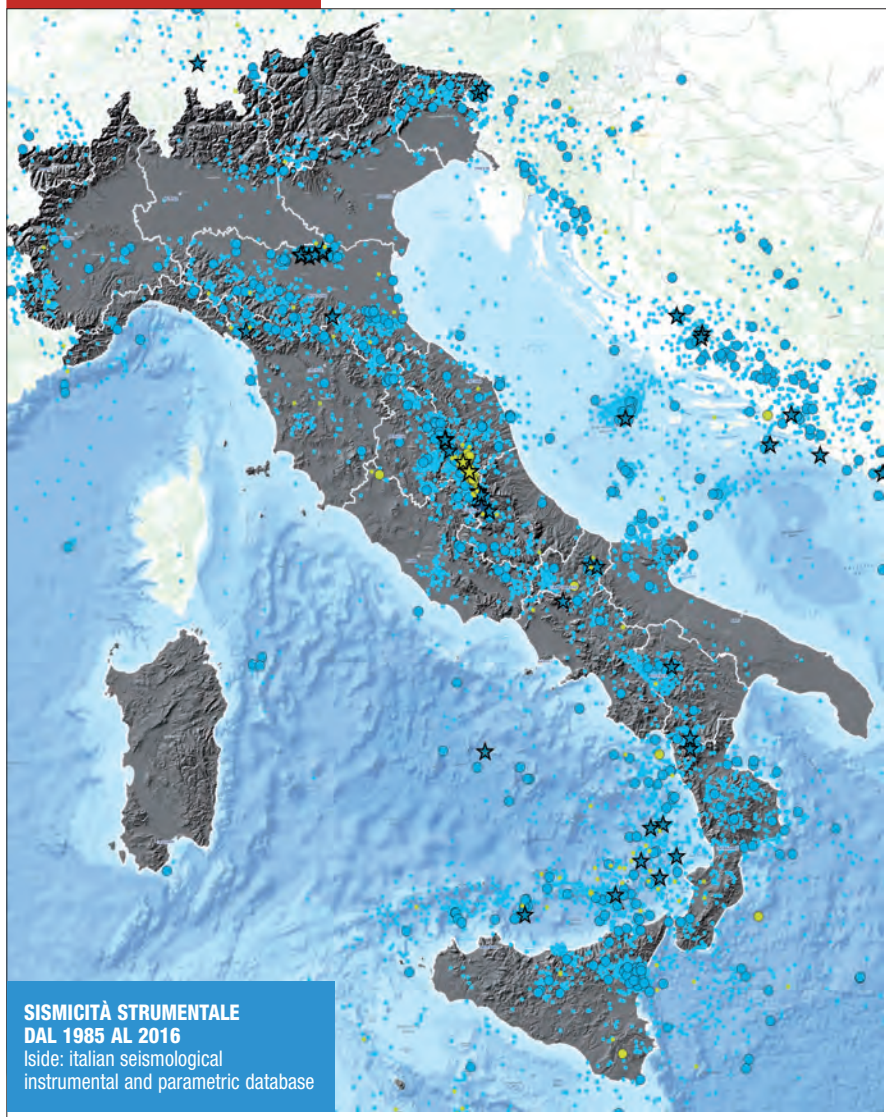
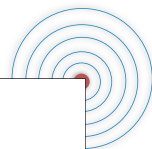


struzione dello stabile e alle successive opere realizzate. Inoltre ci dovrebbe essere uno spazio apposito dedicato alla sua tenuta antisismica. Attualmente lo Stato obbliga chi vende o affitta a presentare il certificato di prestazione energetica per tutte le costruzioni. Sapere se una casa resterà o meno in piedi in caso di terremoto è forse meno importante? Eppure fino a ora la proposta di legge non è ancora passata; da una parte manca la volontà politica, dall'altra esistono forti contrasti anche fra associazioni e all'interno degli ordini professionali. C'è chi vuole quella legge e chi non la vuole, e intanto resta tutto immobile, tutto tranne gli edifici che invece si muovono e crollano e continuano a

Alberto Zanni, presidente Confabitare

Accelerazione attesa con una probabilità del 10% in 50 anni (g)

- 0.000 - 0.025 g
- 0.025 - 0.050
- 0.050 - 0.075
- 0.075 - 0.100
- 0.100 - 0.125
- 0.125 - 0.15
- 0.150 - 0.175
- 0.175 - 0.200
- 0.200 - 0.225
- 0.225 - 0.250
- 0.250 - 0.275
- 0.275 - 0.300



SISMICITÀ STRUMENTALE DAL 1985 AL 2016
 Iside: italian seismological instrumental and parametric database

L'AREA A SISMICITÀ PIÙ ELEVATA SI CONCENTRA NELLA PARTE CENTRO-MERIDIONALE DELLA PENISOLA, LUNGO LA DORSALE APPENNINICA FINO IN CALABRIA E IN SICILIA

dello Stato per l'anno finanziario 2017 e per il triennio 2017-2019, di cui a novembre è stato pubblicato il testo. Come già era stato anticipato da alcune indiscrezioni, il Ddl di bilancio introduce il sismabonus che sarà riconosciuto per i lavori che serviranno ad adeguare alle misure antisismiche gli immobili che si trovano in zone di alta pericolosità sismica. Lo sconto Irpef partirà dal 50% (nel limite dei 96mila euro di spesa annuale) ma potrà arrivare fino all'80% se si miglioreranno due classi di rischio. Sarà riconosciuto tra il 2017 e il 2021 e si potrà detrarre in cinque anni, non più in dieci. Per interventi che dovessero coinvolgere parti comuni di edifici condominiali, la detrazione potrebbe salire fino all'85%. Altra novità importante: il Ddl include nell'agevolazione anche gli immobili ubicati nella zona sismica 3. L'obiettivo del governo è quello di arrivare all'approvazione della Camera il 4 dicembre per poi passare il tutto al vaglio del Senato.



miere vittime. E poi c'è il discorso degli incentivi fiscali: dare il via al libretto del fabbricato e realizzare un censimento degli immobili significherebbe coinvolgere diversi professionisti e quindi una spesa a carico del proprietario che dovrebbe avere, in cambio, sgravi significativi. Fino a oggi, in caso di interventi, gli sgravi variavano a seconda della zona in cui venivano fatti e raggiungevano il 65% nelle aree che nella mappa nazionale di classificazione sismica sono classificate a rischio sismico. Ecco che si evidenziava un problema: l'Emilia Romagna in quella mappa non era considerata a rischio fino al terremoto del 2012. Dal fronte incentivi, però, una buona notizia è arrivata: il 15 ottobre si è svolto a Palazzo Chigi il Consiglio dei Ministri per l'approvazione del disegno di legge di bilancio

È questa la strada da seguire, incentivi per la prevenzione. È ovvio che in un Paese come il nostro non possiamo certo pensare di abbattere tutti gli edifici a rischio e ricostruirli: il patrimonio immobiliare italiano è molto vecchio. L'80% è stato costruito prima del 1972, che è la data di entrata in vigore della legge sul cemento armato, dovremmo abbattere e ricostruire mezza Italia. Bisogna intervenire consolidando, a volte basterebbe anche solo mettere catene, ovvero barre in acciaio poste a livello del pavimento o del solaio, per legare i muri tra loro e prevenire crolli. Bisogna tenere presente che lo Stato può concedere sgravi fiscali, ma è compito delle associazioni creare condizioni con le banche affinché concedano mutui ai condomini, Confabitare si sta muovendo in tal senso. (di Alberto Zanni)



Globale Fabbricati

ASSICURA GLI EDIFICI, TUTELA LE PERSONE.

Grazie alle sue **5 aree di protezione**, Globale Fabbricati è una soluzione versatile, che soddisfa numerose esigenze di tutela: dalle riparazioni delle parti comuni a quelle dei singoli appartamenti danneggiati, dalla tutela legale nelle controversie giudiziarie al risarcimento nei casi di responsabilità verso terzi.

SCEGLI LE TUE DIFESE E COSTRUISCI LA TUA PROTEZIONE SU MISURA.

Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo disponibile in Agenzia e sul sito www.realemutua.it

 **REALE
MUTUA**
PARTE DEL TUO MONDO.

REALE GROUP

AGENZIA DI BOLOGNA SAN FELICE - MERIGHI & FIUSCO SRL
Via L. Berti, 6 - 40131 Bologna - Tel. 051 524083 - Fax 051 524229 - merighifiusco@legalmail.it

LINEA VITA ROBUST

Linea vita certificata in acciaio inox

Sicurezza, affidabilità, competenza.

Würth propone una vasta gamma di componenti che garantiscono, a seguito di una corretta posa in opera, **la messa in sicurezza delle coperture contro le cadute dall'alto.**

I prodotti della linea vita EN 795 in acciaio inox sono di produzione italiana, dotati di certificazione dell'Università degli studi di Firenze, mentre i fissaggi sono certificati e prodotti in Germania da aziende del gruppo.



