

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

LUGLIO 2013 - Anno 4 - N.11

IL GOVERNO DELLE LUNGHE ATTESE

Editoriale di Alberto Zanni

BONUS CASA ECCO TUTTE LE NOVITÀ

RISCALDAMENTO AUTONOMO O CENTRALIZZATO?

INQUILINI DIFENDERSI DALLE MOROSITÀ



Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari



**OGNI TANTO È MEGLIO
CONTROLLARE L'IMPIANTO
ELETTRICO DI CASA.**

Non mettere a rischio te e la tua famiglia, verifica periodicamente lo stato di sicurezza degli impianti di casa tua. Noi di Reale Mutua ti assicuriamo al meglio, ma a proteggerti pensaci anche tu. Segui i nostri consigli su www.realmenteprotetti.it o parlane con il tuo Agente Reale.

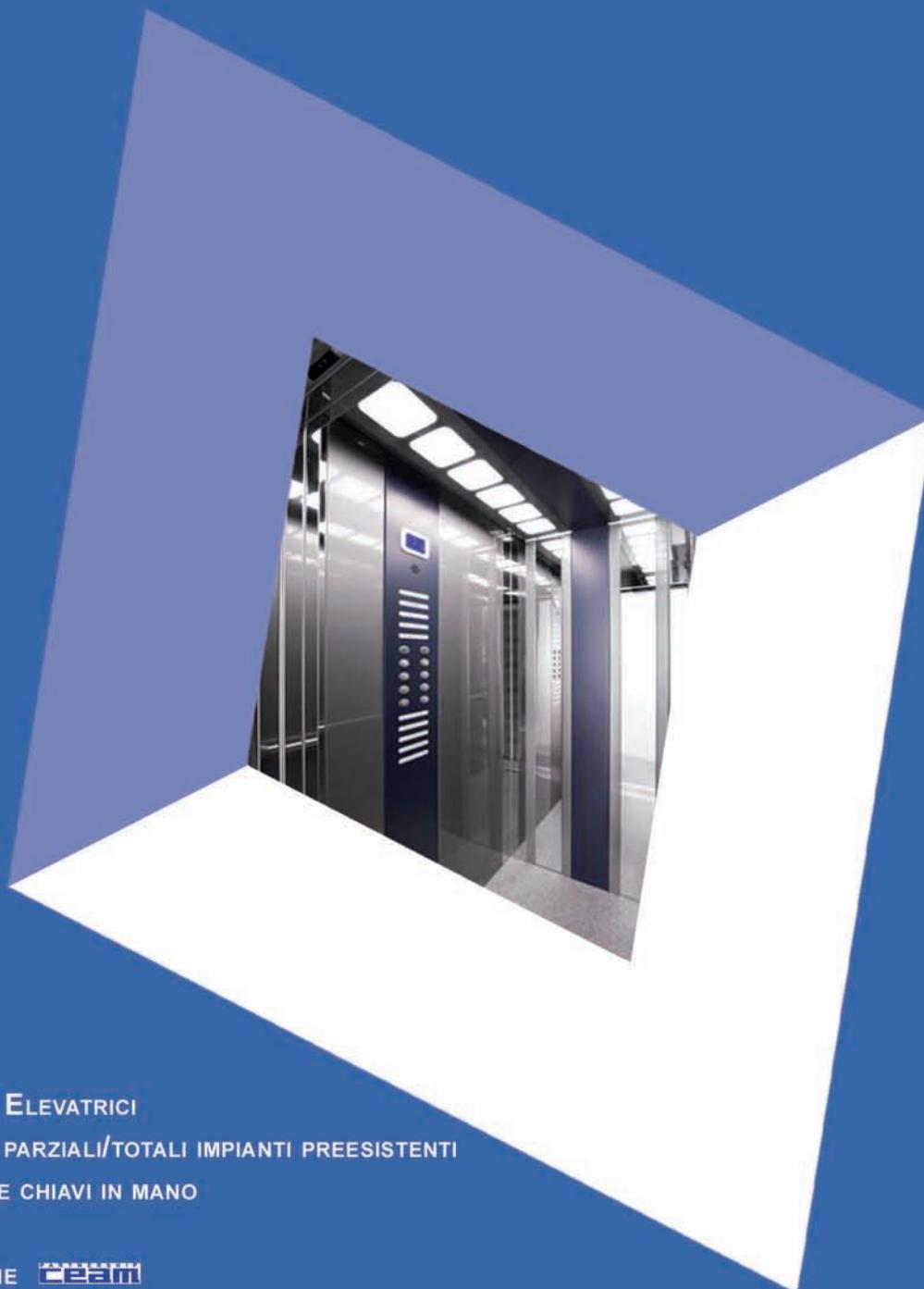


Casa.

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.



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

Il Broker di Assicurazioni e i servizi di consulenza tecnica

Il broker di assicurazione non è più un semplice intermediario. L'aumentata complessità della gestione del rischio necessita oggi di capacità di analisi e di conoscenza multidisciplinari integrate e l'offerta di servizio da parte delle società di brokeraggio è aumentata fino a comprendere i cosiddetti "Risks Audit" o "Risks Advisory", cioè l'analisi e la valutazione dei rischi nell'ottica di una gestione consapevole anche non assicurativa.

In pratica sono servizi di "second opinion", un tempo riservati alle società di consulenza strategica e ai Risk Managers, necessari per valutare:

- Le peculiarità delle singole aziende esaminate.
- Le peculiarità dei rischi puri e di quelli operativi.
- La congruenza del programma assicurativo alle realtà esaminate.

La scelta di **AGE ASSICURAZIONI GESTIONE ENTI** è sempre stata quella di mantenere costante nel tempo una capacità di risolvere i problemi in tempi rapidi, privilegiando l'approccio pragmatico a quello basato sulla sovrapposizione delle competenze.

È la capacità di capire il problema e di trovare comunque una soluzione o un metodo che produce valore per l'azienda: per questo, da sempre, ha scelto di mantenere in outsourcing tutti i servizi ad alta specializzazione professionale che possano contribuire a migliorare il servizio al cliente come individuazione, trattazione e gestione dei rischi assicurabili e non.

La scelta di **AGE**

- Consente di reperire in tempi brevi la risorsa più adatta ad affrontare il settore di interesse, con possibilità di scelta tra metodologie e conoscenze diverse.
- Consente di migliorare l'offerta di servizio attraverso la misurazione dei risultati dei professionisti e l'autonomia verso ciascuno di essi.
- Consente di acquisire esperienze da mettere a disposizione del cliente senza far venire meno la missione del broker.
- Consente di non impegnare strutture a costo dove non ve ne sia una reale necessità.

Ad oggi i risultati danno ragione ad AGE, che continua a utilizzare i migliori esperti di ogni settore, quando servono, dove servono.



A.G.E. ASSICURAZIONI GESTIONE ENTI s.r.l.
Broker di Assicurazioni



Via Marconi, 3 - 40122 Bologna - Tel. +39.051.261505 - Fax +39.051.227623 - e-mail: info@agebroker.it

Reg. Impr. BO - C.F. 04117010373 - P.IVA 02732260365 - REA 434514 - R.U.I. B000052525 - Nr. Iscr. OAM Albo Mediatori Creditizi: MI85



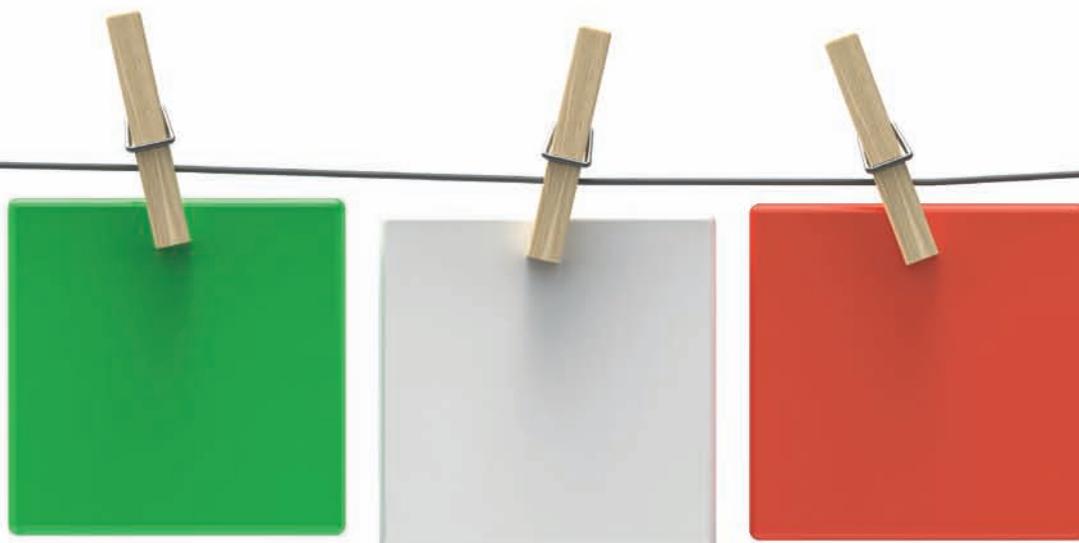
CERTIFICHIAMO LA VOSTRA SICUREZZA

- **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



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>



sinergia immobiliare
AGENZIE CONSORZIATE



Consorzio convenzionato con:



la **FORZA** di un **GRUPPO**, il **VALORE** delle **PERSONE**

> Le agenzie consorziate di



MASSIMILIANO BORGHESI



Rinascimento Immobiliare



FUORI PORTA S. MAMOLO
Prima collina, vendiamo ville e appartamenti signorili. Residenze con metrature rilevanti, ampie autorimesse, giardini importanti, spazi interni ben studiati. L'intervento è in fase di realizzazione. Possibilità di acquisto anche al grezzo. Classe prevista C-EP 65.

Trattative riservate
Info: **335.6653719**



VIA ODOFREDO
Il prestigio e l'esclusività ad un prezzo interessantissimo! Elegante villa liberty, appartamento di nuova ristrutturazione. 125 mq oltre a corte esclusiva. 2 posti auto coperti automatizzati. Ottime finiture, riscaldamento autonomo, predisposizione aria condizionata. € **453.000,00**.

Info: **051.2910441**



RICCIONE
A pochi passi da Viale Ceccarini, immersa in un ampio parco alberato di proprietà esclusiva splendida villa con ampia metratura disposta su due livelli con due unità abitative distinte e indipendenti. Classe Energetica G EP 352,50.

Trattative riservate
Info: **051.573336**
346.5011334



CENTRO STORICO
Tra Marconi e Riva Reno
In caratteristica strada con poco traffico. All'interno di bel palazzo anni '50 completamente ristrutturato con nuovo ascensore, nuova centrale termica e isolamento esterno a "cappotto". Vendiamo appartamenti affittati ad € 2.400/mq + negozi e uffici liberi da ristrutturare da € 1.955/mq.
Info: **051.332565**
348.4124632



CALZOLARI
Investimento del momento
Appartamenti a reddito di recente costruzione. Vendiamo monocalci e bilocali tutti locati con contratto a canone libero. Ottime finiture, riscaldamento e condizionamento autonomo. Volendo garage o posti auto privati in abbinamento. Classe energetica C. A partire da € **80.000,00**.

Info: **348.2603619**



BOLOGNA
Borgo Panigale
Vicino ai servizi disponiamo edificio di 400mq in corso di costruzione attualmente al grezzo avanzato, con destinazione d'uso commerciale direzionale, possibilità di trasformazione residence (con 100 posti letto e 40 posti auto) oppure casa protetta (con 200 posti letto).

Info: **051.592094**

> Info: **340.3125211**

> www.sinergiaimmobiliare.it

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

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 spersonalizzare le tensioni
- Consente di diminuire i costi interni (non più spese di segreteria morosi)
- Consente di ottenere benefici per annullare i costi fissi (abbuoni consulenziali)
- Riduzione costi fissi nella fase di pre- contenzioso
- Accelerare le possibili sistemazioni bonarie e/o rateali (in tempi brevi)

AGERC Società di servizi s.r.l

Sede Legale: 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

filo —

ph. Beppe Brancato ad. Graphix

t. +39 02 9789248 lualdi.com

lualdi®



VIGNETO BAGAZZANA

GAGGIOLI



22 ettari di vigneto sulle colline bolognesi.

*Un moderno agriturismo immerso nel verde
di una collina a pochi minuti di auto da Bologna.*

*Un'ampia cucina per convivi, ricevimenti e pranzi di lavoro
con menù tradizionali a base di prodotti tipici.*

Quindici posti letto con camere doppie e singole.

**Sconto a tutti i soci di Confabitare
del 10% sul vino e del 5% sul ristorante**

**AZIENDA AGRICOLA GAGGIOLI MARIA LETIZIA
AGRITURISMO BORGO DELLE VIGNE**

Via Raibolini Il Francia, n. 55 - 40069 Zola Predosa (BO)
tel./fax 051.753489 - info@gaggiolivini.it

ABITARE OGGI

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

Anno 4 numero 11 luglio 2013

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

Andrea Baraldi, 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 luglio 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



 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



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

sommario

EDITORIALE

17 *Alberto Zanni*

Il Governo delle lunghe attese

CONFABITARE

- 18 La prima casa è impignorabile
- 20 Bonus casa: ecco tutte le novità
- 22 Un conto per ogni condominio
- 24 Più informazione sull'amianto
- 26 Le iniziative delle sedi provinciali
- 27 Incentiviamo l'energia pulita
- 28 Difendersi dagli inquilini morosi
- 29 Cultura e promozione del territorio
- 30 Costruire in modo sostenibile
- 31 Il condominio? È come un'azienda
- 32 Un patto tra Confabitare e Anapi
- 33 Certificazione energetica: che fare
- 34 I servizi e le consulenze

37 **Condominio/news**

PRIMO PIANO

- 38 La pensione di reversibilità
- 40 Il riscaldamento...
autonomo o centralizzato?
- 44 La città ideale esiste? Forse



ZOOM

50 Idee e soluzioni pratiche per la casa

ARCHITETTURA

54 Vista sull'oceano

Villa SSK è stata progettata nella baia di Tokyo dai Takeschi Hirobe Architects

59 Astratte geometrie da vivere

Lo studio Jackson Clements Burrows ha progettato Casa Harold a Melbourne

62 Tra cielo e terra

Progettata dai Fran Silvestre Arquitectos, una dimora elegante sul Mediterraneo

DESIGN

68 Il design aiuta il benessere

VIAGGI

74 Il fascino della Lucchesia

INTERIOR DESIGN

80 Eccentrico ma non troppo

Nel distretto messicano di Bosques del Olivo, l'abitazione di Craft Arquitectos

88 Per la famiglia con la famiglia

Immersa nel verde della Nuova Zelanda, la Holiday House è fatta con materiali naturali





GLI SCARAFAGGETTI ROSSI DELLE CUCINE...

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

Alca

RISOLVE IL PROBLEMA CON MOLTI VANTAGGI...

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

IN CASO CONTRARIO TORNEREMO A NOSTRE SPESE



Contattaci per un preventivo

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

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

FORTI SCONTI PER TRATTAMENTI CON PIÙ APPARTAMENTI DA BONIFICARE

Alca di Alessandro Lorenzo Cassarà

Disinfestazioni - Derattizzazioni - Disinfezioni - Monitoraggi HACCP - Bonifiche ambientali

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





Goditi il viaggio

ESA cura l'installazione e la gestione di ogni tipo di ascensore.

