

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

APRILE 2013 - Anno 4 - N.10

**E ADESSO
POVERA ITALIA?**

Editoriale di Alberto Zanni

**ESPOSTO
IN PROCURA
PER CARTELLE ICI**

**PROGETTO
LA BADANTE
DI CONDOMINIO**

**LA NUOVA RIFORMA
DEL CONDOMINIO**

AFFIDA IL TUO MONDO A CHI LO CONOSCE BENE. COME L'AGENZIA REALE MUTUA DI BOLOGNA SAN FELICE.

Noi di Reale sappiamo come proteggere il tuo mondo. Perché è anche il nostro. Ecco perché puoi affidarti all'Agenzia Reale Mutua di Bologna San Felice, che garantisce ai propri Assicurati serietà, professionalità e attenzione alle diverse esigenze assicurative.

Nella nostra Agenzia troverai esperti formati e aggiornati sulle più attuali tematiche in campo assicurativo, finanziario e previdenziale. In base ad un'analisi dettagliata dei nostri Soci - privati ed aziende - sappiamo elaborare strategie personalizzate e consigliare le soluzioni più vantaggiose e convenienti.

L'Agenzia di Bologna San Felice, con Piero, Riccardo Merighi e Eupremio Fiusco, è presente in città in Via Lodovico Berti, 6.

LE ASSICURAZIONI. PER TUTELARE QUELLO CHE TI STA PIÙ A CUORE.

La casa e il patrimonio.

La casa è preziosa e spesso è il frutto dei sacrifici e dei risparmi di una vita. Per questo deve essere protetta.

La salute.

La salute è il motore della tua vita. Quando viene meno, è importante poter contare su un sostegno affidabile e concreto.

La sicurezza della tua famiglia.

La famiglia è importante e noi di Reale Mutua vogliamo aiutarti a proteggerla sempre, anche nei momenti di difficoltà, assicurandole un futuro sereno.

La circolazione e i viaggi.

In città o in vacanza, nel privato o sul lavoro, un'assistenza puntuale è la scelta giusta per muoversi in tutta tranquillità.

Il risparmio.

Come investire i tuoi risparmi e consolidare il tuo capitale? Reale ti fornisce risposte moderne e affidabili per cogliere le occasioni e raggiungere gli obiettivi che desideri.

La professione.

Lavorare in proprio è un impegno e, talvolta, può comportare dei rischi. Scopri come salvaguardare te stesso e la tua attività.

L'impresa.

Per cogliere al meglio le opportunità che ti offre il mercato, senza rinunciare alla serenità, è fondamentale tutelare i tuoi dipendenti e la tua azienda.

I SERVIZI FINANZIARI. PER PROTEGGERE IL TUO PATRIMONIO.

Chi sceglie Reale Mutua ha un partner in più: Banca Reale. Nata nel 2000 dall'esperienza del Gruppo Reale Mutua e dalla sua tradizione di professionalità e competenza, Banca Reale offre consulenza e soluzioni in ambito finanziario e bancario.

Banca Reale, con la sua ampia ed articolata offerta di prodotti, saprà offrirti la risposta più adatta a te.

Gestione liquidità.

Banca Reale ha elaborato diverse tipologie di conto corrente, che garantiscono, oltre alle classiche funzioni bancarie, l'accesso alla negoziazione dei titoli, Carta di Credito, Carta Bancomat e conto deposito.

Investimenti.

Gli esperti di Banca Reale ti aiuteranno a definire il tuo profilo di risparmiatore, valutando le aspettative di rendimento e l'orizzonte temporale.

Una volta messa a punto la corretta strategia d'investimento, sarà facile individuare nel panorama di proposte Banca Reale la ripartizione ottimale del portafoglio finanziario.

Finanziamenti.

L'acquisto di una casa, di un bene o la sottoscrizione di una copertura assicurativa sono decisioni importanti.

Per gestire al meglio l'impegno economico, Banca Reale ha studiato una gamma di mutui e soluzioni di finanziamento che ti permettono di affrontare queste spese con tranquillità.

**Noi di Reale Mutua ti assicuriamo al meglio, ma a proteggerti pensaci anche tu.
Vai su www.realmenteprotetti.it o chiedi qualche consiglio al tuo Agente Reale.**

AGENZIA BOLOGNA SAN FELICE
Merighi Piero, Merighi Riccardo e Fiusco Eupremio srl
Via Lodovico Berti, 6 - 40131 Bologna (BO)
Tel. 051 524083 - Fax 051 524229

**REALE
MUTUA**
ASSICURAZIONI

Parte del tuo mondo.

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



L'eleganza del PVC



OKNOPLAST
Finestre in PVC



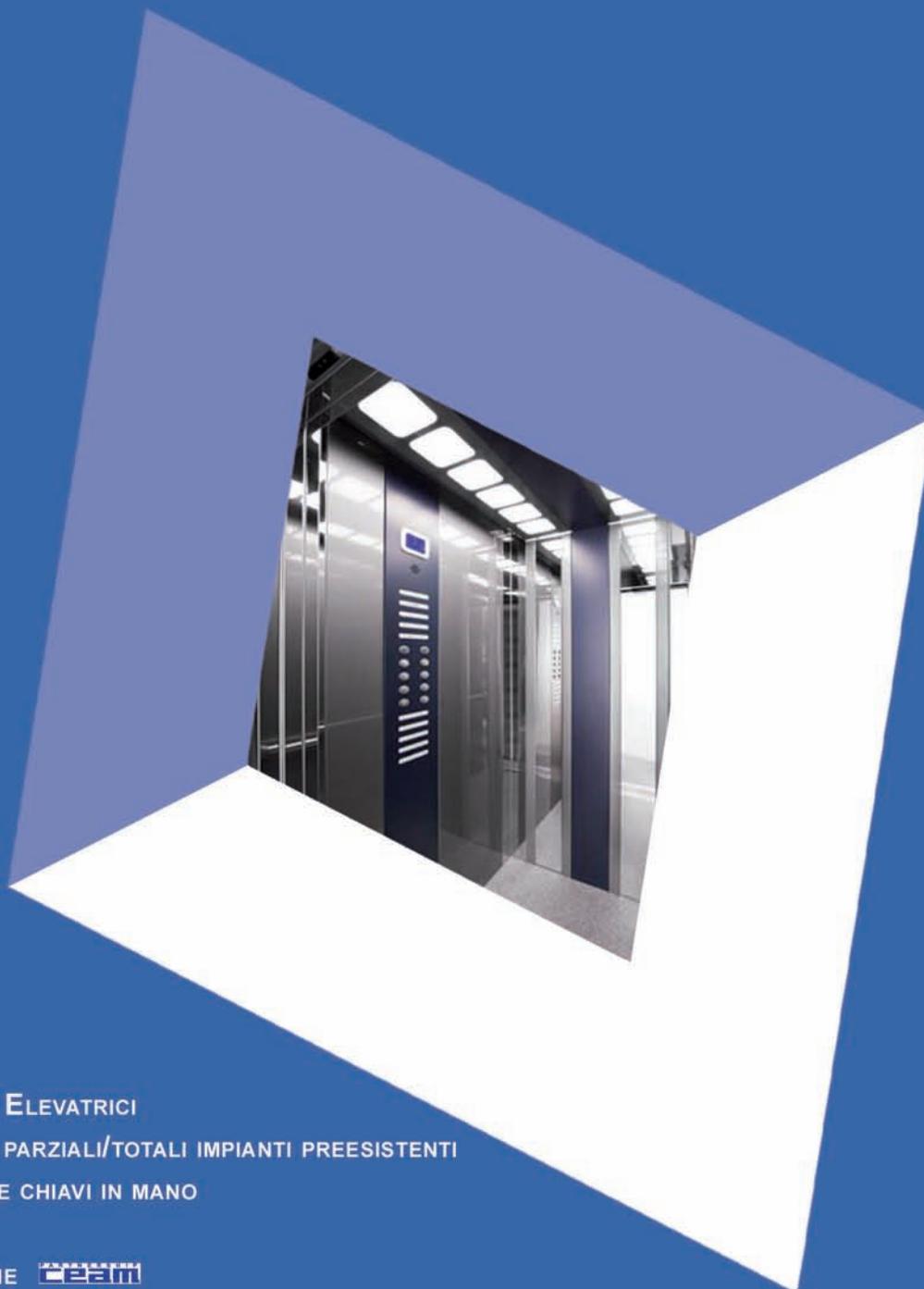
top sponsor
F.C. Internazionale

filo _

ph. Beppe Brancato ad. Graphix

t. +39 02 9789248 lualdi.com

lualdi®



ASCENSORI
PIATTAFORME ELEVATRICI
SOSTITUZIONI PARZIALI/TOTALI IMPIANTI PREESISTENTI
INSTALLAZIONE CHIAVI IN MANO
RIPARAZIONI
MANUTENZIONE 

**SERVIZIO REPERIBILITÀ
24 ORE SU 24**

Numero Verde
800-129406

Via Andrea Costa, 7 - 40013 Castel Maggiore (Bo)
Tel. 051.6241242 - Fax 051.546628
www.felsineaascensori.com - info@felsineaascensori.com

Rilassatevi

Se sarete soddisfatti ci renderete felici
diversamente vi rimandiamo tutto indietro



Tedeschi Autospurghi S.r.l.

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

www.tedeschiautospurghi.it – InfoLine 051725353 – Fax 051726323 – Email info@tedeschiautospurghi.it



TUTTA LA SICUREZZA CHE MERITI

La costante evoluzione e la ricerca continua di soluzioni innovative ci consente oggi di proporre una ampia gamma di prodotti che rappresenta il massimo in termini di qualità e tecnologia.

Porte blindate a cilindro, testate antintrusione, con l'esclusivo sistema Antivirus, che aumenta la sicurezza della serratura nascondendo il punto di accesso della chiave.

Per informazioni chiamate:

 **Numero Verde**
800-013224

QUANTO E' SICURA LA TUA CASA? SCOPRILO CON UN SEMPLICE TEST
<http://www.vighidoors.it>

La novità nata da un'esperienza trentennale

Installazione – Manutenzione – Riparazione

Ammodernamento di Impianti Elevatori, Servoscala e Home-Lift





**PREZZI AGEVOLATI
ASSOCIATI CONFABITARE**



MANUTENZIONI

RISTRUTTURAZIONI EDILI

IMPERMEABILIZZAZIONE
TETTI

RISTRUTTURAZIONI

RISANAMENTO
FACCIE E TERRAZZI

RICOSTRUZIONI
CEMENTO ARMATO

IMPIANTI

RETI FOGNARIE

CONSOLIDAMENTO
STRUTTURALE

338.4575020

WWW.EUROAPPALTI.NET

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI
RISTRUTTURAZIONI EDILI
IMPERMEABILIZZAZIONI
COPERTI - TINTEGGIATURE
IMPIANTI IDRICI E FOGNARI

INTERVENTI URGENTI:

Ricerca e riparazione guasti
Piccole riparazioni



EDILFIORE

Via B. Gigli, 25 - 40137 Bologna
Tel. e Fax 051.442002 - Cell. 339.3354110
edilfiorefrancesco@virgilio.it

ABITARE OGGI

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

Anno 4 numero 10 aprile 2013

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

Lorenzo Berardi, Giovanna Borgia,
Iole Costanzo, Antonello De Marchi,
Silvia Di Persio, Giovanni Gasparini,
Enrico Guerra, Flavio Maria Marziano,
Angela Mascara, Maurizio Pirazzoli,
Marcello Rossi, Alessandro Rubi,
Carlo Salvini, Luca Santarelli,
Federica Setti, Paolo Simonetto,
Mercedes Vescio, Gianfranco Virardi

Hanno collaborato

Manuela Garbarino, Donatella Santoro

Stampa

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

Finito di stampare
in aprile 2013

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

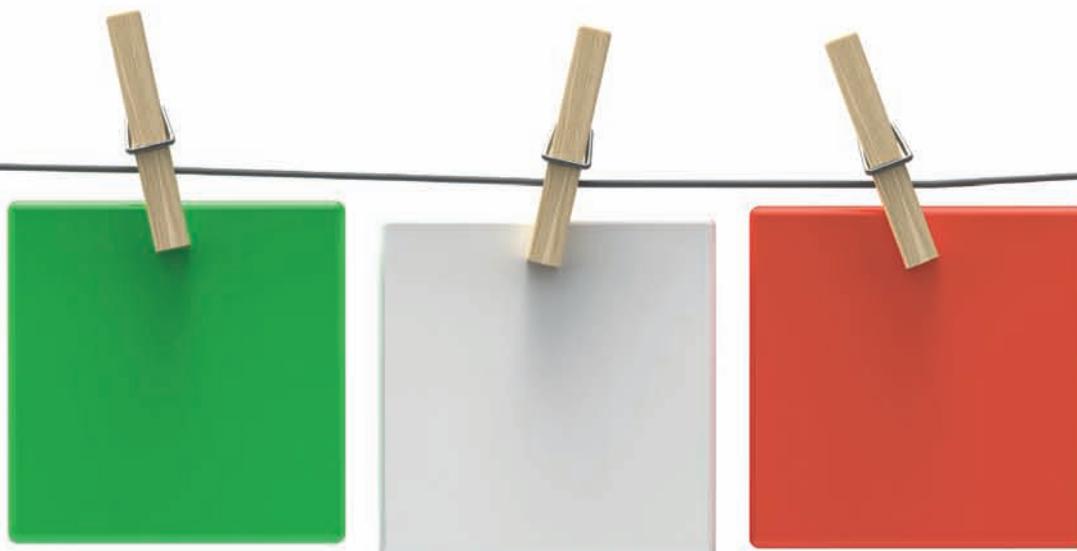
CERTIFICHIAMO LA VOSTRA SICUREZZA

- **IMPIANTI ELETTRICI** - D.P.R. 462/2001
Verifiche periodiche e straordinarie di impianti elettrici e di messa a terra
- **ASCENSORI** - D.P.R. 162/1999
Certificazione CE, Verifiche periodiche e straordinarie
- **PIATTAFORME** - D.Lgs. 17/2010
Certificazione CE, Verifiche periodiche e straordinarie
- **ACE - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**
D.M. 26 Giugno 2009
Certificazioni per singole unità immobiliari e interi edifici
- **ANALISI DI LABORATORIO**
Potabilità acque D.Lgs. 31/2001,
Acque piscine D.g.r. 8/2552
- **CPI - CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI**
D.P.R. 151/2011
- **CANCELLI MOTORIZZATI**
Direttiva Macchine 2006/42/CE
Verifiche periodiche
- **LINEE VITA - DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO**
UNI EN 795:2002
Verifiche periodiche funzionali

EUROCERT

www.eurocert.it
info@eurocert.it
facebook.com/Eurocert





Luigi Capraro per Cersaie 2013
ISIA Istituto Superiore per le Industrie Artistiche di Faenza

CERSAIE

BOLOGNA ■ ITALY

SALONE INTERNAZIONALE DELLA
CERAMICA PER L'ARCHITETTURA
E DELL'ARREDOBAGNO

23-27 SETTEMBRE 2013

www.cersaie.it

Organizzato da **EDI.CER. spa**

Promosso da **CONFINDUSTRIA CERAMICA**

In collaborazione con  **Bologna Fiere**

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

sommario

EDITORIALE

15 *Alberto Zanni*

E adesso, povera Italia?

CONFABITARE

16 Apertura di nuovi servizi

18 I progressi dell'ACE in Italia

20 Badante di condominio: i vantaggi

21 Contratto sbagliato? Pagate l'ICI

22 Confabitare a Expocasa Torino

L'OPINIONE

25 Cantine e soffitte, pagare l'IMU?

27 Parti comuni nei condomini

29 Il recupero dei sottotetti

RIFORMA DEL CONDOMINIO

30 Migliorare la vita condominiale

34 Sugli spazi in comune ecco le novità

36 Chiarimenti e riflessioni sulla riforma

38 **Condominio News**



PRIMO PIANO

40 Comprare casa... e il mutuo?

43 Se muoio a chi va la pensione?

44 Giardini pensili. Ecco tutti i benefici

ZOOM

52 Idee e soluzioni pratiche per la casa

ARCHITETTURA

56 Proiettata verso il mare

Una nuova abitazione privata a Opatija, in Croazia, realizzata da Turato Architecture

62 Immersa nella natura

Edgeland Residence, abitazione sostenibile e semi - ipogea ad Austin in Texas

TREND VERDE

69 Terra? No, grazie

ARREDAMENTO

71 Ispirazioni d'autore

74 Design a portata di mouse

INTERIOR DESIGN

80 Tra favola e natura

Nella periferia di Stoccolma, un'abitazione costruita sulla roccia da PS Arkitektur

88 L'oceano dentro

Lo studio 01ARQ ha progettato, in Cile, un'abitazione fatta di pietra, legno e vetro



mutui casa imbattibili

per importo, durata e accessibilità.



www.bancaetruria.it

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

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

PRENOTA A CONFABITARE LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Modello 730 Unico Calcolo IMU Dichiarazione IMU Calcolo cedolare secca

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

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

The image displays several overlapping Italian tax forms. The most prominent is the **Modello 730-1 redditi 2012**, which is a 'Scheda per la scelta della destinazione dell'8 per mille dell'IRPEF e del 5 per mille dell'IRPEF'. It includes fields for the taxpayer's name, date of birth, and address, and a section for choosing the destination of the 8% and 5% IRPEF surcharges. Another form is the **Modello 730/2013 redditi 2012**, a 'dichiarazione semplificata dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale'. It contains sections for 'DATI DEL CONTRIBUENTE', 'DATI DEL CONTRIBUENTE ANAGRAFICA', 'FAMILIARI A CARICO', and 'FIRME'. A third form is the **QUADRO E ONERI E SPESE**, which is a table for reporting expenses and deductions. It is divided into two sections: 'SEZIONE I - SPESE PER LE QUALI SPETTA LA DETRAZIONE D'IMPOSTA DEL 19%' and 'SEZIONE II - SPESE E ONERI PER I QUALI SPETTA LA DEDUZIONE DAL REDDITO COMPLESSIVO'. The table lists various categories of expenses such as medical costs, disability benefits, interest on mortgages, and contributions to social security, with columns for the amount and the applicable tax treatment.



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

E adesso, povera Italia?

E adesso, povera Italia? La domanda sorge drammaticamente spontanea dopo il verdetto delle urne e il desolante spettacolo offerto ancora una volta dai partiti (tutti) nelle concitate settimane post elettorali. Credeteci, cari lettori, vorremmo anche ora attingere al nostro inguaribile ottimismo, ma proprio non ci riesce. L'arena politica sembra un campo di Agramante, tutti contro tutti, in una sorta di resa dei conti finale. Una guerra dai contorni anche grotteschi, fra trame di Palazzo, prove di inciucio, veti incrociati, bellicosi altolà, precipitose marce indietro, e con protagonisti singolari personaggi: uno smacchiatore (fallito) di giaguari, un attempato signore con il vizio delle ragazzotte di piccola virtù, un ex comico trasformatosi in santone mascherato, un austero professore (il tassator cortese) bocciato dalle urne e riciclatosi come maestro di intrighi pro domo sua.

Mentre l'orsignori si accapigliano, l'Italia sprofonda sempre più nella crisi: i consumi calano, la produzione industriale pure, la disoccupazione aumenta, la stretta fiscale minaccia di inasprirsi, il comparto edilizio conosce una recessione senza precedenti.

Sul pianeta casa è scattato l'allarme rosso: crolla il mercato delle compravendite, sempre più anziani cedono la nuda proprietà del loro appartamento, aumenta la quota di coloro che vendono la casa di proprietà e vanno in affitto. Troppe tasse, e la stangata dell'IMU è stata esiziale.

Confabitare aveva, all'inizio della campagna elettorale, sottoposto ai partiti e alle coalizioni in campo un programma con alcuni punti fondamentali: l'abrogazione dell'IMU sulla prima casa, una rimodulazione più equa dell'imposta sulla seconda casa (ad esempio le abitazioni in comodato gratuito), l'impignorabilità della prima casa in quanto bene primario per la famiglia. Saranno queste le linee guida che ispireranno la nostra azione nei prossimi mesi, a prescindere da come evolverà la situazione politica. Vigileremo quindi sul nuovo Governo (se mai ci sarà) e sulle forze parlamentari, confidando di coinvolgere le altre associazioni di categoria in una battaglia che è di civiltà prima ancora che di tutela degli interessi di chi possiede una casa. Essere proprietari - l'abbiamo già scritto e lo ribadiamo con forza - non è una colpa o peggio un reato. È invece un diritto spesso conquistato a prezzo di sacrifici di anni e anni.

Il governo Monti evidentemente non la pensava così, visto l'accanimento con cui ha stangato i proprietari immobiliari. Troppo lontani dalla realtà, il prof. bocconiano e il suo staff di cervelloni, per capire le crescenti difficoltà della gente comune. Per questo noi di Confabitare abbiamo salutato senza alcun rimpianto le dimissioni del professor Monti e del suo governo, che verrà ricordato solo per la grandinata di tasse che ha inflitto agli italiani. Per questo ci auguriamo che il nuovo governo non sia insensibile al grido di rabbia di milioni di italiani sottoposti a una intollerabile torchiatura fiscale per il solo fatto di essere proprietari della loro casa.

La nostra sede:

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

Apertura di nuovi servizi

Amministratore di sostegno e consulenze per separazioni: i nuovi servizi di Confabitare

AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO: UN VALIDO AIUTO PER I PIÙ DEBOLI

La figura dell'Amministratore di Sostegno nasce come espressione di aiuto ad una società in cui sono presenti sempre più persone fragili o bisognose di una continua assistenza a causa dell'incalzare di malattie invalidanti e/o della presenza di popolazione con un avanzato stato di età.

Dalle statistiche demografiche emerge che parte della popolazione subisce un indebolimento della capacità di agire, tale da poter recare pregiudizio alla gestione dei propri affari e interessi, compromettendo in taluni casi anche l'economia familiare e i risparmi di una vita. Si pensi, ad esempio, ad una persona anziana che perde progressivamente la propria memoria e che pertanto non ha più contezza delle proprie finanze; ad un soggetto che non riesce più a seguire gli adempimenti anche più semplici: come riscuotere la pensione o verificare le operazioni sui propri conti in banca.

Il rischio è di trovarsi in una condizione di difficoltà e di pregiudizio che inevitabilmente coinvolge gli interessi in gioco.

Confabitare vede crescere le richieste di aiuto volte a fronteggiare le drammatiche situazioni conseguenti al sopraggiunto stato d'incapacità di familiari o amici. In questi casi gli associati, oltre alla problematica e alla sofferenza che si trovano ad affrontare, si vedono sprovvisti dei necessari strumenti legali per fronteggiare i variegati impegni e/o adempimenti, alle volte particolarmente gravosi, che non consentono a un terzo familiare amico o persona di fiducia di poter agire e/o intervenire nel rispetto degli interessi legali e personali dell'amico o parente bisognoso di aiuto. Con il sostegno di una figura che agisce a garanzia e nel rispetto degli interessi di questi soggetti tali rischi si riducono notevolmente.

Con la Legge n. 6 del 9 gennaio 2004 è stata prevista, per la prima volta, la possibilità di affiancare ad un soggetto con capacità di agire limitata o addirittura compromessa, una persona in grado di supplire in tutto o in parte ad una serie di adempimenti che la vita quotidiana richiede. La Legge sopra menzionata ha la finalità di tutelare, con la minore limitazione possibile della capacità di agire, le persone non in grado autonomamente di espletare le funzioni della vita quotidiana, mediante interventi di sostegno temporaneo o permanente. L'Amministrazione di Sostegno si aggiunge così ad altri istituti già esistenti e volti alla tutela della persona come l'interdizione e l'inabilitazione rispetto ai quali è differente sia per i criteri applicativi sia

per gli effetti. In base all'art. 414 c.c., l'interdizione si ha in caso di abituale infermità di mente tale da rendere il soggetto interessato incapace di provvedere ai propri interessi, pertanto come diretta conseguenza si ha la limitazione totale della capacità del soggetto destinatario della misura. Per l'art. 415c.c., invece, l'inabilitazione si ha quando lo stato mentale di un soggetto non è così grave da doverlo interdire, come per esempio sordomuti, cieco dalla nascita che non abbia avuto un'ideale educazione, o ancora casi di prodigalità o di abuso di sostanze stupefacenti che vedono il soggetto esposto a gravi rischi e a pregiudizi economici.

La ratio della legge sull'Amministrazione di Sostegno consiste nel volere tutelare e affiancare le persone che per effetto di una limitazione totale o parziale delle proprie capacità hanno difficoltà ad affrontare e gestire la vita quotidiana. L'Amministratore di sostegno agisce nell'interesse del proprio amministrato e lo affianca per esempio negli investimenti di somme di denaro, di gestione di eventuali beni immobili, nella stipula dei contratti, nella scelta di cure o scelte mediche o nella gestione di affari relativi alle proprie attività. Viste le incombenze che un Amministratore di Sostegno deve compiere è opportuno che nell'atto di nomina dello stesso siano specificati gli interessi, gli affari e i beni facenti capo all'amministrato per i quali si richiede al Giudice Tutelare l'assistenza e la nomina di un Amministratore di Sostegno.

Il nominato deve essere capace di assolvere alle varie e diverse problematiche che la gestione degli interessi di un amministrato richiede. La richiesta di nomina di un Amministratore di Sostegno deve essere proposta direttamente dalla persona ancorché incapace o che necessita di essere amministrata oppure dai parenti entro il quarto grado (padre, madre, figli, fratelli sorelle, nonni, zii, prozii, nipoti, cugini); dagli affini entro il secondo grado (cognati, suoceri, generi, nuore), da un Pubblico Ministero o anche da un Tutore o Curatore. Inoltre, i responsabili dei servizi socio-sanitari che direttamente si occupano di assistenza, se vengono a conoscenza di fatti o atti per i quali ravvisano la necessità di nomina di un Amministratore di Sostegno, devono obbligatoriamente presentare un ricorso

al Giudice Tutelare competente. È bene precisare che per richiedere la nomina di un Amministratore di Sostegno non basta che un soggetto sia incapace ma è importante che ci siano interessi reali e concre-



ti di diversa natura anche economica che il soggetto incapace non è in grado di compiere da solo.