Punti di forza dell'offerta Würth

Consulenza

- Consulenza sul territorio con 1.500 venditori professionisti e consulenti tecnici specializzati
- Sopralluoghi in cantiere e sulle coperture da parte di ingegneri qualificati
- Consulenza sullo studio delle soluzioni grazie ad uno staff di ingegneri dell'ufficio tecnico di Würth Italia

Chiavi in mano

- Servizio di installazione chiavi in mano da parte di aziende partner, distribuite su tutto il territorio italiano, specializzate nell'installazione e certificazione di impianti anticaduta

Formazione

- Seminari tecnici di formazione, tenuti da ingegneri qualificati, rivolti a posatori, tecnici, imprese

Servizio tecnico

- Servizio di prestudio con soluzioni personalizzate e concordate con la committenza per le singole coperture da mettere in sicurezza
- Realizzazione del fascicolo tecnico dell'impianto linea vita e realizzazione su richiesta del progetto esecutivo

Documentazione e certificazione

- Certificazioni secondo UNI EN 795, con riferimento al documento di prova originale emesso dall'Università degli Studi di Firenze
- Sito internet dedicato dal quale è possibile scaricare gratuitamente tutta la documentazione dei componenti linea vita e dei relativi fissaggi

Ci vuole un'edilizia più etica

«Dopo ogni terremoto disastroso i politici promettono di tutto. Poi non succede mai niente. Sempre gli stessi crolli, la stessa impreparazione e le stesse chiacchiere demagogiche»

L'Italia è un Paese ad alta scuotibilità sismica. Lo studio della sismologia nel nostro Paese ha fatto grandi passi avanti e i dati che abbiamo a disposizione oggi possono essere di enorme aiuto per affrontare al meglio i terremoti. Ma la scienza da sola non basta, bisogna smettere di improvvisare e di parlare inutilmente». È questo il punto di vista di Enzo Boschi, professore di Sismologia all'Università di Bologna, che dal 1986 al 2000 è stato presidente della Sezione Rischio Sismico, Commissione Grandi Rischi e ha contribuito alla creazione della Protezione Civile Italiana.

Cosa può fare la sismologia per aiutare a prevenire le tragedie legate ai terremoti?

«La sismologia è oggi in grado di indicare punto per punto del territorio nazionale quale accelerazione massima del suolo vi si può attendere a causa dei terremoti ovunque essi si verificano. L'accelerazione del suolo è il modo di quantificare la sollecitazione che gli edifici possono subire a causa dei terremoti. È il dato da cui partono gli ingegneri per progettare o adeguare le costruzioni in modo che poi resistano. In Italia questo importante problema sismologico è stato risolto brillantemente con la pubblicazione della Mappa di Pericolosità Sismica sulla Gazzetta Ufficiale nel 2006. Adesso la Mappa ha dignità di legge».

Quali sono le regioni italiane a più alto rischio sismico?

«Le regioni a maggior pericolosità sismica sono l'Abruzzo, la Sicilia orientale, la Calabria, la Campania, la Basilicata e il Friuli ma la maggior parte del territorio nazionale è sismico: terremoti di magnitudo 6, come quello di Amatrice, si possono verificare dappertutto».

Si poteva far qualcosa per evitare

i morti del terremoto di agosto?

«Certamente! Il grado di sismicità delle varie zone sismogenetiche è ormai ben noto. Basterebbe sviluppare l'edilizia in maniera più etica e volta alla sicurezza delle persone e non solo al guadagno rapido e immediato. La casa deve essere un luogo dove ci si rifugia insieme ai propri cari e non un luogo da cui scappare con rapidità. Bisogna anche impegnarsi a fare interventi di adeguamento tecnicamente seri. Ormai siamo rimasti l'unico Paese sviluppato che non ha risolto questo problema. Il Cile, la Turchia, la Nuova Zelanda, lo hanno già risolto o lo stanno risolvendo».

Quali sono, se ci sono, i falsi miti che riguardano i terremoti?

«C'è chi sostiene di avvertire una particolare sensazione di calore prima di un terremoto: aria da terremoto! Ci sono persone convinte che certe zone "soffici", come i depositi alluvionali dei fiumi, attenuino l'effetto dei terremoti come "stare su un materasso". Invece è esattamente il contrario: le zone "soffici" amplificano la perturbazione sismica. Lo sanno molto bene i romani che vivono lungo il Tevere e avvertono le scosse che si verificano in Umbria o in Abruzzo. Altri ancora pensano che i terremoti si verificano solo di notte e po-

tremmo continuare. Si pensi che l'attività sismica è una caratteristica fondamentale del pianeta: se non ci fossero i terremoti non ci sarebbero i vulcani, le montagne, l'atmosfera, la vita. Ogni due o tre giorni sulla terra si ha un terremoto di magnitudo 6.0. Le tragedie vengono solo dalla cattiva qualità edilizia».

Abbiamo imparato qualcosa o continuiamo a fare gli stessi errori?

«Facciamo sempre gli stessi errori. O meglio non abbiamo mai fatto niente. Dopo ogni terremoto disastroso i politici promettono mari e monti e poi non succede niente: Belice 1968, Friuli 1976, Irpinia 1980, Umbria-Marche 1997, L'Aquila 2009, Emilia 2012 e, pochi mesi fa, Amatrice. Sempre gli stessi crolli, sempre la stessa impreparazione, la stessa improvvisazione, le stesse vuote chiacchiere demagogiche».

È evidente che in Italia ci sia bisogno di una politica di prevenzione. Da dove bisogna cominciare?

«Dalle zone a maggior rischio. Amatrice sarebbe stata una di queste. Comunque si cominci, va bene».

In Europa le cose vanno meglio?

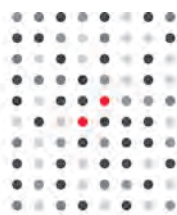
«I grandi paesi europei non sono sismici. Dovremmo guardare al Giappone, alla California. In realtà in Italia abbiamo tutte le competenze per affrontare la questione, manca la volontà politica e una filosofia più etica del costruire».

Pensa che un giorno i terremoti si potranno prevedere con certezza?

«Credo che sia impossibile. Non è chiaro il meccanismo dei terremoti. Comunque anche un terremoto previsto fa crollare edifici mal costruiti. E allora costruiamoli bene. Non diamo retta a coloro che, se avessero i soldi, sarebbero in grado di risolvere il problema della previsione: o sono ignoranti, o disonesti o quasi sempre entrambe le cose».



Enzo Boschi, professore di Sismologia



RR
GROUP

IL TUO PARTNER PER L'ENERGIA ELETTRICA E PER IL GAS

GARANZIA DI RISPARMIO

rispetto al vostro attuale fornitore

CONSULENTE DEDICATO

qualsiasi esigenza nella fatturazione
la esaudiamo noi

NESSUN PENSIERO

e nessun costo; penseremo noi a tutte le pratiche



**OGNI MESE 400 CONDOMINI SI AFFIDANO A NOI
contattaci senza impegno**

www.rrgroup.it

info@rrgroup.it - 0423 605097 - resp. commerciale 392 4651036

In Italia non c'è memoria dei disastri

«Lo Stato dovrebbe vietare nelle zone sismiche, o per lo meno in quelle classificate S1, di costruire, perché abbiamo costruito abbastanza, e demolire quello che non può stare in piedi e non ha valore artistico per ricostruirlo»



Mario Tozzi, geologo e conduttore televisivo

Pensiamo di vivere in Siberia e invece viviamo in Giappone»: a parlare è il geologo Mario Tozzi, conduttore di *Fuori Luogo*, il programma di Rai Uno dedicato al viaggio e alla divulgazione scientifica. L'Italia, spiega, ha un territorio geologicamente attivo come lo ha il Giappone, eppure ci comportiamo come se così non fosse, come se vivessimo in un territorio simile alla Siberia. **Perché un Paese come il nostro, dove i terremoti sono stati tanti, non è ancora in grado di prevenire tragedie come quelle di Amatrice?** «Il nostro è un Paese ignorante che non esercita la memoria, oltre che un Paese in cui ci sono troppi interessi. Siamo ignoranti perché non ci documentiamo, non sappiamo per esempio se la nostra casa sorge in una zona sismica oppure no. Non esercitiamo la memoria perché almeno nei luoghi in cui c'è stato un terremoto, in cui ci sono stati dei morti, almeno lì i figli e i nipoti dovrebbero ricordarsi cosa è successo. Capisco che in questo caso entrano in gioco anche

meccanismi di rimozione comprensibili, ma non sono salutari perché contribuiscono al ripetersi degli stessi errori che portano alle medesime tragedie. E poi, ovviamente, il terremoto di Amatrice ci dice come case e strutture in generale fossero costruite male e non fossero controllate da tempo. L'Italia è un territorio geologicamente giovane e attivo ma noi ci illudiamo che non sia così».

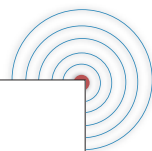
Cosa si dovrebbe fare per correre ai ripari in futuro?

«Basterebbe prendere esempio da qualche nazione più civilizzata di noi. Per esempio la Turchia, che nel 2012 ha promulgato una legge di rigenerazione antisismica che prevede centinaia di migliaia di demolizioni e ricostruzioni o di restauri. Ci vuole una legge dello Stato che obblighi nelle zone sismiche, o per lo meno in quelle classificate S1, a non costruire più per prima cosa, perché in Italia abbiamo costruito abbastanza, a demolire quello che non può stare in piedi e che non ha valore artistico e a ricostruirlo, e, in ultimo, a ristrutturare quello che invece ha valore

e che può ancora stare in piedi. Stiamo parlando di un'opera che costerebbe decine di miliardi di euro, quindi molto lunga, e che riguarderebbe i beni pubblici. Ovviamente l'edilizia privata dovrebbe seguire questa linea, magari con un sistema di incentivazioni fiscali per chi, oltre a risistemare la casa da un punto di vista energetico, lo facesse anche da un punto di vista sismico. Purtroppo la differenza è che nel caso di defiscalizzazione per l'energia, il guadagno si vede subito, il risparmio in bolletta è immediato, mentre il vantaggio di una ristrutturazione antisismica si vede solo dopo un terremoto. Però stiamo parlando di salvare delle vite, e non è un vantaggio da poco».

Inoltre la prevenzione costa molto meno della ricostruzione.

«Sicuramente, il rapporto è di 1 a 8 se non addirittura di 1 a 10. Il problema però è che sulle ricostruzioni ci si guadagna, non è un caso che dopo i più grandi eventi naturali a carattere catastrofico il PIL dei paesi coinvolti cresca; si impegnano energie, denari e mano-



dopera. E poi la prevenzione non ha appeal, non è affascinante, nessuno la vuole fare perché non porta nemmeno voti, è un qualcosa che non si vede».

Chi sono i maggiori responsabili di questa situazione?