Il nostro orientamento:

- ▣ vocazione per la sicurezza
- ▣ qualità del servizio di assistenza
- ▣ soluzioni innovative per risparmiare
- ▣ 30 anni di esperienza ed affidabilità.

La forza di un grande gruppo con la passione dell'azienda artigiana.

Numero Verde

800 030 132

Chiamata gratuita da telefono fisso

E.S.A. ELECOMP SERVIZI ASCENSORI S.p.A.

Sede Legale: Bologna - Via Castiglione, 25

Sede Operativa: Granarolo dell'Emilia (BO) - Via dell'Artigianato, 19

Tel. +39 051 45 91 300 - Fax +39 051 45 91 301 - info@esamanutenzioni.com

Trova la filiale più vicina su www.esamanutenzioni.com

ESA
assistenza e sicurezza ascensori



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Il Governo delle lunghe attese

E alla fine fu Letta. Enrico il nipote, enfant prodige del Pd, non lo zio Gianni, ventennale Richelieu del Cavaliere di Arcore. Era il 28 aprile e il Governo delle larghe intese giurava al Quirinale nelle mani di Re Giorgio, acclamato salvatore della patria. Sono passati due mesi abbondanti da quel giorno e il Governo delle larghe intese si configura sempre più come il Governo delle lunghe attese. A Palazzo Chigi, più che la notte dei lunghi coltelli vanno in scena i giorni dei lunghi rinvii. Il dogma del Governo Letta - Alfano è non decidere. Le parole d'ordine: rinviare, slittare, congelare.

Parliamoci chiaro, cari lettori: noi di Confabitare non ci aspettavamo certo miracoli da un Governo nato su compromessi precari e dopo mille traversie, ma a oltre sessanta giorni dal suo insediamento, non possiamo non dirci delusi. Non ci piace un esecutivo paralizzato da veti e ricatti, che troppo spesso per convenienza decide di non decidere. Tutto questo mentre l'Italia continua ad affondare in una crisi economica devastante, in un tunnel recessivo di cui non si intravede la fine. In una situazione del genere, con la tassazione alle stelle, i consumi a picco e la disoccupazione in crescita, non si può navigare a vista. La gente ha bisogno di certezze, ma da Palazzo Chigi arrivano solo segnali fumosi.

Prendiamo l'IMU, la famigerata imposta introdotta dal Governo Monti (a proposito se qualcuno ha notizie dell'esimio professore, è pregato di segnalarlo a Chi l'ha visto?). Confidavamo, e con noi tantissimi proprietari, che il Governo ne avrebbe deciso la soppressione per quanto riguarda la prima casa. E invece no: si è scelta la via della sospensione della prima rata. Meglio di niente, è chiaro, ma chi ci assicura che a fine anno non avremo brutte sorprese? Sarebbe una beffa difficile da digerire. E non ci rassicurano più di tanto le reiterate dichiarazioni di alcuni esponenti della maggioranza: "mai più IMU". Anche perché quasi sempre arriva il controcanto degli scettici, quelli del "piano, non possiamo promettere nulla, bisogna trovare la copertura".

Stesso discorso per l'aumento dell'IVA al 22%. Una follia che abbatterebbe definitivamente i consumi e decreterebbe la fine di migliaia di esercizi commerciali e artigianali. Che fare? Aumento sì o aumento no? Alla fine il Governo decide, anzi no. Perché opta per un semplice rinvio da luglio a ottobre.

E l'abolizione del finanziamento pubblico ai partiti? Calma, ragazzi. La fretta è cattiva consigliera: quindi si parte dal 2014 e un po' per volta si arriva al 2017, anno in cui i partiti non beccheranno più un euro dallo Stato. Cosa, quest'ultima, che fanno da sempre le associazioni come la nostra che vivono unicamente del sostegno degli associati e dell'impegno quotidiano di dirigenti e dipendenti, senza alcun aiuto pubblico. Per finire, una nota positiva di cui diamo volentieri atto al Governo Letta: l'impignorabilità della prima casa. Una battaglia storica di Confabitare, portata avanti soprattutto in Parlamento da Giorgia Meloni e da Fratelli d'Italia. Il Governo l'ha fatta sua e di questo ne siamo fieri. Un successo nostro. E di tutti i proprietari di casa.

La nostra sede:

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

La prima casa è impignorabile

Basta con l'accanimento contro le prime case, per piccole multe o imposte non pagate

Il solo sentire pronunciare o leggere il termine "pignoramento", soprattutto per chi è in difficoltà senza dolo ma per contingenze inevitabili, induce una sensazione di angoscia, vergogna e smarrimento. Le vulgate qualunque, provengano esse dal politico di turno, dall'autorevole direttore di quotidiano o dall'uomo della strada, riguardo i livelli di evasione fiscale e la supposta allergia degli italiani al pagamento delle imposte, non tengono mai conto della realtà dei fatti, oggi maledettamente drammatica. A chi associa l'impignorabilità della prima casa ai soliti vecchi furbetti io rispondo indicando i nuovi disperati, agli yacht con cui i "nultatenenti" rinfrescano le proprie estati oppongo i frigoriferi vuoti di chi non riesce a garantire alla famiglia il pranzo e la cena. Quale categoria sarà più numerosa, quella dei furbetti o quella dei disperati? Non amo per niente la demagogia, tantomeno quella che politicizza la povera gente, ma contesto con forza chi nega l'evidenza. Questa sporca crisi, che sembra così tanto indotta

e meno fisiologica di quanto si voglia far credere, ha devastato interi settori dell'economia e della struttura sociale italiana, andando a colpire innanzitutto le famiglie, soprattutto quelle dei ceti bassi e medi, dagli operai ai piccoli imprenditori, ai commercianti, agli impiegati, magari proprietari dell'appartamento in cui abitano. Acquistare l'abitazione

in cui vivere rappresentava per la famiglia italiana l'obiettivo principale al fine di garantire ai propri membri un presente e un avvenire dignitoso, una delle tante forme di welfare familiare che hanno consentito alla nostra nazione di crescere. La scelta degli italiani di orientare il proprio risparmio verso l'acquisto della casa ha fornito alla po-



litica una vastissima platea di contribuenti "immobili" da colpire attraverso un fisco cecchino: la casa, e parlo della prima, cioè quella di abitazione, è divenuta il bene sul quale concentrare un fuoco di fila di imposte, grazie anche ad una cultura che identificava il concetto di proprietà, per quanto modesto e sudato frutto del lavoro, come il nemico da punire. Solo gli inquilini in affitto ad "equo canone" erano degni di essere presi in considerazione e tutelati perché, secondo tale schema culturale, esponenti del-

Nella foto sopra, da sinistra: l'onorevole Marco Scurria, Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare, l'onorevole Giorgia Meloni e Maurizio Francesconi, responsabile nazionale relazioni esterne Confabitare



le fasce più deboli. Questo modo di ragionare dimentica che, fino a una ventina di anni fa, il posto fisso era la regola e, con esso, la possibilità di accedere ad un mutuo bancario per l'acquisto di casa. Tanto è vero che oltre l'80% degli italiani (tutti ricchi?) è proprietario dell'appartamento in cui vive. Questa percentuale è destinata a scendere visto che non si concedono più mutui, tantomeno ai lavoratori atipici, cioè quei lavoratori oggi più numerosi, nemmeno con la garanzia dello Stato, come previsto da un mio provvedimento da ministro della Gioventù: se il crollo non sarà repentino lo dovremo solo alla disponibilità di abitazioni ereditate da questa generazione dai genitori, disponibilità che, spero di sbagliare, potrebbe essere sensibilmente ridotta dalla necessità di vendita del bene a causa di una previdenza che presto sarà su livelli molto inferiori rispetto a quelli passati e attuali. Ma questo è un altro discorso che va affrontato separatamente, e che include il tema delle pensioni d'oro e dei privilegi acquisiti mascherati da diritti.

Veniamo al dunque: l'impignorabilità della casa di abitazione, dovuta a piccole multe o imposte non pagate per scarsità di risorse economiche, rappresenta una battaglia che Fratelli d'Italia ha condotto sin dal momento della sua fondazione. Ha fatto parte del nostro programma elettorale, è stata copiata dal PdL e da altri partiti perché evidentemente valida (così come la restituzione dell'IMU) e finalmente certificata con il celebrato Decreto Fare del governo Letta. Come troppo spesso accade, però, le iniziative dei governi tecnici o giù di lì, lasciano l'opera a metà del guado perché c'è sempre una qualche lobby da tutelare: la mancata investitura popolare, infatti, indebolisce l'Esecutivo che non gode della legittimità che solo il consenso dei cittadini può consegnare. E così succede che una buona e necessaria norma come quella dell'impignorabilità venga "annacquata" con la solita esenzione delle banche (ancora loro!) come se esse fossero le malate croniche invece che le corresponsabili dell'epidemia.

Con il Decreto Fare Equitalia ha visto ridurre notevolmente il suo raggio di azione ma non i creditori privati i quali, a partire proprio dalle banche, potranno continuare a chiedere l'avvio delle procedure esecutive nel momento in cui una famiglia sarà in-

solvente per quel che riguarda il pagamento delle rate dei mutui, evento che, solitamente, avviene a causa della perdita del posto di lavoro, un dramma al quale continuerà ad aggiungersi anche la perdita della casa. Sappiamo bene che le banche sono imprese private ma il loro diritto al profitto non può essere prevaricatore dei diritti altrui, soprattutto quando continuano a percepire miliardi pubblici erogati dalla BCE per sostenerne l'attività o a beneficiare di agevolazioni come avvenuto con il governo Monti. Proprio quel governo (al quale quello di Letta somiglia non poco) ha imposto enormi sacrifici a tutta la nazione per fronteggiare la crisi internazionale più devastante dal dopo guerra in poi, ma non si comprende per quale motivo questi sacrifici debbano riguardare la povera gente e le imprese che producono ricchezza ma non le banche che la ricchezza la accumulano. Una nazione è tale quando la comunità, pur mantenendo le sue pluralità e differenze, fa fronte comune contro le difficoltà e non quando chi ha possibilità e responsabilità si ritrae nei propri privilegi.

Il provvedimento del governo sull'impignorabilità pone comunque condizioni condivisibili: l'immobile (non di lusso) è impignorabile dal fisco se è l'unico di proprietà del contribuente e se è effettivamente adibito ad abitazione principale e reale residenza. L'esproprio di un immobile pignorato diverso dalla prima casa o da capannoni industriali, potrà essere avviato solo se il debito con l'Erario non è superiore a 120mila euro, contro i 20mila euro di prima. L'esecuzione dell'esproprio non può avvenire prima di 6 mesi dall'iscrizione dell'ipoteca (il termine precedente era di 4 mesi). Il tempo per pagare il debito al fisco sarà di 10 anni e se il debitore ha pattuito una rateizzazione, potrà continuare a beneficiarne anche se avrà saltato fino a 8 rate, (prima se ne potevano mancare soltanto 2

prima che partisse il pignoramento). Il debito, infine, potrà essere dilazionato fino a 120 rate, contro le 72 rate del limite precedente. Indubbiamente un passo avanti rispetto alle regole vigenti fino a ieri, con le quali anche per un debito con il fisco inferiore a 10 mila euro, si poteva arrivare a casi drammatici di pignoramento di una casa di abitazione. Pratica disumana, immorale e profondamente iniqua. Noi di Fratelli d'Italia troveremmo molto più corretta ed equa l'adozione del principio dell'*homestead exemptions* presente nelle legislazioni statunitense e canadese (notoriamente poco clementi con i debitori): nella sostanza, la casa può essere pignorata solo in caso di iscrizione volontaria a ipoteca e se supera un determinato valore di mercato. In conclusione, trovo del tutto sbagliato e improduttivo l'accanimento che in questi anni si è palesato contro le prime case non di lusso, frutto dei risparmi di una vita di tante famiglie. Ritengo giusto ricordare che il primo atto concreto dell'ultimo governo di centrodestra fu l'abolizione dell'ICI proprio sulle prime case, un provvedimento che, in combinazione con il Piano Casa, alleggerì la pressione sulle famiglie consentendo anche nuove prospettive di sviluppo. Il Piano Casa, per suo conto, si scontrò anche con le burocrazie regionali e le scarse volontà di questi enti locali che, troppo spesso, fecero del provvedimento un terreno di scontro politico e ideologico. In Italia, purtroppo, ancora non riusciamo a liberarci del retaggio di un passato che tale ancora non è: la tutela degli interessi dei più deboli non confligge con chi riesce ad ottenere successo e a produrre ricchezza aiutando tutta la nazione ad accrescere il benessere. Una comunità non progredisce economicamente e socialmente deprimendo chi la ricchezza la produce per essere diffusa, bensì stabilendo regole che rispettino la libertà e i diritti di tutti e senza punire qualcuno solo per motivi ideologici. L'impignorabilità della prima casa costituisce una battaglia di civiltà e dignità. Esistono gli strumenti per distinguere i casi in cui c'è chi fa il furbo e chi è in grande sofferenza (decisamente la maggior parte): aiutare gli italiani in difficoltà e stabilire principi di equità è dovere della politica e di tutta la nazione.

(di Giorgia Meloni)

Bonus casa: ecco tutte le novità

Riqualificazione energetica, ristrutturazioni, acquisto di mobili. Queste le agevolazioni

Finalmente un segnale per far ripartire l'edilizia. Il decreto legge varato dal Consiglio dei ministri il 31/05/2013 agli articoli 14, 15 e 16 proroga le detrazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica (apportando alcune novità) e di ristrutturazione edilizia, e prevede una nuova detrazione legata all'acquisto di mobili destinati ad arredare la casa ristrutturata. Il testo del decreto potrebbe subire modifiche formali in sede di pubblicazione sulla "Gazzetta Ufficiale" ancora in corso.

Cercando di essere schematici, il decreto legge in commento prevede:

ECO-BONUS 55%

La detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili sale dal 55% al 65% per i pagamenti eseguiti dai privati dal 1° luglio al 31 dicembre 2013. Vengono però escluse alcune spese agevolate fino al 30 giugno 2013 e cioè: la sostituzione degli impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza, gli impianti geotermici a bassa entalpia e le spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scal-

dacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda e sanitaria. L'aumento della percentuale dell'eco-bonus comporta, però, una riduzione dei limiti di spesa massima agevolabile per i vari interventi in quanto la norma istitutiva del 55% prevede dei limiti di detrazione e non di spesa. Ad esempio, per i pannelli solari termici la detrazione massima rimane di 60mila euro, ma l'aumento della detrazione dal 55% al 65%, mantenendo invariato l'importo massimo detraibile suddetto, comporta una diminuzione della spesa massima agevolabile che passerà dal 1° luglio 2013, da 109.090,91 euro (109.090,91x55%) a 92.307,69 euro (92.307,69x65%).

Applicando lo stesso ragionamento alle altre tipologie di spesa oggetto dell'eco-bonus si evidenziano i nuovi limiti di spesa dal 1° luglio al 31 dicembre 2013:

→ Pannelli solari per la produzione di acqua calda euro 92.307,69 anziché 109.090,91 lasciando così invariato il limite di detrazione massima di euro 60mila.