I vari impegni e la moltitudine di adempimenti che la gestione anche solo di una casa richiede, (bollette, tasse, condominio, manutenzione ecc.) con l'aiuto di un soggetto designato da un Giudice Tutelare come Amministratore di Sostegno sono facilmente sostenibili e soprattutto svolti anche con la valutazione e monitoraggio del Giudice Tutelare presso il quale l'Amministratore di Sostegno periodicamente dovrà rendicontare circa il suo operato straordinario e ordinario. Confabitare apre un nuovo sportello sulle Amministrazioni di Sostegno offrendo a tutti gli associati la possibilità di confrontarsi, chiedere informazioni circa i necessari adempimenti volti a introdurre e depositare un atto di nomina con tutti gli allegati necessari. L'Associazione, inoltre, anche tramite i propri consulenti, fornirà adeguato supporto a chi già nominato e designato come Amministratore di Sostegno si trovi a gestire beni immobili e necessiti di tutti gli aggiornamenti e suggerimenti del caso.

SEPARAZIONI E DIVORZI:

SERVIZIO UTILE A CHI SI SEPARA

Negli ultimi anni assistiamo ad una continua crescita di separazioni e divorzi. L'Istat rivela che un matrimonio dura mediamente 15 anni. Il dato evidenzia con chiarezza la crisi della famiglia ma al contempo rappresenta un valido strumento di valutazione delle abitudini e delle esigenze per chi si separa. Quando una coppia, per effetto di alterne vicende, giunge a esperire in sede contenziosa un giudizio di separazione, l'argomento economico fonte di maggiori problematiche, malcontenti e tensioni è inevitabilmente "la casa". Infatti, l'assegnazione della casa familiare rileva sia sotto il profilo economico sia sotto il profilo sociale; spesso le parti hanno interessi comuni sull'immobile in quanto hanno riversato su di esso energie proprie o di terzi (per esempio prestiti e aiuti dei genitori) o fatto scelte finanziarie (es. accesso un mutuo ipotecario).

Sovente il coniuge assegnatario della casa coniugale è anche il coniuge al quale sono stati assegnati i figli minori o maggiorenni ma non ancora autosufficienti economicamente; su tale punto la normativa di riferimento è quella espressa dall'art. 155, comma 4° del Cod. Civ. e dall'art. 11, della Legge 6.3.1987, n° 4.

Le ragioni a sostegno dell'assegnazione della casa familiare sono fondate su principi che vogliono assicurare alla prole adeguate condizioni di vita ritenendo preminente l'interesse dei figli anche rispetto a valutazioni economiche. È importante, infatti, privilegiare il permanere dei figli nel proprio habitat domestico, fulcro dei propri affetti, delle proprie abitudini, interessi e consuetudini in cui si articola ed esprime la vita familiare. Ne conviene che, qualora per i figli la casa non sia più idonea a svolgere tale importante e fondante funzione, l'assegnazione della casa al coniuge affidatario non ha più ragion d'essere (Cass. Civ. Sez. I 23.5.2000 n.6706). Il Giudice valuterà inoltre ulteriori condizioni, come per esempio i redditi dei coniugi e i diritti di proprietà in capo a ciascuno di essi. Nel caso in cui esista una sperequazione economica tra coniuge assegnatario della prole con reddito elevato e coniuge non assegnatario della prole con reddito minimo, il Giudice al fine di un bilanciamento tra le diverse economie dei coniugi, può pronunciarsi a favore del coniuge più debole assegnandogli la casa coniugale.



Tale criterio diventa preminente quando la coppia non ha figli, oppure quando i figli siano divenuti maggiorenni e autonomi economicamente. Negli ultimi decenni l'importanza dell'abitazione, specie nei grandi centri urbani, è notevolmente aumentata e la proprietà della casa rimane un miraggio per tanti. È comprensibile, pertanto, quanto sia contesa l'assegnazione della dimora in sede di separazione e/o divorzio. Il coniuge che si vede escluso dall'assegnazione della casa è quello che maggiormente patisce tutta una serie di disagi. Egli sarà costretto a sostenere ulteriori costi per organizzare la propria vita altrove e dovrà farsi carico della nuova sistemazione abitativa.

Legata all'assegnazione della casa coniugale è anche la gestione dell'immobile, delle sue spese, degli oneri fiscali, dell'eventuale esercizio dell'opponibilità verso terzi del provvedimento di assegnazione, di eventuali diritti dei creditori di uno dei coniugi o di terzi che vantano diritti sull'immobile (per esempio genitori, suoceri). Qualora l'immobile sia in comproprietà tra i coniugi deve valutarsi e contemperarsi l'esigenza di procedere allo scioglimento della comunione mediante un procedimento giudiziale.

Confabitare, valutati i molteplici aspetti e le innumerevoli dinamiche che emergono durante una separazione e/o un divorzio, ha istituito uno sportello separazioni-divorzi volto ad aiutare quanti intendono separarsi, offrendo loro ogni e necessaria assistenza finalizzata a far conoscere agli associati interessati, in modo preventivo, i tempi, le dinamiche e gli sviluppi che simili procedure comportano specie per tutto ciò che riguarda la casa oggetto dei nostri studi.

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

I progressi dell'Ace in Italia

Le regioni che hanno dato importanza al tema energetico sono tante. Ma la strada è lunga

A circa 11 anni dalla Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia, sostenibilità, miglioramento di prestazioni e contenimento di emissioni gassose sono tematiche ormai quotidiane del nostro vivere. Diversificazione energetica e valorizzazione delle risorse rinnovabili, così com'era stato auspicato nell'art. 1 del D.Lgs.192/2005 (1° legge italiana di recepimento della 2002/91/CE) sono oggi principi di base nella progettazione. In questi anni abbiamo imparato a conoscere e a utilizzare nuovi mezzi per la valutazione e il confronto delle prestazioni energetiche, come l'attestato di certificazione energetica (Ace). Ma questo strumento ha effettivamente migliorato il mercato immobiliare offrendo maggior trasparenza sul prodotto offerto? È ancora prematuro dirlo, sono presenti differenze rilevanti da regione a regione, ma passi significativi - soprattutto riguardo all'attenzione personale che ognuno di noi rivolge oggi verso queste tematiche - sono stati compiuti.

Avverrà a breve una revisione dell'intera normativa italiana in materia: a livello comunitario la Direttiva 2010/31/UE ha aggiornato la 2002/91/CE ed è uno dei prov-

vedimenti intrapresi per il raggiungimento degli obiettivi del Piano d'Azione entro l'anno 2020: 20% di riduzione delle emissioni di CO₂, 20% di aumento di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (Fer), 20% di miglioramento di efficienza energetica in tutti i settori.

In Italia l'adeguamento normativo ha condotto a scenari diversificati. Le Regioni, titolari della podestà legislativa in materia, hanno recepito in alcuni casi con grande prontezza ed emanato direttive regionali più restrittive. In altri casi hanno aspettato, attenendosi alla normativa nazionale. Questo ha portato, come ben noto, a un'applicazione scarsamente omogenea della certificazione energetica. Un esempio classico è l'autodichiarazione di classe G, vietata in alcune regioni ma autorizzata a livello nazionale fino a pochi mesi fa.

Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/11/2012 ha introdotto alcune rilevanti modifiche alla Linee Guida Nazionali (D.M. 26/06/2009), in seguito al parere espresso dalla Commissione Europea in data 29/09/2011, che rilevava un'incompleta attuazione della Direttiva 2002/91/CE da parte dell'Italia. La princi-

pale novità è stata appunto l'abrogazione della possibilità di sostituire la certificazione energetica, redatta da professionista abilitato, con l'autodichiarazione di classe G (per immobili di scarsa qualità energetica, nelle sole Regioni che non hanno legiferato in merito e dove dunque si segue la normativa nazionale). L'adozione di questo provvedimento punta a una ricerca di maggior uniformità procedurale sul territorio. Come ricordato, alcune regioni e province autonome (prov. Bolzano, Lombardia, Liguria, Piemonte, Emilia Romagna) sono state le prime a dotarsi di una propria legislazione, ancor prima dell'uscita delle Linee Guida Nazionali, dando vita a sistemi di certificazione indipendenti e concentrando spesso l'attenzione su differenti tematiche. La Lombardia, ad esempio, ha elaborato molteplici normative e ha appena istituito, poco dopo la Liguria, l'obbligo di firma digitale dell'Ace da parte del soggetto certificatore. C'è grande attenzione anche a sanzioni per eventuali inadempienze di costruttore, venditore o certificatore, così come in Piemonte.

In seguito, senza pretesa di elencarle in ordine, anche Friuli Venezia Giulia, Valle D'Aosta, prov. autonoma di Trento, Toscana, Puglia e Sicilia hanno emanato provvedimenti legislativi in merito alla certificazione energetica, più o meno allineati alle Linee Guida Nazionali (è il caso, ad esempio, della Toscana, con la DPGR n° 17/R del 25/02/2010, che segue sostanzialmente le direttive di calcolo italiane). Ma descrivere in maniera approfondita e mirata i diversi aspetti locali sarebbe impresa complessa e porterebbe ad un risultato comunque incompleto, dato il così ampio ventaglio di norme emanate e di diversi protocolli esistenti (protocollo CasaClima - prov. di Bolzano, il primo in Italia ad essere istituito; certificazione VEA - Friuli Venezia Giulia - sono solo alcuni spunti di riflessione). Altre regioni (Lazio, Calabria, Marche, Umbria) prevedono la certificazione di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici (non sostitutiva dell'Ace) e hanno emesso provvedimenti volti all'atten-

In Emilia Romagna la classe preponderante è ancora la C (circa il 28%), ma c'è un progressivo aumento di edifici in classe B ed A



zione dei principi del costruire sostenibile, pur non avendo ancora una propria normativa sulla certificazione energetica e seguendo per gli Ace quella nazionale. Il panorama delle regioni che ha dato importanza al tema energetico si è quindi molto ampliato negli ultimi anni e potrà giungere, forse in tempi brevi, ad un completamento territoriale. Un ulteriore passo, a livello nazionale, è stato il D.Lgs. 28/2011, recepimento della Direttiva 2009/28/CE e ricordato senza dubbio da proprietari e operatori immobiliari per l'introduzione dell'obbligo di inserimento della classe energetica negli annunci di vendita (dal 01/01/2012). Ad oggi, l'efficacia informativa che uno degli articoli del Decreto si proponeva non è stata ancora pienamente sfruttata. A parte alcune regioni che hanno prodotto norme in merito, spesso non è stata fatta adeguata chiarezza sul regime sanzionatorio per il venditore o proprietario che "dimentica" di indicare la classe, causando sovente negligenza nell'applicazione. L'abrogazione recente della possibilità di autodichiarazione dell'immobile in classe G vuole tendere anche ad una maggior qualità nell'analisi del patrimonio immobiliare esistente, spesso effettivamente catalogabile in questa classe, ma meritevole di una descrizione più approfondita da parte di un tecnico, anche nell'ottica di una miglior comprensione dei possibili interventi di miglioramento energetico, così fondamentali per rendere più sostenibili le nostre città.

A questo punto viene da chiedersi come stia andando, sotto un aspetto pratico e di dati numerici quantificabili, l'applicazione di tutte queste norme; in che modo e in quale misura l'Italia si stia avvicinando agli obiettivi del Piano UE "202020" indicati.

L'Enea ha pubblicato da poco il Rapporto Annuale sull'Efficienza Energetica (Raee) 2011, sulla base di dati disponibili al 31/12/2012, relativamente al territorio italiano. Analizzando questo studio (fonte: www.enea.it/it/produzione-scientifica), si rileva come nel periodo 1990/2010 l'indice di efficienza energetica (ossia il rapporto tra quantità di beni e/o servizi prodotti ed il consumo energetico necessario per la loro produzione) abbia avuto i miglioramenti più consistenti e regolari nel settore residenziale. L'attenzione mirata verso l'edilizia sostenibile sta dando i suoi primi frutti; si registra inoltre una riduzione del consumo



energetico per abitazione dell'8,3% (decennio 2000/2010), miglioramento ancora limitato se visto in un'ottica di confronto con altri paesi europei. Una grossa problematica italiana rimane l'alto consumo energetico del settore terziario che, stando ai dati, è soggetto ad un incremento medio annuo del 3,4%. La Direttiva 32/2006/CE richiede, per l'anno 2016, un obiettivo nazionale di risparmio energetico che sia almeno pari al 9% del totale dei consumi di riferimento. Tale obiettivo appare ancora lontano soprattutto nei settori terziario e trasporti, mentre è stato raggiunto per il 67% dal settore residenziale (al 31/12/2011). Le norme di edilizia sostenibile stanno cominciando a funzionare? Sembra che il "bene casa" stia migliorando, seppur lentamente, soprattutto per il grosso freno che il momento di crisi comporta.

A titolo esemplificativo, è interessante analizzare la fotografia che emerge dagli Ace dell'Emilia Romagna, una delle prime regioni a rivolgere grande attenzione al significato e allo sviluppo delle Direttive Europee e che si è dotata di una normativa molto puntuale fin dal 2008 (DAL 156/2008 e s.m.i.). Sul Portale E-R Energia (fonte: sito internet www.energia.regione.emilia-romagna.it) sono a disposizione

L'applicazione della normativa sul tema delle prestazioni energetiche ha condotto nelle varie regioni italiane a scenari diversificati

dati di studio rilevati dagli Ace emessi, resi noti anche a congressi formativi per certificatori energetici.

Il sistema Sace ha visto, dalla sua attivazione, la registrazione (dati al 01/01/2013) di più di 375.000 Ace. Circa l'80% di questi Ace è relativo ad immobili a destinazione residenziale. Di questi, la grande maggioranza è stata rilasciata per atti di compravendita o locazione (solo poco più del 20% sono Ace emessi per nuove costruzioni o interventi edilizi). Lo spaccato - assolutamente prevedibile - che emerge in merito al patrimonio edilizio esistente è quello di un'ampia fetta di immobili scarsamente prestanti (quasi il 35% si trova in classe G). Si nota inoltre, soprattutto dall'anno 2010, un rilevante aumento dei certificati emessi senza intervento edilizio (conseguente all'obbligo dell'Ace, in Regione, per locazioni di singole unità immobiliari dal 01/07/2010), e un incremento più scarso di certificati relativi a nuove costruzioni.

Il certificato energetico sull'esistente viene ancora probabilmente "avvertito" dal proprietario dell'immobile come un documento scarsamente utile, data la classe bassa che spesso attesta e che non "migliora" l'appetibilità dell'immobile sul mercato. Per la crisi in atto, l'attenzione è spesso focalizzata su altre problematiche e la propensione a interventi di riqualificazione energetica non è certo elevata, anche se è su questo che si dovrebbe far leva per un miglioramento generale della qualità urbana. L'analisi sul "nuovo" emiliano restituisce però dati confortanti in merito al miglioramento delle prestazioni: la classe preponderante è ancora la C (circa il 28%, dovuto anche ad una registrazione del sistema che, fino al 05/10/10, archiviava in nuove costruzioni anche le ristrutturazioni), ma si sta osservando un progressivo aumento di edifici in classe B ed A, ottenuto grazie all'aggiornamento avvenuto con il DGR n° 1366/2011, che impone progressivi scaglioni di applicazione più severi di quelli nazionali (e conseguenti classi elevate di certificazione), ottenibili soltanto con un utilizzo di sistemi tecnologici ulteriormente avanzati e a fonti rinnovabili, soprattutto per l'impiantistica. La strada è complessa, ma è stata imboccata correttamente e potrà portare, con maggior attenzione e serietà da parte di tutti i soggetti coinvolti, ad un vivere il "bene casa" in maniera migliore. (Ingegnere Irene Pareschi)

Badante di condominio: i vantaggi

Una sola badante che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie. Così si abbassano i costi



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

Così, in questo contesto, è nata la proposta anticrisi di Confabitare: la badante di condominio. La formula è semplice: una sola badante all'interno di un condominio, che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie, parcellizzando il contratto domestico di colf e badante in quote. «L'idea - spiega Alberto Zanni - è nata proprio per voler dare a più famiglie una soluzione semplice, facilmente attuabile, e soprattutto economicamente conveniente, considerando il condominio non solo come il luogo in cui si vive, ma anche come luogo di comunione in cui condividere bisogni e soluzioni».

Non più il condominio inteso come luogo di litigi, tensioni e conflitti, ma come un'opportunità per trovare intese comuni dettate anche dall'esigenza del risparmio. Come spiega il presidente Alberto Zanni: «Confabitare, che ha lanciato questa iniziativa, l'ha testata

e sperimentata a Bologna in 45 condomini, proponendo poi il modello organizzativo anche in altre città italiane attraverso le varie sedi provinciali. La nostra associazione si occupa del reperimento delle badanti, del loro coordinamento, oltre che delle pratiche relative all'assunzione e alla preparazione delle buste paga». Ad ogni anziano spetta il pagamento delle ore della badante pro quota, per cui a fine mese il costo è pari a circa 200/250 euro, contro gli 800/1.000 euro di un impegno a tempo pieno. Praticamente l'intera giornata lavorativa della badante è fatta da tanti part time quanti sono gli anziani per cui lavora. Questa soluzione permette di utilizzare la badante a badante per il tempo di cui si ha bisogno realmente e consente altresì alla badante di ottimizzare il proprio lavoro senza perdere tempo in spostamenti da una parte all'altra della città, svolgendo anche le stesse mansioni (fare la spesa o altre commissioni) per più persone contemporaneamente.

C'è da considerare anche un altro aspetto positivo: ossia la reperibilità costante durante tutta la giornata, poichè la badante è sempre presente all'interno del condominio.

L'iniziativa ha suscitato molto interesse, non solo da parte di numerosi anziani o badanti, ma dobbiamo dire anche dei media, tanto che agli articoli apparsi su quotidiani quali *Il Sole 24 ore*, *il Giornale* e *il Resto del Carlino*, sono seguiti due importanti servizi andati in onda sui telegiornali nazionali, come il TG2 di sabato 16 febbraio ed il TG 3 di domenica 17 febbraio.

Le redazioni dei telegiornali nazionali hanno trovato l'iniziativa particolarmente interessante tanto da inviare a Bologna giornalisti e operatori per dar vita a servizi su testimonianze di alcune badanti all'interno dei condomini bolognesi e diffondere così l'informazione a livello nazionale.

Inoltre condominio e spesa vanno a braccetto in molti condomini di Bologna. Sempre Confabitare, dall'anno scorso, ha avviato un progetto di acquisto collettivo per i residenti. A turno, un paio di volte alla settimana, alcuni volontari del palazzo o un incaricato dell'associazione, vanno presso il CAAB ad acquistare grossi quantitativi di frutta e verdura su ordinazione dei condomini. «Comprando all'ingrosso i costi della spesa si riducono fino al 50%», spiega così Alberto Zanni. Ampio il successo anche di questa iniziativa: l'idea del gruppo d'acquisto non è nuova, «ma ora l'abbiamo portata nei condomini. Così non sono più soltanto i giovani a usufruirne, ma anche gli anziani». «All'iniziativa - continua Zanni - hanno partecipato soprattutto persone dai sessant'anni in su e stiamo considerando la possibilità di estendere l'acquisto anche ai prodotti delle aziende locali a chilometro zero».

Due punti di forza del progetto: il risparmio sulla spesa e il contatto sociale che si crea tra gli abitanti del palazzo. Sono tantissimi i casi in cui gli inquilini non si conoscono tra loro pur abitando a pochi metri di distanza l'uno dall'altro.

(di Giovanna Borgia)

Contratto sbagliato? Pagate l'ICI

Confabitare presenta un esposto in Procura per i controlli sui contratti a canone concordato

Nell'ultimo mese di dicembre 2012 sono partiti a tappeto controlli da parte del Comune di Bologna su ben 13mila contratti di locazione a canone concordato stipulati tra il 2008 e il 2010, che hanno portato a ben 6mila avvisi di accertamento ad altrettanti proprietari di immobili bolognesi, e altri sono stati spediti a fine mese di marzo. Sparando nel mucchio su numeri così alti si è avuta la netta impressione che il Comune abbia cercato un sistema per fare cassa, in fretta, con una mole esagerata di accertamenti. Questo perché, va precisato, fino alla fine del 2011 gli appartamenti affittati con contratti a canone concordato erano esenti dal pagamento dell'Ici (la vecchia imposta ora Imu). Tale agevolazione era però valida solo se i contratti a canone concordato rispettavano criteri e parametri previsti negli accordi sottoscritti dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini, parametri che servivano a determinare inoltre il valore minimo e massimo entro il quale definire il canone da richiedere al conduttore. La nostra associazione ha subito preso posizione di fronte a questo controllo selvaggio e così si è espresso il presiden-

«Non contestiamo i controlli ma la modalità usata. La maggior parte delle contestazioni dipende da errori di calcolo (Alberto Zanni)»

te Alberto Zanni in alcune dichiarazioni alla stampa: «Non contestiamo i controlli, che vanno fatti, ma la modalità usata, in quanto non siamo stati avvisati dal Comune, che ha messo in dubbio anche la nostra sottoscrizione ad alcuni contratti, senza considerare che la maggior parte delle contestazioni sollevate dipende da errori di calcolo nelle planimetrie degli immobili, a volte non da parte dei proprietari, ma da parte della stessa amministrazione che basa i suoi controlli su documenti scansionati nel 1996». Inoltre il Comune chiede di dimostrare la presenza dei parametri dichiarati come porte blindate, posti auto, spazi verdi o condizionatori, che modificano il valore dell'affitto, producendo ricevute o fatture quali giustificativi, ma molte volte impossibili da recuperare come nel caso di appartamenti avuti in eredità o di lavori fatti troppi anni addietro.

Risultato degli accertamenti è il pagamento dell'Ici arretrata, più sanzioni e interessi, cifre alla fine proibitive che stanno determinando un ritorno agli affitti tradizionali, disincentivando il canone concordato, con una pesante ricaduta sugli inquilini, che a prezzo di mercato avranno affitti più cari.

Date queste premesse la convinzione di Confabitare è che ci si trova di fronte ad accertamenti spediti senza fondamento anche perché delle numerose pratiche seguite per conto dei nostri associati circa il 70% delle cartelle è stato annullato. Si gioca quindi sul fatto che molti proprietari, alcuni intimoriti altri non convinti di imbarcarsi nella solita estenuata burocrazia, pagano le sanzioni richieste.

Oltre a questi dubbi se ne aggiunge un altro ben più grave, ovvero che la delibera di giunta che affida i controlli a una società esterna, oltre ad alcuni milioni di euro di compenso per i controlli Ici di cui sopra e tassa dei rifiuti, prevede anche ulteriori incentivi al raggiungimento dell'obiettivo, e questo parla chiaro sul numero della cartelle emesse. Tutti questi dubbi hanno portato Confabitare alla decisione di presentare un esposto alla Procura della Repubblica, per bloccare quest'azione di controllo, e con la richiesta, ove fosse possibile, di restituire quanto ingiustamente versato. È sicuramente fuori da ogni contestazione il diritto dell'autorità comunale di verificare il corretto adempimento da parte dei contribuenti. Ciò, tuttavia, deve essere fatto nel rispetto dei diritti dei contribuenti e per l'esclusiva realizzazione dell'interesse pubblico, il che non può correttamente avvenire qualora non soltanto gli accertamenti, ma addirittura il relativo contenzioso, venga affidato a una società che, lungi dall'operare con garanzie di imparzialità, vede riconoscersi un incentivo collegato alla misura delle somme recuperate. L'iniziativa di Confabitare ha trovato ampio spazio sulla stampa e a seguito dell'articolo apparso su Il Resto del Carlino di Bologna, il consigliere Comunale Daniele Carrella si è fatto portavoce di questi dubbi sottoponendoli al consiglio comunale durante il question time dell'1 marzo.



Confabitare a Expocasa Torino

Uno stand Confabitare Torino a Expocasa, manifestazione sul mondo della casa in Piemonte

Expocasa è l'evento più importante del nord-ovest dedicato all'arredamento e alle soluzioni per una casa che cambia. Un salone pensato per il grande pubblico, ma che coinvolge attivamente anche i professionisti del settore, in particolare architetti e arredatori. Nuovi materiali, nuovi concetti abitativi racchiusi in un grande spazio multifunzionale, aperto alle più recenti tendenze del design. Dal 2 al 10 marzo presso il Lingotto Fiere di Torino, Expocasa è arrivata alla sua cinquantesima edizione, un dato che da solo testimonia il successo di un salone nato e pensato per coinvolgere il grande pubblico, ma che costituisce oggi un punto di riferimento anche per tutti i professionisti del settore. Questa edizione è stata ricca di novità e si è sviluppata su tre padiglioni. Quattro le aree tematiche presenti in fiera: arredo classico, moderno, contemporaneo e design. Sei invece le tipologie di prodotti esposti, dai complementi d'arredo ai tessuti, dall'arredo per il bagno all'illuminazione, dai prodotti per l'outdoor alle proposte per climatizzazione, riscaldamento, finiture e serramenti, risparmio energetico.

In occasione del suo cinquantesimo anniversario Expocasa 2013 ha proposto una serie di eventi correlati, caratterizzati da un comune denominatore: le donne e il loro importante contributo al mondo del design. Così il giorno 8 marzo si è tenuto un grande convegno sul tema del rapporto fra il design e le donne, con l'intervento di notevoli architetture e sempre l'8 marzo è stato presentato l'Home Staging ovvero l'arte di prepa-

rare la casa in modo adeguato in vista di una vendita o un affitto, tramite l'attività dell'Home Stager, professione nata in America e svolta in gran parte da donne. Si sono inoltre tenuti workshop come quello sul riuso e la creatività, due workshop promossi dalla Camera di Commercio di Torino rispettivamente sul tema del packaging sostenibile, in collaborazione con il Politecnico di Torino, e sulla tutela del design. Anche quest'anno i professionisti dell'Associazione Giovani Architetti Torino erano presenti a Expocasa per fornire gratuitamente ai visitatori preziose prime indicazioni per l'arredamento e la ristrutturazione della propria casa, nell'ormai collaudato format denominato *Incontra l'architetto*.