«Dal punto di vista scientifico i dati ci sono, abbiamo una carta del rischio sismico nazionale che è un documento scientifico condiviso, quindi basterebbe uniformarsi a quello. Non c'è bisogno di tanta altra legislazione, fatto salvo il piano di rigenerazione nazionale di cui accennavamo prima. La realtà è che i veri responsabili di questi enormi disastri non sono più coloro che ci governano a livello centrale, sono gli amministratori locali. I veri colpevoli sono i sindaci che preferiscono investire su una nuova strada o su un nuovo ponte invece che pensare di ristrutturare gli edifici pubblici dei paesi. Ad Amatrice c'era una scuola migliorata antisismicamente... e cosa significa? O la adegui o non la adegui, poi ovviamente il rischio 0 non esiste. Però un terremoto di magnitudo 6, cioè un terremoto medio - debole, non può creare questi

NEI PERIODI DI RICOSTRUZIONE DOPO UN TERREMOTO I GUADAGNI SONO MOLTO ALTI, NON È UN CASO CHE DOPO I PIÙ GRANDI EVENTI NATURALI A CARATTERE CATASTROFICO IL PIL DEI PAESI COINVOLTI CRESCE NOTEVOLMENTE

danni. Quello de L'Aquila è stato di 6,3, quindi molto più forte, e ha coinvolto un bacino di popolazione maggiore, eppure ha fatto gli stessi morti e meno danni, vuol dire che nei paesi coinvolti dall'ultimo terremoto si era costruito molto peggio che a L'Aquila, eppure la classificazione sismica è la stessa, ovvero S1. Di un terremoto del genere in Giappone neppure se ne accorgono, restano fermi un attimo per le scale e poi vanno tranquillamente a lavorare!».

Ci sono esempi di comuni italiani virtuosi?

«Ce ne sono. Per esempio tutta la ricostruzione avvenuta dopo il terremoto del Friuli del 1976 è stata fatta bene, dopo

ci sono stati altri terremoti, seppure non così forti, e non hanno fatto danni gravi, è stata fatta una ristrutturazione moderna. Nel caso dell'ultimo terremoto, Norcia, che era stata ristrutturata dopo il terremoto del '79 e poi dopo quello del '97, e senza usare calcestruzzo o cemento armato, ha subito delle lesioni ma non c'è stata nessuna vittima. Santo Stefano di Sessanio in provincia de L'Aquila, un paese medievale realizzato in muratura, oggi è lesionato e lo stanno mettendo a posto ma non ci sono stati problemi gravi, era crollata soltanto la torre perché restaurata con cemento armato. Cerreto Sannita, in provincia di Benevento, ha retto a tutti i terremoti che ci sono stati da tre secoli a questa parte perché lo Stato Pontificio quando lo ha ricostruito dopo il terremoto del 1688 lo ha fatto per bene, non ha permesso deroghe. Le cose si possono fare, tante volte si dice che "bisogna buttare giù tutto", non è vero. Spesso basta intervenire nel giusto modo. Queste sono le grandi opere di cui abbiamo bisogno, non il ponte sullo Stretto, queste sono opere salva vita».



Amatrice - Foto Presidenza Consiglio dei Ministri - Dipartimento Protezione Civile



- 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 051.874159 - Cell. 338.9568773
email: jpmancus@alice.it

Dobbiamo conoscere i rischi

«Dopo una scossa di terremoto bisogna assicurarsi dello stato di salute delle persone attorno a noi e prestare i primi soccorsi. È importante che i cittadini conoscano il piano di emergenza del proprio Comune, in modo da potersi recare nelle aree di attesa individuate»

L'Italia, per la sua particolare posizione geografica, è uno dei paesi a maggiore rischio sismico del Mediterraneo. Come per altri rischi anche per quello sismico è bene distinguere le attività di prevenzione tra strutturali e non. Il Dipartimento della Protezione Civile segue principalmente quella non strutturale (piani di emergenza, informazione e comunicazione alla popolazione, esercitazioni, normativa tecnica e laddove possibile l'allertamento) con cui si può diminuire sensibilmente il rischio. Uno dei fattori determinanti è sicuramente la rispondenza degli edifici ai requisiti antisismici da porre in essere anche attraverso l'adeguamento delle costruzioni. Dopo la mappa di classificazione sismica del 2003, a seguito del terremoto in

Abruzzo del 6 aprile 2009 è stato emanato un provvedimento per dare maggiore impulso alla prevenzione sismica. L'articolo 11 del decreto legge n. 39 del 28 aprile 2009 prevede che siano finanziati interventi per la mitigazione del rischio sismico nei comuni a più elevata pericolosità. L'attuazione dell'art. 11 è coordinata dal Dipartimento della Protezione Civile d'intesa con le Regioni, e regolata attraverso ordinanze del Capo del Dipartimento della Protezione Civile. Ma l'impegno della Protezione Civile non finisce qui ovviamente, come spiega David Fabi dell'Ufficio Gestione delle emergenze e Servizio mobilità e servizi essenziali.

Quali sono gli altri strumenti che utilizza la Protezione Civile per la prevenzione dei rischi sul territorio?

«Altri strumenti di pianificazione sono le campagne di comunicazione rivolte alla popolazione, oltre all'attività quotidiana e incessante di pianificazione di protezione civile. La consapevolezza di vivere su un territorio ad alto rischio sismico dovrebbe essere, già di per sé, un "fattore preventivo", perché conoscere il rischio da parte dei cittadini significa autotutelarsi. Migliorare la percezione e la conoscenza dei rischi è sicuramente una delle attività principali della Protezione Civile o, meglio, del servizio nazionale della protezione civile che va inteso come un sistema complesso formato da tutte le amministrazioni centrali, dai governi regionali e dalle amministrazioni locali dello Stato, le forze di polizia, le

forze armate, i vigili del fuoco, la Croce rossa, le organizzazioni scientifiche e del volontariato che trovano nel Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri un punto di raccordo e indirizzo».

Come si svolge l'attività di soccorso nei territori colpiti da terremoto?

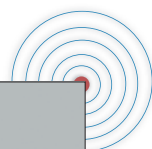
«Compito del servizio nazionale di protezione civile in emergenza è quello di realizzare un intervento coordinato per garantire i primi soccorsi e i successivi interventi urgenti a favore della popolazione colpita. Il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, struttura operativa fondamentale del sistema, si attiva immediatamente per garantire le attività di soccorso tecnico urgente; stesso discorso per le strutture impegnate nel soccorso sanitario d'urgenza. Attraverso le loro competenze contribuiscono le forze di polizia, le forze armate, il volontariato organizzato e specializzato di protezione civile. Quando poi, come nel caso di questo terremoto, ci troviamo a dover affrontare un'emergenza nazionale, il capo del Dipartimento della Protezione Civile convoca il Comitato operativo della protezione civile, l'organo di vertice del Paese che ha il compito di indirizzare e coordinare gli interventi in emergenza, e dispone l'invio sul territorio coinvolto dei mezzi e delle risorse necessarie per soccorrere e assistere le popolazioni colpite».

Quali sono gli ostacoli maggiori che la Protezione Civile deve affrontare quando interviene a seguito di un terremoto?

«Riferiamoci agli ostacoli non come a impedimenti ma come a situazioni complesse che richiedono grande capacità di fare sistema e a un'attività che impegna



David Fabi, Gestione delle emergenze, Protezione Civile



il Dipartimento e il resto del servizio nazionale dal tempo di pace. In tal senso ogni evento, ogni emergenza, ha le sue peculiarità e le sue criticità e complessità. La Protezione Civile, essendo il sistema Paese nel suo complesso, ha in sé le risorse per risolvere tutti i problemi, utilizzandoli con la necessaria flessibilità richiesta dalle contingenze. La flessibilità rappresenta il pregio maggiore unitamente alla capacità di adeguarsi a differenti situazioni che permette di dare risposte certe in tempi rapidi. Parlando di complessità, un terremoto, oltre alle necessità più visibili quali l'allestimento delle aree di accoglienza, comporta una serie di impegni trasversali imprescindibili per intraprendere il lungo percorso verso la "normalità" nei territori colpiti. Le verifiche di agibilità degli edifici pubblici e privati costituiscono uno dei passaggi chiave, così come fondamentale è il tema della gestione delle macerie e di altri rischi di natura ambientale. A questo si deve aggiungere il raccordo del settore dei servizi essenziali (gestori infrastrutture stradali, ferroviarie, della distribuzione dell'energia e delle reti di comunicazioni) che, in situazioni nelle quali la viabilità e l'erogazione dei servizi hanno subito delle interruzioni, giocano un ruolo fondamentale».

In seguito a un terremoto quali sono le indicazioni per la sicurezza che date alle persone? Come bisogna comportarsi subito dopo la fine delle scosse?

«Dopo una scossa di terremoto bisogna assicurarsi dello stato di salute delle persone attorno a noi e, se necessario, pre-

UN TERREMOTO, OLTRE ALLE NECESSITÀ PIÙ VISIBILI QUALI L'ALLESTIMENTO DELLE AREE DI ACCOGLIENZA, COMPORTA UNA SERIE DI IMPEGNI TRASVERSALI IMPRESCINDIBILI PER INTRAPRENDERE IL LUNGO PERCORSO VERSO LA "NORMALITÀ" NEI TERRITORI

stare i primi soccorsi. Occorre uscire con prudenza dagli edifici nei quali ci si trova, indossando le scarpe: ci si potrebbe ferire con vetri rotti, schegge, macerie a terra. È importante che i cittadini conoscano il piano di emergenza del proprio Comune, in modo da potersi recare nelle aree di attesa individuate. Limitare, per quanto possibile, l'uso del telefono e quello dell'auto per evitare di intralciare il passaggio dei mezzi di soccorso».

E durante? Cosa è bene fare?