→ Sostituzione di impianti di climatizza-

zione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione euro 46.153,84 anziché 54.545,45 lasciando così invariato il limite di detrazione massima di euro 30mila.

→ Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti); strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti); finestre comprensive di infissi euro 92.307,69 anziché 109.090,91 lasciando così invariato il limite di spesa di euro 60mila euro.

→ Riqualificazione energetica generale degli edifici euro 153.846,15 anziché 181.818,18 lasciando così invariato il limite di spesa di euro 100mila euro.

ECO-BONUS E CONDOMINI

La detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili relativi alle parti condominiali sale anch'essa dal 55% al 65% per i pagamenti eseguiti dal 1° luglio 2013, ma il termine entro cui poter beneficiare della detrazione non sarà il 31 dicembre 2013 ma il 30 giugno 2014 e riguarderà in particolare le ristrutturazioni importanti ovvero quei lavori che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio.

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

I benefici fiscali sui lavori di ristrutturazione vengono prorogati di altri sei mesi: la detrazione del 50% la si può esercitare, dunque, anche per le spese sostenute dal 1° luglio e fino al 31 dicembre 2013. Resta fermo il tetto di 96mila euro e non cambiano le procedure da seguire per ottenere il beneficio fiscale.

CONFERMA BONUS 50% PER LE MISURE ANTISISMICHE

La detrazione del 50% continua ad applicarsi anche agli interventi di adeguamento antisismico e all'esecuzione delle opere di messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici. Per gli abitanti delle zone colpite dal terremoto del maggio dell'anno scorso la detrazione del 50% continua a essere applicata anche agli interventi sugli stabilimenti produttivi.



BONUS-MOBILI

Alla detrazione del 50% sulle spese di ristrutturazione si aggiunge l'agevolazione fiscale per l'acquisto dei mobili destinati ad arredare la casa ristrutturata o oggetto di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo. La detrazione è sempre del 50% sulle spese documentate per l'acquisto di mobili ed eseguite con bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale di chi vuole ottenere l'agevolazione e il codice fiscale o partita iva del beneficiario. Lo sconto va calcolato su un ammontare complessivo non superiore a 10mila euro e va ripartito in dieci rate annuali. I 10mila euro si aggiungono ai 96mila euro previsti per la ristrutturazione. L'acquisto dei mobili deve essere legato all'intervento di ristrutturazione (se si ristruttura il bagno è consentito il beneficio per l'acquisto dei mobili del bagno stesso). Si ritiene che la spesa dei mobili agevolata deve essere sostenuta dal 1° luglio al 31 dicembre 2013 e che la spesa massima detraibile di euro 10mila debba essere riferita alla singola unità immobiliare oggetto di intervento edilizio prescindendo dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa. Il contribuente che ristruttura, per esempio, tre appartamenti ha facoltà di acquistare i mobili rispettando l'importo massimo di 10mila per ogni unità. Il requisito essenziale per essere ammessi alla nuova detrazione è quello di avere effettivamente sostenuto nel periodo spese per le quali si abbia il diritto a beneficiare del bonus sulle ristrutturazioni. Se per esempio queste ultime non sono state pagate con bonifico bancario, insieme al bonus ristrutturazione viene meno anche il bonus mobili. Esistono però ancora dubbi sulla possibilità di ottenere l'agevolazione del bonus in commento se collegati a lavori di ristrutturazione iniziati quando era applicabile la detrazione del 36% o a quelli che



hanno potuto contare sul 50% ma sostenuti prima dell'entrata in vigore del decreto approvato ora dal governo. In alcuni casi, infatti, pur avendo effettuato i pagamenti, i lavori potrebbero non essere ancora ultimati. Altro dubbio riguarda l'oggetto dell'agevolazione: si presume che il bonus non riguarderà i computer, i televisori e gli elettrodomestici con qualche riserva per questi ultimi se sono da incasso in una cucina.

CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestazione di prestazione energetica degli edifici (Ape) prenderà il posto della certificazione energetica (Ace) e sarà rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati a un nuovo conduttore. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti saranno dotati di un attestato di prestazione energetica al termine dei lavori. Nel caso di nuovo edificio l'attestato sarà prodotto a cura del costruttore. Nel caso di edifici esistenti oggetto di ristrutturazione l'attestato sarà prodotto a cura del proprietario dell'immobile. Nel caso di vendita o di nuova locazione immobiliare il proprietario sarà tenuto a produrre l'attestato di prestazione

energetica. Nei contratti di locazione immobiliare sarà inserita apposita clausola con la quale il conduttore darà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato Ape. L'attestato di prestazione energetica avrà una validità massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e sarà aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione. L'attestato sarà rilasciato da esperti qualificati e indipendenti. Il decreto legge approvato dal governo rinvia la regolamentazione operativa piuttosto complessa a successivi decreti già in corso di preparazione. Il proprietario dell'immobile che non fornisce l'Ape all'inquilino o al compratore in caso di affitto o di vendita sarà punito con un ammenda tra 300 e 1.800 euro nel primo caso e da 3mila euro a 18mila euro nel secondo caso. Il nuovo attestato di prestazione energetica avrà vigore solo dal momento in cui ne verrà apprestato lo schema dal ministro dello Sviluppo economico. L'obbligo di dotare l'edificio di un Ape non sussiste ove sia già disponibile un attestato in corso di validità rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE.

(Dott. Alessandro Notari - Responsabile centro studi fiscale nazionale Confabitare)

Un conto per ogni condominio

Sono ormai tante le agevolazioni che Banca Etruria offre a tutti gli associati Confabitare

Un conto corrente distinto per ciascun condominio. È una delle principali novità introdotte dalla legge 220/2012 secondo la quale, a partire dal 18 giugno 2013, tutte le somme sulla gestione del condominio dovranno passare da uno specifico conto corrente. Gli amministratori di condominio avranno quindi la necessità di dotarsi di un conto, intestato allo stesso condominio, dove gestire le spese ordinarie e straordinarie coperte dal versamento delle quote condominiali. E da questo scenario è scaturita un'offerta mirata da parte degli istituti di credito. Come Banca Etruria che, al fine di fornire un prodotto in grado di soddisfare le esigenze di condomini di differente dimensione, ha previsto due conti a pacchetto. Ne parliamo con il Dott. Maurizio Burani, Coordinatore della Zona Milanese Bolognese dell'istituto di credito in questione. **Come cambiano le esigenze dei condomini e degli amministratori degli stessi, in seguito alla nuova legislazione?**

Cambiano drasticamente, soprattutto per quanto riguarda gli amministratori di condominio. Infatti, se prima un amministratore poteva gestire più immobili da un medesimo conto corrente, adesso dovrà dotarsi di un conto per ciascun condominio gestito. Per

avere un'idea basta fare un esempio molto semplice: prendiamo il caso limite dell'amministratore che prima gestiva 100 condomini dallo stesso conto corrente. Bene, da adesso quest'ultimo dovrà dotarsi di 100 conti correnti distinti, vale a dire un conto per ciascun immobile amministrato. **Una novità per garantire la trasparenza gestionale. Un passo in avanti è quello di garantire al singolo condomino la possibilità di controllare i soldi del conto corrente dedicato al suo immobile.**

Per i condomini c'è la possibilità, tramite una password consultativa, di avere accesso a tutte le informazioni relative al conto corrente direttamente da casa propria. È il conto condominiale on line che Banca Etruria e Confabitare hanno attuato già da diversi anni. Si tratta di un servizio online di indubbio interesse, in quanto funzionale a garantire la trasparenza delle operazioni bancarie sul conto condominio.

E per venire incontro alle esigenze del cliente privato?

Con un'intesa che nasce dalla volontà di continuare a sostenere famiglie e imprese, Banca Etruria si presenta con una nuova offerta di finanziamento per l'acquisto e la ristrutturazione degli immobili, proposte ancora più competitive in grado di offrire a tutti gli iscritti Confabitare sostegno e supporto nella realizzazione di propri progetti.

Quali sono, nello specifico, le offerte agevolate per quanto riguarda l'accensione di un mutuo?

La nuova linea Mutui B.e.s.t. offre soluzioni di finanziamento a tasso fisso o variabile dalle caratteristiche vincenti per venire incontro a tutte le esigenze di credito. Dall'acquisto della prima casa o dell'abitazione per le vacanze, alla possibilità di trasferire il proprio mutuo in Banca Etruria a condizioni sempre più vantaggiose fino a richiedere un finanziamento ipotecario per affrontare gli investimenti o le spese pianificate fino al 70% del valore dell'immobile.

E per altri investimenti, comunque impegnativi, come ad esempio l'acquisto di un'automobile?

Banca Etruria offre un'opportunità di credito anche a tutte le famiglie che vogliono maggiore libertà di spesa. Attraverso i Prestiti Personali siamo in grado di finanziare tutte le esigenze di natura personale dell'individuo e della famiglia: dall'acquisto di beni mobili, incluso camper, alla ristrutturazione di immobili fino al consolidamento di altri prestiti.

Quali forme di credito sono previste, invece, per le spese quotidiane?

Con Carta Nova mettiamo a disposizione degli iscritti Confabitare un ulteriore plafond per le spese di tutti i giorni. È uno strumento flessibile da usare sempre: per gli acquisti nei negozi, per lo shopping on line, per i prelievi agli sportelli Bancomat o per richiedere una somma di denaro. Nova è la prima carta di credito con doppia scelta di pagamento ad ogni utilizzo. Grazie al microchip, infatti, ogni volta è possibile scegliere se rimborsare l'acquisto con comode rate mensili o in un'unica soluzione senza interessi.

È vero che Banca Etruria offre condizioni particolari per i condomini gestiti da Confabitare?

La convenzione che lega il nostro istituto di credito all'associazione dei proprietari di immobili è partita negli anni passati e si è rinnovata ciclicamente. In particolare alla luce della novità appena introdotta che prevede conti corrente distinti per ciascun condominio, Banca Etruria ha riservato agli amministratori di condominio un prodotto specifico che è il nostro Conto Condominio a condizioni migliorative riservate ai condomini amministrati da Confabitare. **Banca Etruria propone soluzioni agli associati Confabitare che vogliono coprirsi da eventuali danni che pregiudichino l'integrità dell'immobile?**

Gruppo Banca Etruria offre, tramite la propria controllata Bap Bancassurance Popolari, servizi assicurativi appositi per proprietari di immobili. Penso a polizze che coprono i rischi di incendio, ma anche a quelle che offrono garanzie di copertura dal punto di vista della responsabilità civile comportata dalla proprietà dell'immobile.



IL NUOVO VIRTY. LA TUA BANCA, OVUNQUE SEI.



L'INTERNET BANKING MIGLIORA, E TI MIGLIORA LA VITA. OGGI ANCHE CON L'APPLICAZIONE GRATUITA PER MOBILE.



Virty, l'Internet banking di Banca Etruria, si è rinnovato. Grazie alla nuova applicazione puoi pagare i bollettini, dimenticandoti della fila alla posta; il canone Rai e l'IMU, senza muoverti da dove sei; effettuare bonifici all'estero e ricaricare il cellulare mentre sei sulla spiaggia o sulla neve, all'aperitivo o sull'autobus. Con Virty risparmi tempo e guadagni in energia, dimenticandoti dello stress. Perché nessuna banca ti è vicina come Banca Etruria.

 **BancaEtruria**
Popolare davvero



www.bancaetruria.it

Più informazione sull'amianto

Un convegno dedicato ai pericoli dell'amianto e alla necessità della sua rimozione

Il giorno 21 giugno si è tenuto a Bologna, nella sala della Traslazione della Basilica di San Domenico, un convegno organizzato da Anapi (Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili), con la partecipazione di Confabitare e del Comune di Bologna, dedicato al tema della verifica e della bonifica del cemento amianto nel patrimonio immobiliare privato. L'iniziativa, rivolta agli amministratori di condominio, è stata frutto di un tavolo tecnico istituito dal Comune di Bologna e dalle associazioni dei proprietari e amministratori immobiliari, insieme a CNA Confartigianato e Unindustria. La bonifica dell'amianto è da tempo un impegno preciso del Comune di Bologna e l'atto più recente è la sottoscrizione del Paes (Piano d'azione per l'energia sostenibile), progetto volto a favorire la rimozione dell'amianto con la realizzazione di impianti fotovoltaici. «Per i proprietari immobiliari, - ha sottolineato Alberto Zanni, Presidente di Confabitare - è molto importante conoscere correttamente tutte le fasi che riguardano la verifica, la valutazione dell'amianto e la progettazione degli interventi di bonifica, fino all'avvenuta rimozione. Inoltre Confabitare è impegnata da tempo in una campagna di informazione per sensibilizzare i proprietari su questo problema». Il tema dell'amianto e del suo smaltimento oggi è particolarmente sentito per gli ormai accertati danni che può arrecare alla salute. Dopo aver sfruttato per molto tempo, soprattutto negli anni '60, le ottime caratteristiche dell'amianto e averne incrementato significativamente il suo uso, solo tardivamente si è avuta la consapevolezza della sua cancerogenicità. La convivenza con i materiali contenenti amianto è stata alquanto lunga, ma attualmente questo materiale è stato messo al bando e si sono stabilite alcune procedure per la rimozione, per la bonifica, per lo smaltimento in sicurezza, per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente. Per illustrare tutte le problematiche rivolgiamo alcune domande specifiche sull'argomento al nostro consulente tecnico Ingegnere Giovanni Gasparini.

Che cosa è l'amianto?

Con il termine amianto o asbesto vengono indicati numerosi si-



licati naturali fibrosi. In natura l'amianto è molto diffuso in quanto i silicati rappresentano uno dei componenti fondamentali della crosta terrestre. Diffuso è stato l'impiego in campo edile. L'esteso utilizzo dell'amianto è dovuto alle sue numerose proprietà, tra cui quelle fonoassorbenti e termoisolanti.

Quali sono i danni arrecati alla salute?

Le fibre di amianto sono molto sottili e per questo facilmente inalabili e facilmente trasportate dal vento a grandi distanze. Le fibre di amianto penetrano nell'organismo soprattutto per via respiratoria ma non è esclusa la via digestiva e qui disgraziatamente possono provocare tumore ai polmoni, alla pleura o all'intestino, caratterizzati da un lungo intervallo di tempo dall'esposizione alla comparsa dei primi problemi. Purtroppo solo quando ci si è resi conto della pericolosità di questo materiale la legge ha imposto un divieto assoluto di utilizzo. Questo è avvenuto solamente a partire dal 1994, mentre si consideri che di questo materiale è stato fatto un uso massiccio in edilizia soprattutto negli anni 1965-1983. La legge obbliga alla rimozione del solo amianto friabile. Dunque è escluso il caso del cemento amianto, purché in ottime condizioni. Tutto ciò però, purtroppo, è abbastanza teorico. Si consideri infatti che studi condotti sulle coperture in cemento amianto hanno dimostrato come il deterioramento ha inizio dopo appena due mesi di esposizione e provoca un successivo inevitabile inquinamento più diffuso a causa dell'azione del vento, del caldo e del freddo e delle cosiddette piogge acide. Mentre l'amianto friabile all'interno degli edifici si trova soprattutto nelle centrali termiche, legato a intonaci o presente nelle controsoffittature, la presenza massic-

Sopra, da sinistra: Alberto Zanni (presidente nazionale Confabitare), Lorenzo Cottignoli (presidente regionale Emilia Romagna ANAPI) e Marco Farina (Comune di Bologna), durante il convegno sulla bonifica dell'amianto, tenutosi presso la Basilica di San Domenico. A sinistra: copertura in amianto. Dopo esser stato utilizzato negli anni '60 per le caratteristiche fonoassorbenti e termoisolanti, solo tardivamente si è avuta la consapevolezza della sua cancerogenicità

cia si trova soprattutto nei manti di copertura (i tetti).