Vista l'importanza di questo evento Confabitare Torino ha deciso di essere presente in fiera con uno stand per illustrare la propria attività e far conoscere ai numerosi visitatori tutti quei servizi che è in grado di offrire ai proprietari immobiliari, che da parte loro si sono dimostrati particolarmente interessati a conoscere i servizi offerti dalla nostra associazione nella realtà torinese. Durante la manifestazione fieristica sono stati distribuiti centinaia di depliant per presentare l'attività di Confabitare Torino, e sono state fornite numerose informazioni e consulenze sui problemi immobiliari. Questo ha permesso a Confabitare non solo di pubblicizzare la propria attività e la propria sede, ma anche di ottenere nuove iscrizioni. Infatti Confabitare, che vuole operare a 360° nel mondo dell'abitare e nella tutela della proprietà immobiliare, non poteva perdere quest'occasione per incontrare un pubblico così vasto e potenzialmente interessato alla sue molteplici proposte. La presenza in fiera dal 2 al 10 marzo ha creato così numerose opportunità di incontro e di lavoro sia con nuovi associati ma anche con possibili fornitori e partner, premiando sicuramente l'impegno e il lavoro dello staff composto da Cesare Mosso, presidente di Confabitare Torino, e dai suoi collaboratori: l'avvocato Cristina Barbieri e l'avvocato Enrico Onda, consulenti legali della sede piemontese. Inoltre, in questa occasione, erano presenti anche i re-



Il presidente Alberto Zanni con i responsabili della sede Confabitare Torino: Cesare Mosso, Cristina Barbieri, Enrico Onda e Monica Rita Benna della delegazione di Balangero

sponsabili della delegazione aperta nel Comune di Balangero vicino a Torino nella valle di Lanzo e guidata dall'architetto Monica Rita Benna, oltre anche al responsabile della nuova delegazione di Rivoli.

Durante la prima giornata, sabato 2 marzo, giorno di apertura della fiera, e il 3 marzo era presente il presidente nazionale, Alberto Zanni, che ha illustrato le attività e le iniziative dell'associazione anche a livello nazionale, grazie all'intervista rilasciata all'emittente torinese Telecupole.

Per seguire lo spirito di questa manifestazione e per avere un maggiore contatto con il pubblico e farsi maggiormente conoscere, i consulenti legali di Confabitare hanno pensato di offrire gratuitamente le loro consulenze ai visitatori grazie all'iniziativa *Incontra il tuo avvocato*, rendendosi disponibili per i vari quesiti presso lo stand.

Iniziativa che è stata particolarmente apprezzata. E visto il successo di questa prima esperienza, Confabitare punta già alla prossima edizione di Expocasa, mentre le altre sedi sul territorio nazionale pensano con interesse alle prossime fiere nelle loro città, convinte dell'importanza di riproporre questa iniziativa nel loro territorio, seguendo l'esempio della sede piemontese.

(di Giovanna Borgio)



I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

Fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

È stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta. Potrete trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

Eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti con tariffe agevolate per gli associati.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

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

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

● CASALECCHIO DI RENO, VIA DEL LAVORO, 7 - TEL. 051/9910121 ● CASTEL MAGGIORE, VIA GRAMSCI, 205/A - TEL. 051/6321523 ● MEDICINA, VIA FAVA 150, TEL. 051/ 85 11 41 ● PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356 ● SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/ 3167989 ● SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294

La sicurezza

non è un concetto astratto ma un bene concreto per questo, da oltre dieci anni, controlliamo e certifichiamo i Vostri impianti tecnologici

Sicit è accreditata da ACCREDIA per lo svolgimento delle attività di valutazione della conformità ai sensi della Direttiva Ascensori 95/16/CE (D.P.R. 30 aprile 1999 n.162)



PRD N°137 B

Sicit è autorizzata dal Ministero dello Sviluppo Economico per le attività di valutazione della conformità di impianti ascensori (D.P.R. 30 aprile 1999 n.162) e di impianti elettrici di messa a terra (D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462)



Sicit è notificata alla Commissione Europea ai sensi della Direttiva Ascensori 95/16/CE con n. 0939



CERTIFICAZIONE CE, VERIFICHE PERIODICHE E STRAORDINARIE

Ascensori - Montacarichi - Piattaforme elevatrici - Montascale
(D.P.R. 30 aprile 1999 n. 162 e D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 214)

VERIFICHE PERIODICHE E STRAORDINARIE

Impianti elettrici di messa a terra

Dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche
Impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione

(D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462)

VERIFICHE PERIODICHE E STRAORDINARIE

Linee vita (UNI EN 795:2012)

VERIFICHE PERIODICHE

Scale e tappeti mobili (UNI EN 115-1/2:2010)

Cancelli e Serrande motorizzate (D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81)

Analisi delle acque destinate al consumo umano
(D.Lgs. 2 febbraio 2001 n. 31)

ALTRE ATTIVITÀ

Prevenzione incendi (D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151)

Certificazione energetica (D.M. 26 giugno 2009)

Rilievi impatto acustico ambientale (L. 26 ottobre 1995 n. 447)

Analisi rischio amianto (L. 27 marzo 1992 n. 257)

Valutazione dei rischi nei luoghi di lavoro
(D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81)

La soluzione globale per la sicurezza



CE 0939

SICIT s.r.l.

Società Internazionale Controllo Impianti Tecnologici
Direzione generale: Via Stresa, 15 - 20125 MILANO

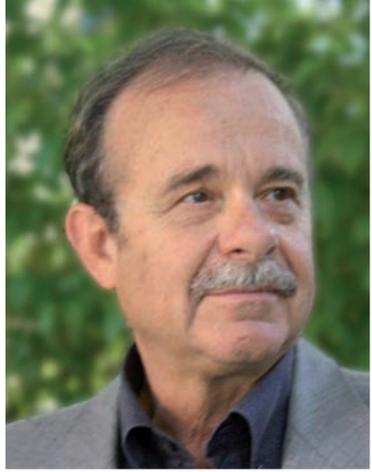


info 02.66703254

fax 02.66715399

www.sicitsrl.it

info@sicitsrl.it



Ing. Giovanni Gasparini
Consulente Tecnico Confabitare

L'opinione

Cantine e soffitte, pagare l'IMU?

PREMESSE

Molti associati si sono rivolti ai nostri uffici sottoponendoci il seguente quesito: perché pagare la gabella dell'IMU per un sottotetto come se fosse una seconda casa?

La risposta è abbastanza complessa. Nei casi presi in esame dallo scrivente, infatti, il sottotetto era stato dichiarato in catasto (erroneamente), soprattutto in alcuni casi di sottotetti di una certa dimensione, come un'unità immobiliare autonoma.

Dunque avendo riscontrato una rendita catastale autonoma rispetto all'abitazione principale, automaticamente la stessa deve essere considerata seconda casa e soggiacere alla relativa imposizione. Questi errori sembrano molto diffusi. In particolare negli anni '60 e '70 evidentemente queste dichiarazioni catastali si facevano con una certa "speditezza" e di tali errori fino a ora non ci si era resi conto poiché, precedentemente, non esistevano aliquote di imposizioni così alte per le tasche del cittadino.

DEFINIZIONE CATASTALE PERTINENZE ED ACCESSORI

Prima di tutto occorre non fare confusione fra i termini pertinenze e pertinenze accessorie. Si intendono per pertinenze le cose immobili di cui all'articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Dunque si considerano "pertinenze" le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (au-

torimesse), C/7 (tettoie chiuse e aperte). Escludiamo dunque, dal caso preso in esame, il termine "pertinenze".

Ed ora consideriamo il caso delle soffitte. Nel calcolo della consistenza per la determinazione della rendita catastale di un'abitazione si fa riferimento al gruppo A (Abitazioni in genere) e in particolare alla definizione di "vano". Per "vano" si intende lo spazio compreso tra pavimento e soffitto, delimitato lateralmente da muri, si definisce catastalmente "utile" quel vano che, nell'uso ordinario dell'unità immobiliare, ha destinazione principale (stanza, cucina, camera da letto, studio e simili) tenuto conto della categoria in cui è classificata l'unità stessa. Vengono, invece, considerati come quote frazionarie di vano utile i locali accessori dell'unità immobiliare. Si considerano accessori diretti (e vengono normalmente computati 1/3 di vano utile) quei locali strettamente necessari alla funzionalità dell'alloggio (bagno, ingresso, disimpegno, dispensa, ecc.) e accessori complementari (e vengono normalmente computati 1/4 di vano utile) quei locali che, pur non essendo strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ne completano la funzionalità (cantine, soffitte, stenditoi, ecc...). Se avessimo ancora dei dubbi è sempre l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) a distinguere - nel proprio "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" e in particolare nei criteri di calcolo delle consistenze (cap. 3) al paragrafo 2.1 Unità Immobiliari parte di un edificio - le tre voci: a) vani principali e accessori diretti; b) pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (balconi, terrazze ecc.)

c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte ecc.). E ancora la stessa pubblicazione della Agenzia delle Entrate distingue fra quelle di nostro interesse (ovvero quelle prima evidenziate al punto c), quelle direttamente comunicanti con l'abitazione principale da quelle non comunicanti.

PERTINENZE E PERTINENZE ACCESSORIE

L'art. 818 del C.C. regola il cosiddetto "Regime delle pertinenze", chiarendo che "le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici". E infatti, a parte leggi speciali, l'autorimessa può essere venduta senza dover necessariamente vendere tutto l'appartamento. Viceversa gli accessori vengono definiti come quei beni (sottotetto, cantina ad esempio) che sono in relazione di subordine rispetto ad altri beni che vengono detti principali (abitazione, ad esempio). È interessante leggere sulla stampa specializzata che, mentre la cosa accessoria (autorimessa, tettoia ecc.) è collegata a un'altra per ragioni di pura utilità, la pertinenza (cantina, sottotetto) è legata al servizio o all'ornamento di un'altra cosa (l'appartamento) in modo da assicurare al tempo stesso a quest'ultima una maggiore comodità. Dunque, tornando a noi, nei casi in cui - erroneamente - la cantina/il sottotetto siano state censite con rendita autonoma occorre eseguire una variazione catastale, avendone pieno diritto. Questa modifica non varierà molto la rendita catastale ma renderà possibile il pagamento della tassa IMU tutto sotto l'aliquota della prima casa.



CENTRO IMMOBILIARE ORGANIZZATO

VUOI VENDERE LA TUA CASA?

**CON NOI POTRAI FARLO
SODDISFATTO E IN BREVE TEMPO**

... e così dirai BASTA

Ai perditempo e curiosi

Ai finti privati

A coloro che speculano sulla crisi

e

Ricordati

che basta un cliente concreto

per andare dal notaio!

CHIAMACI SUBITO: 051.333414 r.a. 10 linee

Sede: Viale XII Giugno, 26 (BO) - www.cioimmobiliare.it



Avv. William Carboni
Consulente Legale Confabitare

Parti comuni nei condomini

Capita a volte, ovviamente per motivi professionali, di ascoltare le veementi proteste di condomini che lamentano un uso scorretto del bene comune da parte di altri partecipanti al condominio. Ricorre di frequente, ad esempio, la questione se possano essere aggravate le spese in capo a quei condomini (solitamente uffici o attività commerciali con forte frequentazione di clientela) che usano delle parti comuni in modo da incidere in misura maggiore sui servizi di ascensore o portierato. Il problema appare particolarmente sentito e può quindi essere utile delineare, in via generale, il contenuto e i limiti del diritto di utilizzo delle parti comuni. A tal fine occorre prendere le mosse dall'art.1102 cod.civ. che così dispone: "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ai partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto...". In primo luogo questo significa che il condomino, nell'usare la cosa comune, deve rispettarne la destinazione: se il cortile è adibito solo al passaggio egli non può utilizzarlo come parcheggio o deposito all'aperto, impedendo il transito degli altri condomini. Questo è il limite di destinazione nell'uso.

In secondo luogo il condomino non deve e non può impedire agli altri condomini di usare il bene comune nella medesima misura: si può naturalmente utilizzare l'ascensore per salire al proprio ufficio ma non è lecito caricarvi persone o cose "in esclusiva" per l'intera giornata, impedendo di fatto agli altri condomini di usufruire dell'impianto agevolmente. Questo è il limite di intensità nell'uso. Vi è poi un'altra li-

mitazione all'utilizzo del bene comune, costituita dal regolamento condominiale. Il singolo condomino, ad esempio, non può occupare l'area cortiliva con una vettura assumendo che ciò non impedisce il pari uso degli altri condomini se il regolamento lo vieta espressamente. Questo è il limite regolamentare, in base al quale può non consentirsi un uso normalmente lecito delle parti comuni. Un altro concetto di grande importanza è dato dalla "parità" del diritto di uso delle parti comuni spettante a tutti i condomini, anche a quelli che, agli effetti pratici, non utilizzano un determinato bene o impianto condominiale. Il diritto di uso delle parti comuni spetta quindi a tutti i partecipanti al condominio in quanto tali.

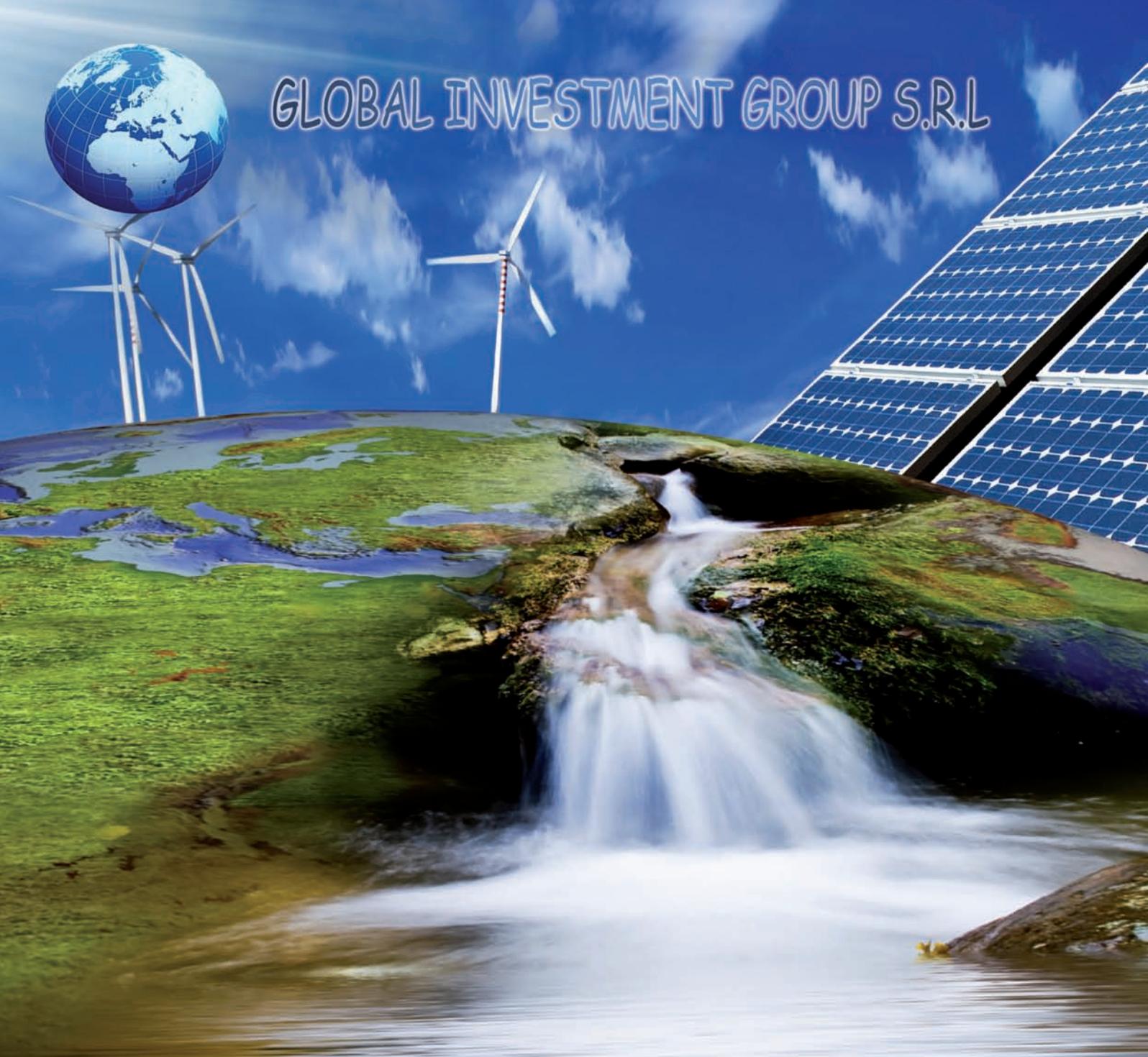
Inoltre, il diritto di uso spetta a tutti i condomini in modo uguale, non rilevando che la quota millesimale sia maggiore o minore o che un condomino partecipi in maggior misura alle spese condominiali rispetto agli altri. In base a questo principio la giurisprudenza ha ritenuto legittima una delibera assembleare con la quale si assegnava un posto auto all'interno dell'area cortiliva a ciascun condomino, a nulla importando che uno dei partecipanti al condominio fosse proprietario di numerose unità immobiliari all'interno dello stabile. La maggior quota millesimale non dà diritto di usare il bene comune in modo diverso e preferenziale ma fa solo presumere - sotto il profilo dei superiori oneri di spesa - che l'uso delle parti condominiali sia più intenso da parte dei condomini che partecipano al condominio in quota maggiore.

In sostanza: il diritto di uso del condomino proprietario di un vano di cinque metri

quadrati è identico, per ciò che attiene al contenuto giuridico, a quello spettante al proprietario della maggior parte degli appartamenti facenti parte del condominio. Per stabilire se l'uso più intenso da parte di un singolo condomino vada a pregiudicare il rapporto di equilibrio tra tutti gli altri partecipanti (e sia dunque non consentito ai sensi dell'art.1102 cod.civ.) non si deve fare riferimento all'uso fatto in concreto dagli altri condomini in un determinato momento ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. Il n.2 dell'art.1130 cod.civ. dispone poi che l'amministratore deve disciplinare l'utilizzo delle parti comuni e la prestazione dei servizi in modo da assicurarne il miglior godimento a tutti i partecipanti. A ben vedere si tratta di un potere che può incidere sull'uso del bene condominiale da parte del singolo condomino: si pensi alla disposizione dell'amministratore con cui imponga per il futuro il parcheggio delle biciclette o degli scooters in una determinata zona del cortile anziché dovunque come sinora avvenuto. L'assemblea può, a sua volta, disciplinare l'utilizzo della parti comuni, integrando o modificando il regolamento condominiale. Ovviamente le delibere assembleari possono solo regolamentare l'uso del bene comune: esse non possono di certo limitare i diritti di utilizzo dei condomini e devono comunque essere logiche e ragionevoli. Difettando tali imprescindibili condizioni la delibera sarà illegittima e ben si potrà impugnare avanti all'Autorità Giudiziaria (in proposito è stata ritenuta nulla, ad esempio, la delibera che vieta l'uso dell'ascensore ai proprietari di sole autorimesse poste nell'interrato)



GLOBAL INVESTMENT GROUP S.R.L



SI ESEGUONO

- IMPIANTI EOLICI
- IMPIANTI FOTOVOLTAICI
- RISTRUTTURAZIONI
- MANUTENZIONI
- RESTAURI EDILI
- PROGETTAZIONE PISCINE
E CASE IN LEGNO

Eolico orizzontale
fino a 60 KW



Mini eolico
GLOBAL 3 (3 KW)
GLOBAL 5 (5 KW)



GLOBAL INVESTMENT GROUP SRL

Via Bologna, 749/B - 44124 FERRARA - Tel. 0532.1858068 - Fax 0532.1858067
www.globalinvestmentgroup.it - info@globalinvestmentgroup.it



*Galeazzo Bignami
Consigliere Regione Emilia Romagna*

Il recupero dei sottotetti

Il progetto di legge dal titolo "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti", che ho depositato in Assemblea legislativa il 6 marzo scorso, è finalizzato a promuovere il recupero a fini abitativi dei sottotetti e a favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. L'obiettivo è di incrementare l'attività edilizia sul territorio regionale senza, tuttavia, aumentare il consumo di suolo, creando in tal modo anche un'ulteriore opportunità di entrate fiscali per gli Enti locali.

La proposta di cui sono estensore è costituita da quattro articoli. Nel primo sono indicate le finalità del progetto di legge; nel secondo sono indicate le condizioni per il recupero e le modalità di intervento; nel terzo vengono riportate le classificazioni degli interventi e i relativi oneri; nel quarto, infine, viene prevista, all'entrata in vigore della legge, l'abrogazione della Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", che faceva riferimento ai sottotetti già presenti alla data di entrata in vigore della norma.

Nella mia proposta di legge si modifica la data prevista da quella legge e la si sposta in avanti nel tempo introducendo la possibilità di recupero, a solo scopo residenziale, per i vani presenti nel sottotetto per i quali sia stato richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità entro il 31 dicembre 2010. Viene previsto, inoltre, che nei sottotetti possano essere ricavate anche nuove unità immobiliari funzionalmente autonome. Rimangono, invece, sostanzialmente invariati i parametri da rispettare per gli interventi edilizi: 2,40 metri di altezza

media utile per i locali adibiti ad abitazione, ridotta a 2,20 metri per i comuni con un'altitudine media di 600 metri sul livello del mare, e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media si calcola dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la superficie utile relativa. Il rapporto illuminante, infine, è previsto pari o superiore ad un sedicesimo e il rispetto di tale rapporto è ammesso anche se derivante solo da lucernari. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura per la realizzazione di opere di miglioramento dell'isolamento termico e dell'inerzia termica e l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda per assicurare l'osservanza dei requisiti illuminanti e per garantire il benessere degli abitanti.

Il progetto di legge, inoltre, prevede che il Regolamento urbanistico edilizio (Rue) possa determinare le tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti, le tipologie di aperture nelle falde, ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento. La realizzazione dell'intervento di recupero dei sottotetti richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto dei possibili impatti derivanti dalla contiguità strutturale con gli

edifici adiacenti. Le opere di recupero dei sottotetti, infine, dovranno avvenire tramite l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica per gli ampliamenti di edifici ai sensi della Legge regionale n. 26 del 2004 "Disciplina della programmazione energetica territoriale e altre disposizioni in materia di energia".

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai soli fini del calcolo del contributo di costruzione, sono classificati ai sensi della legge regionale n. 31 del 2002 "Disciplina generale dell'edilizia", come ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. Detti interventi sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e comportano il pagamento del contributo di costruzione.

Al posto della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico è ammessa la monetizzazione. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, secondo quanto previsto per i vari ambiti dello strumento urbanistico. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, il Consiglio comunale di riferimento può individuare ambiti nei quali l'intervento è consentito, previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

In definitiva, tale progetto di legge, vista la difficile situazione economica che stiamo vivendo, si prefigge di essere uno strumento, anche se contenuto, capace di contribuire alla ripresa economica del nostro territorio.

Migliorare la vita condominiale

Tantissime le novità all'interno della riforma della disciplina del Condominio, proposta dal senatore Franco Mugnai. Obiettivo principale: migliorare la capacità di convivenza e qualità della vita in condominio. Nella speranza di ridurre i casi di rissosità e carenza di civiltà del nostro sistema sociale

Nella foto:
il senatore Franco
Mugnai, da anni
impegnato per
l'attuazione della
riforma del
condominio



Considerata l'importanza della legge di riforma del condominio anche Confabitare, quale portavoce delle esigenze dei proprietari immobiliari che in gran parte vivono in realtà condominiali, è stata chiamata il 19 aprile 2011 a Palazzo Montecitorio, in Audizione dalla II Commissione permanente Giustizia della Camera dei Deputati per presentare osservazioni e suggerimenti in merito all'esame della proposta di legge C. 4041 recante modifiche alla disciplina del condominio negli edifici. Infatti gli scopi della riforma della quale si è discusso non possono prescindere dal corretto inquadramento dell'Istituto del Condominio nel-

l'ambito dei principi che lo hanno da sempre caratterizzato nel sistema civilistico e dei quali deve essere conservata la logicità e l'intrinseca coerenza. Abbiamo voluto evidenziare come un intervento privo di una visione di insieme sarebbe potuto risultare privo di efficacia incisiva e, anzi, avrebbe incrementato le difficoltà applicative, già manifestatesi e in gran parte risolte dalla giurisprudenza, riaprendo proprio quello spazio di incertezza del diritto che è la maggiore fonte di controversie.

L'intervento legislativo di riforma poteva quindi risultare utile e proficuo per i proprietari partecipanti, laddove i diritti e i doveri di ciascuno nel godimento della cosa comune fossero chiaramente delineati e fossero all'uopo forniti idonei strumenti di tutela e di coercizione, anche nei confronti delle persone incaricate dell'amministrazione, che devono essere comunque improntati al più rigoroso rispetto dei principi generali dell'Ordinamento e in particolare di quelli di eguaglianza e di solidarietà, poiché diversamente verrebbe meno l'indispensabile

coerenza sistematica del diritto privato. Per meglio comprendere lo spirito e la filosofia di questa riforma riportiamo integralmente di seguito la relazione esplicativa che ci ha inviato direttamente il fautore di questa legge, il senatore Franco Mugnai, membro della Commissione Giustizia del Senato.