«Se ci si trova in un luogo chiuso, bisogna mettersi sotto una trave, nel vano di una porta o vicino a una parete portante. Prestare attenzione alle cose che cadendo potrebbero colpirci (intonaco, controsoffitti, vetri, mobili, oggetti ecc.). Fare attenzione all'uso delle scale: spesso sono poco resistenti e possono danneggiarsi. Meglio evitare l'ascensore: si può bloccare. Fare attenzione alle altre possibili conseguenze del terremoto: crollo di ponti, frane, perdite di gas ecc. Se, invece, ci si trova all'aperto, bisogna allontanarsi da edifici, alberi, lampioni, linee elettriche per evitare di essere colpiti da materiali che cadono».

Come si muove la Protezione Civile per fare informazione?

«Con diversi strumenti, a diversi livelli, in base alle competenze e responsabilità di ognuno: dobbiamo sempre tenere presente che protezione civile non è una sola amministrazione. Il sistema di protezione civile è composto da tutti gli 8.000 comuni, dalle 19 regioni e dalle 2 province autonome, dagli enti statali e territoriali, dalle strutture operative, dal volontariato organizzato, dalla comunità scientifica, dalle società erogatrici di servizi essenziali. Ognuno è competente e fonte per aspetti specifici e, quindi, il grande sforzo è far sì che la comunicazione, sia in prevenzione sia in emergenza, sia armonica. L'informazione è fondamentale in ogni fase del lavoro del Sistema della Protezione Civile: dobbiamo lavorare perché essere consapevoli consente di ridurre sensibilmente il rischio attraverso la conoscenza del problema, delle possibili conseguenze e dell'adozione di alcuni

LA CONSAPEVOLEZZA DI VIVERE SU UN TERRITORIO AD ALTO RISCHIO SISMICO DOVREBBE ESSERE, GIÀ DI PER SÉ, UN "FATTORE PREVENTIVO", PERCHÉ CONOSCERE IL RISCHIO DA PARTE DEI CITTADINI SIGNIFICA SOPRATTUTTO AUTOTUTELARSI

semplici accorgimenti. I media, sia classici sia social, rappresentano uno strumento necessario e indispensabile per far conoscere, nel corso della gestione di un'emergenza, le azioni messe in campo dal sistema, ma anche per divulgare le informazioni a tutti i cittadini che, pur non essendo direttamente coinvolti dalla calamità, potrebbero comunque subirne le conseguenze. Fondamentale è che le stesse informazioni vengano divulgate, in modo coerente, da tutti coloro che stanno intervenendo sui territori colpiti».

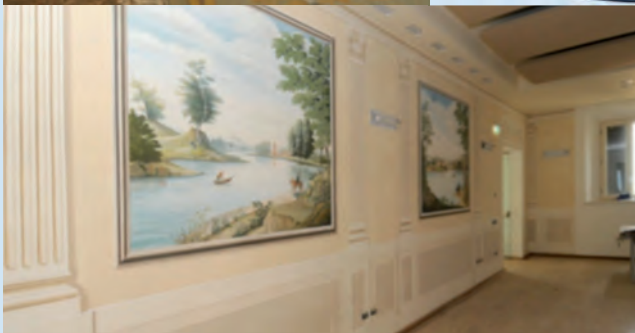
Il governo dovrebbe fare di più per prevenire tragedie come quella di Amatrice?

«Il tema della prevenzione e della messa in sicurezza è al centro dell'azione del governo, basti pensare, oltre alle attività di pianificazione e comunicazione promosse dal Dipartimento della Protezione Civile, (come la campagna "Io non rischio") alla creazione della Struttura di missione contro il dissesto idrogeologico o all'impegno assunto per il Progetto Casa Italia, mirato alla messa in sicurezza degli edifici principalmente da un punto di vista sismico. Resta comunque indispensabile l'azione locale. Per garantire una risposta efficace alle calamità è agli enti locali che spetta la pianificazione per la gestione dell'evento, è loro compito individuare gli scenari di rischio del territorio, la strategia e il modello di intervento, nonché le responsabilità e il sistema di scambio di informazioni tra sistema centrale e periferico. Con i cittadini che, ogni giorno, devono fare con costanza e insistenza la loro parte».

IMPIANTI TECNOLOGICI



Via Cimarosa, 63 - 40033 Casalecchio di Reno (BO) • www.termoproget.it



Proteggiamo i borghi antichi

«Senza i centri storici, i suoi paesaggi urbani, le sue pietre e le sue importanti storie torneremmo a essere senza identità. Non intervenire attraverso la messa in sicurezza degli immobili siti nelle zone a rischio sismico alto e altissimo è un errore tutto umano»

Italia Nostra è l'associazione nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico e naturale della nazione. Si occupa da più di sessant'anni di tutelare beni culturali e ambientali, città, parchi, paesaggi, qualità del territorio, risanamento ambientale e della promozione di uno sviluppo sostenibile. Tra gli obiettivi più importanti rientra sicuramente la salvaguardia dei centri storici, non a caso Italia Nostra è sempre stata in prima fila, e lo è tuttora, nel chiedere un intervento straordinario di recupero de L'Aquila. In un Paese come il nostro, quando si parla di terremoti, si pensa alle problematiche di ricostruzione dei borghi antichi e dei centri storici, luoghi di valore

da tantissimi punti di vista. Che meriterebbero più attenzione e non solo a danno avvenuto, come spiega Emanuele Montini, coordinatore nazionale di Italia Nostra onlus.

Nei borghi antichi, così come nei centri storici distrutti dai terremoti, il problema nasce dalla manutenzione?

«Anche. Ma certo la manutenzione ordinaria non serve a mettere in sicurezza un edificio, sono necessari interventi mirati sull'assetto statico dell'edificio che coniughino le regole del restauro conservativo con quelle della messa in sicurezza ai fini antisismici».

Cosa bisogna fare per prevenire tragedie di questo genere in luoghi di tale valore storico e artistico?

«Occorre fare gli interventi di messa in sicurezza antisismica degli edifici esistenti. Non ci sono alternative, non si può ricostruire un borgo antico da

un'altra parte perché diventerebbe un'altra cosa, una anonima new town. I borghi antichi e i centri storici, invece, hanno un valore non solo storico culturale, che è e rimane il principale motore economico del nostro Paese attraverso il turismo e il made in Italy, ma hanno anche un forte valore identitario e di coesione sociale per le popolazioni locali. Senza i centri storici, i suoi paesaggi urbani, le sue pietre e le sue importanti storie torneremmo ad essere senza identità, quel "volgo disperso che nome non ha" di manzoniana memoria».

Se ne fa una questione di soldi.

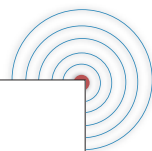
«In realtà prevenire costa molto meno che ricostruire, secondo uno studio dell'ufficio studi della Camera dei Deputati i terremoti, dal sisma del Belice (1968) ad oggi, sono costati agli italiani ben 121 miliardi, quando invece, spendendo solo 40 miliardi in preven-



Emanuele Montini, coordinatore nazionale Italia Nostra onlus



Amatrice - Foto Presidenza Consiglio dei Ministri - Dipartimento Protezione Civile



zione antisismica, avremmo risparmiato 80 miliardi di tasse e oggi avremmo un Paese a prova di terremoto, più sicuro, come accade in Giappone. Non avremo mai la garanzia al 100% ma rispetto alla condizioni di precarietà attuale tanto si potrebbe e si deve fare».

La ricostruzione dei borghi medievali, da Amatrice ad Accumoli, passando per Arcuata e Pescara del Tronto sarà possibile secondo lei?

«Certo, a condizione che l'anastilosi dei beni distrutti dal sisma segua le norme ben precise della Carta di Venezia del 1964, che consente la ricomposi-

macerie, in modo da riutilizzarli per la ricostruzione».

È così difficile mettere a norma gli edifici dal valore storico che caratterizzano borghi medievali e centri storici?

«Gli interventi strutturali di messa in sicurezza antisismica costano solo il 10% in più del costo di costruzione degli edifici. A volte, addirittura, basta l'applicazione di catene e staffe interpiano. Il tutto, ovviamente, deve essere fatto sotto la supervisione della Soprintendenza che vigilerà sulla coerenza degli interventi proposti dal privato con

I TERREMOTI, DAL SISMA DEL BELICE AD OGGI, SONO COSTATI AGLI ITALIANI 121 MILIARDI, QUANDO SPENDENDO 40 MILIARDI IN PREVENZIONE AVREMMO RISPARMIATO CIRCA 80 MILIARDI DI TASSE

La legislazione sulle norme antisismiche esiste. Dal punto di vista dei borghi e dei centri storici è una legislazione valida?

«Su questo non sono d'accordo. È vero che la legislazione esiste e prevede, nel Testo Unico dell'Edilizia, il rilascio dell'autorizzazione sismica da parte delle regioni. Purtroppo le regioni si sono fatte delle legislazioni che hanno aggirato il problema, un po' esentando diversi casi d'intervento edilizio dall'obbligo di ottenere l'autorizzazione, un po' elencando diversi casi di interventi soggetti solo a estrazione a sorte (dal 5 al 15% dei progetti depositati) ai fini del controllo del progetto, come nel Lazio, che ha la legislazione più colabrodo fra tutte le regioni coinvolte nel sisma del 24 agosto. Occorrerebbe che il governo approvasse una norma in via d'urgenza per obbligare le regioni a controllare il 100% dei progetti antisismici relativi agli edifici privati realizzati nelle zone ad alto e altissimo rischio sismico, come fa la regione Umbria. Altrimenti ci troveremo nelle condizioni che, di fronte al rischio sismico, che riguarda la incolumità delle persone, ci siano cittadini di serie A e cittadini di serie B, come è adesso».

I comuni quali colpe hanno nella mancata prevenzione?

«È vero che il grosso delle responsabilità dei controlli ce l'ha la Regione, ma i comuni troppo spesso accettano pedissequamente i certificati di avvenuto deposito del progetto edilizio, ai fini antisismici, presso le Regioni. Si fidano delle autocertificazioni dei tecnici incaricati e pagati dagli interessati, mentre invece dovrebbero verificare, oltre alla conformità urbanistica del progetto anche le soluzioni antisismiche proposte dai privati».