Quali dati ci può fornire sulla presenza dell'amianto?

La Regione Emilia Romagna ha censito nel 1994 ben 52.139 metri quadri di lastre portate a rifiuto, per un totale regionale di ben mq 332.692. E alcune stime quantificano in un milione di metri quadrati la superficie attualmente esistente in una città di medie dimensioni. Se da una parte ci si preoccupa dei rischi professionali, non occorre peraltro sottovalutare la presenza di questo materiale neanche nelle nostre case poiché ovviamente gli occupanti di un edificio con amianto non sono certamente protetti, a differenza dei lavoratori delle industrie. A Bologna e provincia, in base, essenzialmente, a segnalazioni ricevute dai cittadini ci sono 25 siti contaminati da amianto. In cima alla lista ci sono i Prati di Caprara, la caserma Prudentino (zona via delle Grazie), il capannone industriale di via Zanardi 106, la Sabiem, una tettoia-parcheggio in via Emilia Ponente, immobili comunali "con pericolo di crollo" in via Fiorini, il Mercatone Uno di via Stalingrado, una tettoia degradata al S.Orsola e tante altre. Di recente è risultata positiva la ricerca di amianto nell'acqua prelevata a Bologna. Leggiamo anche che a Cesena, con un censimento effettuato con un criterio che potrebbe essere adottato anche a Bologna, sono stati censiti 5mila immobili con presenza di amianto.

Qual è la situazione regionale?

Sul sito della Regione leggiamo che sono stati bonificati 711 dei 1.198 edifici pubblici o privati aperti al pubblico per i quali la Regione Emilia-Romagna ha previsto la rimozione completa del materiale contenente amianto. La situazione è aggiornata al 30 marzo 2013. Le attività di bonifica sono il risultato del Progetto "Mappatura delle zone del territorio regionale interessate dalla presenza di amianto", nel quale sono stati prescelti gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico per tutelare la salute sia della popolazione professionalmente esposta, sia della popolazione generale, tendendo a eliminare totalmente l'esposizione a tale sostanza o, quanto meno, a ridurla ai livelli minimi possibili. La mappatura viene aggiornata periodicamente dalla Regione sulla base dei piani di controllo attuati dalle Aziende USL.

Quali sono le principali applicazioni dell'amianto?

L'amianto lo troviamo in rivestimenti isolanti, rivestimento di condutture, intonaco a stucchi, cemento, coperture, fondamenta, isolamento acustico e termico, tubi flessibili per vapore acqueo e ignifughi, guarnizioni di freni, indumenti ignifughi, tappezzerie, tende, sipari e scenari teatrali, schermi cinematografici, rivestimenti di stufe, caloriferi e caldaie, condutture aria, inceneritori dei rifiuti, forni, pareti, colonne di scarico, fognature gas e liquidi speciali, canne fumarie.

In considerazione di quanto illustrato la nostra associazione ha sempre fatto opera di informazione ai propri associati sulle responsabilità del proprietario dell'immobile, regolate dalla legge 27/3/1992 n. 257 che all'art. 1, comma 5 sancisce l'obbligo di "comunicare alle unità sanitarie locali i dati relativi alla presenza dei materiali di cui al presente comma..."

(Giovanna Borgia)



L'ITALIA GUARDA IL FUTURO CON GLI OCCHI A MANDORLA

La Cina influenza le scelte del mondo con riflessi sullo stile di vita della società occidentale

La società occidentale sta cambiando e guarda al futuro sempre più con occhi a mandorla, questo è il nuovo lifting che ridisegna, con inchiostro indelebile, il volto economico e sociale del sistema Italia.

Una conseguenza di scelte decennali su politiche economiche e fiscali messe in atto dai precedenti governi, fino all'ultimo presieduto dal senatore Mario Monti che, avendo optato solo su politiche di sacrificio sociale, ha avuto, inevitabilmente, effetti deprimenti per la crescita economica e l'occupazione. Oggi il nuovo, e inedito, governo presieduto da Enrico Letta con vicepremier Angelino Alfano sta, pur se con prudenza, tentando di intraprendere una nuova strada per cercare di ridare vitalità all'economia e agli investimenti nel nostro Paese. Un percorso, non innovativo o futuristico, che trova le proprie radici nella storia recente della Cina, nazione in cui, fino a pochi anni orsono, il consumismo non era considerato un modello di vita sociale e la soglia della povertà era tra le priorità da affrontare. Questo Paese, grazie al coraggio e la lungimiranza del premier Deng Xiaoping, passò alla "demaioizzazione" del vecchio sistema di stampo sovietico mediante una serie di riforme del sistema industriale, finanziario, fiscale e commerciale col resto del mondo e all'introduzione dei meccanismi di mercato. La Cina, pur essendo ancora oggi legata all'ideologia socialista, influenza e determina le scelte del mondo per politiche industriali e finanziarie con rilevanti riflessi sullo stile di vita della società occidentale. Riflessi che diventano dinamiche oggettive se si considera, anche solo, il dato che la Cina attualmente detiene in portafoglio il 4% del nostro debito pubblico e ha, pochi mesi fa, espresso chiaramente la disponibilità ad aumentare la propria posizione di credito in Titoli di Stato.

Oggi il sistema economico-finanziario dell'Italia è sempre più dipendente dal Dragone e la strada che l'esecutivo deve intraprendere, mediante riforme urgenti per ridare vitalità e futuro alla nazione, è a senso unico e ha bisogno soprattutto di un'attivazione di sistemi di defiscalizzazione per le imprese estere che intendono investire in Italia con una conseguente crescita occupazionale. È importante dare, altresì, energia al mezzogiorno mediante la creazione di aree franche in esenzioni d'imposta per un periodo di vent'anni per gruppi industriali e turistici esteri. Dinamiche che porterebbero crescita occupazionale con conseguente incentivazione dei consumi, riduzione dei costi sociali di disoccupazione e una inversione dell'attuale trend di delocalizzazione delle imprese. **di Daniele Baldini**

Le iniziative delle sedi provinciali

In tutta Italia sono tanti gli appuntamenti di Confabitare dedicati ai proprietari immobiliari

In questa pagina desideriamo illustrare a tutti i nostri lettori varie iniziative intraprese dalle nostre sedi provinciali. Confabitare infatti conta ormai più di cinquanta sedi su tutto il territorio nazionale e ogni sede opera in grande autonomia per offrire servizi ai propri associati, proponendo tutte le migliori soluzioni per ogni problema abitativo o legato al settore immobiliare.

Cominciamo con l'illustrare due importanti iniziative realizzate dalla **sede Confabitare di Messina**: la prima, un Master breve per amministratori di condominio che ha riscosso grande successo con la presenza di numerosi allievi, e che ha fornito ai partecipanti un quadro dettagliato della disciplina condominiale, alla luce soprattutto delle novità normative e giurisprudenziali, garantendo agli operatori del settore, da un lato, un inquadramento sistematico e un aggiornamento completo in una materia particolarmente complessa e di recente riordino e, dall'altro, un supporto alla soluzione dei problemi di quotidiana applicazione. Il Master è stato realizzato in collaborazione con l'AIGA – l'Associazione dei Giovani Avvocati. Il corso si è sviluppato attraverso sette lezioni iniziate il 13 aprile e che si sono concluse l'8 giugno con la consegna degli attestati e un intervento sulla deontologia dell'amministratore di condominio da parte del Presidente di Confabitare Messina Avv. Antonino Giunta. La seconda iniziativa riguarda invece un incontro-dibattito che si è svolto il 17 maggio con i candidati a Sindaco del Comune di Messina sui temi relativi alla tutela, godimento e sviluppo della proprietà immobiliare, incontro che si è tenuto presso la Sala Giunta della Provincia Regionale di Messina. Confabitare ha così deciso, pur non avendo alcuna finalità partitica, di promuovere questo dibattito politico chiedendo di conoscere le proposte dei candidati in ordine ad argomenti legati al tema immobiliare e abitativo, come l'istituzione di un Assessorato alle Politiche Abitative del Territorio, per dare a un settore vitale, come quello della casa, risorse, strumenti e professionalità più idonee e mi-



Nella foto sopra, da destra: Alberto Zanni, Antonino Giunta e il giornalista Emilio Pintaldi a confronto con uno dei candidati sindaco. Nella foto in basso, l'inaugurazione della sede di Treviso

rate, oltre alla realizzazione di un Osservatorio immobiliare con il compito di monitorare in modo permanente i valori degli alloggi sia per quanto riguarda la compravendita, sia per le locazioni, tenendo conto dei flussi della popolazione e dell'andamento del mercato. Durante il confronto sono state chieste ai candidati le loro posizioni su temi come la ricerca di soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, i benefici fiscali per gli edifici condominiali che utilizzeranno impianti volti alla riduzione dei consumi energetici, le misure previste per lo sviluppo e sostegno all'apertura di nuovi bed and breakfast. Inoltre in tema di tassazione sulla casa si è parlato dell'impegno a mantenere l'IMU ridotta ove possibile o azzerata per i proprietari che af-

fittano a canone concordato oltre a individuare interventi concreti e tempestivi volti a sostegno dell'edilizia residenziale agevolata pubblica e privata. Questo dibattito ha sicuramente permesso a Confabitare di porsi anche a Messina come punto di riferimento e interlocutore privilegiato per le istituzioni e la pubblica amministrazione della città, oltre che come associazione rappresentativa per i proprietari immobiliari. **Da Messina passiamo a Treviso** dove il giorno 15 giugno è stata inaugurata in Via Santa Bona Nuova 68 la sede Confabitare di Treviso guidata dall'avvocato Francesco Marini che, a capo di un gruppo di qualificati professionisti, seguirà gli associati in tutti i problemi della proprietà immobiliare. L'apertura della sede di Treviso rientra nella filosofia di Confabitare di essere il più possibile presente sul territorio nazionale per offrire capillarmente la propria assistenza a tutti gli associati ed essere quindi operativa in tutte le regioni italiane. Nuova presenza di Confabitare anche in Campania con la **sede Confabitare di Salerno** che ha aperto i propri uffici a Scafati (SA) in Via Martiri d'Ungheria 125 sotto la guida del Dott. Alfonso Annunziata.

(Giovanna Borgia)



Incentiviamo l'energia pulita

È già partita la Campagna di Check up Energetico e l'apertura dello Sportello Energia

Le emissioni di CO2 conseguenti all'utilizzo dei combustibili fossili sono tra le cause dei cambiamenti climatici. La produzione di energia è dovuta per una larga percentuale all'utilizzo dei combustibili fossili.

I consumi energetici sono per l'80% associati alle attività urbane, pertanto le amministrazioni locali possono svolgere un ruolo decisivo nella mitigazione degli effetti conseguenti al cambiamento climatico.

In quest'ottica, nel 2008 la Commissione Europea ha avviato il Patto dei Sindaci, un accordo tra i sindaci d'Europa per ridurre le emissioni inquinanti del 20 % entro il 2020 attraverso una maggiore efficienza energetica, un maggior ricorso alle fonti di energia rinnovabile e ad appropriate azioni di promozione e comunicazione. Il Patto dei Sindaci è considerato dalle istituzioni europee come un eccezionale modello di governance multilivello per le sue singolari caratteristiche, visto che è l'unico accordo di questo genere a coinvolgere gli attori locali ai fini del perseguimento degli obiettivi europei.

Al fine di tradurre il loro impegno politico in misure e progetti concreti, i firmatari del Patto hanno preparato un Inventario di Base delle Emissioni e hanno presentato nel 2009, l'anno successivo alla firma, il PAES: Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile in cui venivano delineate le azioni principali che essi avevano intenzione di avviare.

Il PAES descrive il contesto territoriale, fa una dettagliata lista delle emissioni di CO2 suddivise per settore, illustra le attività già sviluppate e in corso e delinea gli obiettivi, le linee di azione e gli interventi da attuare negli anni successivi.

Il Comune di Bologna per il proprio PAES ha individuato i seguenti ambiti di azione: edifici pubblici e illuminazione pubblica, edifici residenziali, forestazione urbana, mobilità e trasporti, produzione di energia, settore terziario e produttivo.

Al fine di dare al PAES fattibilità e concretezza, a partire dall'8 marzo 2012 il Comune di Bologna ha avviato il Forum per la concertazione. Il Forum ha coinvolto tut-

ti gli interlocutori pubblici e privati interessati alle azioni del Piano ed è stato sviluppato in armonia con il Piano Strategico Metropolitan di Bologna, prevedendo tre fasi operative: la prima ha definito un programma di attività di confronto, la seconda ha dato l'avvio al Forum stesso con un incontro pubblico e plenario di presentazione dei contenuti del PAES e di condivisione del programma, la terza, la fase operativa, ha suddiviso il lavoro in tavoli tematici su specifici argomenti strategici volti a definire le azioni del Piano.

I grandi temi trattati nei tavoli sono stati: il risparmio e l'efficienza energetica negli edifici residenziali, la produzione di energia da fonti rinnovabili, gli interventi nei settori terziario, industriale e dell'economia verde. Confabitare, unica tra le associazioni dei proprietari immobiliari, ha partecipato ai tavoli portando il proprio contributo. In particolare per il risparmio e l'efficienza energetica negli edifici residenziali ha messo in atto la **Campagna di Check up Energetico**. Il check-up energetico è un servizio completamente gratuito offerto agli associati teso innanzitutto a verificare la situazione energetica degli immobili e, successivamente, a suggerire i comportamenti e gli interventi da effettuare per migliorarla.

È stata inviata una lettera agli associati in cui veniva messo in evidenza che migliorare l'efficienza energetica della propria abitazione significa pagare bollette meno care e allo stesso tempo contribuire alla salvaguardia dell'ambiente.

Allegata alla lettera inviata agli associati è stata consegnata anche una scheda, da riconsegnare compilata in tutte le sue parti. Nella scheda veniva richiesto di specificare semplici elementi, che incidono sui consumi energetici, come: la tipologia dell'appartamento, il tipo di impianto di riscaldamento, il tipo di combustibile utilizzato, il tipo di elementi scaldanti e il tipo di finestre. Inoltre veniva richiesta la spesa annua sostenuta per i consumi energetici per confrontarla con le tipologie indicate.

I professionisti che collaborano con Con-



fabitare, sulla base dei dati contenuti nelle schede, hanno potuto fornire indicazioni sugli interventi possibili per ridurre i consumi energetici, sui costi degli interventi stessi e sui tempi di rientro dell'investimento. Nel contempo era possibile rivolgersi a Confabitare per avere chiarimenti sull'iniziativa.