«In questa travagliata legislatura alcuni provvedimenti di rilevante impatto sociale sono stati portati a buon fine. Tra questi, è da annoverarsi la riforma della disciplina del Condominio, della quale sono stato, così come nella XIV Legislatura, relatore in Senato e presentatore del relativo DDL, approvata appunto a novembre nelle ultimissime battute dei lavori parlamentari. È quasi superfluo sottolineare l'importanza di questo provvedimento che riguarda oltre 1 milione di condomini e circa 30 milioni di cittadini. È noto a tutti l'ingolfamento di cause derivanti dal contenzioso in materia: di quei 5 milioni di processi civili pendenti ben un quinto contiene controversie appunto di natura condo-

Il provvedimento arriva a 70 anni dalla principale disciplina della materia contenuta in una ventina di articoli invariati dal 1942

miniale. Era quindi necessario porre una volta per tutte mano alla materia la cui normativa di riferimento, prima dell'approvazione della riforma, era ancora quella risalente al 1942, individuando criteri e procedure più aderenti alla società attuale e armonizzati con tutta una serie di nuove figure, come ad esempio i supercondomini e i condomini orizzontali. Tali nuove regole sono state concepite anche nell'intento di meglio definire diritti e doveri nel tentativo di disinnescare a monte possibi-

COSA CAMBIA PER L'AMMINISTRATORE?

La nomina è obbligatoria quando i condòmini sono più di otto. Possesso di polizza di R.C. professionale. Passaggio di consegne senza ulteriore compenso. Rinnovo tacito dell'incarico annuale, salvo delibera di revoca. Specifica analitica delle competenze all'atto della nomina o rinnovo. Nomina di amministratore anche per i casi di edilizia popolare ed economica e residenziale pubblica. Obbligo per l'amministratore di adempiere agli obblighi fiscali del condominio. Redazione del rendiconto entro 180 giorni. Possesso di requisiti morali pena la revoca. Possesso di requisiti professionali: diploma di scuola media di secondo grado e corso di formazione e aggiornamento professionale.



ALCUNE NOVITÀ



Antenne

È stato riconosciuto il diritto del singolo condòmino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali.



Animali

L'articolo 16 stabilisce che "Le norme del regolamento non possono porre limiti alle destinazioni d'uso delle unità di proprietà esclusiva né vietare di possedere animali da compagnia."



Sito internet

Su richiesta dell'assemblea l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale di atti e rendiconti mensili. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono a carico dei condòmini.

li conflitti quotidianamente insorgenti all'interno di ogni condominio. Mi sembra opportuno, quindi, segnalare alcuni profili di particolare rilevanza quale utile informazione sia ai condòmini che agli operatori nel settore, confidando che ciò possa essere di utile ausilio per la miglior convivenza sociale di quanti guardano alla casa come il luogo di ristoro e di cura degli affetti, piuttosto che a un'ulteriore occasione di contrasti e di tensioni con il prossimo e nello specifico con il proprio vicinato e parimenti auspicando una gestione più professionale della complessa realtà condominiale.

Non si può, infatti, restare indifferenti alla previsione di installazione di siti internet condominiali ai quali i singoli condòmini possono accedere per consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Neppure si può trascurare lo sforzo compiuto per definire le competenze dell'amministratore: mi riferisco all'obbligatorietà della nomina quando i condòmini siano più di otto, alla necessaria sottoscrizione, su richiesta dell'assemblea, di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile o il passaggio di consegne senza ulteriore compenso. L'amministratore dovrà essere nominato anche per i casi di edilizia popolare ed economica e residenziale pubblica, e il suo obbligo di adempiere agli oneri fiscali del condominio. E infine, un punto estremamente importante è la previsione di alcuni requisiti morali e professionali necessari per poter ricevere l'incarico, quali il godimento dei diritti civili, l'assenza di condanne penali per determinati delitti, l'assenza di dichiarazioni di interdizione o inabilitazione, la mancata iscrizione nell'elenco dei protesti bancari, il possesso del diploma di scuola secondaria, nonché la frequenza di un corso di formazione iniziale e lo svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Nel caso in cui l'amministratore sia una società tali requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili o dagli amministratori oppure dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione. È prevista inoltre una lunga e

puntuale serie di gravi irregolarità tali da costituire giusta causa per la revoca dall'incarico. Nel nuovo testo di legge non va sottaciuto nemmeno che, nel regolamento condominiale, non potrà più essere vietata la detenzione degli animali domestici, anche se tale disposizione non riguarderà i regolamenti contrattuali che sono, come è noto, approvati da tutti i condòmini con l'adesione al regolamento formulato dal costruttore a monte della costituzione del condominio.

Quanto alle antenne televisive, è riconosciuto il diritto del singolo condòmino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali, con un ampliamento della libertà del diritto di ciascuno di orientarsi in piena libertà utilizzando i mezzi messi oggi a disposizione dalle nuove tecnologie offerte dal mercato.

Significative modifiche sia formali (è stabilita la necessità della forma scritta) che sostanziali (l'obbligatoria indicazione dell'ordine del giorno e delle coordinate spazio-temporali dell'assemblea) sono apportate in materia di avviso della convocazione dell'assemblea condominiale in una logica di maggiore tutela e garanzia dei diritti dei singoli condòmini. Oltre ad aver istituzionalizzato il consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo va sottolineato il profilo inerente la contabilità. Al tal riguardo è previsto l'obbligo di rendiconto del bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria; ciò oltre ad essersi stabilita la conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore. Al fine di assicurare una maggiore trasparenza la riforma impone agli amministratori l'obbligo di apertura di un conto corrente dedicato alle entrate e alle uscite del condominio sul quale devono transitare tutti i movimenti finanziari (sia quindi i versamenti delle quote da parte dei condòmini sia i pagamenti dell'amministratore ai vari fornitori).

Organizzazione, funzionamento e poteri dell'assemblea condominiale sono stati oggetto di significative modifiche. La novità principale riguarda il quorum delle assemblee di condominio, il quale, al fine di favorire un'assunzione delle de-

libere in maniera più snella, è abbassata alla maggioranza semplice dei partecipanti e del valore in millesimi per tutta una serie di decisioni come ad esempio l'installazione delle telecamere di sorveglianza o di impianti a energia rinnovabile su superfici comuni o l'istituzione del sito internet condominiale.

Lo stesso quorum per la validità dell'assemblea è stato modificato: in prima convocazione sarà sufficiente la maggioranza dei membri (resta comunque il quorum dei due terzi dei millesimi per quanto riguarda il valore rappresentato); in seconda convocazione sarà necessario un terzo dei partecipanti e un terzo del valore in millesimi non solo per poter prendere decisioni valide per tutti, ma anche per potersi aprire.

Si è inteso toccare anche un altro sensibile aspetto relativo al cambio di destinazione d'uso delle parti comuni, che potrà intervenire solo in presenza dei 4/5 dei partecipanti e il tutto con un nuovo e preciso iter di convocazione assembleare. Devono essere segnalate anche le modifiche in materia di delega, quali l'obbligo della forma scritta, il divieto di delega all'amministratore e l'introduzione di limiti allorché in caso di più di 20 condomini il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e 1/5 del valore. Sarà poi possibile il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento e di condizionamento, se da tale distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Analogamente con lo stesso spirito sarà consentito installare impianti di energia da fonti rinnovabili ad uso esclusivo su lastrici e tetti comuni. Con delibera a "maggioranza qualificata" è altresì consentita l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle aree comuni.

Di indubbio rilievo sono poi le disposizioni dirette a disciplinare i rapporti con terzi fornitori e creditori del condominio. La riforma attenua il principio della solidarietà passiva - messo in discussione, anche con evidenti conseguenze negative, da recenti orientamenti giurisprudenziali delle Sezioni unite della Corte di Cassazione - con la previsione di una sor-

ta di sussidiarietà, per la quale si vieta ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti prima di aver escusso gli altri condomini.

Oltre ad essere poi ribadita la regola per la quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, si è previsto che il cedente rimanga obbligato in solido con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. In ultimo, quanto al profilo del contenzioso e alla mediazione, sembra di particolare effetto la disciplina del rito della media conciliazione con relativi obblighi dell'amministratore. A sua volta, in caso di morosità, l'amministratore dovrà attivarsi per il decreto ingiuntivo entro 6 mesi dal rendiconto da cui risulti l'inadempienza del condomino, salvo dispensa assembleare. Un'ultima voce è quella relativa alle sanzioni previste dal regolamento condominiale, con un incremento da 200 e fino a 800 euro in caso di recidiva. Questi sono alcuni dei punti su cui si è inteso lavorare nel tentativo di dare ordine alla materia, volendosi cogliere come obiettivo quello di migliorare la capacità di convivenza e la qualità della vita nei condomini, traguardo conseguibile solo eliminando incertezze e zone d'ombra nella materia che per troppo tempo è stata segnalata, al contrario, come un caso tipico di rissosità e di carenza di civiltà del nostro sistema sociale.

Certo, si poteva fare di più.

Il testo che ci è pervenuto dalla Camera è senza dubbio meno innovativo sia del testo originario che presentai 11 anni fa nella XIV Legislatura (che ho poi riproposto nella XV e che nell'attuale è stato adottato, assieme ad altri sul medesimo tema, come testo base per l'iter parlamentare) sia di quello poi approvato in prima lettura dal Senato, ma è rimasto l'impianto di base. Siamo riusciti a gettare importanti fondamenta per questa materia così complessa e dibattuta, ulteriori aggiustamenti e miglioramenti potranno essere fatti in futuro».



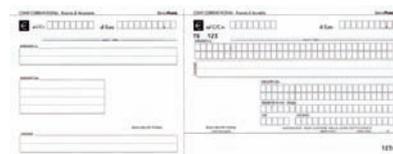
Videosorveglianza

Le deliberazioni concernenti l'installazione dell'edificio di impianti di videosorveglianza sono approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.



Riscaldamento

È prevista la possibilità di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dalla sua rinuncia non derivino squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini.



Conto corrente

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su un conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino può accedervi per prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione.

Sugli spazi in comune ecco le novità

La possibilità di destinare terreni o porzioni edificate condominiali a nuove destinazioni d'uso senza dover raggiungere l'unanimità è un'importante novità della riforma. Ma nasce spontaneo anche qualche dubbio

Tra le innovazioni più interessanti apportate dalla riforma del condominio (legge 220/2012, che entrerà in vigore il 18 giugno) sicuramente va fatta attenzione alla possibilità di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Insieme alla (presunta) liberalizzazione della detenzione degli animali in condominio, e al fondo comune obbligatorio per avviare i lavori di manutenzione straordinaria, è la notizia che più è stata commentata dal pubblico, mentre i giuristi si dedicavano anche a molti altri aspetti (dal fondo condominiale per la manutenzione straordinaria, ai nuovi doveri degli amministratori, eccetera).

LA MODIFICA ALLE DESTINAZIONI D'USO

Ma in effetti la questione della modifica ha fatto sperare a molti che si potessero sbloccare situazioni di assurdo stallo dello sfruttamento delle risorse economiche del condominio. La norma, che diventerà il nuovo articolo 1117 ter del Codice civile, suona così: *“Modificazioni delle destinazioni d'uso.*

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico”.

Quindi, se in assemblea si riescono a raccogliere i consensi dell'80% dei condomini, che rappresentino almeno 800 millesimi (e certamente non è un'impresa facile) l'operazione può andare avanti. È importante sottolinearlo, perché sinora un assurdo potere di veto,

attribuito a chiunque, bloccava qualunque soluzione, e molto spesso i motivi del rifiuto non erano i più giustificati o i più nobili. La possibilità di destinare terreni o porzioni edificate condominiali legate a destinazioni d'uso obsolete, alla locazione da parte di chi vi ha interesse (parcheggi, per esempio) senza dover raggiungere l'unanimità sarà la conseguenza immediata della novità. Ma nel concreto, come al solito, non sarà facile. Anzitutto, un'occhiata ai precedenti della Cassazione aiuta a capire le premesse. Nel vigente quadro normativo, sia la sostituzione, sia la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni possono avvenire solo con l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio. Al riguardo la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto dall'articolo 1102 del codice civile a due limiti fondamentali consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto d'impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass. civ. Sez. II, sent. n. 13752 del 14 giugno 2006; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 7518 del 30 marzo 2006; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 16980 del 18 agosto 2005; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 8622 del 29 agosto 1998; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 1775 del 20 febbraio 1998; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 7752 del 15 luglio 1995; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 10013 del 25 settembre 1991; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 6146 del 14 novembre 1988). A tale impostazione di carattere generale, però, è riconducibile anche il limite specifico di cui all'ultima parte del secondo comma dell'articolo 1120 nella formulazione attuale:

“Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”.

Il mancato richiamo di questo ulteriore limite nell'articolo 1117-ter potrebbe indurre a pensare che lo stesso non si applichi e del resto è chiaro che dovrebbe essere così, altrimenti la modifica non potrebbe mai portare allo sfruttamento degli spazi da parte di terzi o solo di alcuni condomini, con la conseguente eliminazione di ogni possibile ritorno economico. Però una domanda va fatta: se cioè non trovi comunque applicazione il principio generale espresso anche nell'articolo 1102 del codice civile in tema di comunione. Se insomma la volontà del legislatore è di introdurre un'eccezione a questo principio, sarebbe stato preferibile dirlo esplicitamente, con una deroga esplicita: la diversità esistente nel testo della legge 220/2012 tra l'articolo 1117-ter e l'articolo 1120 potrebbe infatti creare problemi interpretativi nel futuro (e inevitabile) contenzioso. Un'altra riflessione va fatta sul testo: nella formulazione del nuovo articolo 1117-ter che era stata inizialmente approvata dal Senato (e poi cambiata dalla Camera) è scomparso il riferimento alla “sostituzione” delle parti comuni. Quindi la nuova disposizione non si applica alla sostituzione delle parti comuni, per le quali continuerà ad essere necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto conformemente ai principi desumibili dagli articoli 1102 e 1103 del codice civile. Ci si può chiedere se questa diversità di disciplina sia anche ragionevole. Il grado di incidenza della “sostituzione del bene comune” sul diritto del singolo condomino appare infatti simile nei casi di sostituzione e modificazione della destinazione d'uso, anzi in questo ultimo caso tale incidenza potrebbe forse risultare, in concreto, anche maggiore. Suscita dunque qual-

che perplessità la previsione di limiti diversi nel primo caso rispetto al secondo. Il fatto è che nel corso dei lavori parlamentari il sistema della "sostituzione" è stato eliminato perché avrebbe portato (almeno questa era l'intenzione del legislatore del Senato) alla possibilità di una cessione vera e propria del bene comune. Ma la soluzione era stata fortemente osteggiata, soprattutto sotto il profilo dell'efficacia della soluzione scelta, e alla fine era parso che l'idea di facilitare le modificazioni alle destinazioni d'uso avrebbe condotto a risultati non del tutto diversi sotto il profilo della possibilità di mettere a reddito (anziché cedere) i beni comuni, ma soprattutto meno definitivi e meno allarmanti. Una notevole parte delle critiche alla formulazione adottata dalla Camera, infatti, era appuntata sulla violazione del sacro principio della proprietà privata, cui è strettamente legato il concetto di condominio dei beni comuni. Non è un caso se la soluzione finale, espressa ora nell'articolo 1117 ter del Codice civile, è stata accolta come l'unica possibile per poter procedere all'approvazione del disegno di legge alla Camera. Il Senato, poi, in seconda lettura, ha accettato la versione della Camera perché l'unica alternativa sarebbe stato il totale affossamento della riforma.

IL FONDO CONDOMINIALE

Un altro aspetto che invece sta cominciando adesso a suscitare perplessità è la modifica introdotta all'articolo 1135 del codice civile. Tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, infatti, è stato inserito un punto 4 che prevede che l'assemblea possa provvedere "alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori".

Il fondo obbligatorio è risultato particolarmente indigesto a causa dell'effettiva impossibilità di raccogliere il denaro prima che inizino i lavori. Soprattutto in questo periodo in cui, al contrario, la morosità è in crescita e cala la propensione a deliberare lavori che implicano spese impegnative. Il fatto è, a ben guardare il testo della nuova norma, che non è così chiaro quale sia in concreto l'adempimento che viene richiesto. In effetti, non è specificato che il fondo debba essere costituito necessariamente prima dello svolgimento dei lavori per un importo pari a quello previsto complessivamente per i lavori stessi.

La legge, in sostanza, non vieta affatto che il fondo venga via via alimentato con le forme che il condominio ritenga più opportune, ma solo che esista e che l'importo che lo alimenta sia pari a quello dei lavori. Il fatto che nel fondo affluiscano, quindi, le som-

me che i condomini versano in coerenza con il piano di pagamento concordato con l'impresa in coerenza temporale con la graduale esecuzione dei lavori stessi è da ritenersi del tutto in linea con la previsione normativa. L'importante è che esista un piano dei pagamenti coordinato con un piano di esecuzione dei lavori, che il primo sia raccordato con il piano di rateazione cui i condomini devono ottemperare e che l'amministratore adempia con scrupolosa precisione ai suoi obblighi nei confronti dei morosi (di cui anche all'articolo 63 delle disposizioni di attuazione, modificato anch'esso dalla legge 220/2012). Vale la pena, a questo proposito, ricordare l'imminenza della scadenza delle agevolazioni Irpef: chi paga i lavori entro il 30 giugno 2013 può detrarre il 50% delle spese, rateizzando la detrazione in 10 anni. Dal 30 giugno in poi l'aliquota di detrazione scenderà al 36 per cento. L'aliquota è invece del 55% se si tratta di lavori effettuati nell'ambito di determinate tipologie di opere per il risparmio energetico ma questa agevolazione cesserà il 30 giugno 2013, quindi se la previsione è quella di non ultimare i pagamenti entro il 30 giugno 2013 è meglio partire da subito con la detrazione al 50% che in ogni caso prevede che siano agevolati anche i lavori per il risparmio energetico.

(Saverio Fossati)

Saverio Fossati
giornalista
de Il Sole 24 ore



Chiarimenti e riflessioni sulla riforma

Dopo 30 anni di attesa ci si aspettava qualcosa di più dalla riforma, che non ha centrato l'obiettivo primario. Quale? Quello di snellire l'ingente mole di cause civili nei tribunali italiani e rendere allo stesso tempo più semplice la vita dei condòmini

Da parte nostra, come di molti altri operatori del settore, a caldo, nei giorni appena successivi all'approvazione definitiva della Riforma dello Statuto Condominiale, le critiche furono pesanti. Ciò probabilmente a causa delle ben maggiori aspettative che il testo inizialmente licenziato dal Senato aveva evidenziato a favore dei proprietari-condòmini. Dopo un'attenta analisi e un profondo studio della Legge 220 del 2012 resasi possibile negli ultimi 3 mesi, possiamo però dichiarare di essere relativamente soddisfatti dei nuovi strumenti posti a tutela dei proprietari-condòmini, seppur dopo almeno 30 anni d'attesa potevamo forse aspettarci di più. Probabilmente la nuova legge non ha centrato totalmente l'obiettivo primario che, sin dal momento in cui si rese palese la vetustà della precedente normativa e la non congruità della medesima con le caratteristiche degli edifici moderni, fu da subito identificato in quello di cercare di "alleggerire" l'ingente mole di cause civili sul tema presenti nei Tribunali italiani, decongestionandoli e rendendo allo stesso tempo più "semplice" la vita dei cittadini condòmini (oltre che meno costosa, viste le spese che si devono quantomeno anticipare in occasione di qualsiasi vertenza giudiziaria). Ma indubbiamente questi ultimi, da noi rappresentati, risulteranno a partire dal prossimo 18 giugno maggiormente tutelati. Lo saranno soprattutto grazie ai nuovi obblighi e alle nuove incombenze poste a carico degli amministratori, in particolar modo nell'ottica dell'efficienza, della maggiore trasparenza e di una più alta professionalità. Indubbiamente sarebbe opportuno che il nuovo Parlamento, seppur pressato, ci rendiamo conto, da ben peggiori e maggiormente urgenti incombenze, ponga appena possibile la propria attenzione almeno ad alcune piccole modifiche: si potrebbero ulteriormente rafforzare le norme relative agli amministratori stessi, rendendole ancor più "obbligatorie" e relazionandole con maggiore incisività all'altra nuova legge, non meno importante, la n. 4/2013, che regola finalmente le attività professionali prive di Ordine e Albo, fra le quali è presente quella dell'amministratore condominiale. Così come sono si rischierebbe di lasciare in mano ai soli condòmini-clienti la propria tutela. Si dovrebbe rivedere il più facile previsto distacco

dall'impianto di riscaldamento centralizzato, rendendosi conto del fatto che il medesimo rappresenta una visione tecnica "antica" osteggiata da diverse normative europee, orientamenti precedenti Statuti (DPR 59/09) e divieti precisi già promulgati da diverse Regioni (la Regione Piemonte, ad esempio, ha emesso, il 27 febbraio scorso, una circolare nella quale specifica che, seppur ritenga, ovviamente, che nulla osti dal punto di vista civilistico al distacco agevolato da parte di un singolo condòmino dall'impianto di riscaldamento centralizzato, come recitato dal nuovo Art. 1118, il medesimo condòmino, qualora mettesse poi in opera un impianto di riscaldamento autonomo, come lecito attendersi, rischierà a causa della violazione del regolamento ambientale emanato dalla Regione, una sanzione pecuniaria che andrà da un minimo di 5mila euro a un massimo di 15mila euro). Anche l'innalzamento della soglia per la quale è prevista l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore appare non idonea dinanzi ad un contestuale consistente incremento ora, ma anche negli ultimi decenni a partire dal 1990, imposto degli obblighi e dei compiti assegnati all'amministratore stesso; sarebbe altresì importante specificare meglio che il "revisore" previsto all'Art. 1130-bis è da intendersi esterno all'edificio ed esperto in materia (Confabitare si sta strutturando con i propri consulenti per poter fornire tale servizio ai propri associati e agli edifici che ne facessero richiesta).

Nell'attesa di auspicabili migliorie della Riforma, Confabitare è già attiva e persevererà con tutte le sue sedi poste sul territorio nazionale nell'aiutare i proprietari-condòmini a interpretare al meglio la normativa e a tutelare i loro interessi. Abbiamo, fra l'altro, con l'intento appena esposto, già eseguito un'indagine fra gli "addetti ai lavori" nelle varie zone d'Italia, volendo porre l'attenzione sull'importanza che la riforma ha finalmente dato alla figura dell'amministratore condominiale, coadiuvata in tal senso, come già detto, anche dalla nuova Legge 4/2013, "scoprendo" però la scarsa professionalità sinora dimostrata da molti operatori del settore e la poca considerazione che alcuni di loro rivolgono alle medesime nuove normative. Abbiamo, infatti, appurato che vari am-



Franco Pani,
Presidente
Nazionale
del Centro Studi
Condominiali
di Confabitare

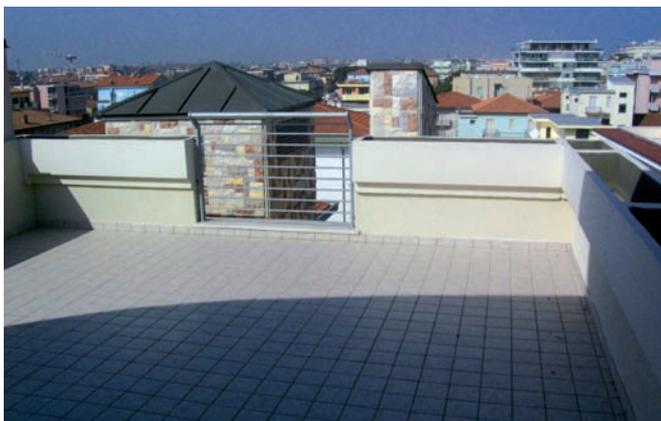
ministratori condominiali nei primi 3 mesi trascorsi da quando la riforma è stata approvata, anziché cercare di sfruttare i sei mesi concessi dalla stessa per strutturarsi e prepararsi ai vari nuovi obblighi e compiti, hanno concepito pensieri personali “molto particolari” sulla medesima normativa; senza contare che molti risultano totalmente ignari anche delle nuove imposizioni emanate a tutela dei clienti dallo Stato tramite l’altra nuova legge, in vigore già, come sappiamo, dal 10 febbraio scorso, la 4/2013. Purtroppo dall’indagine conoscitiva, svolta parzialmente anche grazie all’ausilio di internet e dei social network, è emerso un esito, nella gran parte dei casi, sconcertante. Fermandoci solo alla Legge 220/2012, si è scoperto che diversi “amministratori” non sanno alcunché delle norme. Pochissimi, per fortuna, non ne hanno neppure sentito parlare. Altri si fermano alle notizie più eclatanti dal punto di vista giornalistico, quindi alla possibilità di distacco facilitato dall’impianto di riscaldamento e alla possibilità di tenere animali (di fatto solo quello che già conosce qualsiasi condòmino anche poco informato); Altri ancora, non si sa bene per quale motivo, ritengono che le nuove norme siano “illegali” e che verranno quindi presto abrogate, inutile perciò studiarle oggi. Diversi conoscono vagamente le nuove norme, ma non sanno se e quando entreranno in vigore. Insomma, una situazione veramente preoccupante, soprattutto per l’utente finale, il cittadino-condòmino, colui che con le nuove norme si è voluto tutelare il più possibile, “concedendogli” finalmente amministratori qualificati e che più raramente possano creare danni ai propri amministrati. Se non si conoscono norme nuove e così importanti da incidere pesantemente sull’attività dell’amministratore, sulla gestione del proprio studio, sulle nuove innumerevoli maggiori responsabilità, sorgono forti dubbi anche sulla conoscenza che tali “operatori” possano avere a riguardo delle altre svariate normative che ogni giorno debbono essere affrontate, a rischio altrimenti di sanzioni o denaro sprecato a carico degli amministrati. Tali personaggi, nella vana speranza dell’abrogazione della riforma, stanno inoltre, come detto, perdendo mesi preziosi per attrezzare le proprie strutture alla nuova mole di lavoro fra poco imposta, con conseguenti futuri ingenti disagi per i propri amministrati. Lo Stato e gli altri enti amministrativi di controllo faticeranno ad effettuare le verifiche sull’idoneità a svolgere l’attività secondo i nuovi dettami, dovranno quindi essere i condòmini ad effettuare le indispensabili verifiche del caso, così da non rendere vano lo sforzo statale volto a tutelare i loro interessi. Potranno farlo rivolgendosi alle associazioni della proprietà presenti pressoché in ogni provincia - Confabitare è in prima linea - e chiedendo poi ai loro amministratori chiarimenti riguardo la loro “conformità”; ma, soprattutto, rivolgendosi solo a strutture ben organizzate che da mesi, se non addirittura anni, studiano metodi di adattamento dei propri affiliati alle nuove normative (sin almeno da quando il Senato licenziò la prima stesura della nuova legge) o, almeno, a iscritti alle associazioni professionali più serie e maggiormente rappresentative, le quali, quanto meno, informano costantemente i propri associati sulle varie novità legali. In caso contrario, riteniamo che i condòmini in futuro non potranno che trovarsi nei guai; pensiamo, ad esempio, ad amministratori non abilitati o addirittura di fatto non più in carica per violazione delle nuove norme, che possano, magari in buona fede e ignari del decadimento della loro carica, firmare contratti a nome dei condominii gestiti, senza aver-



ne titolo, pensiamo ai problemi che potrebbero da ciò nascere a carico dei loro clienti. Per fortuna non è sempre così, non sempre vi è disinformazione o disinteresse all’italiana nei confronti delle norme; per fortuna molti amministratori si stanno già organizzando nell’interesse proprio e, soprattutto, dei propri clienti. Ad esempio a Novara, con il nostro patrocinio, si è tenuto giusto lo scorso 7 marzo un interessantissimo e riuscitissimo seminario, con decine di amministratori provenienti da tutta Italia, volto ad aiutare a comprendere l’importanza delle nuove norme e le nuove diverse incombenze, ma, soprattutto, a preparare gli studi e gli uffici amministrativi ad affrontarle nel migliore dei modi anche grazie all’ausilio della tecnologia oggi facilmente a disposizione, potendo così evitare altrimenti inevitabili incrementi dei costi economici a carico dei condòmini o per maggiori spese di gestione o, peggio, a causa di sanzioni nelle quali sicuramente rischierebbero di incorrere a causa della disorganizzazione del loro amministratore. Non è più tempo per gli amministratori improvvisati, i condòmini-proprietari dovranno e potranno rendersene conto, nel loro interesse e Confabitare, così come già successo a Novara e da sempre a Bologna, sarà vicina a loro con le varie sedi presenti pressoché in tutte le province. In diverse realtà sta già cercando di fornire le maggiori informazioni possibili anche a mezzo degli organi di stampa, sta contribuendo a strutturare, assieme alle associazioni degli amministratori, gli “Sportelli” di consulenza previsti dalla Legge 4/2013 e continuerà ad assistere i proprietari. I cittadini non potranno che fare tesoro dei nuovi strumenti messi a loro disposizione dallo Stato e potranno farlo con tutta tranquillità perché coadiuvati dalle varie nostre sedi distribuite su tutto il territorio nazionale. (di Franco Pani)

LASTRICO SOLARE: CHI PAGA LA RIPARAZIONE?