Foto Presidenza Consiglio dei Ministri - Dipartimento Protezione Civile

zione delle preesistenti parti smembrate con l'aggiunta eventuale di quegli elementi neutri che rappresentino il minimo necessario per integrare la linea e assicurare le condizioni di conservazione, in modo da rendere distinguibili le parti nuove da quelle antiche. E non si devono ripercorrere gli errori del passato. Pertanto non si devono gettare in discarica tutti i materiali crollati, ma occorre conservare i coppi, le ceramiche e le pietre ritrovate fra le

caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio».

Quali sono gli errori che continuiamo a fare in Italia?

«L'errore è soprattutto culturale, si continua a pensare al terremoto come a un evento del tutto imprevedibile quando, invece, il nostro territorio è completamente mappato in relazione al rischio sismico e sono chiare le dinamiche di scontro, che hanno il loro apice proprio nel nostro Paese, tra la faglia africana e quella eurasiatica. Conoscere questa situazione di fatto e non intervenire attraverso la messa in sicurezza degli immobili siti nelle zone a rischio sismico alto e altissimo è un errore tutto umano. Per questo monsignor Pompili, durante l'omelia per le vittime di Amatrice, affermò che non sono i terremoti che uccidono le persone, bensì le opere dell'uomo».

IN UN PAESE COME IL NOSTRO, QUANDO SI PARLA DI TERREMOTI, SI PENSA ALLE PROBLEMATICHE DI RICOSTRUZIONE DEI BORGHI ANTICHI E DEI CENTRI STORICI, LUOGHI DI GRANDE VALORE



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

UNO
potete scegliere
tra centinaia
di fornitori



DUE
diventate padroni
del vostro
destino energetico



DUE
ENERGIE

Dufenco GROUP

Numero Verde
800 939300

Se un edificio è vulnerabile?

«In attesa di incentivi è utile una valutazione dello stabile in cui si vive. Consideriamo costi e benefici di un'operazione di demolizione o ricostruzione oppure di adeguamento o miglioramento. L'Italia è all'avanguardia per le tecniche di intervento su edifici esistenti»

Prevenire è meglio che curare si dice spesso. Un'affermazione quanto mai vera quando si parla di terremoti visto che in questi casi, quando si arriva a cercare una cura, si devono purtroppo contare anche i morti. Prevenire vuol dire soprattutto e prima di tutto intervenire sugli edifici esistenti, sia pubblici che privati, come spiega Paolo Riva, professore ordinario di Tecnica delle Costruzioni presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Bergamo e vice presidente dell'ISI - Ingegneria Sismica Italiana.

È d'accordo con chi dice che non è il terremoto che uccide ma sono invece gli edifici?

«Nella sostanza sì. Infatti, se da un lato è il terremoto che induce negli edifici delle sollecitazioni che possono comportarne il crollo, dall'altro, edifici correttamente progettati per il sisma o sismicamente adeguati, difficilmente causano vittime. Basti pensare che l'obiettivo primario della progettazione sismica è la salvaguardia della vita umana, e secondariamente mantenere la possibilità di recupero degli edifici. Questo a fronte dell'evento di progetto, che per edifici ordinari è un evento che ha convenzionalmente una probabilità del 10% di manifestarsi in 50 anni, oppure ha un tempo di ritorno di 475 anni».

Bisogna adeguare gli edifici, rotamare o entrambe le cose?

«La soluzione deve essere valutata caso per caso considerando con attenzione costi e benefici di un'operazione di demolizione/ricostruzione oppure adeguamento. La valutazione dipende, ol-

tre che dal valore storico-culturale dell'immobile, dal suo valore immobiliare e dai costi dei lavori, considerando il valore immobiliare finale dopo i lavori. È comunque importante osservare che spesso sono sufficienti lavori di miglioramento sismico di impatto economico e logistico contenuto per ottenere significativi risultati in termini di abbattimento del rischio sismico. La differenza tra adeguamento e miglioramento sismico consiste nel fatto che nel primo caso si intende fornire a una struttura le medesime caratteristiche prestazionali di un edificio di nuova edificazione, mentre nel secondo caso ci si limita a intervenire sulle principali vulnerabilità strutturali, raggiungendo quindi prestazioni più elevate della struttura esistente, senza giungere all'adeguamento. L'entità del miglioramento deve comunque essere quantificata. Nella maggior parte dei casi, opere di miglioramento ben concepite sono co-

munque sufficienti a garantire che non vi sia un crollo in presenza di terremoto, ottenendo quindi l'obiettivo della salvaguardia della vita umana».

Il governo ha le potenzialità economiche e tecniche per programmare interventi che consentano, in breve tempo, di mettere in sicurezza tutto il territorio italiano?

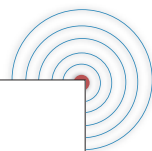
«Per quanto riguarda le potenzialità tecniche non avrei dubbi. L'Italia è un Paese all'avanguardia quando si parla di tecniche di intervento su edifici esistenti. Per quanto riguarda le capacità economiche servono evidentemente risorse ingenti che vedo difficile reperire rapidamente. In ogni caso, la programmazione deve essere affrontata sulla base di un progetto pluriennale di largo respiro che preveda incentivi fiscali e agevolazioni, puntando a reperire risorse dalla ripresa del mercato delle costruzioni che ne conseguirebbe, dato l'effetto positivo che ciò potrebbe avere sul PIL nazionale».

Qual è l'ostacolo maggiore che si incontra quando si parla di programmare interventi di questo tipo? Quello economico?

«A mio parere non è l'ostacolo economico quello maggiore, bensì la difficoltà, per il singolo proprietario di un immobile, nel valutare l'impatto economico di un'operazione di miglioramento sismico. Infatti, se un investimento per il miglioramento delle prestazioni energetiche di un edificio ha un impatto immediato sulle casse dell'investitore, tant'è che la valutazione dell'investimento viene fatta a partire dal tempo di ammortamento, la validità in termini economici di un investimento in sicurezza antisismica è di difficile quan-

Paolo Riva, vice presidente ISI, Ingegneria Sismica Italiana





tificazione: solo se il terremoto si manifestasse, si avrebbe una misura della bontà dell'investimento. L'ostacolo principale è legato alla percezione del rischio sismico, che purtroppo è elevata solo nei mesi seguenti un terremoto devastante, e quasi nulla nel resto del tempo».

Quindi prevenire è meglio che curare eppure non si previene.

«La ricostruzione è in larga misura sulle spalle dello Stato, mentre la prevenzione finora è stata a carico dei singoli proprietari immobiliari. Ci vuole quindi una politica che incentivi gli investimenti da parte dei proprietari, e si deve sperare che la percezione del rischio sismico non scenda a valori prossimi a zero a qualche mese di distanza dall'ultimo evento sismico».

Secondo lei quali interventi andrebbero fatti, dove e con quale ordine di priorità?

«Secondo me si dovrebbero favorire lavori di miglioramento o adeguamento sismico, dando opportuni incentivi fiscali. Per quanto riguarda le priorità, si dovrebbe evidentemente partire da inter-

NELLA MAGGIOR PARTE DEI CASI, UN MIGLIORAMENTO BEN CONCEPITO GARANTISCE CHE NON VI SIA UN CROLLO IN PRESENZA DI TERREMOTO

venti nelle zone a maggiore pericolosità sismica, le zone sismiche 1 e 2, iniziando con il mettere in sicurezza gli edifici strategici e rilevanti di proprietà pubblica, e fornendo adeguati incentivi per la messa in sicurezza del patrimonio privato. Non vanno comunque trascurati interventi nelle zone a pericolosità sismica media (Zone 3), ove devono comunque essere previsti incentivi adeguati, dato che pure in queste zone il rischio sismico può essere elevato, come il terremoto emiliano ci ha insegnato».

Una questione di cui si è tanto

parlato è quella dei borghi antichi, dei centri storici. Come intervenire su aree come queste?

«In questo caso oltre alle problematiche legate al singolo edificio si aggiungono gli effetti dell'interazione tra edifici adiacenti. Non è infrequente che interventi di miglioramento su un singolo edificio possano comportare effetti negativi, in caso di sisma, sugli edifici confinanti. Nel caso dei borghi antichi e dei centri storici è quindi necessario attuare interventi integrati e coordinati almeno a livello di aggregato».

In attesa che il governo intervenga in maniera sostanziale e sostanziosa, cosa si può fare? Cosa possono fare i cittadini?

«In attesa di incentivi a mio parere sarebbe utile una valutazione della vulnerabilità sismica dello stabile in cui si vive. Questa operazione ha costi non proibitivi, ed è certamente il primo passo necessario per individuare le principali vulnerabilità di un edificio, e quindi pianificare un intervento di miglioramento/adeguamento sismico».



12.50 €/h
tutto incluso

EasyFeel offre servizi di pulizia ad uffici, condomini, aziende, hotel, b&b.