Ora si è pensato di dare veste stabile a un servizio per gli associati che ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica delle loro abitazioni, di incentivare il risparmio energetico e di sviluppare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, istituendo lo **Sportello Energia di Confabitare**.

Professionisti qualificati consigliano gli associati su come effettuare scelte per un consumo energetico nelle loro abitazioni più consapevole ed efficiente e sugli interventi da realizzare per raggiungere questo obiettivo. Inoltre i professionisti offrono un supporto agli associati che vogliono installare impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile informandoli sull'iter amministrativo da seguire, sulla disponibilità di finanziamenti e contributi e sulle modalità per ottenerli.

Per accedere allo **Sportello Energia** è sufficiente per gli associati prendere appuntamento presso Confabitare.

(Per. Ind. Paolo Geminiani - Consulente Riquilificazione Energetica Confabitare)

Difendersi dagli inquilini morosi

La convenzione SalvAffitto di Confabitare offre la tranquillità di una locazione garantita

Affittare un proprio immobile costituisce da sempre un rischio per il proprietario. I più fortunati trovano affittuari puntuali nei pagamenti e corretti nel gestire la casa. La realtà, però, è che spesso non è così e il proprietario si trova ad avere a che fare con inquilini morosi e a dover sostenere pesanti spese legali per ottenere quello che gli spetta. Prima dell'interessamento di Confabitare, un proprietario affidava il suo patrimonio immobiliare nelle mani di una terza persona ricevendo in cambio una cifra pari a tre mensilità, che rappresenta la garanzia della riconsegna dei locali. È evidente come le garanzie per la proprietà fossero ben poche ed erano totalmente a carico del proprietario le spese per le controversie legali, le morosità e, più in generale, tutti gli oneri derivanti da controversie con l'inquilino. Confabitare si è chiesta quale potesse essere una soluzione adeguata per andare incontro alle esigenze degli associati. Lo scopo era quello di riequilibrare la disparità esistente fra il rischio assunto dal proprietario e le garanzie fornite dall'inquilino. La morosità nel campo degli affitti in un momento storico come quello che stiamo vi-

vendo è un fenomeno in continuo aumento e il bisogno del proprietario di vedersi tutelato da questo rischio è comprensibile. È nata così la convenzione **SalvAffitto** di Confabitare, che offre agli associati la tranquillità di una locazione garantita. L'inquilino viene affidato a una compagnia di assicurazione specializzata e la polizza difende la proprietà dal mancato incasso dei canoni di locazione, dalle controversie legali con l'inquilino, dalla procedura di sfratto, dai danni subiti dall'immobile, dai rischi di incendio dell'immobile e molto altro ancora. Confabitare, nel rispetto della sua filosofia, e cioè quella di difendere e tutelare i diritti dei propri associati anche attraverso la ricerca sul mercato di prodotti e servizi, propone **SalvAffitto**, lo strumento che consente ai proprietari di immobili di difendersi da situazioni di morosità dei canoni di affitto e non solo. **SalvAffitto**, dunque, nasce da un accordo tra Confabitare e Salva, e l'offerta più precisamente consiste in:

- rimborso di canoni di locazione non pagati per periodi sino a 6 o 12 mesi;
- rimborso delle eventuali spese con-

donali non pagate di competenza dell'inquilino;

→ tutela della mancata buona conduzione dei locali;

→ rimborso delle spese legali per l'azione di sfratto per morosità fino a 3.500 euro;

→ rimborso delle spese legali per l'intervento di un eventuale legale domiciliatario fino a 2.000 euro;

→ rimborso delle spese legali per le eventuali azioni in sede civile fino a 10.000 euro.

Per sottoscrivere **SalvAffitto** è sufficiente recarsi in una delle sedi di Confabitare, presentare pochi documenti e attendere i tempi tecnici dell'istruttoria che al massimo richiedono un paio di giorni. I costi di **SalvAffitto** sono detraibili secondo i limiti di legge. L'accordo sottoscritto da Confabitare prevede la possibilità di aderire a **SalvAffitto** anche in caso di contratti di locazione già sottoscritti in passato, purché in assenza di morosità pregressa e con una durata residua del contratto di almeno un anno. (Per ogni informazione sulla polizza potete contattare gli uffici Confabitare in via Marconi 6/2, telefono 051/270 444)

Riforma del Condominio: imperfetto ma necessario stimolo per l'evoluzione

Sebbene molti ritengano che la Riforma del Codice Civile in materia di condominio sia la prima vera rivoluzione di questo mercato, dal mio punto di vista, ovvero dal punto di vista di un amministratore di condominio che guarda a questo mercato con logiche imprenditoriali, rilevo che la prima vera riforma del mercato è stata introdotta da una Sentenza della Suprema Corte di Cassazione del 24 ottobre 2006. Tale pronunciamento ha, infatti, reso possibile il conferimento del mandato per l'amministrazione dei condomini alle società di capitali. Il tenore del mutamento indotto dalla sentenza non è stato compreso dagli amministratori e dalle loro associazioni. La sentenza in questione segna la fine dell'era in cui l'amministratore doveva limitarsi a operare come un buon padre di famiglia e ha consentito l'ingresso di nuovi soggetti in questo mercato. Tanto che, nel 2008, si sono iscritti all'ANACI sia una multinazionale francese che una società per azioni milanese, oltre innumerevoli società a responsabilità limitata. Con i capitali introdotti da aziende più grandi, in questo mercato, sino ad oggi poco sviluppato in Italia, sono finalmente giunti gli imprenditori. Ovvero quei soggetti evo-

luti, capaci di realizzare strutture gestionali complesse e integrate, disposti a investire e a finanziare progetti innovativi. Con la naturale conseguenza che ogni cosa diventerà, in futuro, oggetto di evoluzione. Da qui l'importanza di dar vita alla specializzazione solo marginalmente considerata nella riforma. In questo come in ogni altro mercato, grazie a nuove e più qualificate risorse, umane ed economiche, lo sviluppo del settore sarà rapidissimo. Nei prossimi due anni assisteremo a una evoluzione più significativa di quella che ha avuto luogo nei precedenti 70 anni. In questo processo un ruolo fondamentale sarà giocato dalle Università, che sulla scia di un percorso formativo, prodotto dalla Fondazione Alma Mater dell'Università di Bologna in collaborazione con Confabitare e Sinteg, stanno mettendo a punto programmi specifici. La maggiore qualificazione degli operatori del condominio produrrà straordinari vantaggi anche per i clienti, i quali potranno ricevere servizi migliori a costi più ridotti. E allora sì, finalmente, potremo affermare che è terminata l'era dei condomini ed è iniziata l'era dei "clienti". (Francesco Di Castri, presidente Sinteg)

Cultura e promozione del territorio

Confabitare partecipa alla tutela di un'antica pieve romanica dell'Appennino bolognese

Fra i vari impegni di Confabitare non manca quello del sostegno alla cultura, nelle sue varie manifestazioni, e la collaborazione quindi con associazioni che operano sul territorio per la salvaguardia e la tutela dei nostri monumenti e delle nostre tradizioni. Accanto al contributo dato a pochi mesi dalla sua costituzione per la raccolta fondi per il restauro della Basilica di Santo Stefano a Bologna, Confabitare da tempo collabora, in qualità di partner, con l'associazione culturale Amici dell'Antica Pieve nata per la tutela e la salvaguardia di un'antica Pieve romanica dell'Appennino bolognese, monumento nazionale del secolo XII: la Pieve di San Pietro di Roffeno (Cereglio). La promozione della cultura è anche promozione del territorio, del turismo, valorizzazione dell'architettura rurale e degli antichi borghi, oltre a essere incentivo e stimolo alle istituzioni per una maggiore attenzione al nostro patrimonio ambientale e artistico. L'Associazione Amici dell'Antica Pieve in questi anni ha operato, in collaborazione con Confabitare, organizzando serate musicali e incontri culturali, per raccogliere fondi per il restauro degli affreschi interni alla Chiesa oltre che del fonte battesimale, e per poter contribuire alla normale manutenzione di questo bene, che può essere considerato un vero patrimonio dell'Appennino bolognese. L'associazione ha promosso iniziative culturali nella certezza che si debba far conoscere il patrimonio del proprio territorio, diffonderne la conoscenza, e sensibilizzare le istituzioni per poter conservare le nostre tradizioni. Tutte le iniziative sono volte a raccogliere fondi affinché i nostri monumenti e le nostre opere d'arte che sono patrimonio di tutti, siano conservati e tutelati per conservare la nostra cultura.

La Pieve romanica di San Pietro di Roffeno, monumento nazionale del XII secolo, è una delle pievi più celebri e antiche che si incontrano nella diocesi di Bologna, come testimonia la lapide murata all'esterno sull'abside della chiesa stessa che ricorda la sua costruzione nell'anno 1155. L'abside è stata definita una delle più belle absidi romaniche della nostra montagna. All'interno tro-

viamo il fonte battesimale che è sicuramente il gioiello della chiesa, di epoca longobarda, che risale al VII secolo.

Di bella fattura anche l'acquasantiera in sasso di Montovolo eseguita a scalpello, forse coeva alla ricostruzione del 1155. All'interno troviamo ancora tele di scuola toscana e bolognese. Di particolare bellezza quella raffigurante la Madonna di Loreto del XV secolo, su un pilastro della navata centrale, mentre la tela sul fonte battesimale viene attribuita alla scuola del Guercino. Presso l'antica chiesa sorgeva nell'alto Medioevo il borgo fortificato da mura detto Roffeno, perché costruito e dominato dalla famiglia dei Roffeni, che dipendevano dalla Signoria di Matilde di Canossa. L'importanza strategica del borgo si univa a quella politica, economica e religiosa; era anche sede di famose fiere e mercati che si trasferiranno in seguito a Vergato, divenuta dopo sede dei Capitani della Montagna. Il borgo subì varie traversie e distruzioni belliche come l'immane incendio del 1602, che ne distrusse quasi completamente tutte le case, e la grande peste del 1630.

Intorno alla Chiesa possiamo vedere i resti



ESTATE 2013
Associazione Amici dell'Antica Pieve e Confabitare

Serata all'antica Pieve di Roffeno

Lunedì 12 agosto ore 21.00
Vivi e ascolta la montagna
"Le sacre voci dal '500 a Verdi"
Corale Polifonica Malatestiana

Seguirà degustazione
 dei prodotti tipici della montagna

Presenta la serata
 la giornalista Paola Rubbi

dell'antico chiostro - secolo XV - con stilate in legno e le vecchie scale di sasso che conducevano alla canonica e la torre di guardia, un tempo merlata, su cui vediamo ancora i segni di un passaggio collegato alla chiesa forse da un ballatoio in legno, per consentire la fuga sulla torre in caso di attacco improvviso. Le campane che vediamo oggi alla Pieve furono fuse dalla ditta Brighenti nel 1889, e ancora oggi suonano per le funzioni religiose e per i concerti dei campanari. Delle tre precedenti campane 2 furono fuse nel bronzo delle nuove grandi campane, mentre la terza venne collocata, dove ancora oggi la vediamo, nel piccolo campanile a vela sul tetto della chiesa. È in questo suggestivo scenario che si terrà la sera del 12 agosto alle ore 21.00 il concerto del Coro Polifonico Malatestiano dal titolo "Le sacre voci dal '500 a Giuseppe Verdi". A conclusione della serata seguirà una degustazione dei prodotti tipici della montagna offerta dalle aziende della zona e il ricavato della serata servirà alla raccolta fondi per il restauro dell'antico organo del Guermandi posto nella cantoria della Pieve. Anche in questo importante progetto Confabitare mette il suo impegno e appoggio nel promuovere la raccolta fondi per poter ridare alla chiesa un organo di grande valore sia musicale che artistico.

(Giovanna Borgia)

Costruire in modo sostenibile

Le case in futuro? Meno consumi, più materiali naturali e più energia da fonti rinnovabili

Chiarire il termine “casa sostenibile” significa esplorare un mondo ampio e variegato. Emerge non solo un’abitazione dalle proprie specificità, moderna e attenta a un uso intelligente, ecologico e all’avanguardia, ma una gradazione di sensazioni e atteggiamenti, a essa legati, in grado di generare un diverso *modus vivendi*.

Sostenibilità è un vocabolo che oggi suona già quasi consueto, data l’ampia frequenza con cui lo percepiamo e incontriamo nei più svariati ambiti della vita quotidiana.

La nostra cultura odierna è permeata dalla necessità e dalla consapevolezza che ciò che usiamo oggi deve soddisfare in modo funzionale le nostre esigenze, senza intaccare però le risorse necessarie per il futuro.

Casa sostenibile è ricerca di armonia ed equilibrio con l’ambiente, che spesso abbiamo solo sfruttato o semplicemente dimenticato.

Chi oggi vuole vivere in un’abitazione sostenibile è un individuo che ha capito l’importanza dell’integrazione con la natura, prima di tutto il resto. Per progettare in maniera corretta, lo studio del sito e delle sue potenzialità, gli orientamenti solari, le ventilazioni sono elementi chiave che necessitano di un’attenzione mirata. Sostenibilità non significa soltanto attenzione al risparmio energetico e cura nei materiali utilizzati (altamente prestanti ma naturali, dai costi appropriati in rapporto al loro ciclo di vita, possibilmente di facile e locale reperibilità), ma anche profonda integrazione con il sito, comprensione dei suoi punti di forza e di debolezza. Studiati e preziosi accorgimenti progettuali sarebbero in parte vani se non abbinati a una corretta lettura del tessuto in cui il costruito prenderà vita.

La necessità di tutto ciò sta proprio nel significato stesso che il termine “casa sostenibile” ha assunto per noi. L’utente tipico di questo prodotto è colui che cerca un “vivere di qualità”, salutare, piacevole e rispettoso. Altro requisito richiesto è la minor onerosità dei costi di gestione, nell’immediato futuro. Se infatti i costi di realizzazione possono essere talvolta un po’ più elevati rispetto a quelli di un’abitazione tradizionale, soprattutto

per la scelta di un’impiantistica all’avanguardia, questi sono generalmente ben ammortizzati dalle ottime prestazioni energetiche che garantiranno, se la casa è ben costruita, bollette dagli importi sensibilmente più bassi. Alla base c’è quello che l’Europa ci ha chiesto di fare per ridurre spreco ed emissione di gas dannosi: la Direttiva 2010/31/UE sul rendimento energetico in edilizia richiede, entro l’anno 2020, che tutti gli edifici di nuova costruzione siano “ad energia quasi zero”, di alta classe energetica, con consumi molto contenuti e produzione di energia dovuta in larga parte all’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (solare, eolica, geotermica, aerotermica, da biomasse,...). In Lombardia, regione italiana all’avanguardia nell’applicazione di politiche energetiche, già si contano più di 1000 edifici nuovi a energia quasi zero.

La casa sostenibile moderna ha alla base una progettazione mirata di involucro e impiantistica di servizio, è spesso molto alternativa ed esula dalle soluzioni scontate, soprattutto nella scelta dei materiali. È innovazione e attenzione a “naturale” e “alto performante”.