L'art. 1126 c.c. prevede le proporzioni di apporto economico tra i vari condomini ovvero, nella misura di due terzi a carico dei condomini ai quali il lastrico serve da copertura e un terzo da accollare al titolare della proprietà o dell'uso esclusivo. Questa ripartizione vale però solo nel caso in cui le riparazioni si riferiscano a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera. Qualora il proprietario del lastrico abbia tollerato difetti riconducibili alla costruzione e su tratti di difetti suscettibili a creare danni a terzi, la responsabilità è del proprietario del lastrico solare (ex art. 2051 C.C.) sia che si tratti di eliminazione delle cause del danno sia che si tratti di risarcimento del danno. In sintesi, i vizi riconducibili a vetustà e a deterioramento per difetto di manutenzione del lastrico solare sono ripartibili tra il proprietario del lastrico e i condomini coperti dallo stesso, i danni ricollegabili ai difetti originari di progettazione e di esecuzione, anche se dipendenti dalla fase di costruzione, sono accollati in capo al proprietario esclusivo del lastrico stesso senza alcuna compartecipazione del condominio.

**Trasformare il tetto condominiale**

Il condomino non può trasformare il tetto condominiale in un lastrico solare a suo uso esclusivo. Infatti, recita l'art. 1102, primo comma, c.c. rubricato uso della cosa comune: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa". La norma non è stata interessata dalla legge n. 220/2012, la cosiddetta "riforma" del condominio, anche se l'inserimento dell'art. 1117- quater dedicato alla tutela della destinazione d'uso delle parti comuni ne diminuirà grandemente la portata applicativa in ambito condominiale. È bene ricordare che l'art. 1102 c.c. è dettato in materia di comunione ma è applicabile al condominio in virtù di quanto disposto dall'art. 1139 c.c. Nessun condomino, quindi ivi compreso il proprietario dell'ultimo piano, senza il consenso scritto di tutti gli altri comproprietari, può trasformare il tetto condominiale in un lastrico solare di uso esclusivo.

BONUS PER LE RISTRUTTURAZIONI

Si sta rapidamente avvicinando la scadenza per ottenere il bonus per il recupero edilizio: la detrazione delle spese di ristrutturazione nella misura del 50% scadrà per i pagamenti effettuati entro il 30 giugno 2013; dal 1 luglio 2013 la detrazione tornerà al 36%. Quali sono i requisiti utili per poter avere accesso al bonus ristrutturazioni? Ecco i requisiti fondamentali che le persone fisiche devono avere per usufruire della detrazione Irpef:

- 1) essere i soggetti che hanno sostenuto le spese agevolate;**
- 2) essere soggetti passivi Irpef;**
- 3) possedere l'immobile sul quale sono stati effettuati gli investimenti, sulla base di un titolo idoneo.**

Considerati più facilmente individuabili i requisiti di cui al punto 1) e 2), cerchiamo di soffermarci per un attimo sul punto 3) e, in particolar modo, sulla definizione di "titolo idoneo" per dimostrare il possesso o la detenzione dell'immobile sul quale sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione. Il requisito di cui al punto 3) fa riferimento allo stesso idoneo titolo di possesso o di detenzione stabilito dalla circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, con interpretazione confermata da una recente nota dell'Agenzia delle Entrate. Possono beneficiare dell'agevolazione del 50% (futura 36%) il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale sull'immobile (si pensi all'uso, usufrutto o abitazione), l'inquilino, il comodatario, il socio di cooperative (purché non abbia proprietà indivisa), l'assegnatario di alloggio (anche se non ancora titolare di mutuo individuale). Si noti che per poter essere considerato detentore dell'immobile, è sufficiente aver stipulato un contratto preliminare di compravendita. In altri termini ancora, il bonus è fruibile non solo dal proprietario, ma anche dal promissario acquirente: pertanto, in caso di stipula di un preliminare regolarmente registrato, il promissario acquirente, che già è in possesso dell'abitazione, può beneficiare della detrazione Irpef sui lavori che effettua.



Assemblea: chi va al posto mio?

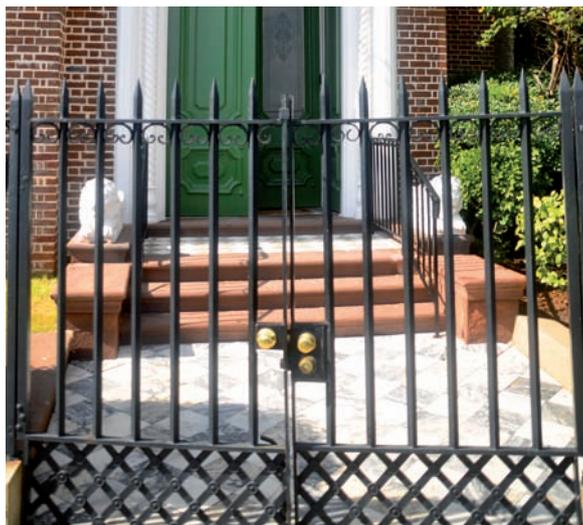
La partecipazione all'assemblea di un estraneo al condominio al posto del proprietario: se nessuno dice nulla allora è legittima. Se il regolamento condominiale non vieta la partecipazione all'assemblea di estranei e se i condomini non obiettano nulla in merito, il condomino può delegare a partecipare chiunque ritenga più opportuno (dopo l'entrata in vigore della riforma solamente l'amministratore non potrà più ricevere alcuna delega). Anche il Garante per la protezione dei dati personali, per quanto di sua competenza, ha ritenuto valida tale interpretazione.



DECIDERE SE INSTALLARE O NO UN CANCELLO

Non serve la maggioranza qualificata per l'installazione di cancelli all'ingresso della proprietà condominiale. **Cass., sez. II Civile, sentenza del 21 febbraio 2013, n. 4340:**

La delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con uno o più cancelli per disciplinare il transito pedonale e veicolare anche in funzione di impedire l'indiscriminato accesso di terzi estranei a tale area, rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condomini, attinendo all'uso della cosa comune e alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione.



Pertanto, non è richiesta, per la legittimità di una delibera assembleare condominiale avente detto oggetto, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune consistente nel consentire a terzi estranei al condominio l'accesso alle aree condominiali.

CONFABITARE AMMINISTRA ANCHE IL TUO CONDOMINIO
CHIEDI UN PREVENTIVO GRATUITO
TI OFFRIAMO TRASPARENZA E PROFESSIONALITÀ
E IL CONTO CONDOMINIALE ON LINE
DISPONIBILE PER TUTTI I CONDOMINI

Piazzale condominiale: agire contro il costruttore

Quando si tratta di edifici e di altre cose immobili destinati per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Ma che cosa si intende per gravi difetti? Configurano gravi difetti anche le carenze costruttive dell'opera che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità dell'opera stessa. La realizzazione avvenuta con materiali inadeguati e non a regola d'arte e anche se incidenti secondari o accessori all'opera come impermeabilizzazioni o pavimentazioni, purché tali da compromettere la funzionalità, e se questi difetti sono eliminabili solo con lavori di manutenzione, oppure mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione. Alla luce di quanto sopra premesso, la realizzazione di un piazzale condominiale con materiale scadente legittima l'amministratore all'azione di cui all'art. 1669 C.C. in quanto il costruttore è responsabile nei confronti del condominio. È importante prestare attenzione alle date della scoperta dei difetti, della denuncia e dell'azione, in quanto la denuncia deve essere presentata entro un anno dalla scoperta del difetto.

Comprare casa... e il mutuo?

Il mercato immobiliare non sembra esaurire il suo potenziale recessivo. Le cause? Il crollo dei livelli occupazionali, la pressione fiscale e le difficoltà di erogazione dei mutui. Certamente dal settore bancario dipendono le possibilità di rilancio di tutto il settore di Cristiana Zappoli

Il 20 marzo è stato presentato da Nomisma il primo rapporto del 2013 sul mercato immobiliare, e le notizie non sono per niente buone. L'economia italiana si è nuovamente contratta in misura significativa negli ultimi tre mesi del 2012, facendo registrare il sesto semestre consecutivo di riduzione dell'attività produttiva. L'impatto delle misure di consolidamento fiscale, l'inasprimento delle condizioni di credito e la perdita di fiducia degli operatori hanno inciso sia sui consumi privati che sugli investimenti. Si può prevedere un lento miglioramento a partire dalla metà di quest'anno, con un rialzo dell'attività economica a ritmi medi trimestrali dello 0,2 - 0,3 %. In questo quadro di fragilità economica, il mercato immobiliare italiano non sembra ancora avere esaurito il potenziale recessivo e le cause sono da ricercarsi nel crollo dei livelli occupazionali, nella pressione fiscale e nella difficoltà di erogazione dei mutui. Il ridimensiona-

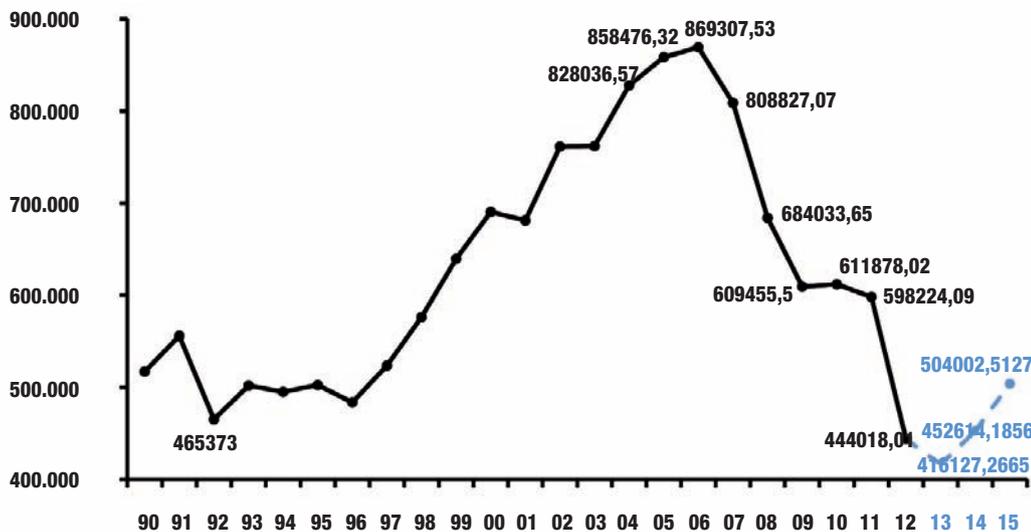
mento del prezzo degli immobili a cui abbiamo assistito nell'ultimo periodo non è un elemento sufficiente a migliorare la situazione del mercato, come spiega Luca Dondi, responsabile del settore immobiliare di Nomisma. «Il ridimensionamento dei prezzi non è, in assenza di un ripensamento delle politiche creditizie, un elemento sufficiente a riportare verso il comparto una quota significativa della domanda potenziale. Nonostante il quadro recessivo e la continua erosione del reddito disponibile, l'interesse per l'acquisto immobiliare delle famiglie italiane risulta più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività». Questo induce a ritenere che è dal settore bancario che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio.

Il credito resta quindi un elemento di forte preoccupazione, l'inasprimento dei criteri di erogazione del credito e la crisi economica hanno prodotto una nuova e più pe-

sante contrazione nelle erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni che, a prescindere del 2012, si sono attestate nell'ordine di 25,8 miliardi di euro, con una flessione del 47,4% rispetto al 2011. L'attuale inaridimento del canale creditizio è riconducibile ai più elevati rischi percepiti riguardo alle prospettive dell'attività economica e, in particolare, di taluni settori come quello immobiliare.

«Quello che è stato fatto fino ad ora dalla classe politica - spiega Dondi - è andato contro le prospettive del mercato. È chiaro che le esigenze erano di realizzare incassi in tempi rapidi per cui è stato facile individuare la casa come strumento per ottenere quello che serviva, però è anche vero che le misure prese, in particolare l'IMU, sono state repressive e in una fase in cui il mercato era già in grandissima difficoltà». Altro nodo cruciale, in questa situazione,





Luca Dondi,
responsabile
del settore
immobiliare
di Nomisma

è quello degli estimi catastali. «È fondamentale - prosegue Dondi - affrontare il problema della revisione degli estimi catastali, che sono la base imponibile rispetto alla quale viene poi calcolata l'imposta, in particolare l'IMU, ma anche altre imposte. È una questione che ci trasciniamo da oltre trent'anni e deve essere affrontata con consapevolezza, per questo l'idea di riuscire ad arrivare in tempi brevi a una soluzione credo contrasti con l'esperienza e con la possibilità di ottenere effettivamente una soluzione sostenibile, però è questo il tema da porre. Non possiamo continuare a ragionare sull'imposta senza ragionare sulla base imponibile. La base imponibile è totalmente perequata soprattutto tra un territorio e l'al-

tro, quindi abbiamo una differenza di gradualità fiscale in funzione del fatto che gli estimi catastali siano più o meno vicini ai valori di mercato. Quindi la prima cosa da fare è partire da lì. Ridisegniamo le basi imponibili e su queste stabiliamo le aliquote. Ragioniamo troppo sulle aliquote e troppo poco sulle basi imponibili. È evidente che ragionare sulle basi imponibili significa metterci un po' più di tempo. È una cosa complicata che richiede competenze e meno improvvisazione, che sono invece state le caratteristiche degli ultimi interventi. Mi rendo conto che forse si chiede troppo, soprattutto in questa fase, ma il problema va necessariamente affrontato a monte e questo significa avere una cono-

scenza del settore che molto spesso la classe politica non ha.

Quindi, interloquire con le associazioni e l'individuazione di un riferimento tecnico che possa essere una figura ministeriale, credo che siano passaggi importanti per dare al settore l'attenzione che merita, anche solo per andare a fare prelievi, però almeno che si parta da una base coerente e consapevole, cosa che fino ad ora non è capitato». Il futuro non sembra certo più roseo: le proiezioni per il biennio 2013 - 2014 delineano una ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e del mercato immobiliare in particolare. Il peggioramento delle aspettative relative al reddito delle famiglie, livelli occupazionali, erogazioni degli istituti di credito e transazioni immobiliari, fanno sì che anche per i prezzi risulti accentuato l'andamento deflattivo.

L'anno in corso dovrebbe chiudersi in tutti i comparti con una caduta media prossima ai 5 punti percentuali, mentre nel 2014 la flessione si dovrebbe assestare poco al di sotto del 4%.

ITALIA - MUTUI EROGATI A FAMIGLIE CONSUMATRICI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE (DATI A CONSUNTIVO E PREVISIONI)		
	MUTUI EROGATI (ML DI EURO)	VARIAZIONE ANNUA
2008	56980	-
2009	51047	-10,4%
2010	55851	9,4%
2011	49123	-12%
2012	25784	-47,5%
2013	24537	-4,8%
2014	26901	9,6%
2015	30179	12,2%

* PRECONSUNTIVO - ** PREVISIONI NOMISMA - FONTE: NOMISMA SU DATI BANCA D'ITALIA





EDILSERVICE

di Francesco Buscetta

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

NOVITÀ

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

SÌ

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

NO

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

Se muoio a chi va la pensione?

Chiarimenti per comprendere meglio la normativa dell'Inps a proposito della pensione destinata ai superstiti del pensionato. Dalla decorrenza della pensione fino agli importi spettanti

È la pensione che spetta ai superstiti, dopo la morte del pensionato o del semplice assicurato. Si parla di pensione di reversibilità se la persona deceduta era già pensionata (vecchiaia, assegno di invalidità o pensione di inabilità). Si parla di pensione indiretta se il deceduto, al momento del decesso, non era titolare di pensione, purché assicurato da almeno cinque anni, di cui tre versati nel quinquennio precedente la morte.

CHI SONO I BENEFICIARI?

- 1) Il coniuge superstite (vedovo o vedova) anche se separato con assegno di mantenimento;
- 2) i figli: fino a 21 anni se studenti, fino a 26 anni se universitari, prescindendo dall'età se inabili e a carico;
- 3) i genitori: in assenza del coniuge e dei figli, purché a carico all'atto della morte;
- 4) i fratelli o le sorelle: in assenza del coniuge, dei figli e dei genitori, purché a carico del defunto all'atto della morte, non risultino coniugati, non siano titolari di pensione e siano inabili;
- 5) i nipoti minori: orfani, purché a carico del nonno o della nonna deceduti. Se il nipote non è orfano, è necessario che i genitori non svolgano attività lavorativa o non abbiano alcuna fonte di reddito;
- 6) coniuge divorziato purché titolare di assegno di mantenimento. Data la complessità della normativa su questa tipologia di beneficiario della pensione, si rinvia ad una trattazione più completa nel prossimo numero di *Abitare Oggi*.

IMPORTI SPETTANTI

AI SUPERSTITI (NEL REGIME INPS)

- a) 60% al coniuge superstite anche se separato con assegno di mantenimento;
- b) 20% a ciascun figlio se c'è anche il coniuge;
- c) 40% a ciascun figlio, in mancanza del coniuge;
- d) 70% se il beneficiario è un solo figlio e senza coniuge;
- e) 15% al genitore a carico del defunto, che



abbia almeno 65 anni e non sia titolare di pensione, con un reddito non superiore al trattamento minimo delle pensioni, maggiorato del 30%;

f) 15% al fratello/sorella purché a carico del defunto, non sia titolare di pensione, risulti inabile e con un reddito non superiore al trattamento minimo maggiorato del 30%;

g) all'ex coniuge divorziato titolare di assegno divorzile. Sul beneficiario di cui alla lettera g, si rinvia ad una successiva trattazione sulla rivista *Abitare Oggi*.

In tutti i casi va precisato che la somma complessiva non può superare il 100% della pensione in pagamento o che sarebbe spettata al defunto non titolare di pensione.

DECORRENZA DELLA PENSIONE

La pensione decorre sempre dal primo giorno del mese successivo alla morte: si prescinde dalla data della domanda, purché fatta entro i limiti della prescrizione delle singole rate (cinque anni).

ESISTENZA DI REDDITI DEL SUPERSTITE

L'importo in pagamento è assoggettato a riduzione, nel caso in cui il superstite possieda dei redditi. In tale caso l'importo in pagamento viene ridotto del 25%, 40% o 50% a seconda dell'ammontare totale dei redditi. Questa regola non vale se la pensione spetta ai figli minori, studenti o inabili (leg-

ge 335/1995). La domanda va presentata all'INPS competente per territorio di residenza del richiedente. Per la compilazione della domanda gli interessati potranno utilizzare gli uffici degli enti di patronato. Più difficoltà di comprensione meritano le ipotesi di pensione al coniuge divorziato e al nuovo coniuge. L'attuale legislazione non prevede la pensione in favore dei conviventi, anche se in presenza di figli. Gli argomenti sopra indicati saranno trattati nei prossimi numeri di *Abitare Oggi*.

Antonio Ambrosino, ex dirigente INPS, ex vicepresidente nazionale dei pensionati del commercio, ha curato rubriche radiofoniche e televisive



Primo piano

Il giardino pensile è in tutto e per tutto un vero giardino. Una soluzione contro l'urbanizzazione selvaggia che ha ridotto al minimo gli spazi verdi. E oggi è in arrivo una legge che ne valuta i benefici e li promuove come parte integrante della struttura degli edifici di Cristiana Zappoli

Giardini pensili ecco tutti i benefici





Foto Harpo Spa

L 14 gennaio di quest'anno il nostro Presidente della Repubblica ha firmato una legge che era stata approvata in Senato nel dicembre del 2012, chiamata "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani". Una legge nata per sancire il riconoscimento del 21 novembre come la "Giornata nazionale degli alberi", una ricorrenza che ha come obiettivo quello di sensibilizzare l'opinione pubblica sull'importanza del patrimonio arboreo e boschivo italiano e mondiale, al fine di tutelare la biodiversità, contrastare i cambiamenti climatici e prevenire il dissesto idrogeologico. Il rinverdimento delle aree pubbliche è una pratica favorita già nella Legge 29/1/1992 n. 113, che prevede l'obbligo per i comuni di "porre a dimora un albero per ogni neonato, a seguito della registrazione anagrafica". Durante la stesura dell'ultima legge, l'Anci, l'Associazione italiana Comuni d'Italia, si è rivolta all'ingegner Giorgio Boldini, presidente dell'Aivep, l'Associazione italiana verde pensile, affinché introducesse qualcosa riguardo agli edifici. «È così - racconta l'ingegner Boldini - che ho inserito nel testo una parte riguardante il verde architettonico, che oggi si trova al comma 1 dell'articolo 6. Aivep e io abbiamo seguito passo passo il lungo iter di approvazione della legge, evidenziando ai senatori prima, e ai deputati poi, il valore che sta dietro a queste norme e quindi i benefici socio ambientali ed economici che ne possono derivare per le città». Questa legge è una pietra miliare nella storia del verde nel nostro Paese, per la prima volta si fa-

vorisce la creazione di cinture verdi intorno alle città, di coperture verdi e di verde verticale sugli edifici e si prevede il censimento e la protezione degli alberi monumentali sia all'interno dei centri abitati che all'esterno. Obiettivi in tutto e per tutto in linea con le politiche ambientali europee e con l'attuazione del protocollo di Kyoto. «Dal punto di vista del verde pensile - prosegue Boldini - la legge introduce una novità importantissima: i giardini pensili non sono più, come invece è stato fino ad ora, uno sfizio per ricchi, ma diventano parte integrante della struttura degli edifici, un elemento dell'involucro edilizio. Dipenderà poi dalle diverse città come affrontare la questione in rapporto agli edifici nuovi e a quelli già esistenti. Per quanto riguarda gli edifici nuovi a tetti piani noi insisteremo perché vengano tutti realizzati con la copertura a giardini pensili». Il giardino pensile è in tutto e per tutto un vero giardino, solo coltivato sul tetto di una casa o di un palazzo: la struttura di coltura può essere seminata o piantumata e viene isolata dal piano inferiore con apposite tecniche. I tetti verdi, o green roof, come li chiamano gli americani che già da anni ne fanno ampio utilizzo, vengono allestiti posizionando sul tetto una copertura verde a più strati, fatti di diversi materiali che ne garantiscono la resa. In base alla composizione di questi materiali, si distinguono i due diversi sistemi di inverdimento: estensivo e intensivo. La differenza principale sta nella manutenzione, il primo è più facile da mantenere ma consente di coltivare una minore varietà di pian-

Primo piano

I VANTAGGI DEL VERDE

→ Riduzione dell'inquinamento

dell'aria e diminuzione delle polveri sottili

Grazie alla fotosintesi le piante trasformano l'anidride carbonica, l'acqua e l'energia solare in ossigeno e in glucosio. Inoltre il verde pensile è costantemente umido e questo gli permette di trattenere le polveri sottili senza rilasciarle mai nell'atmosfera.

→ Caratteristiche termoisolanti e riduzione delle escursioni termiche

Un tetto d'erba diminuisce notevolmente i bisogni di raffreddamento estivo. Il processo di fotosintesi, infatti, trasforma l'energia solare in energia biochimica assorbendo le radiazioni più calde. Con una copertura normale le differenze di temperatura che si registrano tra estate e inverno possono arrivare a 110°C. Con una copertura verde la variazione termica resta entro i 30°C, con conseguente risparmio energetico per il riscaldamento invernale e il refrigeramento estivo.