- ✓ Specialisti in regola, non rischiare
- ✓ Deduzione delle spese grazie alle fatture
- ✓ Prenoti quando vuoi 24 ore su 24, 7 giorni su 7
- ✓ Accesso prioritario al servizio clienti

www.easyfeel.it

Servizio Clienti: 02 72080713
servizioclienti@easyfeel.it

Parlano di noi

la Repubblica.it
**CORRIERE
DELLA SERA**

Il Sole
24 ORE

Rai

Partner

ZURICH

emulsio
NATURALE

Nuove generazioni di specchi

Gli specchi sono elementi di interior design estremamente versatili, che possono essere utilizzati con funzioni diverse in casistiche differenti. Con questo presupposto nasce la gamma Pilkington Mirropane™ Chrome, una nuova generazione di specchi che superano le problematiche di quelli tradizionali e aggiungono ulteriori benefici. I prodotti di questa gamma sono resistenti alla corrosione, uniscono funzionalità ed estetica, per varie possibilità di design. Pilkington Mirropane™ Chrome è un nuovo tipo di vetro utilizzato per gli specchi: la sua resistenza alla corrosione e la facilità di lavorazione offrono tante possibilità di nuove applicazioni, irraggiungibili con gli specchi tradizionali a strato di argento.

www.pilkington.it



Microcemento per i mosaici

CeMOSAIC, un nuovo brand di mosaici a superficie continua, ha come obiettivo quello di creare una tecnica di posa assolutamente innovativa che consiste nell'utilizzo del microcemento spatolato sia come fugante delle tessere sia come elemento decorativo del mosaico stesso. Si ottengono così superfici continue e mosaicate a basso spessore (4mm) dalle infinite possibilità estetiche. Il risultato è un prodotto unico e inedito, dal tratto fortemente distintivo, con alte prestazioni e alternativo a quelli già noti nello stesso settore. I designer hanno immaginato una superficie emozionale, in cui sofisticati decori e pregiati marmi scivolano in dissoluzione verso la sinuosa matericità del microcemento. Crepe, macchie e bordi erosi rivelano stratificazioni che evocano il fascino del non finito, perfettamente in linea con spazi abitativi interni ed esterni, oggi sempre più volti ad accogliere materiali duttili e innovativi.

www.cement-design.it

I battiscopa Woodco

Il battiscopa è un complemento fondamentale della parete. Non solo perché copre il raccordo tra muro e pavimento – sempre imperfetto – proteggendolo dalla polvere e dallo sfregamento dei mobili, ma anche perché decora l'ambiente, contribuendo a definirne stile e volumetrie. Per offrire la possibilità di arredare gli ambienti senza dover scendere a compromessi estetici e funzionali, Woodco ha creato la sua prima collezione di battiscopa d'arredo, dove proposte minimal convivono con soluzioni dal design originale e dai richiami retrò. All'interno delle diverse categorie – Design, Becco di Civetta, Decò, Quadro e Coprimarmo – è possibile trovare non solo diverse dimensioni, dalle altezze più standard a quelle extra-large, ma anche numerose finiture di superficie: oltre che in essenza (dal rovere al teak, dall'iroko al noce), i battiscopa Woodco possono essere realizzati con colorazioni RAL, con laccatura e perfino con rivestimento in alluminio.

www.woodco.it



Valvole innovative

Tra i primi produttori nel mondo di valvole per corpi scaldanti, Oventrop è alla costante ricerca di nuove soluzioni, di una qualità "certificata" riconosciuta da tutti gli operatori del settore, di una gamma difficilmente riscontrabile nei cataloghi di altre realtà industriali e di un design esclusivo in grado di soddisfare le necessità degli interior designer più esigenti. Nella gamma di valvole termostattabili proposte da Oventrop sono presenti, oltre alle "classiche" valvole termostattabili, una gamma completa di valvole di design di diverse finiture. Punta di diamante della gamma di valvole serie "E" è il termostato "Pinox" di Oventrop, che sta ottenendo importanti e ampi consensi, anche a livello internazionale, sia per le sue caratteristiche tecniche, sia per quelle estetiche.

www.oventrop.it



Tappeti per ogni esigenza

I tappeti della collezione In & Out di Dickson sono realizzati con un filato vinilico unico al mondo, frutto di 5 anni di ricerche. Comodi, resistenti, facili da pulire e immarcescibili, abbinano l'aspetto e le sensazioni del tessuto ai vantaggi del vinile. I colori resistono alle aggressioni del sole, dei raggi lunari e delle intemperie e sono quindi perfetti sia per l'interno, per personalizzare con originalità il bagno, il salotto e tutte le altre stanze della casa, che per l'esterno, in terrazza o a bordo piscina. Sono proposti in 13 diverse forme sagomate, che imprime al pavimento il loro dinamismo geometrico, oppure su misura. In versione rettangolare o quadrata, i tessuti sono rifiniti con sobri nastri in vinile tessuto o in tessuti Sunbrella coordinabili, dai colori intensi. Le forme Rounded Quadrat e Rounded Rectangle sono rifinite solo con un raffinato bordo. Le forme Globe, Marshmallow, Ellipse, Pebble e Stone sono disponibili in versione grezza (senza finiture) o con bordo.

www.dickson-constant.it

Il gres fuori formato

Fuoriformato è il nuovo marchio di Target Group dedicato alle grandi superfici. Per la prima volta il gres di grandi dimensioni incontra l'esplosione del colore e la creatività del disegno. Non solo riproduzione di materiali esistenti ma anche e soprattutto l'estro e la fantasia della decorazione. La superficie-gres diventa decorata, un foglio neutro sul quale riprodurre decorazioni, texture e immagini figurative e con il quale osare attraverso la scelta di soluzioni fuori schema. Fuoriformato, oltre a offrire un catalogo con un'ampia gamma di proposte, consente infatti al professionista e al progettista d'interni una forte personalizzazione del progetto in un'ottica di unicità e customerizzazione. Grazie agli alti livelli di performance del gres porcellanato.

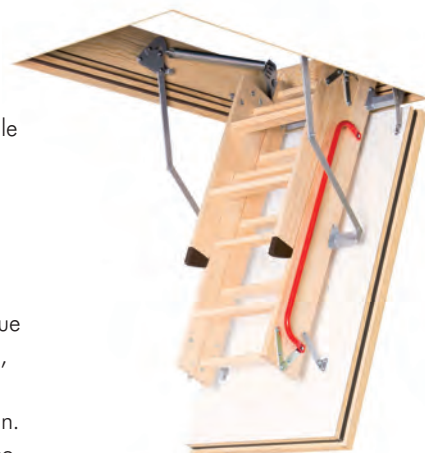
www.target-group.net



Scala LWF per edifici pubblici e privati

Appartenente all'ampia gamma di scale retrattili proposte da Fakro, LWF è un modello in legno con sezionale pieghevole, caratterizzato da elevate performance e da un piacevole impatto estetico. Soluzione ideale sia per gli edifici pubblici che per quelli privati, questa scala si distingue per le sue proprietà ignifughe, rientranti nella classe di resistenza al fuoco EI1=45min. Vera e propria barriera in caso di incendio all'interno dell'edificio, LWF è dotata di botola ignifuga realizzata in materiale isolante dello spessore di 8 cm ed equipaggiata con guarnizione perimetrale intumescente che, sotto l'influenza delle alte temperature, aumenta il suo volume e previene la propagazione del fuoco e del fumo nel piano libero dalle fiamme. La speciale guarnizione evita anche che si verifichino condizioni di surriscaldamento dei piani confinanti. La scala LWF è quindi indicata per gli edifici in cui la normativa vigente preveda la presenza di soluzioni di tal genere.

www.fakro.it





RIMON SRL
energia, tecnologia, etica

Soluzioni efficaci per il risparmio energetico

Via A.Stoppato, 24 – 40128 Bologna - tel. 051.0566792 - fax. 051.0568107 – commerciale@rimon.it - www.rimon.it



Rimon si pone come punto di riferimento del Condominio e delle famiglie per ciò che riguarda soluzioni efficaci per il massimo risparmio energetico in materia di Energia elettrica, Gas, Telefono con soluzioni innovative e compatibili con le esigenze finanziarie del cliente.

L'ottimizzazione dei consumi e la riduzione dei costi energetici non può essere realizzata solo con il cambio del gestore dei servizi elettrici, del gas o dell'acqua. Solo con un piano di azione progressivo che garantisca un risparmio certificato (paghiamo noi l'eventuale mancato risparmio) e brevi tempi di rientro dell'investimento, si realizza un vero progetto di abbassamento importante dei consumi e dei costi delle utenze per le famiglie. Pratiche per l'ottenimento degli sgravi fiscali del 50% o del 65%.

La contabilizzazione del calore viene fatta con un brevetto italiano innovativo in cui il ripartitore è integrato direttamente sulla valvola termostatica ed effettua la lettura della temperatura direttamente nell'innesto con il radiatore. Il sistema non è influenzato da sbalzi dovuti alla presenza di altre fonti di calore nella stanza o dal sole come per gli altri sistemi di lettura che soffrono di errori anche consistenti.



- **Ottimizzatore di funzionamento caldaia** ad ossidrogeno
- Sistema termodinamico per **Acqua Calda Sanitaria**
- **Ottimizzazione della tensione elettrica**
- **Illuminazione a LED** di appartamenti e Condominio
- **Impianto fotovoltaico con accumulo** dell'energia
- **City car elettrica** per le famiglie
- **Centrale telefonica condominiale**
- **Videosorveglianza e controllo accessi** varchi critici

- Risparmio in bolletta gas** previsto **dal 35% al 40%**
 - Risparmio in bolletta gas ACS** previsto **dal 60% al 65%**
 - Risparmio in bolletta elettrica** previsto **dal 15% al 25%**
 - Risparmio in bolletta elettrica** previsto **dal 60% al 90%**
 - Risparmio in bolletta elettrica** previsto **dal 60% al 80%**
 - Risparmio € 450/mese** su percorrenza 600 km/mese
 - Risparmio in bolletta telefonica** delle famiglie previsto **40%**
- La soluzione per la **sicurezza delle Famiglie** del Condominio



TEXTILE ARCHITECTURE EXPERIENCE
www.iltecdesign.it

ILTEC DESIGN è un'azienda edile evoluta in grado di fornire una consulenza completa per cambiare gli edifici in spazi abitativi di nuova generazione



- Progettazione
- Redazione di pratiche per autorizzazioni comunali
- Realizzazione completa delle opere
- Fornitura di materiali selezionati di grande qualità ecosostenibili e riciclabili che permettono il rinnovamento del patrimonio immobiliare di particolare interesse funzionale ed architettonico con attenzione all'efficienza ed al risparmio energetico:

- . Isolamenti termici ed acustici, cappotti e pareti ventilate
- . Serramenti interni ed esterni
- . Pavimenti in ceramica, resina, legno e scale
- . Protezioni solari
- . Arredo urbano e verde attrezzato

Condominio ARCADIA BOLOGNA
Sostituzione dei parapetti dei balconi
Prima in legno verniciato blu sostituiti con doghe in legno composito Plasticwood

ILTEC srl

Via Imola 10A
40128 Bologna - BO

t. +39 051 6389335
f. +39 051 7890488

P.IVA 02631360407
C.F. 02631360407

info@iltecdesign.it

R.E.A. BO 234081
cap.soc. € 10.200,00 I.v.