Le fiere di settore e i convegni organizzati sono testimoni di una diversificazione sempre in crescita e in divenire nella scelta dei materiali isolanti da usare nell’involucro, ad esempio fibre vegetali (legno, canapa, ecc) o sughero senza collanti, del tutto naturali, salubri e dall’ottima traspirabilità. Il *leitmotiv* è l’assenza di emissioni nocive, la facile reperibilità e la totale riciclabilità a fine ciclo di vita, pur garantendo massime prestazioni di risparmio energetico e di comfort termico-igrometrico. Anche malte e cementi

utilizzati sono spesso composti da fibre organiche e riciclabili. Le realizzazioni sono le più diversificate. Si parte dalla classica casa sostenibile in legno (il calcestruzzo non è certo il prodotto più adatto), con sistemi spesso di tipo prefabbricato, estremamente rapidi e versatili, caratterizzati da cantieri leggeri e non invasivi e risparmio significativo sui costi di realizzazione; si arriva ad abitazioni anche molto originali, con una forte connotazione propria.

Interessanti sono le realizzazioni di case in paglia, materiale utilizzato come tamponamento interno, accoppiato, ad esempio, a una struttura portante in legno, che permette, oltre a benefici igrotermici, un notevole risparmio rispetto all’utilizzo di murature tradizionali. A differenza della paglia sciolta, muri in blocchi di paglia precompressa intonacati sui due lati possono ottenere una buona resistenza al fuoco e pare siano meno attaccabili da parassiti rispetto ad altri materiali. Di tutto rispetto le realizzazioni in mattoni di terra cruda, o semplicemente in pannelli di terra cruda usati come tamponamento in pareti perimetrali. Questo materiale possiede, infatti, una grande capacità di accumulo di calore e abitazioni realizzate con questi sistemi ricordano i vecchi casolari di campagna di un tempo, freschi nelle giornate di calura estiva e in grado di donare tepore nel gelido inverno.

Infine, una progettazione mirata dell’impiantistica è di rigore. È pur vero che un corretto studio dell’involucro già risolve da solo molti problemi, ma ci sono severi requisiti normativi minimi a cui attenersi, uno su tutti quello, già menzionato, di un’ampia fetta di produzione energetica da fonti rinnovabili. Una strada in linea col perseguimento di questi obiettivi sembra essere quella che prevede l’utilizzo di tecnologie a pompa di calore, caratterizzate da consumi primari ridotti rispetto ad altre tecnologie tradizionali. Questi strumenti permettono soluzioni diversificate, onnicomprensive (riscaldamento e raffrescamento), che ben si integrano con le architetture realizzate. (Ing. Irene Pareschi)



Il condominio? È come un'azienda

La nuova riforma considera l'amministratore un datore di lavoro e garante della sicurezza

Quando si parla del Testo Unico in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, il collegamento automatico che viene da fare è con le aziende. Fondamentalmente la normativa impone ai datori di lavoro, attraverso precisi obblighi e pesanti sanzioni, di tutelare la salute dei propri dipendenti e collaboratori. Quello che può dare adito a false interpretazioni è che la normativa, nello specifico, si applica, invece, a tutte le unità produttive, nessuno escluso, ognuna in funzione del settore merceologico di appartenenza. I condomini non sono esenti da obblighi. Con la riforma della normativa condominiale e la sua approvazione definitiva con la legge 11 dicembre 2012 n.220 si rende opportuno approfondire quegli aspetti che in materia di sicurezza determinano responsabilità giuridiche e adempimenti tecnici, specie a capo della figura dell'amministratore nella duplice veste di datore di lavoro e di soggetto garante della sicurezza delle parti comuni del condominio. In una recente nota, il Ministero del Lavoro ha chiarito l'ambito di applicazione della normativa prevenzionale nel condominio e ha enucleato i principali obblighi di sicurezza gravanti sui soggetti che operano all'interno delle aree condominiali. Il condominio sarà equiparato a una azienda nel caso in cui adibisca del personale a svolgere attività lavorativa (portiere, giardiniere, personale addetto alla pulizia, ecc) e solo allora, assumendo l'amministratore la veste di datore di lavoro, andranno rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs 81/08. Nei condomini in cui non sia presente l'amministratore, non essendone obbligatoria la nomina per essere i condomini non più di quattro, gli stessi provvederanno a conferire ad apposito soggetto le responsabilità previste all'art.2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 81/08. Quanto ai soggetti passivi destinatari della tutela, l'art.3, comma 9, fa riferimento ai lavoratori che "rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati", e quindi, oltre ai portieri, anche a tutti i lavoratori subordinati che prestino la loro attività nell'ambito di un condominio (lavoratori addetti alla vigilanza, custodia, puli-

zia, manutenzione immobili, impianti e apparecchiature, spazi a verde, lavoratori con funzioni amministrative ecc). Vanno esclusi coloro che prestano la loro attività con contratto di lavoratore autonomo.

Ai sensi dell'art 3, comma 9, del D.Lgs 81/08 nei confronti dei lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati valgono gli obblighi di informazione e di formazione di cui agli art. 36 e 37. Ad essi devono inoltre essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuale in funzione delle mansioni svolte.

Nel condominio devono essere adottate tutte le misure idonee affinché apparecchiature, materiali, impianti elettrici siano progettati, costruiti, utilizzati in modo da salvaguardare l'integrità fisica dei lavoratori. Sul condominio, nella persona del suo "legale rappresentante" gravano:

→ gli obblighi previsti a carico del datore di lavoro nei confronti dei lavoratori subordinati;

→ in caso di affidamento dei lavori ad impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi, ai sensi dell'art. 26, il coordinamento e la cooperazione in merito all'attuazione delle misure di prevenzione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto;

→ il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dei rischi cui sono esposti i lavoratori, con l'elaborazione di un unico documento di valutazione dei rischi

che indichi le misure adottate per ridurre i rischi da interferenze. Il documento deve essere allegato al contratto di appalto.

In riferimento al documento di valutazione dei rischi, è doveroso segnalare l'entrata in vigore in data 1 giugno 2013 delle nuove procedure standardizzate con le quali il documento è stato semplificato e, appunto, standardizzato. Le Procedure sono state approvate in data 16/05/2012 dalla Commissione Consultiva per la Salute e la Sicurezza sul Lavoro, come stabilito dal D.Lgs 81/2008 all'art. 29. Con l'approvazione in data 21 dicembre 2012 della "Legge di stabilità" da parte del Parlamento, i datori di lavoro hanno dovuto effettuare la valutazione dei rischi sulla base delle procedure standardizzate entro il 31 maggio 2013. In caso di mancato adempimento della valutazione dei rischi il datore di lavoro è punito con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro.

Gli obblighi dell'amministratore proseguono con l'osservanza delle adeguate misure di sicurezza antincendio, con particolare riferimento all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi nel caso in cui siano presenti attività specifiche che rientrano nell'ambito di applicazione del DPR n° 151 del 2011, del DPR 37/1998 e norme collegate (centrale termica, autorimessa condominiale, impianto ascensore, ecc.). La cultura della sicurezza è in continua evoluzione ed esige la collaborazione tra i condomini e il loro amministratore, perché se il responsabile è principalmente quest'ultimo, è però fondamentale la partecipazione dei condomini alle assemblee decisionali. Qualora i condomini non si presentino o votino in maniera contraria all'adozione di interventi obbligatori, l'amministratore potrà sempre tutelarsi comunicando all'autorità competente il verbale assembleare contenente il nome degli assenti o dei contrari per l'adozione nei loro confronti delle ordinanze, la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'articolo 650 cod. pen. con l'arresto sino a tre mesi o con l'ammenda fino a € 206. (Marzia Zambelli, consulente per la sicurezza Confabitare)



Un patto tra Confabitare e Anapi

Per promuovere attività formative per gli amministratori d'Italia e i piccoli proprietari

Diverse per storia e statuto, complementari sul fronte degli obiettivi: Confabitare e Anapi (Associazione Nazionale Professionisti d'Immobili), decidono di affrontare in modo sinergico il complicato mondo condominiale e immobiliare, stringendo una collaborazione che siamo certi otterrà presto i suoi primi frutti. Due realtà associative accomunate da una chiara volontà di tutela del cittadino\condòmino all'interno di edifici in cui facilmente sfociano controversie e risse. La partnership suggellata da una stretta di mano tra i presidenti nazionali Alberto Zanni (Confabitare) e Vittorio Fusco (Anapi) nasce nella Basilica di San Domenico a Bologna, in occasione di un convegno formativo organizzato da Anapi Emilia Romagna lo scorso mese di giugno. Nata a novembre del 2009, Confabitare si è gradualmente diffusa in Italia allo scopo di tutelare la proprietà immobiliare, nella piena valorizzazione della sua funzione sociale. Fra i compiti dell'associazione quello di agire presso gli organi di governo, sia quelli nazionali che quelli locali, affinché siano promulgate norme e leggi a tutela della proprietà, e di operare affinché l'opinione pubblica sia sensibilizza-

ta sui temi connessi al diritto di proprietà immobiliare. Questa, invece, l'origine di Anapi: nata nel 2005 da un'idea del fondatore e presidente Vittorio Fusco è un'associazione di categoria senza fine di lucro operativa su tutto il territorio nazionale, con un obiettivo ben preciso: creare un pool di professionisti nella gestione immobiliare e consulenza condominiale mettendo a disposizione una serie di servizi innovativi e facilitanti. Anapi e Confabitare, seppur con le loro differenze costitutive, convergono in un calendario futuro, embrionalmente già delineato, fra iniziative e attività formative per gli amministratori d'Italia e i piccoli proprietari delle abitazioni.

«Siamo convinti - afferma Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare - dell'importanza di una nuova figura dell'amministratore professionale e al contempo di una gestione del condominio più manageriale e trasparente. Anche per questo motivo Confabitare e Anapi sono all'opera per attivare corsi di formazione rivolti ad amministratori e piccoli proprietari. In considerazione quindi del nostro settore di attività, dello sviluppo che la nostra associazione sta conoscendo a livello nazionale e del rapporto di collaborazione con Anapi riteniamo interessante l'apertura di nuove sedi Confabitare, per promuovere insieme progetti e iniziative legate al mondo della casa, del condominio e dell'abitare». Confabitare e Anapi stringono una nuova collaborazione in linea con quanto previsto dalla riforma del condominio, in vigore dal 18 giugno 2013, spinti dal dover colmare quanto, di pratico e quotidiano, non colmi il legislatore con i suoi provvedimenti. In che modo? Attraverso la formazione degli amministratori e dei piccoli proprietari, per fare in modo che l'applicabilità della legge non riscontri particolari intoppi o rallentamenti. Sin dall'anno della sua costituzione, Anapi organizza corsi professionali per i suoi iscritti, avendo come scopo la creazione di professionisti d'immobili, che grazie a competenze ed esperienza siano capaci di districarsi fra i problemi della gestione e amministrazione

condominiale, in continuo mutamento soprattutto per quanto concerne l'adeguamento alle normative della Comunità Economica Europea. «Migliorare la vita in condominio (con la nuova riforma e una costante e continua formazione\informazione agli amministratori e condòmini ndr) è la mission che giornalmente ci spinge a lavorare», spiega il Presidente nazionale Anapi Vittorio Fusco. E continua: «Se da una parte va riconosciuta l'importanza della riforma (legge 220/2012 in vigore dal 18 giugno 2013), finalizzata a migliorare la qualità di convivenza in condominio, dall'altra non è possibile sorvolare sulle criticità emergenti dallo stesso provvedimento. La prima questione da risolvere è colmare il vuoto di conoscenza sulle nuove normative e tutti gli adempimenti fiscali, tecnici, legali tra gli amministratori di condominio e tra i singoli condòmini. La riforma accresce oneri e incombenze a carico degli amministratori, nell'ottica di una maggiore efficienza, trasparenza e professionalità nella gestione degli stabili. Il rovescio della medaglia è l'assenza di formazione in materia che ci spinge, con autonome attività e corsi, a formare proprietari condòmini per una interpretazione ottimale della normativa. Anapi mira a integrarsi nelle diverse realtà territoriali, creando una rete di legami con altri enti associativi, tra cui Confabitare, grazie alla proficua collaborazione con il suo presidente Alberto Zanni».

Proprio l'accordo siglato con Anapi ha consentito agli organi direttivi di Confabitare di attivare nuove iniziative a favore dei cittadini per la tutela dei loro diritti. Ne sono un esempio il forum di discussione avviato da Anapi in collaborazione con il Sole 24 Ore e le riviste di Confabitare e "Anapi News". Le due associazioni sono partite dal loro quartier generale di via Marconi 6/2 a Bologna (Confabitare), e Via Junipero Serra a Bari (Anapi), per espandersi a macchia d'olio in tutta Italia e superare insieme nuove sfide in un panorama dinamico e complesso come quello immobiliare.

(Deborah Annolino,

Responsabile relazioni esterne Anapi)



Vittorio Fusco, presidente Anapi e Alberto Zanni, presidente Confabitare

Certificazione energetica: che fare

L'attestato di prestazione energetica sostituisce l'ACE. Previste sanzioni per i trasgressori

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 giugno 2013 il Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013. Nasce in risposta alla procedura d'infrazione avviata dalla Commissione europea nei confronti del nostro Paese per il mancato recepimento della direttiva 2010/31/UE. Il decreto rende ancora più stringente l'obbligo di certificazione delle prestazioni energetiche degli edifici, indicando i requisiti minimi in materia di prestazione energetica del patrimonio edilizio e criteri di calcolo dell'efficienza, oltre a fissare pesanti sanzioni in caso di inadempienze. Il nuovo provvedimento per la maggior parte modifica e integra il Decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005.

PRINCIPALI NOVITÀ

Viene introdotta la definizione di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici, comunemente detto APE, che va a sostituire l'Attestato di Certificazione Energetica o ACE. L'APE dovrà essere rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, sarà obbligatorio per le nuove costruzioni e per quelle esistenti solo nel caso di vendita o nuovo affitto, avrà una durata di 10 anni dalla data di rilascio e dovrà essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la classe energetica dell'immobile. Altra importante novità riguarda il concetto di "Edificio a energia quasi zero", inteso come un edificio ad altissima prestazione energetica il cui fabbisogno è ricoperto da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del "confine del sistema". A partire dal 31 dicembre 2018, gli edifici di nuova costruzione occupati e di proprietà di pubbliche amministrazioni, compresi quelli scolastici, dovranno essere a energia quasi zero; dal 1° gennaio 2021 tale disposizione verrà estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione. Entro il 31 dicembre 2014 sarà definito un piano d'azione destinato ad aumentare il numero di edifici a energia quasi zero. Il decreto introduce inoltre nuovi criteri di determinazioni delle prestazioni energetiche inserendo tra le altre cose l'obbligo del calcolo delle prestazioni energetiche an-

che per la climatizzazione estiva. Va precisato che l'APE non è ancora attuato, in quanto le modalità di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo di fonti rinnovabili saranno oggetto di decreti successivi che sostituiranno l'attuale DM 59/2009.

LA REGIONE EMILIA ROMAGNA

L'art. 17 del Decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, ovvero la cosiddetta "clausola di cedevolezza" con la quale viene sancita l'autonomia normativa delle Regioni, nel rispetto dei principi e dei criteri definiti dal decreto non subisce modifiche con il nuovo Decreto. Dunque, non vi sono modifiche immediate a quanto previsto dalle disposizioni della Regione Emilia-Romagna. Il concetto di APE non è nuovo per la Regione Emilia Romagna, esso era già stato introdotto dalla DGR 1366/2011 del 26 settembre 2011, che definisce l'"Attestato di Certificazione Energetica o Attestato di Prestazione Energetica", sancendo la loro sostanziale ed effettiva equivalenza.