→ Maggiore isolamento acustico

Gli strati di cui è composto il tappeto verde isolano il suono: le onde sonore possono essere assorbite, riflesse o deviate.

→ Creazione di nuove superfici fruibili

Il giardino pensile può essere sfruttato come un normale spazio verde, quindi può diventare il luogo di aggregazione sociale di un condominio, lo spazio all'aria aperta per i bambini di una scuola che non ha il giardino, uno spazio per le pause dei dipendenti di un ufficio, addirittura un centro fitness all'aperto.

→ Gestione sostenibile delle acque meteoriche in ambiente urbano

Una copertura verde ha una grande capacità di ritenzione idrica e questa caratteristica è importante per prevenire disastri dovuti all'insufficienza e al trabocco degli impianti di raccolta delle acque piovane in occasione di precipitazioni particolarmente copiose.

→ Aumento della vita media della copertura

I tetti verdi durano fino a due volte più a lungo dei tetti convenzionali.

→ Aumento del valore dell'immobile

La presenza di un giardino accessibile aumenta il valore dell'immobile dal 5 al 15%.

→ Risparmio economico

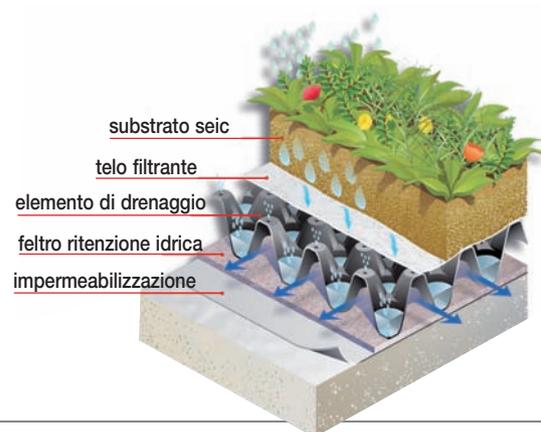
Tutti i punti precedenti hanno come conseguenza, sia sulla breve che sulla lunga distanza, un risparmio economico.



Foto: Harpo Spa

te. I vantaggi che porta con sé il verde pensile sono tantissimi e vengono testati già da tempo in diversi paesi e città del mondo. In Europa i primi a rendersi conto dei loro benefici, non solo estetici, sono stati i paesi del Nord, decisamente più attenti alle politiche ambientali rispetto all'Italia. «Sembra un controsenso - spiega Boldini - perché i giardini pensili sono tanto più utili quanto più caldo è il clima, contribuiscono infatti a diminuire l'effetto dell'isola di calore, che al nord è chiaramente inferiore rispetto al nostro paese. Io penso che sia una questione di passione reale per il verde: gli italiani spesso dicono di amarlo ma poi non si comportano di conseguenza. Il quadro di questa nuova legge apre scenari diversi anche in Italia, apre a una crescita del verde urbano che non comprende più solo i parchi ma anche il verde privato. Verde pubblico e verde privato dovranno dare entrambi il proprio contributo al miglioramento della qualità della vita urbana». I primi studi tecnici approfonditi sui vantaggi ambientali del verde pensile risalgono all'Ottocento: è infatti del 1865 il libro dell'architetto Von Rabitz dedicato all'utilità dei giardini pensili e ai vantaggi ecologici che ne possono derivare. I primi e più immediati benefici riguardano il piano sottostante il giardino pensile, che non avrà più necessità di un raffreddamento estivo grazie alle caratteristiche termoisolanti del giardino, con conseguente risparmio energetico; inoltre, chi ci abita, potrà utilizzare il giardino pensile, con conseguente rivalutazione dell'appartamento il cui valore potrebbe aumentare anche del 15%. «Oltre ai benefici energetici a livello locale - approfondisce Bol-

dini - se l'utilizzo delle coperture verdi fosse diffuso a livello urbano, si avrebbe anche, come dicevo prima, un abbattimento dell'isola di calore e quindi una riduzione delle temperature estive con beneficio per la salute dei cittadini e risparmio energetico globale perché la necessità di condizionamento della città diminuirebbe naturalmente». Il verde pensile è, inoltre, un prezioso alleato contro un problema che in Italia non si riesce a risolvere, quello delle polveri sottili. Nelle grandi città il tasso delle polveri sottili non diminuisce ormai da più di vent'anni e il rapporto 2012 dell'Agencia Ue per l'Ambiente evidenzia come l'Italia sia il paese che più spesso ha superato i limiti comunitari della loro concentrazione. «I prati pensili - spiega Boldini - che sono per loro natura sempre umidi, sono dei catturatori stabili di polveri sottili ovvero le polveri sottili si introducono tra l'erba, ed essendo sempre umido il terreno, restano lì. Nei parchi, invece, vengono assorbite quando sono umidi ma vengono rilasciate non appena arriva la siccità». È possibile realizzare un giardino pensile sopra qualunque tipo di tetto, anche se sui tetti a falda il costo è decisamente maggiore.





Sistema integrato Genera

Il sistema integrato Genera integra il verde pensile, l'impianto fotovoltaico e il suo sistema di raffreddamento e pulizia. Genera nasce dalla consapevolezza e condivisione del cambiamento in atto verso un nuovo modello di sviluppo sostenibile. La realizzazione del sistema integrato deriva dall'esperienza professionale conseguita in molti anni di lavoro, studio e collaborazioni nel settore ambientale ed è profondamente ispirata alle tendenze nordeuropee tradizionalmente all'avanguardia nello sviluppo di nuove tecnologie finalizzate al rispetto dell'ambiente. L'attività di Olos Srl, che gestisce il sistema integrato, si inserisce nel settore dei tetti verdi fotovoltaici traendo spunto da "Solar Green Roof" come viene già definito in Germania e negli Stati Uniti ove sono in fase di avviamento sistemi simili. Per verificare la funzionalità del sistema, è stato realizzato un prototipo a Bologna e subito dopo è stata effettuata una ricerca sperimentale dalla società NIER Spa incaricata a tale proposito. I test, terminati lo scorso novembre, hanno verificato e quantificato i benefici economici derivanti dall'integrazione delle tecnologie e visti i risultati più che soddisfacenti, il sistema è ora disponibile sul mercato. In occasione dell'Energy Forum di Bressanone è stato dimostrato con diversi esempi l'aumento di produzione annua di energia elettrica di un impianto fotovoltaico, grazie alla presenza del verde pensile e del sistema di raffrescamento di pannelli fotovoltaici mediante bagnatura a pioggia programmabile.

Genera è applicabile su edifici residenziali, industriali e pubblici esistenti o da realizzare, in base alle superfici disponibili e al fabbisogno di energia elettrica e di acqua della struttura. L'insieme dei benefici rende il sistema integrato conveniente dal punto di vista economico e sostenibile dal punto di vista ambientale. Il tetto dell'edificio e il terreno circostante esistenti o in fase di costruzione vengono esaminati e sfruttati nel loro insieme per ridurre i consumi idrici ed energetici e per mitigare l'impatto della struttura sull'ambiente circostante.

I BENEFICI ECONOMICI DI GENERA

Sistema di raffreddamento e pulizia

- Produttività dell'impianto FV annuale: +5%
- Costi di pulizia impianto fotovoltaico: -80%

Sistema raffreddamento e pulizia + giardino pensile

- Produttività impianto FV annuale: +6,5%
- Costi di pulizia impianto fotovoltaico: -80%
- Costi di condizionamento interno: -30%*
- Riduzione costi deflusso acqua piovana
- Riduzione costi impermeabilizzazione

Gestione Tetto

- Riduzione consumi di energia elettrica: -40/60%
- Produttività impianto FV annuale: +6,5%
- Costi di pulizia impianto fotovoltaico: -80%
- Costi di condizionamento interno: -30%
- Riduzione costi deflusso acqua piovana
- Riduzione costi impermeabilizzazione
- Aumento valore immobile: +10%

Gestione Suolo

- Costo acqua potabile: -30/50%
- Riduzione costi deflusso acqua piovana

PER INFORMAZIONI

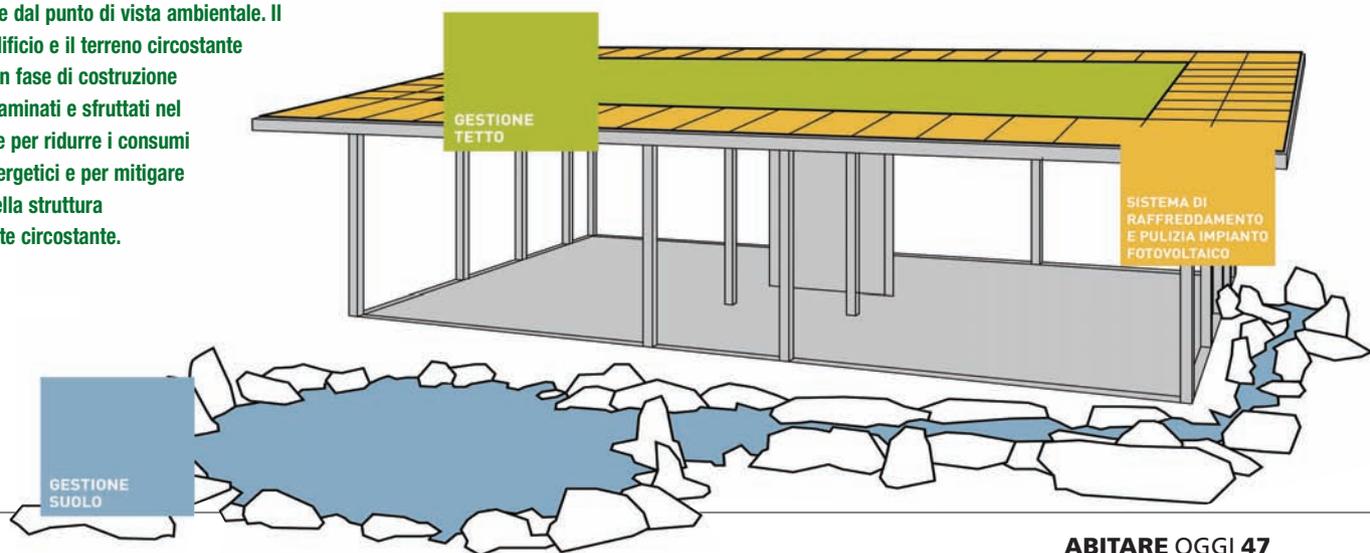
Olos srl

Via Bargellino, 6/2
Calderara di Reno (BO)

Spazio Genera

Via Casteldebole, 10/4
Bologna

www.generasistema.it
info@generasistema.it



Primo piano



Foto Harpo Spa



Foto Harpo Spa

La situazione migliore per realizzarne uno è quella dei tetti piani, i lastrici solari quindi, tanto è vero che la legge approvata ha fra i suoi obiettivi quello di “favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili”. Le tecnologie attuali consentono di trasformare un lastrico solare in un giardino pensile con tecniche di copertura leggera che evitano di dover rinforzare il solaio. Come spiega Giorgio Boldini, «il momento economicamente migliore per farlo è quando bisogna intervenire comunque sul lastrico solare a causa di perdite o problemi di altro genere. In questi casi la pavimentazione verrebbe comunque rimossa e a quel punto si potrebbe facilmente posizionare la copertura verde. Non dovendo più rinforzare il solaio, attualmente un giardino pensile non costa tanto di più rispetto a un lastrico solare». Questa legge dedicata al verde urbano è una legge che va in ogni senso nella direzione della riqualificazione urbana, non tanto nei centri storici, dove modificare certi edifici non è facile, quanto nelle periferie: un brutto edificio coperto di verde diventa un edificio esteticamente apprezzabile, rende più respirabile l'aria e quindi più piacevole la vita. Il problema di questo genere di leggi è che c'è il rischio che senza i giusti stimoli restino solo un pezzo di carta. «Il nostro impegno - conclude Boldini - sarà quello di stimolare gli enti locali affinché adottino le misure necessarie per applicare realmente questa legge».

PER SAPERNE DI PIÙ

Giorgio Boldini - Presidente Aivep, Associazione italiana verde pensile; Tel. 335383561 - g.boldini@wehelp.it

L'ESPERTO RISPONDE

Intervista a Maurizio Crasso, Divisione Seic Verdepensile, Harpo Group

Che differenza c'è fra verde estensivo e verde intensivo?

La differenza che raggruppa tutte è il fabbisogno di manutenzione. Le coperture estensive sono caratterizzate da funzioni prevalentemente tecniche, come l'isolamento termico, il controllo delle acque piovane, la tutela della biodiversità, per cui si cerca di ottenere la minor manutenzione possibile. Le coperture intensive richiedono invece una manutenzione media o alta e in genere sono rappresentate da giardini fruibili.

Un giardino pensile è realizzato mediante l'impiego di diversi strati, perché?

Ogni strato ha una specifica funzione. Partendo dal basso ci deve essere un elemento di protezione meccanica allo strato di tenuta all'acqua. A questo strato spesso si conferisce anche una funzione di trattenimento dell'acqua. Poi c'è uno strato di drenaggio, con spesso associate anche una funzione di trattenimento dell'acqua e di aerazione delle radici. Sopra al drenaggio si stende un elemento filtrante e infine un particolare tipo di terriccio costituito quasi esclusivamente da minerali

vulcanici frantumati.

Per garantire il corretto funzionamento del sistema è fondamentale che questi strati non vengano associati casualmente ma in base a precise regole.

Si possono distinguere tre sistemi: monostrato, a due strati, a tre strati. Quali differenze ci sono?

In realtà la norma italiana sul verde pensile, UNI 11235, non consente l'impiego di sistemi a uno o due strati. Questi ultimi sono sistemi adottati nel clima continentale dove i regimi di pioggia sono molto diversi. Qui, in ambiente mediterraneo, le esigenze sono diverse soprattutto per la potenza di piogge più intense e per periodi di siccità più elevati. Sistemi a uno o due strati risultano di durata limitata.

Quali sono i costi medi per un giardino pensile?

Difficile dare una risposta perché il valore di una copertura a verde dipende dalla complessità del lavoro, dalla sua dimensione e dalla situazione logistica. Con molta cautela possiamo considerare un costo medio di 80-100 euro al metro quadrato.

Le spese di manutenzione

sono molto alte?

Dipende dalla tipologia della vegetazione. Si passa da uno o due interventi all'anno per coperture a sedum o a prato naturale, fino a quello richiesto dai normali giardini a terra.

Come vengono scelte le piante per un giardino pensile?

Oltre all'impegno di manutenzione, vi sono fattori legati alla funzione che si vuole che il giardino svolga. Oltre al classico giardino fruibile della casa di civile abitazione, si possono fare orti, giardini con piante aromatiche, giardini per anziani, per non vedenti, giardini naturalistici ecc.

Quali sono i problemi principali di una copertura a verde?

Problemi si possono avere solo se si utilizzano sistemi fai da te, non a norma. In questo caso il rischio maggiore è quello dei ristagni idrici che riducono la fruibilità del giardino e ne aumentano i costi di manutenzione.

HARPO spa

via Torino, 34 - 34123
Trieste - tel. 040.3186611
fax 040.3186666



GLI SCARAFAGGETTI ROSSI DELLE CUCINE...

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

Alca

RISOLVE IL PROBLEMA CON MOLTI VANTAGGI...

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

IN CASO CONTRARIO TORNEREMO A NOSTRE SPESE



ELIMINATE!

Contattaci per un preventivo

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

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

FORTI SCONTI PER TRATTAMENTI CON PIÙ APPARTAMENTI DA BONIFICARE

Alca

di Alessandro Lorenzo Cassarà

Disinfestazioni - Derattizzazioni - Disinfezioni - Monitoraggi HACCP - Bonifiche ambientali

Web: www.alcadisinfestazioni.it - e-mail: info@alcadisinfestazioni.it



Amato Mario

PRONTO INTERVENTO

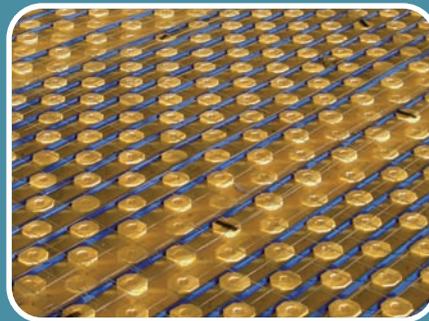


Servizi
Riparazioni
Manutenzioni
Condominiali



Assistenza e installazione:
Molle Chiudiporta
Serrature
Accessori Condominiali

Amato Mario • Tel. 335.6255657 • e-mail: amatomario.serimaco@gmail.com



ESPERIENZA E PROFESSIONALITÀ PER I VOSTRI IMPIANTI

Progettazione, realizzazione e manutenzione di ogni tipologia di impianto termoidraulico, civile e industriale

Impianti di riscaldamento - Impianti condizionamento - Centrali termiche
Centrali termo frigorifere - Trattamento aria e ventilazione

BARALDI GIAN PAOLO snc di Baraldi Luca e C.

Via Fratelli Bordoni, 6/A | 40133 Bologna (BO) | Tel. 051.382692 | Fax 051.6427719 | baraldi@baraldi-impianti.it
www.baraldiimpiantidraulici.com



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



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



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



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



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

DOMOSAT

Via della Repubblica, 62/64 - 40068 San Lazzaro di Savena (BO) - tel. 051.0281904 - fax 051.0281905 - info@domosat.net



- CREAZIONE E MANUTENZIONE GIARDINI E TERRAZZI
- POTATURA ALBERI, ARBUSTI E SIEPI
- POTATURA E ABBATTIMENTI CON GESTELLO
- TRATTAMENTI FITOSANITARI ALBERI
- SEMINA, RIGENERAZIONE E RIFACIMENTO PRATI E TAPPETI ERBOSI
- PROGETTAZIONE E INSTALLAZIONE IMPIANTI D'IRRIGAZIONE

...E TUTTO CIÒ CHE RIGUARDA LA CURA DEL VERDE E DEL TUO GIARDINO

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI



Via G. di Vittorio, 393 - Crevalcore (BO) - cell. 338 3783566

Un pannello per l'isolamento termico

Ediltec presenta POLIISO@SB, un pannello per l'isolamento termico costituito da una schiuma polyiso (poliuretano espanso) rigida a celle chiuse, di colore giallo, espansa fra due supporti, di cui quello della faccia superiore in velo di vetro bitumato e quello della faccia inferiore in velo di vetro saturato. Questo pannello rappresenta la soluzione ideale per il "tetto caldo", in particolare è indicato nel caso di coperture piane sotto guaina bituminosa e assicura la migliore adesione possibile al manto impermeabilizzante. La schiuma polyiso è realizzata con espandenti che non intaccano lo strato di ozono e garantiscono la salvaguardia dell'ambiente. È un eccellente isolante caratterizzato dal più alto valore di resistenza termica disponibile, ha ottime caratteristiche meccaniche, di stabilità dimensionale e di classe di reazione al fuoco. Inoltre è leggero e ha scarso assorbimento d'acqua.

www.ediltec.com



Pavimenti K2: spessi solo 20 mm

La collezione di pavimenti per esterno K2 di Ceramiche Keope, caratterizzata da uno spessore di soli 20 mm, è una proposta all'avanguardia, che migliora la flessibilità progettuale dello spazio, permettendo sia la posa del pavimento sopraelevato, sia la posa a secco, su sabbia, ghiaia o fondi erbosi. Grazie all'impiego di supporti in polipropilene la serie può essere anche utilizzata in tutti quei contesti dove sia utile la posa sopraelevata su copertura piana (con altezze variabili da un minimo di 12mm ad un massimo di 100mm) offrendo la possibilità di una rapida e puntuale manutenzione degli eventuali impianti sottostanti. Le lastre K2 possono essere posate a secco direttamente su ghiaia, sabbia o fondi erbosi, consentendo di ottenere un pavimento calpestabile senza la necessità di un massetto e senza l'uso di colle o malte. In alternativa la collezione K2 può essere posata su massetto seguendo il modo tradizionale.

www.keope.com

Affascinante effetto "sasso lavato"

Sassoltalia è la proposta innovativa di Ideal Work per creare pavimentazioni ad effetto "sasso lavato". Le pavimentazioni Sassoltalia sono uniche nel loro genere e ben si adattano a piazze e marciapiedi pubblici, ma si rivelano una soluzione ideale anche per abitazioni private, giardini ed edifici pubblici. Pratico, solido, robusto e versatile riguardo a forme, colori e accostamenti, il pavimento realizzato con questa tecnica applicativa ha un costo contenuto. Grazie alla sua natura monolitica, richiede uno spessore di getto di soli 3 cm, caratteristiche queste che rendono la pavimentazione adatta per rinnovare pavimenti esistenti. La superficie può essere trattata con speciali resine protettive, antipolvere e antiassorbimento, a garanzia anche di una bellezza che dura nel tempo.

www.idealwork.it



Un kit solare ad alta prestazione

La gamma SECUterm, con il potente collettore EURO L42 TS HTF e la coibentazione ottimizzata, segna un nuovo record di prestazioni tra tutti gli impianti a circolazione naturale. Con Wagner & Co Solar Italia, la produzione di acqua calda sanitaria diventa sicura e affidabile come confermato dal Solar Keymark, certificazione riconosciuta a livello europeo. SECUterm è il kit solare per acqua calda sanitaria che garantisce all'utente prestazioni sempre più affidabili. Progettato per l'installazione su tetto piano o inclinato, garantisce un'ottima efficienza anche in caso di ridotta radiazione solare. Wagner & Co Solar Italia sviluppa ogni componente delle sue apparecchiature in perfetta sintonia con le specifiche applicazioni a cui sono destinate, dalla caldaia alla pompa di calore, in funzione di un'integrazione impiantistica ottimale.

www.wagner-solar.com



Elettricità e acqua in un unico tubo

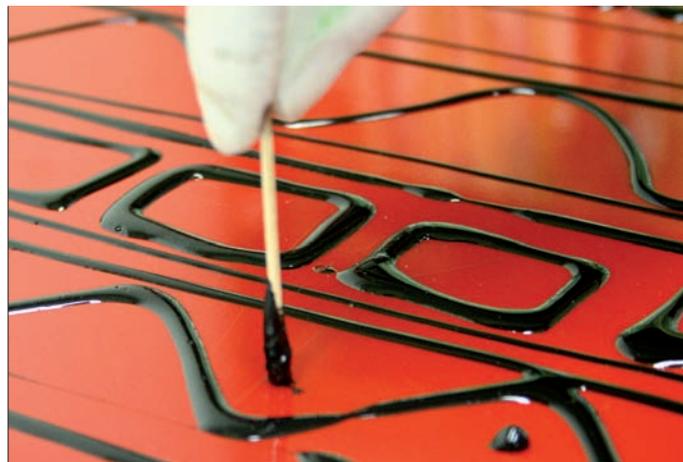
Una delle nuove esigenze che le migliori rubinetterie richiedono è quella di poter installare led luminosi in vari parti del rubinetto, soprattutto in corrispondenza del punto di uscita dell'acqua. In quest'ottica, Parigi Industry ha realizzato e brevettato Parilight, un tubo in silicone, quindi con tutte le approvazioni di potabilità a livello mondiale, in cui l'interno viene separato in due differenti sezioni, la prima dove far passare l'acqua e l'altra destinata al passaggio del filo elettrico. La soluzione, applicabile sui tubi pull-out per rubinetti da cucina o sui tubi per docce con cromoterapia, rende molto semplice l'installazione e permette di mantenere un elevato livello di sicurezza all'impianto nel suo insieme, garantendo la separazione netta tra il passaggio d'acqua e il cavo elettrico.

www.parigispa.com

Un radiatore come elemento d'arredo

Rimorchietto è un radiatore portatile elettrico dal design accurato e giocoso che può essere facilmente spostato grazie alle ruote e a un pomello in legno posto a un'estremità. Fa parte della collezione Extras di Tubes. Extras rappresenta la volontà di uscire dagli schemi del tradizionale per conferire al radiatore la personalità del complemento d'arredo. Le linee della collezione sono il risultato di un intervento di design come ricerca sul piano formale, sconfinando anche nel genere ludico. Le grandi ruote posteriori sono realizzate in legno, mentre il corpo radiante è disponibile in oltre 200 varianti cromatiche e 52 colorazioni Tubes. È realizzato con elementi del diametro di 14 mm o di 25 mm, rispettivamente di 93 e 96 cm di larghezza e in un'unica altezza (67cm). Ha una resistenza elettrica di 900 Watt.

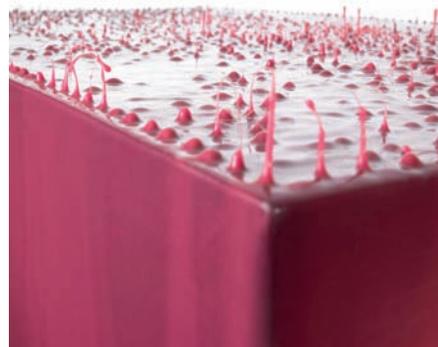
www.tubesradiatori.com



La resina morbida

Flexint® è una soluzione innovativa che permette di reinterpretare il concetto di rivestimento, dove l'innovazione è l'ingrediente fondamentale per far rivivere nuove espressioni materiche e cromatiche, per oggetti e per spazi interni ed esterni. Questa resina morbida, duttile, flessibile e di gradevole sensazione tattile è un nuovo materiale adatto soprattutto nel caso di ambienti caratterizzati da particolari esigenze, poiché, grazie alla possibilità di scelta del diverso coefficiente di elasticità, è in grado di essere adattata alle reali esigenze di utilizzo in diversi contesti strutturali. Anche il colore si rivela essere un elemento fondamentale, è possibile infatti ottenere varie nuance. Flexint di Gobetto è esente da solventi, atossica, adatta per la creazione di superfici gommose e flessibili, plasmabile, indicata non solo per pavimenti per bambini o per l'uso sportivo, ma anche per l'oggettistica come ad esempio per tappeti resilienti, rivestimenti di poltrone, tende, tovaglette, lampade e molti altri complementi d'arredo.

www.gobetto.com



Sistemi ad elevato contenuto tecnologico

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

Preventivi Gratuiti



LTE, TV ITALIANE A RISCHIO BLACKOUT

Allarme "acceccamento" per un apparecchio su quattro a causa delle interferenze con le base station dell'LTE. La potenza di trasmissione irradiata sulla banda Uhf può provocare la saturazione dei filtri delle antenne.