Semberebbe un'abitazione unifamiliare invece House M2, l'immobile privato progettato dallo studio Monovolume di Bolzano, è formato da due unità. L'edificio, nonostante la doppia distribuzione, gli aggetti e le ampie superfici vetrate, ha un volume alquanto compatto, condizione che sicuramente fa buon gioco al controllo della dispersione termica. Infatti questa architettura rientra nella categoria CasaClima A, un rico-

noscimento dato per l'ottima gestione della prestazione energetica e ambientale di un edificio.

House M2 distribuisce le due unità su due livelli e mentre l'appartamento inferiore, quello più ampio, è tutto intonato all'esterno, quello del livello superiore, il più piccolo, è invece rivestito da pannelli. Due scelte stilistiche che differenziano le abitazioni caratterizzandole esteticamente. All'esterno le facciate hanno impostazioni diverse tra loro: quelle a nord



Eleganti e moderne geometrie

Ariosa, aperta e ben rifinita, House M2 è formata da due unità abitative ben distribuite e funzionali. È dotata di grandi vetrate che ne illuminano in modo naturale gli interni. Il design si presenta lineare e compatto pur avendo due ampi terrazzi di Alessandro Marata



Tutte le foto M&H Photostudio



Nelle due foto a sinistra: il soggiorno. Un ampio ambiente più basso del solaio di calpestio, completamente rivestito in legno e con vista sul giardino. Sotto: un'essenziale cucina bianca con isola. Di fianco: la scala esterna che collega il secondo piano con il giardino



e a est sono compatte e sempre per ragioni legate alla dispersione termica hanno aperture essenziali; mentre quelle poste a sud e a ovest sono ampie vetrate continue a tutta altezza che si affacciano sul giardino antistante. Entrambi gli appartamenti, protetti dal sole estivo grazie all'ombra proiettata dalle loro coperture piane aggettanti, sono serviti dai pannelli fotovoltaici posti sul tetto del secondo livello. Le abitazioni hanno un accesso diretto, sia interno che esterno, al garage interrato così come al giardino e comunque nulla ha modificato il design integrato di questa architettura. Anche la distribuzione interna è rispondente a una gestione differenziata e funzionale dell'illuminazione naturale. E di conseguenza, se gli ambienti notturni sono tutti organizzati nella zona esposta a nord e a est, quelli dedicati alla vita diurna prospettano verso il giardino, dove, inoltre, la piscina con la sua massa d'acqua contiene le rigidità climatiche tipiche di questa regione nelle stagioni fredde.



MUSICA  30°
FONDAZIONE
INSIEME

LEZIONI di PIANO

*Il mito, il prodigio, la leggenda:
tre straordinari concerti a Bologna*

Lunedì
9 gennaio 2017

Maurizio Pollini
Beethoven, Schoenberg

Domenica
5 febbraio 2017

Fazil Say
Haydn, Mozart, Beethoven

Lunedì
27 marzo 2017

Alfred Brendel e Dénes Várjon
Liszt

Teatro Comunale di Bologna ore 20,30



con la collaborazione
e il sostegno di



Progetto grafico di
Susanna Migli e Luca Palermo

VENDITA ABBONAMENTI
presso la BIGLIETTERIA dell'AUDITORIUM MANZONI
Orario: dal martedì al sabato, dalle 15 alle 18.30

INFORMAZIONI:
Fondazione Musica Insieme, tel: 051 271932
info@musicainsiemebologna.it
www.musicainsiemebologna.it



Casa con vista

a quello contemporaneo. Essenziale e accogliente, privilegia il contatto tra l'esterno e l'interno. Affascinante la vista sul cortile di Alessandro Marata





Il piano terra è un unico ambiente cucina-soggiorno, con una parete in vetro prospiciente il giardino. A sinistra: la parete attrezzata in legno grigio ingloba il termo camino e il forno. Sopra: la scala in metallo bianco passa sopra all'isola-cucina disegnando in diagonale lo spazio. Sotto: l'ambiente visto dall'angolo cucina



Questa piccola, essenziale e curata abitazione si trova nel centro di Veľké Úľany, un villaggio della Slovacchia a 45 minuti da Bratislava. Il sedime irregolare su cui è stata costruita è poco lontano da un particolare luogo di culto, un'architettura devozionale, tradizionale, quasi sempre presente nei centri abitati di questa regione: il Calvario. Un piccolo luogo circolare, recintato, che ripropone le stazioni della Via Crucis rievocando la sofferenza patita da Cristo lungo il percorso verso il Golgota. Ecco perché lo studio Svec ha indicato questa casa come *House unter the Calvary*. Il villaggio con la sua semplicità ha influenzato la scelta progettuale, in partico-

lare nel proposito di preservare il *genius loci* e rispettarne il rapporto semplice e diretto con il verde circostante. La Slovacchia d'altra parte è una terra così verde, così lussureggiante che è impossibile non creare un legame diretto con la natura.

Questo piccolo edificio è di due piani, ha un'inclinazione più ripida del tetto nella parte esposta a sud mentre l'altra falda, con una diversa inclinazione, crea la giusta altezza per accogliere la camera da letto. Al piano terra, invece, proprio nella parte opposta all'aggetto del volume della camera da letto padronale, in linea con la strada, il soggiorno si apre, con le ampie porte finestre, sul giardino che circonda la casa. Quest'ultimo ha una forma triangolare, un po'

Architettura



A sinistra: il prospetto sud, rivestito con doghe di legno biondo. Sotto: l'intero volume visto dall'alto. La diversa inclinazione del tetto ha dato respiro alla camera da letto ricavata sotto la copertura e con affaccio diretto sull'ambiente cucina-soggiorno



allungato, organizzato in zone. In quella più vicina all'edificio una pavimentazione lignea è la giusta area per sostare al sole o comunque vivere, quando il clima lo permette, all'aperto. Segue un piccolo prato che accoglie isole di piante dedicate alle diverse stagioni, mentre gli alberi da frutto incorniciati in esili strutture di legno segmentano la profondità dando la percezione di un giardino più raccolto e omogeneo. Dal parcheggio dell'auto, organizzato sotto la sporgenza della camera da letto e rifinito con una pavimentazione drenante che lascia cre-

scere l'erba, si accede direttamente al soggiorno. Il contatto interno esterno è continuo, diretto e già dall'ingresso è possibile godere in profondità della bella vista sul giardino attraverso le tre grandi porte finestre di vetro presenti nel soggiorno. In questo ambiente unico e aperto, pensato per essere vissuto con leggerezza e in piena libertà in qualsiasi momento della giornata, c'è un elemento particolare che conferisce all'abitazione una diversa identità: l'esile scala a giorno, di metallo laccato bianco, posta nella parte centrale del grande am-

biente che collega in modo diretto la zona giorno con quella notte sovrastante. La scala attraversa in diagonale la stanza e passando sopra all'isola della cucina arriva al solaio superiore valorizzando la doppia altezza su cui si affaccia anche la camera da letto a sua volta priva di parete e protetta da una semplice rete. Quest'ultimo escamotage, la rete, amplia ulteriormente i due ambienti, ne migliora la circolazione dell'aria e dona respiro a tutta la casa. Una piccola dimora, curata, essenziale ma comunque accogliente, efficiente e dai toni caldi.

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordononi, 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



JUNIOR GARDEN

Potature e manutenzioni

Impianti di irrigazione

Progettazione e realizzazione giardini e terrazzi

Produzione e posa prato a rotoli

www.juniorgarden.it

Via Di Vagno 3/1 - Valsamoggia, Località Monteveglio (BO) - Tel. 051 0380617



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

INTERIOR DESIGN

MONZA

Un intervento di ristrutturazione radicale quello di Bartoli Design per questo appartamento che si trova in Brianza all'ultimo piano di un edificio anni Ottanta. La sfida? I committenti volevano mantenere lo stesso comfort di cui godevano prima, quando abitavano in un appartamento più grande. Il risultato è una soluzione abitativa luminosa con un ambiente jolly dove domina il bianco: l'ingresso.

ROMA

Materiali ecologici e cromatismi naturali caratterizzano la ristrutturazione di questo appartamento ad opera di Fabio Carrabetta. Il fulcro è costituito dalla zona giorno, la cucina e la zona pranzo, il centro della vita familiare. L'intervento ha previsto, oltre a una riconfigurazione più funzionale degli interni, anche una riqualificazione energetica di tutto l'appartamento che si trova in una palazzina risalente agli anni 80.