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: COSA CAMBIA?

Per quanto riguarda la certificazione energetica il decreto non comporta nessuna modifica, si provvederà all'adeguamento del DM 59/2009 "Linee-guida per la certificazione energetica" con successivo decreto. Il Decreto n. 63/13 prevede però alcune importanti novità. La più importante è quella che riguarda l'indice di prestazione energetica e che rappresenta il valore in base al quale viene attribuita la classe energetica dell'edificio. Gli indici responsabili della classe energetica sono quelli di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria. Con il nuovo Decreto vengono introdotti nuovi indici di prestazione energetica globale dell'edificio, sia in termini di energia primaria totale (rinnovabile e non rinnovabile) che di energia primaria non rinnovabile. Sono inoltre introdotti indici di prestazione termica utile, che esprimono la qualità energetica dell'involucro edilizio a contenere i consumi energetici per il riscalda-

mento e il raffrescamento, e un indice di emissioni di anidride carbonica.

SANZIONI

Per il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica, compilata senza il rispetto delle modalità stabilite, o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto delle metodologie specificate, è prevista una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4200 euro. L'ente locale e la Regione che applicano le sanzioni danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti. Per il costruttore o il proprietario che non provvedono a dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni, è prevista una sanzione amministrativa non inferiore a 3mila euro e non superiore a 18mila euro. Stesse cifre per il proprietario che non provvede a dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita. Nel caso di locazione la sanzione amministrativa va da 300 euro a 1800 euro. Infine, in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, il responsabile dell'annuncio è punito con una sanzione non inferiore a 500 euro e non superiore a 3mila euro.

INCENTIVI

Il decreto proroga al 31 dicembre 2013 le detrazioni per gli interventi di efficienza energetica e porta l'entità dell'incentivo dal 55% al 65%. Dagli incentivi sono escluse le spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, e le spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore. L'incentivo si applica fino al 30 giugno 2014 alle spese sostenute per interventi relativi a parti comuni di edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio. (Ing. Marco Gasparini)

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
- 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/ 8212509
- SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294

Devi inseguire il tuo inquilino? Rivolgiti a salvaffitto.

Cos'è SALVAFFITTO?

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

Stai pensando di affittare il tuo immobile e hai dei dubbi:

Il mio inquilino mi darà garanzie di solvibilità?

Saprà avere cura della mia casa, così come ne ho io?

Riscuoterò regolarmente i canoni di locazione?

SALVAFFITTO ti offre la tranquillità di cui necessiti in un momento così delicato.



www.salvamutua.com





FORMA E SOSTANZA

SPECIALIZZATI IN LUCIDATURA
E TRATTAMENTO PAVIMENTI

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



Come avere documenti dal vecchio amministratore

L'amministratore uscente conserva la legittimazione ad agire nei confronti dei singoli condomini per le quote a loro carico e per il recupero delle somme da lui anticipate; tale incarico cesserà con il subentro dell'amministratore entrante attraverso la sottoscrizione del Verbale di consegna. Verbale che conterrà tutta la documentazione del condominio e la predisposizione del rendiconto della gestione successiva all'approvazione dell'ultimo consuntivo che dovrà evidenziare la spesa con i documenti giustificativi e l'entrata con le eventuali rimanenze di cassa consegnando il denaro di proprietà dei condomini, in difetto si renderà responsabile di appropriazione indebita.

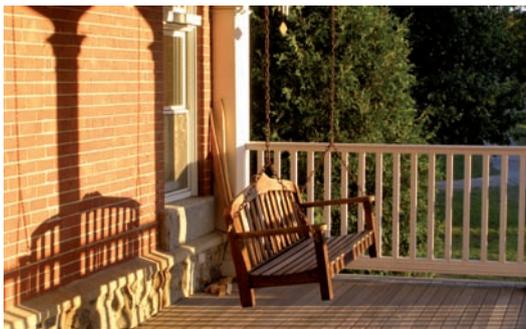
L'amministratore uscente non può trattenere la documentazione benché vanti un credito, se ciò succedesse l'amministratore entrante può agire in sede cautelare per ottenere un provvedimento di urgenza che ordini al precedente amministratore la consegna di tutta la documentazione.



COSTRUZIONE DI VERANDE IN CONDOMINIO

La realizzazione di un qualsiasi manufatto che possa arrecare pregiudizio ad alcuni condomini necessita di autorizzazione assembleare e se suddetta installazione non rispettasse le distanze legali fra due proprietà sarà opportuno che l'autorizzazione venga formalizzata con atto notarile e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari. Sarà opportuno inoltre che in sede assembleare il condomino sottoponga il relativo progetto corredato da tutte le informazioni inerenti il materiale e le modalità di costruzione del manufatto. Sarà compito del condomino richiedere le autorizzazioni comunali. Occorre specificare però che La Corte di Cassazione (7 luglio 1976, n. 2543 - 28 maggio 1980, n. 3510 - 21 ottobre 1980, n. 5652) sentenza che anche nel caso in cui l'assemblea deliberi favorevolmente non potrà evitare azioni legali da parte di singoli condomini che dovessero invocare, per esempio, l'alterazione del decoro architettonico o l'alterazione del profilo igienico, in quanto vale il principio che non può essere autorizzata dall'assemblea l'utilizzazione più ampia di parti comuni che possano risolversi in violazioni delle norme sui rapporti di vicinato. Nel caso specifico, la realizzazione di una veranda su un terrazzo di proprietà esclusiva deve rispettare la distanza legale dalla veduta esercitata dal

proprietario dell'appartamento sovrastante e inoltre la realizzazione necessariamente deve essere ancorata alla soletta di comproprietà di entrambi i condomini, non dovrà superare il perimetro del balcone sovrastante per evitare di pregiudicarle vedute in appiombato (Tribunale di Taranto sentenza 19 gennaio 1995) e le dimensioni non dovranno essere tali da ledere i diritti altrui.



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

Il diritto di servitù e relative innovazioni

Il diritto di servitù nasce quando il proprietario di un fondo costituisce con il soggetto serviente il suindicato diritto senza specificare alcunché se non l'indicazione del percorso sul quale tale passaggio è effettuato vincolando il proprietario dal fare innovazioni che rendano gravosa la condizione del fondo servente e dal compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio del fondo. Non ogni innovazione rispetto alla quale sia astrattamente sensibile la servitù deve ritenersi perciò vietata come nel caso dell'apposizione sul fondo servente di cancelli e simili, del cui meccanismo di apertura sia reso partecipe il proprietario del fondo dominante, ove ciò comporti per quest'ultimo disagi minimi. La riduzione dello spazio disponibile per l'esercizio di una servitù di passaggio pedonale non costituisce fatti di spoglio del possesso della servitù quando non causa una diminuzione delle utilità che costituiscono il contenuto di quel diritto, non impedisce la soddisfazione di alcuna di quelle esigenze del fondo dominante e non incide sulle modalità del suo esercizio rendendolo più difficile. Le opere vietate dal proprietario del fondo servente sono soltanto quelle che si riflettono, alterandole, sul contenuto essenziale dell'altrui diritto di servitù che è determinato dal titolo, così da incidere sull'andatura del diritto stesso. Il proprietario può porre in essere quelle innovazioni che siano attuate in maniera tale da conservare inalterata sia l'utilitas della servitù, nell'accezione più lata consentita dal titolo, sia la sua comodità d'uso.

Primo piano

In caso di ex coniugi divorziati, la normativa INPS prevede che la pensione di reversibilità vada assegnata sia all'ex coniuge rimasto in vita sia all'eventuale nuovo coniuge. Le modalità di assegnazione sono complesse, per questo è bene fare chiarezza di Antonio Ambrosino

La pensione di reversibilità

Per evitare confusioni diciamo subito che parleremo del diritto a percepire la pensione di reversibilità per l'ex coniuge divorziato a fronte del decesso dell'ex marito. Poiché la normativa vigente in materia prevede anche il diritto alla pensione di reversibilità in favore del nuovo coniuge, in quest'intervento si cercherà di fornire un quadro ampio per dare i chiarimenti e le informazioni necessarie. La pensione di reversibilità spetta:

- al coniuge, anche se separato;
- al coniuge separato "per colpa" nel solo caso che il Tribunale abbia fissato per lo stesso un assegno di mantenimento;
- all'ex coniuge divorziato che gode dell'assegno divorziale fissato dal Tribunale, purché il deceduto sia stato iscritto all'INPS prima della sentenza divorziale;
- all'ex coniuge divorziato anche se il deceduto si è risposato;
- al nuovo coniuge superstite (se in vita).

La pensione non spetta sia al coniuge divorziato, passato a nuove nozze prima del decesso, sia al divorziato senza assegno di mantenimento. Il contemporaneo riconoscimento della pensione di reversibilità sia al coniuge superstite sia all'ex coniuge divorziato comporta la necessità di chiarezza.

Concorso del coniuge divorziato con figli, genitori, ecc.

In assenza di un nuovo coniuge, al coniuge divorziato spetta la pensione di reversibilità nella misura del 60%, mentre ai figli spetta pensione di reversibilità nelle misure previste dalla legge 903/1965 (vedi *Abitare Oggi*, aprile 2013, n. 10). Nell'ipotesi di concorso con genitori, fratelli, sorelle e nipoti, il diritto alla pensione del divorziato esclude ogni possibilità per gli altri di potere ottenere la pensione.

Concorso di più coniugi divorziati

Può verificarsi che alla morte del pensionato risultino in vita più coniugi divorziati che

hanno diritto alla pensione (percezione assegno divorziale, non sposati, ecc.). In tale circostanza, per effetto di specifica normativa relativa alle aliquote di pensione spettanti a ciascun coniuge divorziato, la suddivisione sarà fatta dal Tribunale al quale gli interessati potranno rivolgersi per il riconoscimento del diritto e per la fissazione della quota spettante. L'importo complessivo non può superare il 60% della pensione del defunto, da dividere tra tutti i coniugi divorziati.

Cessazione del diritto del divorziato

Nel caso di passaggio a nuove nozze del divorziato dopo l'attribuzione della pensione di reversibilità, la normativa vigente prevede la cessazione del diritto a percepirla con effetto dal primo giorno del mese successivo alle nozze. In tale circostanza il coniuge divorziato potrà richiedere all'INPS un assegno pari a una doppia annualità della quota di pensione di reversibilità percepita. Il diritto all'assegno si prescrive dopo dieci anni (art. 2946 c.c.).

Coniuge superstite e coniuge divorziato: contitolarità del diritto

L'art. 9 della legge 898 del 1.12.1970, modificato dall'articolo 13 della legge 6.3.1987 n. 74, prevede che nel caso esista (oltre al coniuge divorziato) un coniuge superstite che ha i requisiti per la pensione di reversibilità, una quota della pensione e degli altri assegni allo stesso viene attribuita dal Tribunale che nella fissazione della cifra terrà conto non solo della durata del rapporto, ma anche di altri elementi, come la condizione economica dei beneficiari. Su questo aspetto la Corte di Cassazione si è espressa in due diverse sentenze, nel 1998 e nel 1999. Nelle predette sentenze è affermato il principio che "ove al momento della morte sopravvivano il coniuge divorziato (con assegno divorziale) e un coniuge superstite, a entrambi spetta una quota dell'unico trattamento di reversibilità che viene fissato dal Tribunale".

In pratica il diritto dell'ex coniuge divorziato è solo limitato dall'omologo diritto del coniuge superstite. Nel caso di decesso o di successive nozze di uno di loro, al sopravvissuto spetta per intero il trattamento di reversibilità. Per legge soltanto al Tribunale spetta la competenza per fissare le quote. Per questo motivo l'INPS non può procedere autonomamente nella fissazione delle quote. Nei fatti, l'intervento del Tribunale è finalizzato a ripartire un unico trattamento di reversibilità tra i contitolari, fissando la quota spettante a ciascuno. La legge non prevede in queste ipotesi l'integrazione al trattamento minimo delle pensioni ai superstiti con più titolari. Tali pensioni sono assoggettate alla disciplina della cumulabilità con i redditi prevista dall'art. 1 comma 41 della legge 335/1995, salvo il caso in cui il beneficiario faccia parte di un nucleo familiare con minori, studenti e inabili. Dal 1/7/2000 se il lavoratore o pensionato è deceduto a seguito di un infortunio o malattia professionale, per la quale i superstiti percepiscono la rendita INAIL indiretta, si informa che le due prestazioni (INPS e INAIL) sono cumulabili.

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





FONDAZIONE
**MUSICA
INSIEME**

I CONCERTI 2013 | 2014

Auditorium Manzoni, ore 20.30

**Per informazioni
e abbonamenti**

MUSICA INSIEME

Tel. 051 271932

info@musicainsiemebologna.it

www.musicainsiemebologna.it

- 21/10 **Mario Brunello / Gustav Mahler: un ritratto**
QUARTETTO MIRUS
"I FIATI", ACCADEMIA NAZIONALE
DI SANTA CECILIA
ELISABETTA DE MIRCOVICH soprano
LEONORA ARMELLINI pianoforte
MAURIZIO BEN OMAR percussioni
MARIO BRUNELLO violoncello e direttore
Mahler, R. Strauss
- 11/11 **EMERSON QUARTET**
Haydn, Bartók, Beethoven
- 25/11 **ANTONIO MENESES** violoncello
MARIA JOÃO PIRES pianoforte
Schubert, Brahms, Mendelssohn
- 04/12 **ORCHESTRA DELLA TOSCANA**
TAN DUN direttore
Tan Dun
- 11/12 **ESTRIO**
Arenskij, Guarnieri, Smetana
- 13/01 **FRANZ LISZT**
CHAMBER ORCHESTRA
GABOR BOLDOCZKI tromba
ALEXANDER ROMANOVSKY pianoforte
Stravinskij, Šostakovič, Britten, Liszt
- 20/01 **PAUL LEWIS** pianoforte
Bach / Busoni, Beethoven, Liszt, Musorgskij
- 03/02 **BELCEA QUARTET**
Purcell, Britten, Mozart
- 10/02 **THE MATTHEW BARLEY ENSEMBLE**
VIKTORIA MULLOVA violino
Lewis, Bartók, Kodály, Weather Report, DuOud
- 24/02 **FEDERICO COLLI** pianoforte
Mozart, Beethoven, Schumann
- 10/03 **SOLISTI DELLA MAHLER**
CHAMBER ORCHESTRA
Mozart, Bruch, Stravinskij
- 17/03 **I SOLISTI DI MOSCA**
YURI BASHMET viola e direttore
Britten, Paganini, Čajkovskij
- 08/04 **RADU LUPU** pianoforte
Schubert, Franck, Debussy
- 14/04 **JANINE JANSEN** violino
ITAMAR GOLAN pianoforte
Beethoven, Schoenberg, Korngold
- 12/05 **ARCADI VOLODOS** pianoforte
Schubert, Brahms, Schumann

Primo piano

A giugno è entrata in vigore la legge sulla disciplina del condominio negli edifici che fra i vari aspetti affronta anche la questione del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Di seguito qualche riflessione sulle nuove disposizioni. Vantaggi e svantaggi

Il riscaldamento... autonomo o centralizzato?