Fibra Ottica per la TV terrestre e satellitare per condomini

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



ABC Eurosatellite S.r.l.

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

Zoom



E luce sia con il touch-screen

Vetro e luce. Sono questi gli elementi da cui nasce Vitrum, la nuova collezione di prodotti per il controllo della casa contemporanea, ideata da Alberto Vuan e prodotta da Think Simple SpA.

Vitrum rappresenta la nuova generazione d'interruttori, dove design, tecnologia, ergonomia e sostenibilità trovano un equilibrio prima d'ora mai raggiunto. Vitrum è realizzato in vetro e luce: dall'eleganza e trasparenza del vetro nasce un interruttore unico. E al centro di esso è scolpito un cerchio luminoso 'touch-screen' che permette di regolare luci, allarmi, condizionatori, serrande e videocitofoni. Al suo interno invece è custodita una tecnologia wireless che rivoluziona installazione ed uso del primo interruttore wireless in vetro scolpito. «Abbiamo reso magico un gesto quotidiano come accendere e spegnere la luce», spiega Alberto Vuan. «Con Vitrum è stato completamente ripensato il modo di costruirlo per i materiali innovativi che lo rendono un interruttore di forte impatto estetico».

www.vitrum.com

Serramenti che purificano

Tonini Serramenti ha chiuso un accordo di collaborazione con la Nanotek per l'utilizzo in esclusiva sui serramenti del trattamento di fotocatalisi: il rivestimento "intelligente" coperto da brevetti internazionali in grado di ridurre i livelli di smog, composti organici volatili e idrocarburi policiclici aromatici, ed eliminare inoltre i cattivi odori presenti negli ambienti interni. Il trattamento, che consiste in una soluzione nanometrica di biossido di titanio di terza generazione a base d'acqua, trasforma il serramento in un "polmone" purificatore dell'ambiente. La sua natura di self-cleaning rende la superficie in grado di rimuovere con l'acqua smog, inquinamento e residui organici. La fotocatalisi è un fenomeno naturale in cui il biossido di titanio opera da fotocatalizzatore. Attraverso l'azione combinata dei raggi UV presenti nella luce solare e artificiale innesca un'azione ossidante che disgrega tutto ciò che è organico.

www.toniniserramenti.it





Una cassaforte senza chiavi

L'ultima novità di Conforti è l'innovativa cassaforte K SAFE che si colloca nello zoccolo della cucina ed è indipendente dalla struttura, sfruttando uno spazio inutilizzato. Quando si hanno dei beni da proteggere ci si trova di fronte al dilemma di dove nasconderli. Le nostre case presentano sempre dei piccoli luoghi che noi riteniamo sicuri ma che, nella male augurata sorte che un ladro entri furtivamente nella nostra proprietà, si riveleranno purtroppo prevedibili per chi è del "mestiere". Inoltre, chi vive in affitto non ha la possibilità di modificare le pareti domestiche per murare un mezzoforte da celare, come da copione, dietro ad un quadro o ad un armadio. Ecco che Conforti ha ideato la cassaforte K SAFE, discreta, sicura e soprattutto invisibile. Non ha bisogno di chiavi perché si apre digitando il proprio codice personale, utilizzando un normale telecomando da televisione, e per la chiusura basta spingere il cassetto fino in fondo.

www.conforti.it

Il portone che si apre con le impronte

Breda Sistemi Industriali introduce una nuova tecnologia nei sistemi di apertura e propone il sistema a riconoscimento biometrico wireless che permette di aprire i portoni motorizzati con il tocco del proprio dito, mediante il riconoscimento delle impronte digitali. Non solo assoluta sicurezza, ma anche massima comodità e funzionalità, con un sistema che semplifica la vita, evitando di dover portare con sé le chiavi, per accedere alla propria abitazione. Soluzione di ultima generazione innovativa e affidabile, il rilevatore biometrico via radio può essere installato sui portoni Breda e funziona grazie a un sensore di ultima generazione che riconosce fino a 80 impronte, impedendo l'attivazione con impronte improprie. Il rilevatore biometrico via radio dispone di quattro canali per gestire dalla stessa postazione anche luci interne o cancelli d'ingresso, con una portata di trasmissione del segnale che arriva fino a 50 metri.

www.bredasys.com



AS

SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO



**impianti elettrici
civili e industriali**

impianti video e citofonici

impianti di allarme e TV C.C.

impianti domotici

impianti TV e SAT

AS IMPIANTI ELETTRICI

di Scalise Alessandro

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

Cell. 346.8545249

alessandro.221177a@gmail.com

PRONTO INTERVENTO H 24

I due volumi tra loro ruotati sono stati pensati proprio per sfruttare il dislivello del terreno. Uno seminterrato, con tutti gli ambienti affacciati su giardino e piscina, e l'altro ruotato di 40° per avere l'affaccio diretto sul mare



Bianca, geometrica e aggettante. Tre aggettivi per descrivere una nuova abitazione privata, realizzata nella campagna croata, a Opatija, a pochi passi dalla costa. L'edificio, curato dallo studio Turato Architecture, è ancorato nella tradizione della sua terra di Iole Costanzo

Proiettata verso il mare

Diciassette metri di aggetto. Una lunga ombra sotto cui trascorrere le calde giornate estive. Un parallelepipedo puro, semplice, assoluto e materico che si proietta verso il mare. Un unico ambiente che sembra voglia condurre per mano i proprietari direttamente nel blu del cielo, lì dove diventa tutt'uno con il mare Adriatico. Visto però dall'altra parte: dalla Croazia.

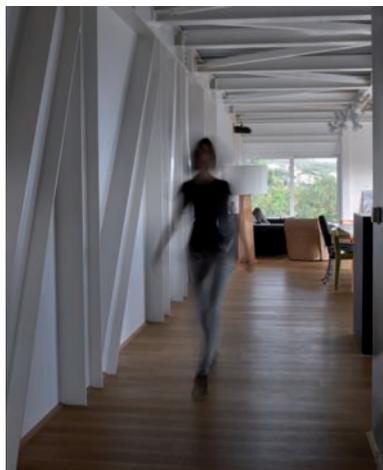
In questa zona l'Istria è ricca di ville private che, costruite nell'entroterra più prossimo alla costa, sono tutte progettate con lo scopo di godere al massimo del luminoso e cangiante panorama marino. Ovviamente anche questa particolare abitazione, la Nest and Cave House dell'architetto croa-

to Idis Turato, non è da meno. Essa domina sul paesaggio ma ne è anche dominata. Costruita così da sfruttare il dislivello del terreno, la Nest and Cave House si proietta verso il mare con le ampie superfici vetrate poste sia nella parte terminale del volume sia su uno dei due lati lunghi. Superfici che fanno entrare luce, sole e acqua all'interno. Ma non solo questo.

Entra anche la vegetazione che vi sta intorno. C'è il blu, la luce con tutte le sue mutevoli sfumature nell'arco di una giornata, i colori della terra e il verde intenso, ma mai prepotente, di una vegetazione tipica della macchia mediterranea. È un gioco fatto di riverberi, tonalità cangianti e stagionali, ma anche di ombre.



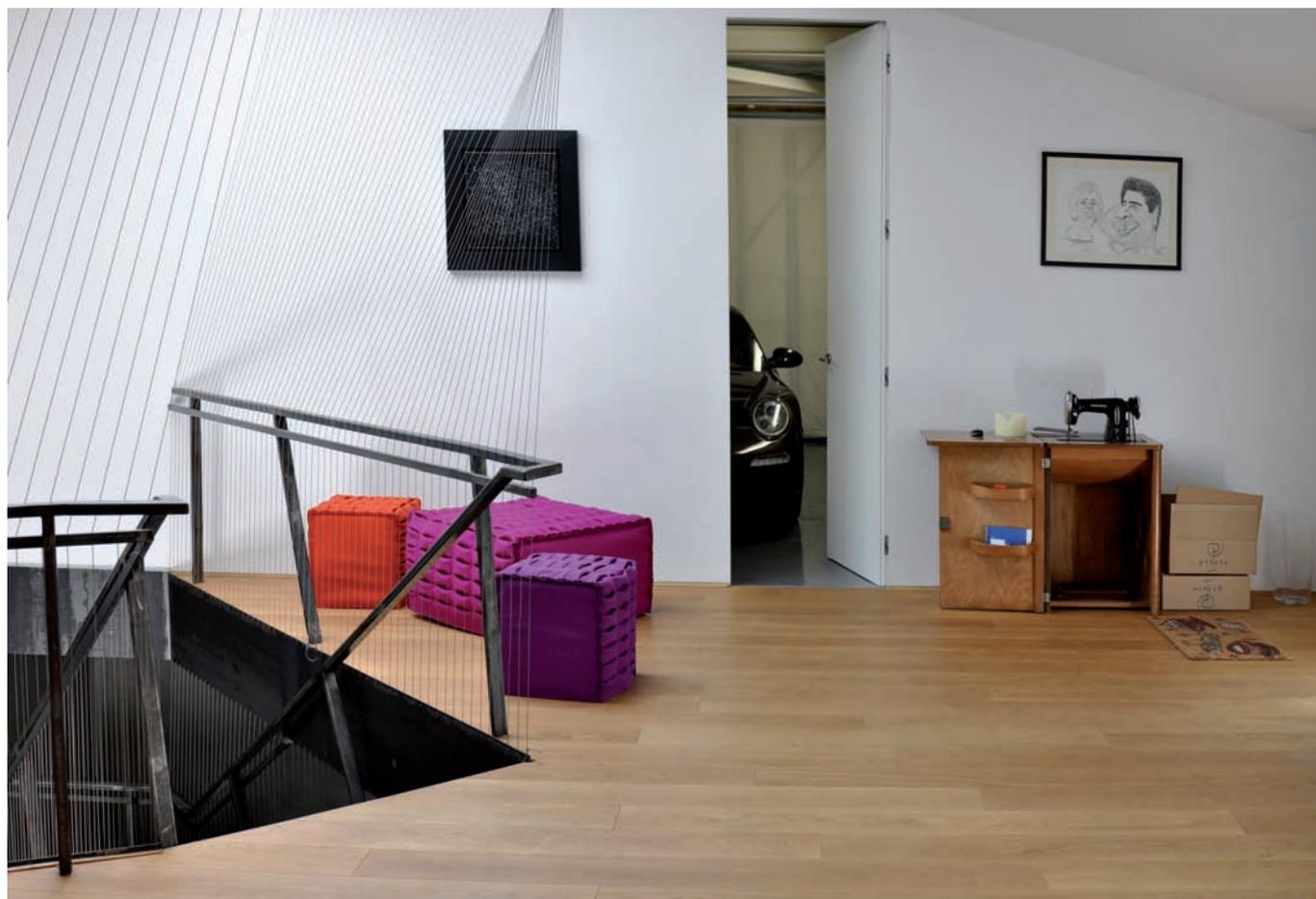




A sinistra: l'interno del volume aggettante. L'interior design, semplice e ricercato è in armonia con il paesaggio, la luce e i colori che le ampie superfici vetrate lasciano godere. Sopra e sotto: la parte del volume ancorata a quello sottostante. Ospita il garage, la scala e l'accesso con disimpegno

Come tutte le abitazioni di mare, soprattutto mediterranee, la luce ha un peso importante ma non è da meno l'ombra. Fondamentale è anche il sollievo che una sottile brezza marina può dare durante la calura estiva. E così se dall'interno di questo lungo parallelepipedo, grazie alle ampie vetrate, è possibile vivere sentendosi in completa armonia con la natura, all'esterno è possibile godere dell'ombra di questo lungo volume e pertanto vivere l'ambiente circostante nella sua completa pienezza: respirare l'aria salmastra sentendo l'aria tiepida intorno ma restando comunque al fresco. La Nest and Cave House è composta di due volumi opposti: l'uno ancorato a terra e proprio per questo completamente rivestito con grandi pannelli di pietra naturale lavorati, un volume altrettanto semplice ed essenziale posto a diretto contatto con il terreno; e l'altro anch'esso semplice ed essenziale reso quasi etereo non solo dal suo galleggiare nell'aria, ma anche perché si presenta soltanto intonacato e con buona parte delle superfici esterne risolte con il vetro. Nella parte sottostante sono state organizzate ampie e luminose camere da letto, tutte con un affaccio diretto sulla piscina: una lunga vasca trapezoidale da cui apprezzare la struttura abitativa nella sua completezza. Il volume superiore, ruotato rispetto a quello sottostante, nella parte opposta a quella aggettante ha funzione di garage. I due ambienti, il garage e la profonda zona giorno sono separati da un ampio disimpegno che ospita la scala di collegamento tra i due piani, l'accesso principale pensato come un'escrescenza irregolare del volume e un altrettanto irregolare lucernario che in copertura rompe completamente la regolarità dell'intera struttura. Luce, pareti bianche e arredo contemporaneo-moderno mitteleuropeo. Gli ambienti, quello unico del piano superiore e

giare nell'aria, ma anche perché si presenta soltanto intonacato e con buona parte delle superfici esterne risolte con il vetro. Nella parte sottostante sono state organizzate ampie e luminose camere da letto, tutte con un affaccio diretto sulla piscina: una lunga vasca trapezoidale da cui apprezzare la struttura abitativa nella sua completezza. Il volume superiore, ruotato rispetto a quello sottostante, nella parte opposta a quella aggettante ha funzione di garage. I due ambienti, il garage e la profonda zona giorno sono separati da un ampio disimpegno che ospita la scala di collegamento tra i due piani, l'accesso principale pensato come un'escrescenza irregolare del volume e un altrettanto irregolare lucernario che in copertura rompe completamente la regolarità dell'intera struttura. Luce, pareti bianche e arredo contemporaneo-moderno mitteleuropeo. Gli ambienti, quello unico del piano superiore e





All'interno del volume seminterrato tutti gli ambienti, le camere da letto e i servizi affacciano sulla piscina trapezoidale da cui è possibile ammirare il paesaggio intorno e l'abitazione nella sua interezza

quelli del piano notte sottostante, hanno un'identità sobria e allo stesso tempo elegante, lontana da una precisa scuola stilistica, ma comunque molto vicina a una logica trasversale, pronta cioè ad abbracciare più correnti diverse tra loro, anche se appartenenti a periodi storici diversi.

L'interior design presente assicura agli ambienti una particolare e affascinante leggerezza. Li rende adatti ad una abitazione per la vita di tutti i giorni ma anche per le vacanze. E questo perché Opatija ha un clima dolce e mite, che ben si accompagna all'aria profumata e pungente tipica delle zone di mare. È la Monte Carlo croata. È ricca di case e residence o comunque di vecchie ville della monarchia austro-ungarica, trasformate in lussuosi alberghi. E proprio per questo, e non solo, questa zona è meta di

viaggio adatta a chi sceglie di fare una vacanza dal ritmo rilassato e in armonia con un paesaggio che si connota, almeno fino ad ora, per la sapiente commistione tra ciò che è stato costruito e ciò che è natura spontanea. Impostazione data a tutta la costa già agli inizi del secolo scorso, quando molti architetti rinomati, tra cui Karl Seidl, si sono occupati della zona. Una regione ricca di stimoli culturali e paesaggistici-architettonici. È facile, infatti, trovarvi edifici gotici, liberty, baroccheggianti e vagamente caratterizzati da toni, se così si può dire, veneziani o alpini. Edifici in stili diversi tra loro che un tempo hanno ospitato nobili aristocratici (un turismo selezionato che cercava di stare lontano dalla mondanità di corte, creando un ambiente del tutto simile anche in vacanza) e che oggi sono alla portata di tutti senza aver perso però il loro caratteristico charme. Charme che, ovviamente, si riverbera anche sugli interventi architettonici contemporanei. E Nest and Cave House, con la sua particolare identità, candida, semplice, decisa e caratterizzante ne è la riprova. Risultato che la buona architettura e il giusto rispetto del paesaggio premiano sempre.

La Nest and Cave House si proietta verso il mare con le sue ampie superfici vetrate poste sia nella parte terminale del volume sia su uno dei due lati lunghi



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

Riparazione e montaggio
di molle chiudiporta/chiudicancello

Riparazione infissi
e serramenti in genere

Piccoli lavori fabbrili

Pronto intervento

EmmeTi

di Mirko Tappini

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



REALIZZAZIONE

Impianti Tv terrestri
e satellitari consorziato CARTEE

Impianti elettrici civili ed industriali

Impianti di videosorveglianza
e di antintrusione

Impianti rete dati LAN / WiFi

Sistemi anticaduta - linee vita
in collaborazione con Tecno Brevetti srl

Via dei Carracci, 32 - 40033 Casalecchio di Reno (Bo)
tel./fax 051.6190465 - 348.8821050
www.cginstallazioneantenne.com
cristiano.guidi_cg@libero.it



Cambia con il variare dei cromatismi stagionali. Perché la sua copertura è stata pensata e curata per entrare in armonia con il paesaggio che le sta intorno. È sostenibile e semi-ipogea. È la Edgeland Residence. Una particolare abitazione costruita ad Austin in Texas di Iole Costanzo

Immersa nella natura







A sinistra: la camera da letto. L'intera abitazione è divisa in due volumi (vedi foto in alto) da un percorso che collega lo spazio d'accesso con lo specchio d'acqua posto agli antipodi. Sotto: la zona giorno. I due volumi hanno solo pareti vetrate che assicurano il passaggio della luce. Il collegamento tra interno ed esterno è labile, sottile, quasi inesistente

È un piccolo gioiello sostenibile incastonato nella terra, ai confini dell'abitato, tra edifici industriali abbandonati, ad Austin in Texas. La Edgeland Residence è la casa di uno scrittore di fantascienza che ha chiesto allo Bercy Chen Studio di curare la sua abitazione tenendo presente la "pit house", una delle più antiche tipologie di casa del Nord usate dai nativi americani. In Texas le escursioni termiche oscillano tra i 2°C che si hanno durante la notte e i 23°C che si raggiungono invece nelle ore diurne, ecco perché la protezione dalla dispersione di calore in questa regione è da sempre legata alla terra. Ed ecco perché questa struttura, piccola e armoniosa, è simbolicamente cresciuta all'interno del suolo fino a romperne la crosta in due parti. Un taglio netto, secco, una fenditura, che ha creato due ali sotto alle qua-



Architettura



Sopra: mentre il taglio tra le due parti della copertura riprende il percorso pavimentato sottostante, la vasca d'acqua fa da filtro tra il verde spontaneo e la sfaccettata geometria del costruito. Sotto: parte della copertura. La vegetazione è stata selezionata, dietro consiglio della Lady Bird Wildflower Center, per non entrare in conflitto con quella esistente

li la casa cresce, si apre al mondo, prende la luce. Sì perché in questo caso non c'è nulla di più sbagliato che pensare a questa abitazione semi-ipogea come a qualcosa di buio, angosciante o opprimente. In Edgeland Residence la luce è tanta, fluida, presente ovunque. Non vi sono zone d'ombra e questa luminosità è assicurata dalle ampie superfici vetrate che lasciano comunicare l'interno con l'esterno. Due volumi sfaccettati, divisi tra loro da un percorso centrale che conduce a una vasca d'acqua. È la trasparenza la chiave di tutto. Gli interni comunicano tra e con la natura.

Ed è così che la valenza di ogni spazio diventa duplice: l'interno si modifica in esterno e l'esterno diventa interno. Il dentro è fuori e dal fuori si vede il dentro. E sono proprio queste due parti della casa, l'una organizzata come zona giorno e l'altra come zona notte, ad essere scaldate con



un sistema geotermico che sfrutta gli scambi delle temperature presenti nel sottosuolo. La coibentazione di tutta la struttura è invece garantita da un tetto giardino, mentre durante le ore calde il clima è stemperato dalla vasca d'acqua che vi si trova accanto. Tutte queste caratteristiche assicurano all'abitazione una lunga vita sostenibile. Una vita che si rigenera e che è in armonia con la natura che vi sta intorno. Ma tra tutte, l'accortezza più in sintonia con il paesaggio è stata quella di scegliere per la copertura un prato spontaneo adatto a preservare l'ecosistema locale, a creare una condizione di mimetismo con la vegetazione presente. Situazione che ha richiesto, sotto la guida del Lady Bird Wildflower Center, la reintroduzione di oltre 40 specie autoctone sia di fiori che di erba. Architettura e natura. Due sostantivi che mai come in questo caso si legano perfettamente.



 Osteria
ILRAMANDOLO

CUCINA ESPRESSA CON PIATTI DI PESCE E DELLA TRADIZIONE BOLOGNESE
UTILIZZANDO SOLO PRODOTTI SELEZIONATI E DEL TERRITORIO

Via della Guardia, 30 - 40133 Bologna - Tel/Fax 051.382461 - Cell. 393.9937205
www.osteriailramandolo.it - info@osteriailramandolo.it
chiuso il lunedì



CAMA
SERVICE

PROFESSIONISTI DELL' EDILIZIA

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

via Bigari, 3/3 - 40128 Bologna - tel 051.19901153 - fax 051.19901152 - mob 349.0799243 - www.camaservice.it - info@camaservice.it



IMPRESA DI PULIZIE

ROLEN

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

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

Contattateci per un preventivo gratuito

329.2224025 - Imorigi@hotmail.com

Permette uno sviluppo rigoglioso della pianta. L'irrigazione viene effettuata al momento giusto. Elimina la possibilità di formazione di parassiti, funghi e muffe. Inoltre migliora la qualità dell'aria e rende salubre l'ambiente lavorativo. Questi alcuni dei vantaggi dell'idrocoltura di Cristiana Zappoli

Terra? No, grazie

Nello schema, sotto: 1. materiale inerte; 2. sostanze nutritive; 3. indicatore di livello dell'acqua; 4. contenitore; 5. vaso o fioriera



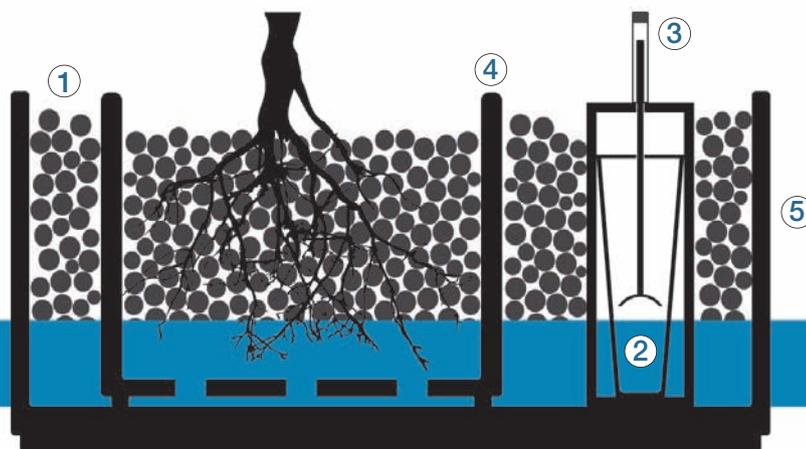
Idrocoltura è la tecnica di coltivazione delle piante che esclude completamente l'utilizzo della terra. Le piante coltivate in idrocoltura vengono sistemate all'interno di un contenitore dotato di fori e riempito di materiale inerte che funge da sostegno alla pianta. Il contenitore viene collocato all'interno di un secondo vaso riempito con acqua e sostanze nutritive specifiche che verranno assorbite dal materiale inerte e poi dalle radici. L'indicatore di livello dell'acqua, accessorio indispensabile, indica la quantità di acqua presente e di conseguenza quando è necessario fare il rabbocco.

La manutenzione è molto semplice: grazie allo strumento di misurazione dell'acqua è possibile sapere esattamente quando è il momento di annaffiare la pianta. Essendo la pianta sostenuta da un materiale inerte sarà sufficiente aggiungere all'acqua del rubinetto i nutrienti specifici per garantirne lo sviluppo.

«Grazie all'utilizzo di materiale inerte al posto della terra o altri substrati si evitano alcuni effetti collaterali come la formazione di muffe e funghi che possono causare danni alla pianta oltre che cattivi odori», spiega Massimo Tuffoli, responsabile del servizio di manutenzione di Hy-



droplants Landscapes Design, un'azienda che da oltre 35 anni si occupa di idrocoltura. E prosegue: «la coltivazione idroponica, infatti, è molto pulita, ideale non solo per casa propria ma anche per uffici, locali pubblici e tutti gli ambienti che necessitano di standard igienici molto alti». Possono essere coltivate con questa tecnica praticamente tutte le piante da interni: dai ficus alle dracaene fino alle piante grasse. Spesso le piante coltivate con questo sistema hanno uno sviluppo più sano e rigoglioso.