SFUMATURE DEL BIANCO

Cosa vuol dire comprendere le potenzialità di un appartamento? Innanzitutto saper prefigurarsi luci e spazi. E infatti in questo appartamento, all'ultimo piano di un edificio degli anni Ottanta, in Brianza, non mancano di Alessandro Marata









A sinistra: punto di vista ottimale che dal living guarda allo studio con scrivania Cavalletto e poltroncina di Franco Albini, e al soggiorno. Sopra: zona pranzo, con il tavolo di Saarinen e la sospensione Ducale in vetro soffiato di Artemide

Vivendo nel nuovo appartamento ho la sensazione di essere in vacanza!», questo è quanto ha dichiarato la proprietaria di questa casa dopo avervi vissuto alcuni giorni. Nulla di più gratificante per Bartoli Design, lo studio che ha curato la ristrutturazione di un appartamento di 210 metri quadrati, in Brianza, all'ultimo piano di un edificio degli anni Ottanta. Per rispondere ai desiderata dei committenti l'intervento è stato radicale. La coppia cercava una soluzione abitativa luminosa e non era certo l'impressione che l'appartamento ha dato agli architetti quando lo hanno visto la prima volta. La distribuzione interna era labirintica. Gli ambienti erano piccoli e al centro dell'abitazione vi era una scala che conduceva a un soppalco buio. L'appartamento potenzialmente aveva le peculiarità di un ultimo piano immerso nel verde, con finestre su tutti e quattro i lati e un tetto a falde. Il nuovo progetto ha ridisegnato la pianta prevedendo ampie zone aperte, realizzate grazie allo spostamento della cucina all'estremità opposta, alla demolizione del vecchio soppalco e alla sostituzione con pannelli pivottanti o scor-



revoli delle pareti interne. Dall'ingresso alla camera da letto, lasciando i pannelli aperti, lo sguardo corre ininterrotto così come la luce. Il nuovo soppalco, a cavallo tra la zona giorno e quella notte, è stato realizzato con una leggera struttura in metallo ed è diventato un'area relax che si apre in continuità visiva sul soggiorno sottostante. Arredato con le iconiche sedute Michetta in velluto, di Gaetano Pesce, diventa camera per gli ospiti grazie a teli oscuranti e scorrevoli. Comunque per piccolo che sia questo ambiente si corredda anche di un piccolo bagno, completo di tutto e realizzato con un micromosaico in grès bianco. Da quassù è immediata la lettura del tappeto a losanghe in lana disegnato dallo studio Bartoli e realizzato da Kasthall, e al centro del quale è posizionato un divano multi facciale. A collegare soggiorno e soppalco vi è una scala in lamiera bianca al di sotto della quale i tavolini Colour Wood in legno tinto di Karimoku sono in armonia con le geometrie del pavimento in parquet di rovere. Il living si apre sia sullo studio che sulla zona pranzo e, grazie ai parallelepipedi bianchi presenti in più punti, si articola in più settori, ognuno dei quali è caratterizzato dalla presenza di pezzi come la scrivania Cavalletto e la poltroncina Luisa di Franco Albini o il tavolo inglese.

Sopra: la parete contenitore lunga 5 metri del corridoio, con funzione anche di isolamento acustico. Posta tra l'ingresso e la camera da letto del figlio vibra grazie a una particolare texture lignea tridimensionale rifinita con l'anilina bianca. Sotto: la scala di metallo porta al soppalco che si affaccia sul soggiorno





L'armadio della camera da letto dei ragazzi ha come maniglie le prese per l'arrampicata, mentre le librerie a sospensione sono prodotte da Kristalia e progettate dallo studio Bartoli Design

**Il nuovo sopralco in metallo, in
continuità visiva sul soggiorno,
è un'area relax arredata con le
iconiche sedute Michetta in velluto
di Gaetano Pesce. Occasionalmente
può diventare camera per gli ospiti
grazie a teli oscuranti scorrevoli**







Vari pezzi storici che bene si combinano con gli elementi contemporanei progettati dallo studio Bartoli come le sedie in pelle By prodotte da Bonaldo o la credenza in rame brunito spazzolato di Laurameroni.

Di fronte alla cucina, realizzata in Kerlite bianca e pietra lavica smaltata turchese, vi è un classico tavolo disegnato da Saarinen corredato di sedie in rovere di Karimoku. Nella zona notte gli armadi sono stati realizzati artigianalmente, quello nella camera dei ragazzi ha come maniglie le prese per l'arrampicata sportiva, quello dei genitori, invece, è a tutta parete e ha una profondità maggiorata, in cui è stata ricavata una nicchia in ottone brunito e schienale in tessuto arancio con un disegno del 1913 di Josef Hoffmann.

Anche qui le dimensioni del bagno sono contenute ma sono visivamente raddoppiate grazie allo specchio con lavabo sospeso in Corian di Antonio Lupi.

L'ambiente jolly è l'ingresso: si configura come una zona di contenimento dove la luce, proveniente da più direzioni, vibra sulla candida texture tridimensionale delle pareti. Il bianco domina ovunque declinato in sfumature e trattamenti diversi: pittura all'argilla, per profondità e trasparenza; laccature spazzolate per una luce riflessa in sottili filamenti e con l'anilina bianca è stata rifinita l'intera parete lignea che fa da contenitore.



A sinistra: l'arrivo della scala al soppalco. In fondo, il piccolo bagno per gli ospiti è realizzato con un micromosaico in grès bianco. Sopra: le dimensioni contenute del bagno padronale si raddoppiano grazie al grande specchio con lavabo sospeso in Corian di Antonio Lupi. Sotto: camera da letto matrimoniale



AMBIENTI VERSATILI



Dalla ristrutturazione di un appartamento a Roma nascono nuovi spazi aperti e funzionali. Materiali ecologici, non dannosi alla salute, e cromatismi naturali caratterizzano il linguaggio stilistico presente in tutti gli ambienti di Alessandro Marata

Il soggiorno-living è il primo ambiente che si incontra entrando. Completamente aperto dà accesso allo studio e alla cucina. L'unico elemento divisorio presente è la parete attrezzata di legno su cui poggia il divano



Lo spazio è stato configurato seguendo l'idea di avere come fulcro la zona giorno, la cucina e la zona pranzo, considerata il cuore pulsante della vita familiare. L'ambiente è spazioso e profondo nonostante manchi un'ampia apertura che accompagni lo sguardo all'esterno. Ed è ciò che si percepisce entrando in casa. Il grande salone ha il pavimento in parquet rialzato mentre all'entrata, uno scalino più in basso, vi è un riquadro che fa da memoria di ciò che c'era prima: una lucida graniglia dai toni morbidi. I due diversi materiali ben si accordano tra loro ma ad essere importante dal punto di vista percettivo restano i listoni di legno del parquet che ancor più evidenziano la profondità dell'ambiente. Sempre re-





stando fermi all'entrata, punto di vista unico per comprendere a pieno la spazialità dell'appartamento, si può vedere sulla destra - posto sulla perpendicolare all'asse del salone - il soggiorno/studio, un piccolo e molto curato ambiente con una finestra che può essere schermata con un brise soleil di lamiera stirata che è la fonte di luce e di contatto visivo con il verde del giardino sottostante. L'intervento, progettato dall'arch. Fabio Carrabetta, ha previsto una riqualificazione energetica di tutto l'appartamento posto al primo piano di una palazzina di famiglia degli anni Ottanta, costruita nella periferia romana e dotata di giardino, e una riconfigurazione funzionale degli interni. Il tutto è stato realizzato con materiali ecologici, non dannosi alla salute o co-



Lo studiolo è un ambiente luminoso, piccolo, con una libreria, un divano, uno scrittoio, una sedia a dondolo RAR fiberglass, Charles & Ray Eames, del 1948. È la stanza che affaccia sul giardino sottostante



L'angolo living è molto curato. Alla parete un'opera di Andreoli e accanto il tavolo, costituito da due tavoloni di legno lucidato che si incastrano a un lastrone di travertino verticale



munque di origine naturale. La prerogativa di questa soluzione d'interni è quella di aver dotato l'appartamento di uno spazio grande, aperto e versatile: un living corredato di un ampio divano dalle molte configurazioni possibili e di un blocco cucina a isola con un particolare tavolo integrato realizzato con legno e travertino (due sezioni di un tronco di ulivo poggiate da un lato al blocco cucina e dall'altro su un piede in massello di travertino romano). Una nota artigianale, se così si può dire, che dona personalità e spessore alla zona destinata alla cucina e al pranzo. La lunga parete bianca a sinistra della finestra è rifinita con contenitori modulari sospesi che creano un gioco di volumi che bene dialogano con le opere dell'artista Claudio Andreoli. Sulla parete opposta una boiserie in rovere scuro con armadiature contenitive arriva a inglobare la porta d'ingresso e il passaggio alla zona notte. Una parete, che separa questo ambiente dal bagno padronale, è stata rivestita in marmo traslucido e crea par-



particolari effetti quando viene illuminata. Materiali e cromatismi naturali. È questo il linguaggio stilistico scelto in tutti gli ambienti, anche nella camera da letto matrimoniale dove il bagno ha alle pareti intonaci in argilla lasciati al naturale. La riqualificazione energetica dell'appartamento ha comportato due diversi tipi di interventi, uno alle pareti perimetrali, copertura, pavimento e serramenti e l'altro agli impianti (produzione di energia da fonti rinnovabili, condizionamento invernale/estivo, qualità dell'aria). È stato, inoltre, installato, a scomparsa, un impianto di ventilazione meccanica controllata che permette il recupero di calore.

A sinistra: il piccolo disimpegno prima della camera da letto è caratterizzato da una parete di marmo lucido, illuminata dal basso. In questa pagina: la camera da letto. Le tonalità sono calde e anche qui l'intonaco di argilla conferisce all'ambiente un aspetto quasi vellutato





Villa Ca' Conti

dei Marchesi Rusconi Camerini

Ca' Conti è una splendida villa cinquecentesca
aperta al pubblico per visite guidate.

A vostra disposizione per ricevimenti,
meeting, concerti, wedding.

DAL DIRE AL FARE, MADE.

8 | 11 MARZO 2017 | FIERA MILANO RHO



**MATERIALI,
SOLUZIONI,
CONNESSIONI.**

Fiera Internazionale dell'Architettura e delle Costruzioni.

MADE expo è la fiera biennale di riferimento per il mondo dell'architettura, della costruzione e dell'edilizia. L'integrazione tra progetto, costruzioni, riqualificazione, recupero, ristrutturazione, comfort abitativo, sostenibilità, innovazione, bellezza, sicurezza rappresentano il dna della manifestazione. MADE expo è oggi l'unica fiera

internazionale in grado di offrire una visione multi-specializzata su materiali, sistemicostruttivi, serramenti, involucro, finiture e superfici. Luogo privilegiato di innovazione, networking e business: un'esperienza irrinunciabile per i professionisti che qui cercano e trovano soluzioni e prodotti per costruire e riqualificare.



MILANO ARCHITETTURA DESIGN EDILIZIA

madeexpo.it

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