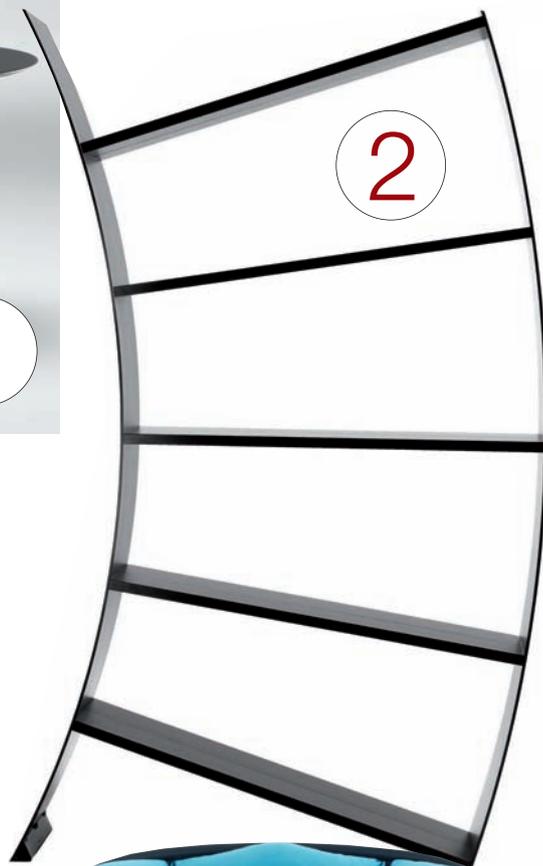


FORMA E SOSTANZA

SPECIALIZZATI IN LUCIDATURA
E TRATTAMENTO PAVIMENTI

ASTERIX SOC COOP
Via Arcoveggio, 80 - 40129 Bologna
www.asterixcooperativa.it - info@asterixcooperativa.it





Ispirazioni d'autore

Eleganza neoclassica, curve e sfaccettature sinuose caratterizzano la creatività di oggetti usciti dalle mani di designer internazionali di Cristiana Zappoli

1. *Tavolo Saturno*, design D'Urbino - Lomazzi, di **DePadova**, ha due piani circolari sfalsati, di diversa dimensione, ogni piano ruota su se stesso ed entrambi ruotano insieme. 2. *Virgo*, libreria disegnata da Xavier Lust per **Diade**, struttura in alluminio anodizzato di colore nero. 3. Sedia con braccioli *Serpentine*, di **Ligne-Roset**, design di Eléonore Nalet, struttura in tubolare d'acciaio traforata. 4. *Rotor*, di Piero Lissoni per **Cassina**, un tavolo scultura con un rigoroso studio dei giunti e degli snodi fra i diversi elementi che lo compongono.



5



6



5. Il nuovo contenitore *Chameleon*, di **Porro**, è un volume magico che si apre su se stesso come nel gioco delle scatole cinesi, cambiando aspetto e svelando nuove finiture; da utilizzare come contenitore per la zona notte o la zona giorno. 6. *DNA*, di **Cattelan Italia**, libreria a tredici ripiani fissi in acciaio verniciato bianco o nero. 7. Fred Riefel, per **Roche Bobois**, ha disegnato *Tandem*, tavolo fianco divano con base in rovere massiccio e struttura in acciaio, la finitura laccata è disponibile in quattro colori: bianco, taupe, mostarda e turchese.



7



cattelan arredamenti

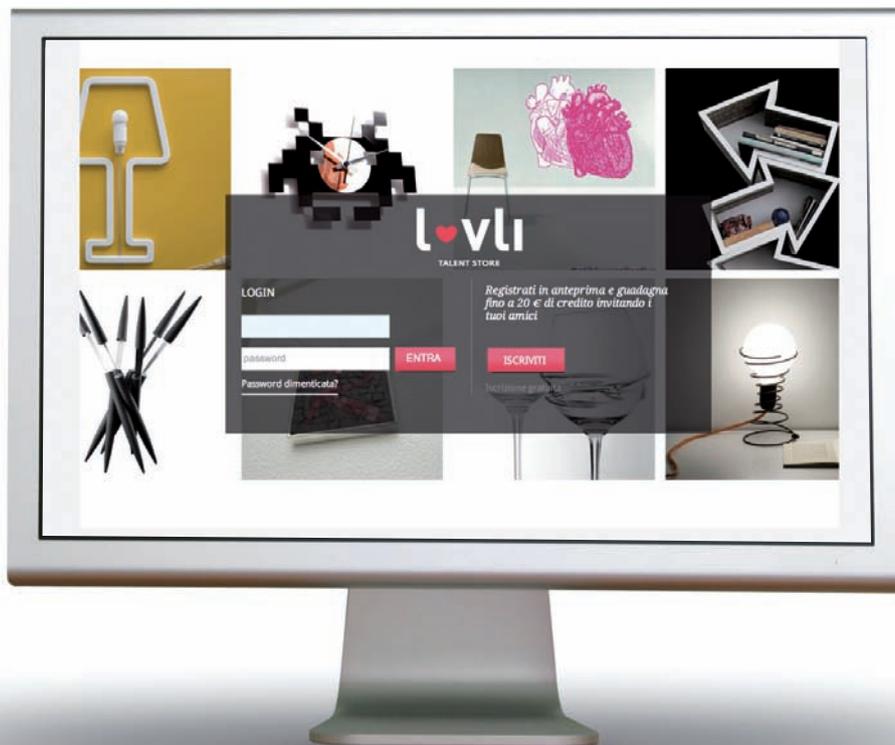
ZANE'

Via Manzoni 6

Statale per Asiago

0445 362815

www.cattelan.it



Design a portata di mouse

Acquistare online ormai sta diventando un'abitudine per milioni di italiani. Fra loro tanti appassionati di arredamento e design d'autore. Vi presentiamo una selezione di cinque siti dove è possibile trovare il best of del settore a prezzi decisamente scontati di Cristiana Zappoli

Il settore dell'e-commerce è in continuo aumento. Per Netcomm, il Consorzio del commercio elettronico italiano, negli ultimi tre mesi sono state quasi 14 milioni le persone che hanno fatto acquisti online, 2 milioni in più rispetto ai dati di novembre. In sei mesi è cresciuto di 200mila individui il numero di chi ha comprato online almeno una categoria, per un totale di otto milioni di eShopper. Il settore del design non fa certo eccezione, internet è decisamente la nuova frontiera anche dell'arredamento e sono tantissimi gli appassionati che si rivolgono al web per arredare la propria casa o semplicemente per acquistare un "pezzo" del proprio designer

preferito a prezzi scontati. Kartell, Alessi, Moroso, Artemide: non ci sono eccezioni, ormai sul web è possibile acquistare le creazioni di tutte le migliori marche e dei più quotati designer. Noi abbiamo selezionato cinque fra i migliori siti web che vendono oggetti di design. Sono facili da consultare, sicuri, sempre al passo con i tempi e con le novità del mercato e decisamente convenienti dal punto di vista economico (si trovano sconti fino al 70%). Acquistare è facilissimo, con pochissimi click il gioco è fatto e poi si tratta solo di aspettare che l'oggetto acquistato arrivi direttamente a casa propria. I tempi di attesa per la consegna cambiano da sito a sito ma, mediamente, nel giro di una settimana è possibile stringere fra le mani il proprio acquisto.

www.lovli.it

Il sito è nato da un'idea di Tiziano Pazzini e Alberto Galimberti, due trentenni accomunati dalla passione per il design. Il progetto offre una vetrina privilegiata ai creativi italiani che vogliono farsi conoscere dal grande pubblico raccontando la propria storia e offrendo i propri prodotti. Attraverso una selezione di accessori di design, mobili, complementi d'arredo e articoli per la casa, Lovli.it propone le creazioni del designer del giorno, con offerte che arrivano fino al 70% di sconto. Ogni giorno l'homepage del sito è dedicata a un nuovo designer e a una selezione dei suoi prodotti più belli. Mediante interviste, immagini e contenuti video vengono raccontate le esperienze e i percorsi personali di ognuno.

www.formabilio.com

È una piattaforma di design partecipato che mette insieme designer talentuosi, piccole imprese manifatturiere e clienti consapevoli e internazionali. Promuove concorsi destinati a designer e aspiranti tali, chiamati a progettare complementi d'arredo innovativi e sostenibili. I progetti vengono sottoposti alla valutazione e ai commenti di una community di appassionati di design e al giudizio di una commissione. Identificati i progetti migliori, le aziende produttive partner realizzano i prototipi pronti per essere commercializzati online a marchio Formabilio, con l'indicazione dell'azienda produttrice e del designer.

2



www.belnotes.it

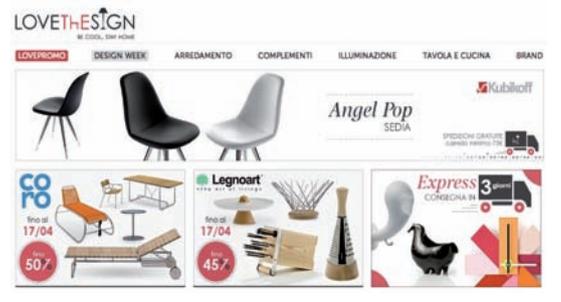
È nato nel 2010 e fin da allora la sua filosofia è quella di selezionare aziende italiane e internazionali scelte per la loro qualità, vendute a prezzi competitivi. Fin dalla sua inaugurazione sceglie l'originale strada di mostrare i prodotti in vendita non solo attraverso la classica immagine, ma anche attraverso ambientazioni progettate per guidare i visitatori nelle loro scelte di arredo, suggerendo loro come, anche con budget contenuti, sia possibile ottenere arredi personalizzati. Da poco, alla categoria dei prodotti "Eco-sostenibili", si è aggiunta la categoria "Artigianato".

3

www.dalani.it

È una community di shopping online dedicata alla casa e all'arredamento. Gli amanti dei mobili e delle soluzioni di decoro trovano soluzioni eleganti e di qualità per la propria casa, con prezzi scontati fino al 70% rispetto ai prezzi consigliati dai produttori. Un team di esperti di arredamento e decorazione guidato da Margot Zanni, giornalista di arredamento e design, seleziona prodotti provenienti dal panorama italiano e internazionale, nonché le soluzioni proposte dai migliori designer emergenti. L'accesso a Dalani è riservato: solo i soci registrati possono accedere alle offerte.

4



www.lovethe.com

Il sito si rivolge agli acquirenti attraverso due canali di vendita: Permanent e Promo. Il primo consente di trovare una selezione dei migliori brand e designer del panorama italiano e internazionale, mentre il secondo offre occasioni di grande vantaggio per un tempo limitato. Parole d'ordine: ricercatezza e qualità. L'obiettivo è quello di diventare un trasformatore che fa tesoro degli input ricevuti, li sintetizza e li restituisce sotto forma di informazioni utili. Un centro in cui tutti i personaggi provenienti da mondi diversi sono protagonisti e parlano la stessa lingua, quella della progettazione ispirata al design.

5



da oltre 30 anni
rendiamo più
bella Bologna

omnia group s.r.l.

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



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

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

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

**omnia
group**

omnia
asfalti

omnia
restauri

1981 - 2012
31^o

omnia group srl

via del Legatore, 1/3 - 40138 Bologna

tel. 051/601.38.24 - info@omniaestauri.it



MAROCCHI

HABITAT DESIGN DETAILS

PARQUET
PRIMA PATINA

INFISSI E
SERRAMENTI
FERRO | CORTEN
ACCIAIO INOX
BRONZO | ALLUMINIO
PVC | LEGNO



MAROCCHI NATURAL LIVING s.r.l.

CONCEPT STORE | Via Ugo La Malfa, 12 - 40026 Imola (Bo) Italy
T. +39 0542 643 395 | F. +39 0542 647 602
info@marocchidesign.com | www.marocchidesign.com

RISOLVI

by

AGERC



Schema Operativo Recupero Morosità Condominiali

Metodo Tradizionale



O così



O così...

Certificati



ADICONSUM
Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL



Ente Bilaterale Nazionale
per la Tutela del Credito

Metodo Innovativo



Notifica Mandato incasso



Intervento Call Center Agerc



Primo contatto esattore Agerc



Diffida Legale Agerc



Secondo Intervento esattoriale



Eventuale ulteriore azione legale

Vantaggi

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

AGERC Società di servizi s.r.l

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

INTERIOR DESIGN

STOCCOLMA

Lo studio PS Arkitektur ha concluso, nella prima periferia di Stoccolma, Villa Blåbär. Il rivestimento delle pareti esterne è stato realizzato in carta catramata. Gli ambienti sono l'uno di seguito all'altro e sono serviti da corridoi che garantiscono la privacy tra le diverse stanze, comunque unificate tra loro dall'omogeneità dei materiali: il parquet di pino chiaro sul pavimento, il bianco alle pareti e gli infissi semplici ed essenziali.

HUENTELAUQUÉN (CILE)

È una particolare abitazione quella progettata dallo studio 01ARQ. 130 mq di abitazione privata, posti parallelamente alla battigia, organizzati così da avere una vista privilegiata sul mare. Il volume è semplice: un unico parallelepipedo. La natura si insinua negli ambienti, pochi arredi selezionati, per nulla sfarzosi. Eleganti nella loro essenzialità e adatti alla semplicità dei materiali scelti per la costruzione dell'edificio.



Interior design



TRA FAVOLA E NATURA

Nella periferia di Stoccolma, dove ancora l'edilizia non è eccessivamente densificata e la vegetazione è ancora intatta, una inusuale abitazione è stata costruita sulla nuda roccia e a pochi passi da un suggestivo bosco di Mercedes Caleffi





Il soggiorno è luminoso, arioso e con pochi e scelti elementi d'arredo colorati che ne connotano lo spazio. A destra: più scorci della zona giorno, compresa parte della cucina

Stockolma, la capitale svedese costruita su 14 isole del lago Mälaren, è una città particolarissima, fatta di storia e cultura e che per la totale mancanza di industrie pesanti è anche una città verde e pulita; la meno inquinata in Europa. È proprio in questa città, e per la precisione a Nacka, la periferia orientale che si è sviluppata su un altipiano di roccia primaria con profonde fenditure che hanno generato un paesaggio marcatamente collinoso e circondato da vaste aree di natura selvaggia, che lo studio PS Arkitektur ha da qualche mese concluso l'abitazione privata della famiglia Anderson, nota come Villa Blåbär. Un particolare nome che tradotto in italiano vuol dire mirtillo, e che è dovuto a due situazioni: il totale rivestimento con la carta catramata delle pareti esterne e del solaio di copertura e la insolita posizione dell'abitazione, costruita su alcune rocce a pochi passi da un bosco. Un mirtillo per l'appunto. Ma Blåbär è anche un personaggio delle fiabe per bambini. È sogno, e fantasia. Perché la favola è una realtà evocativa e metaforica. Ebbene Villa Blå-

bär non è diversa per chi la abita. È stata progettata durante una serie di workshop sostenuti tra il cliente e i progettisti durante i quali sono stati analizzati e modificati più volte i diversi volumi del modello fino ad individuare quelli realizzati e adattati al terreno. La planimetria non è lineare, riprende il movimento di una possibile passeggiata su roccia, segue diverse direzioni e così pure gli ambienti si seguono l'un l'altro. Il risultato ottenuto è una casa stretta e lunga che si raccorda alla roccia con piccoli piloni di cemento armato. A collegare il pavimento dell'abitazione alle rocce più levigate vi è stato posto un piano realizzato con doghe lignee che si "sfrangiano" adattandosi alle scabrosità delle pietre. Così facendo è la stessa casa a riparare la terrazza dalle viste indesiderate. L'interno è invece bianco, in netto contrasto con il colore dell'esterno. Bianca la camera da letto principale che ha tutta un'armadiatura a battente realizzata su misura, che la avvolge incorniciandone anche la finestra, e bianca è pure la cucina su cui affaccia la piccola soffitta che ha funzione di studiolo, l'unico ambiente non in



Gli spazi interni sono bianchi. In contrasto con il colore dell'esterno





Gli ambienti sono uno di seguito all'altro, serviti da corridoi che garantiscono la privacy tra le stanze, unificate dall'omogeneità dei materiali







Le finestre sono studiate per ottenere suggestive viste sul paesaggio





piano a cui si accede da una stretta scala posta nella zona di accesso. Il soggiorno è il cuore di tutta la casa, si trova tra la cucina e le camere da letto. È un unico ambiente che fa da salotto e da living e che in entrambe le situazioni ha le finestre, poste su pareti opposte, molto ampie. Le diverse funzioni all'interno della casa sono state organizzate cercando di rispettare una gerarchia che passa dal pubblico al privato, dal garage all'ingresso, alla cucina, al soggiorno e più in là alle camere e al bagno. Gli ambienti sono l'uno di seguito all'altro ma pur sempre serviti da corridoi che garantiscono la privacy tra le diverse stanze comunque unificate tra loro dall'omogeneità dei materiali: il parquet di pino chiaro sul pavimento, il bianco alle pareti e gli infissi semplici ed essenziali. Le finestre di ogni ambiente sono state posizionate seguendo la logica delle viste scenografiche sul paesaggio e cioè cercando di trovare lo scorcio migliore da godere. Anche la dimensione delle aperture non è casuale ma è determinata dall'esposizione, infatti quelle poste a nord

sono più piccole di quelle che si trovano a sud. Attenzione riversata anche sugli aspetti energetici di tutta la struttura, la cui efficienza è assicurata da un riscaldamento geotermico e da una pompa di calore. Lo stesso colore esterno dell'abitazione, il nero, oltre ad essere un'accortezza cromatica è anche un escamotage per attrarre i raggi del sole e garantire dunque alla struttura la giusta climatizzazione naturale, specialmente nei mesi invernali. Il resto è colore. Il colore della vegetazione che entra con la luce in tutti gli ambienti e quello di alcuni elementi d'arredo dalle tinte vivaci, anche dissonanti tra loro, che con tutto il bianco e la semplicità dei pavimenti non creano stridori, anzi finiscono per diventare note colorate che accompagnano l'idea di favola. Ma ciò che più colpisce è che chi vi abita ha tutta la poesia del vivere fuori città abitando a pochi passi. Ha la comodità di una città contemporanea, efficiente, non inquinata, fatta di storia e cultura e ottimi collegamenti che permettono di vivere nel verde. Cosa si può volere di più?

Sopra: la camera da letto, completamente rivestita di armadiature che incorniciano anche le finestre. A sinistra, in alto: la stanza dei bambini; in basso: il corridoio luminoso e la cucina, anch'essa tutta bianca e su cui affaccia la piccola soffitta

Interior design

L'OCEANO DENTRO

Un esile parallelepipedo di vetro posto al cospetto dell'oceano. Intorno una natura arida, erosa e arsa. Una casa che nella sua essenzialità offre un panorama mozzafiato sul mare di Iole Costanzo

Pietra, legno e vetro. Tre materiali per costruire una particolare abitazione sulla costa cilena di Huentelauquén, una zona ventosa della IV Region, la cui caratteristica è quella di avere una frastagliata scogliera da cui è possibile, con tranquillità, ammirare, ascoltare e odorare l'essenza stessa dell'oceano. Ed è proprio su questa scogliera che sono stati costruiti, sotto la guida dello studio 01ARQ, 130 mq di abitazione privata, posti parallela-

mente alla battigia, tutti organizzati così da avere una vista a 180° su questo spettacolo della natura. Acqua e scogli. Poggiato su un basamento realizzato in pietra, il volume è semplicissimo. È un unico parallelepipedo diviso nella sua lunghezza in tre camere da letto, due bagni e un unico ampio ambiente, nella parte sud della costruzione, in cui sono stati sistemati la cucina, il living e il salotto. Da qualsiasi punto, da qualunque ambiente, si vede l'acqua e la sua potenza oceani-







in queste pagine foto Mauricio Fuentes

Salotto, living e cucina sono organizzati in un unico grande ambiente





A separare la zona da pranzo dal salotto vi è stato posto un camino





Gli arredi sono pochi e selezionati. Eleganti nella loro essenzialità e adatti alla semplicità dei materiali scelti per la costruzione



Foto Anyeh Kornfeld

ca. Anche dai servizi. Il prospetto, infatti, è tutto realizzato con ampi infissi scorrevoli l'uno sull'altro, così pensati per ottimizzarne al massimo l'apertura.

Il basamento, largo 50m e profondo 100m, che fa da terrazzo sulla scogliera è rivestito con spartane doghe di legno, materiale che sul retro è invece adoperato per creare due regolari recinti, piuttosto alti, che hanno la funzione di proteggere l'abitazione e soprattutto gli abitanti dalle forti raffiche di vento e anche da possibili occhi indiscreti. Sì, perché dall'oceano è ben difficile che arrivi qualcuno. Luce e acqua. Vento e salsedine. È come vivere dentro la natura. È un tentativo di stare a contatto con essa pur stando in casa. È un viverci tutto: dalle grigie e tempestose giornate invernali, a quelle calde e ventilate estive. E proprio perché

la natura è dentro, si insinua negli ambienti, l'arredo è essenziale, semplice, ma di gusto. Pochi arredi selezionati, per nulla sfarzosi. Eleganti nella loro essenzialità e adatti alla semplicità dei materiali scelti per la costruzione dell'edificio. Materiali naturali: la pietra, che lega la struttura al paesaggio e la ancora alla sua terra, il legno morbido e caldo che smorza le asprezze dell'aria dell'oceano e il vetro che con la sua rigida trasparenza assicura agli ambienti una continua comunicazione con la severa essenza del paesaggio. E sia da un lato dell'abitazione che dall'altro la privacy è tutelata da numerose tende bianche come il pavimento, il solaio e alcuni elementi d'arredo. Ma soprattutto come le increspature dell'acqua dell'oceano il cui riverbero con la luce del sole giunge fin dentro casa.

A sinistra: l'interno della camera da letto. Sopra: il retro della casa. In uno dei recinti laterali è stato organizzato uno spazio privato di balneazione. In basso: l'intera abitazione vista dagli scogli sottostanti



Foto Mauricio Fuentes

Da qualsiasi punto, da qualunque ambiente interno dell'abitazione, si vede l'acqua e la sua potenza oceanica





Foto Mauricio Fuentes



ASSOCIAZIONE CONSULENTI DEL RIPOSO
Consulente Gabriele Grimandi

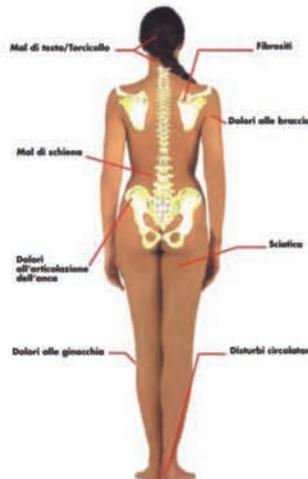
MATERASSI ERGONOMICI ED ANTI-PRESSIONE TEMPUR. TUTTE LE TIPOLOGIE DI MATERASSI. RETI A DOGHE FISSE - MANUALI - ELETTRICHE. LETTI IN LEGNO - LETTI OSPEDALIERI. 38 DIVERSI TIPI DI GUANCIALI CERVICALI E CLASSICI



IL MATERASSO TEMPUR

Il Materasso ed il guanciale TEMPUR sono raccomandati da oltre 30.000 specialisti della colonna vertebrale: Medici, Chiropratici, Fisioterapisti e Osteopati di tutto il mondo.

Mal di schiena?
 Il vostro materasso e guanciale sono più importanti di quello che pensate. Molti dolori fisici sono causati o aggravati da posizioni innaturali durante il sonno.



Origin è il primo materasso certificato ergonomico progettato e sviluppato in collaborazione con l'Università di Bologna



CONCESSIONARIO



Siamo in grado di soddisfare qualsiasi esigenza posturale o patologica per un corretto riposo

CONCESSIONARIO



Dispositivi medici. Una gamma completa di prodotti anche con detrazioni fiscali.



Prodotti consigliati dall'A.I.F.I. Associazione Italiana Fisioterapisti



SMALTIMENTO MATERASSI USATI A NORMA DI LEGGE MISURAZIONE E CONSEGNA A DOMICILIO

Sala prova e vendita: BOLOGNA Via Marconi, 6 di fianco alla sede di CONFABITARE
 Tel. **051 227 484** Fax 051 274 392 - ugonotte@libero.it

UN TRAGUARDO UNICO: 70 ANNI INSIEME

Un traguardo raggiunto grazie alla nostra passione e alla fiducia che ci dimostrate ogni giorno.

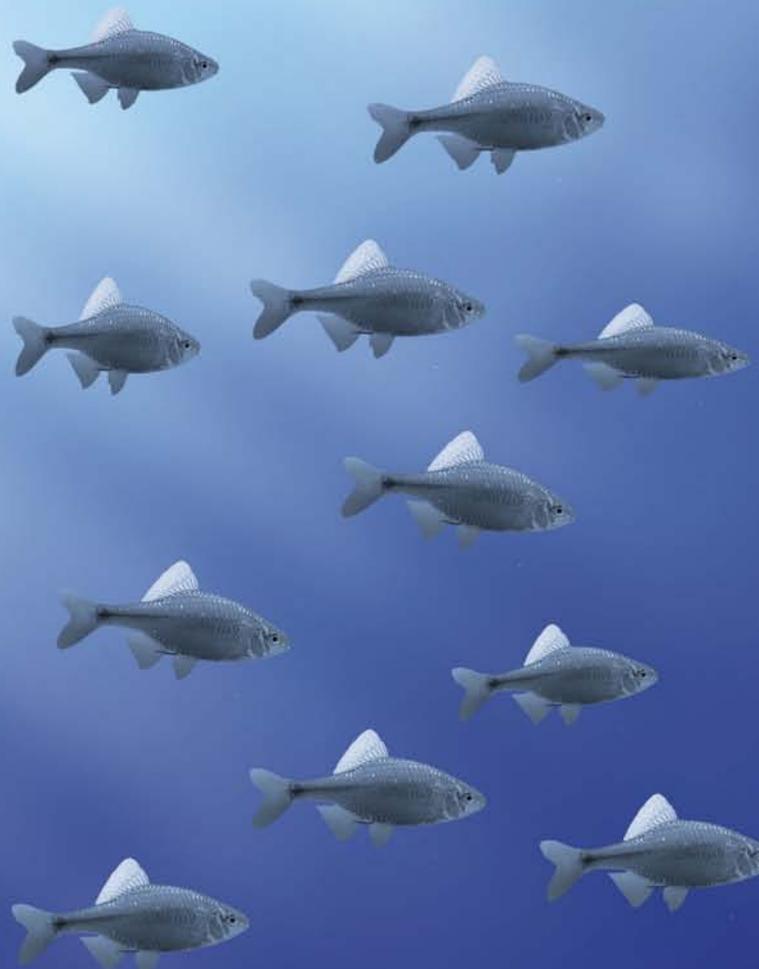
Oggi, 1500 dipendenti e 67 negozi nelle principali aree del centro-nord Italia, fanno di Marcopolo Expert una delle maggiori aziende italiane nella distribuzione di elettronica di consumo, elettrodomestici e articoli per la casa.

Grazie a tutti voi.

MARCO POLO 
expert



www.marcopoloshop.it



Hera Energie. Scoprite tutti i vantaggi dell'autonomia.

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

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

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

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

Potrai migliorare il comfort della tua casa, risparmiando.