Negli ultimi anni è diventato sempre più ricorrente il tema sulla volontà di volersi e potersi distaccare dal riscaldamento centralizzato a favore di un sistema autonomo e i motivi per i quali si sceglie di perseguire la via autonoma possono essere diversi.

Ci si vuole distaccare perché si ritengono elevati i costi di un centralizzato poco efficiente, o perché molto spesso gli impianti restano in funzione anche nelle ore del giorno in cui non si può usufruire del riscaldamento perché fuori casa per motivi di lavoro o ancora perché esistono condomini morosi che non pagano le proprie quote facendo aumentare le spese dei condomini che invece pagano regolarmente. Quest'ultimo è uno dei motivi che sempre più spesso porta il singolo condomino a optare per la via autonoma, forse perché i condomini, oggi, devono far fronte a molti più morosi rispetto agli anni passati.

Il 18 giugno 2013 è entrata in vigore la Legge n° 220/2012 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", che fra i vari aspetti affronta anche la questione del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato. In particolare l'art. 3 (che modifica l'art. 1118 del Codice Civile) enuncia che, senza dover attendere il benestare dell'assemblea di condominio, d'ora in poi: "Il condomino può rinunciare al-

l'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Prima delle modifiche alla disciplina del condominio, la norma di riferimento era l'articolo 1102 del codice civile il quale, sussistendo i requisiti in essa indicati, lasciava libero il condomino di effettuare quanto ritenuto senza un preventivo coinvolgimento dell'amministratore o dell'assemblea. Dal 18 giugno 2013, invece, sono state introdotte importanti modifiche. La nuova formulazione dell'articolo 1122 del codice civile prevede che nell'unità immobiliare di sua proprietà e nelle parti destinate all'uso comune, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso bisogna dare preventiva notizia all'amministratore che la riferirà all'assemblea. Impegno questo di assoluta novità che dà modo all'amministratore e agli altri condomini di verificare l'incidenza dell'intervento sulle parti comuni. Anche il nuovo articolo 1122 bis prevede

che il condomino, prima di effettuare installazioni di impianti non centralizzati destinati al servizio di singole unità deve dare comunicazione all'amministratore indicando il contenuto tecnico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e dell'installazione degli impianti. L'assemblea può anche chiedere prima dell'esecuzione idonea garanzia per i danni eventuali da parte dell'interessato.

I termini e le definizioni

Cosa significa "se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini"? In poche parole significa che un condomino che decide di rinunciare all'erogazione del riscaldamento da parte dell'impianto centralizzato, preferendo optare per il riscaldamento autonomo, deve far accertare da un termotecnico di sua fiducia che il suo distacco non comporti un maggior onere, in termini di spesa, da parte degli altri fruitori del servizio centralizzato così come non provochi degli inconvenienti tecnici, andando ad alterare, ovviamente in senso peggiorativo, la funzionalità dell'intero impianto causando un'irregolare erogazione del servizio. In pratica non si può pensare di staccare i tubi e lasciare il vicino al freddo e per di più fargli sostenere una spesa maggiore. Si consideri che l'impianto di riscaldamento è stato dimensionato e progettato per servire un determinato numero di unità immobiliari e resta unico in quanto il fluido termovettore circola in ogni parte di esso. In assenza di informazione preventiva gli altri condomini potrebbero tro-



La nuova norma prevede due condizioni essenziali perché avvenga il distacco: l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento e l'assenza di aggravati di spesa per gli altri condomini



QUALI SONO I VANTAGGI DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

- Il costo di un impianto centralizzato è inferiore a quello della somma di tanti impianti unifamiliari.
- Trasformare l'impianto centralizzato in autonomo implica lavori molto costosi.
- Nei centralizzati si usano combustibili diversi, in quelli autonomi solo metano.
- La potenza termica che è necessario installare per riscaldare un condominio con una unica caldaia centralizzata è minore della somma delle potenze necessarie per tanti impianti autonomi.
- La caldaia centralizzata ha una vita più lunga di quella delle caldaie singole.
- Le spese di manutenzione sono inferiori negli impianti centralizzati, perché i costi si ripartiscono tra tutti i condomini.
- Gli impianti centralizzati sono più sicuri.
- Negli impianti individuali l'occupante dell'appartamento è responsabile della sicurezza dell'impianto, mentre in quelli centralizzati delega la responsabilità all'amministratore condominiale.
- Le persone anziane, che passano molto tempo in casa, sono avvantaggiate dagli impianti centralizzati, perché non cedono gratis il calore agli appartamenti circostanti.

varsì di fronte al fatto compiuto e trovarsi così nell'impossibilità di assumere le posizioni del caso facendo tutti gli accertamenti ritenuti opportuni. Si consideri, infatti, che il distacco può anche essere multiplo (sia contemporaneamente sia in tempi differenti) e alla lunga l'impianto ne può soffrire anche in maniera permanente.

Appurato che è diritto del condomino di procedere al distacco dal riscaldamento centralizzato, la nuova norma indica quali sono le condizioni affinché tale diritto possa essere esercitato:

- l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento,
- l'assenza di aggravii di spesa per gli altri condomini.

Se si verifica anche solo uno dei casi sopra enunciati il distacco non può essere effet-

tuato. La sussistenza delle condizioni è un dato oggettivo (fatto salvo il concetto di "notevole" che potrebbe dar adito a diverse discussioni) e, pertanto, nel caso in cui si accertasse, anche dopo l'intervento, che una delle due condizioni non è rispettata, il condomino dovrà riallacciarsi al centralizzato a proprie spese.

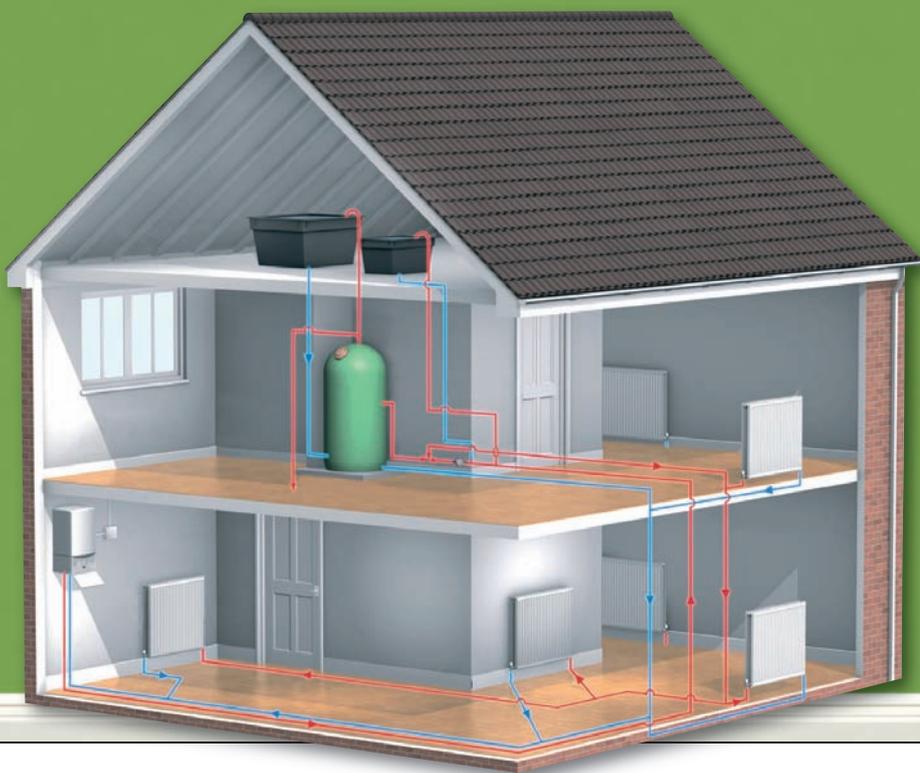
Per quanto attiene al termine "squilibrio termico", si osservi che l'obiettivo dell'impianto di riscaldamento è quello di raggiungere una temperatura di esercizio sufficientemente omogenea e tale da garantire condizioni di comfort. Il DPR 412/1993 indica tale temperatura in 20 gradi con una tolleranza in eccesso di 2 gradi (articolo 4 comma 1 lettera b). La situazione di equilibrio va non solo raggiunta ma soprattutto mantenuta nel corso di ogni stagione ter-

I VANTAGGI DELLA CONTABILIZZAZIONE

Un'altra via da perseguire per quanto riguarda il riscaldamento condominiale è la soluzione che assomma i vantaggi dell'impianto centralizzato con quelli dell'impianto individuale.

Si tratta dell'impianto centralizzato con la contabilizzazione individuale del calore e la termoregolazione autonoma delle temperature.

- Aggiungendo al vecchio impianto centralizzato gli apparecchi per la contabilizzazione, la spesa è di gran lunga inferiore rispetto alla trasformazione in impianti autonomi.
- Non si devono rompere muri e pavimenti. Si evita di dover costruire, per ciascuna caldaietta, camini e canne fumarie sopra il colmo del tetto per lo scarico dei fumi.
- Se la caldaia centralizzata è a gasolio, o ad altro combustibile, non è necessario convertire l'impianto a metano.
- La manutenzione di una caldaia unica, anziché di tante caldaiette singole, è più facile dal punto di vista della gestione e le relative spese, divise tra tutti i condomini, sono meno costose.



E in Emilia Romagna, cosa succede?

In alcune regioni italiane come l'Emilia - Romagna (e il Piemonte) la nuova normativa sui condomini (Legge n° 220/2012) non solo non viene recepita ma viene addirittura vietata in quanto in contrapposizione con la normativa regionale sull'efficienza energetica degli impianti termici. Si ricorda inoltre che le disposizioni regionali hanno "la meglio" su quelle nazionali perché più restrittive. Basti leggere la comunicazione

emessa il 13/05/2013 con PG 2013.0116541 dalla Regione Emilia-Romagna e avente come oggetto "Comunicazione in merito alla nuova disciplina del condominio di cui alla Legge 11/12/2012 n. 220 con riferimento alla possibilità del condomino di staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento". La comunicazione fa riferimento alle normative regionali vigenti sul tema energetico.

Oggi è in vigore in Emilia - Romagna la parte prima della DAL 156/2008, mentre la seconda parte è stata modificata dal D.G.R. 1366/2011. In particolare nel D.G.R. 1366/2011 allegato II punto 9 si legge: "In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle

categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412 (edifici adibiti a residenza o uffici e assimilabili), nel caso di interventi di ristrutturazione dell'impianto termico non è possibile prevedere la trasformazione da impianti termici centralizzati a impianti con generazione di calore separata

mica nonostante le differenze di temperature esterne. Tale punto di equilibrio è difficile da raggiungere e mantenere senza dei dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Il distacco ad opera di uno o più condomini va ad alterare questo delicato equilibrio raggiunto e non è garantito che possa essere ricostruito. Occorre pertanto valutare caso per caso a seconda dei singoli impianti.

Per quanto attiene invece il termine "assenza di aggravio di spesa" e che come ribadisce l'art. 3 (nuovo art. 1118 del CC): "il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma" comprese le spese per la manutenzione e/o il rifacimento della centrale termica. In materia di impianti termici trova necessariamente applicazione il DPR 412/1993 il quale dà la definizione di questa voce all'articolo 1 lettera i): "per «manutenzione straordinaria dell'impianto termico», si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico" (la definizione è identica a quella prevista dall'allegato A n. 21 del D. Lgs. 192/2005). Restano quindi escluse tutte le spese per il godimento del bene.

Costi e limitazioni alla normativa nazionale

In realtà da un punto di vista economico non si riscontra una reale convenienza. Basti pensare a tutte le spese da dover sostenere per il costo dell'intervento: consulenze tecniche, distacco dalle tubazioni di collegamento al riscaldamento centralizzato, realizzazione di nuove tubazioni, acquisto di nuova caldaia autonoma, allaccio alla linea del gas, installazione della canna fumaria. In quest'ultimo caso, poi, bisogna considerare delle spese aggiuntive se la tipologia della caldaia (se a camera aperta o a camera stagna) prevede l'installazione di una canna fumaria esterna che vada fino al tetto o a parete (in base alle normative comunali vigenti) per l'espulsione dei fumi. Per non parlare poi dell'eventualità che tale intervento non sia fattibile in quanto le canne fumarie esterne non possono essere installate perché in contrapposizione con i vari regolamenti edilizi comunali o articoli del codice civile. Basti pensare che diversi comuni italiani vietano la possibilità di installare una canna fumaria esterna al fine di incentivare gli impianti centralizzati che hanno il vantaggio di un minore impatto in termini di inquinamento e in termini di risparmio energetico. Se il Comune ha legiferato in merito, a nulla vale la legge sui condomini che invece decide il distacco. Inoltre va considerato che la nuova riforma del condominio sostiene tutte le innovazioni per il contenimento dei consumi energetici, come l'inserimento di caldaie centra-

lizzate di nuova generazione a condensazione, di fonti rinnovabili, l'installazione di sistemi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore. Tali aspetti possono essere deliberati dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Quindi, prima di procedere al distacco dall'impianto centralizzato, è bene vagliare i pro e contro dell'operazione, in quanto gli ultimi dati riconoscono, rispetto agli anni passati, i vantaggi del centralizzato rispetto all'autonomo perché comporta minori sprechi. Vi sono tuttavia alcune spese riferite al godimento che la nuova riforma non ha considerato ma che, indirettamente, erano invece comprese nelle voci di spesa nella riforma precedente a cui erano tenuti i distaccati quali, ad esempio, l'energia elettrica necessaria per la produzione e la distribuzione del calore e l'energia prodotta e non utilizzata consistente nella spesa per il consumo involontario di energia termica utile (calore perso principalmente nel sistema di distribuzione fino al punto di distacco delle tubazioni).

Viene da sé che dall'esame delle voci sopra riportate emerge che sicuramente vi è un aggravio di spesa a carico degli altri condomini.

Altro quesito non di minore rilevanza: come si pone l'art. 3 della Legge n° 220/2012 con le disposizioni della normativa nazionale in materia di risparmio energetico? Non dimentichiamoci che la normativa nazionale vigente in tema di ri-



per singola unità immobiliare. È possibile derogare a tale obbligo in presenza di specifica relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che attesti il conseguimento mediante tale trasformazione di un miglior rendimento energetico dell'edificio rispetto a quello conseguibile con la ristrutturazione dell'impianto centralizzato". E ancora, sempre nel D.G.R. 1366/2011, allegato II punto 10 si legge: "In tutti gli edifici esistenti

con un numero di unità immobiliari superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 e E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412, in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico o di sostituzione del generatore di calore, devono essere realizzati gli interventi necessari per

permettere, ove tecnicamente possibile, nel rispetto della normativa tecnica di settore, la contabilizzazione/ripartizione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui al successivo punto 25". Inoltre, non solo si parla delle interferenze da un punto di vista

giuridico tra l'art. 3 della L. 220/2012 e dell'Allegato 2 della DAL 156/08 e s.m.i. ma dice (nel punto b) della "prevalenza della normativa regionale rispetto a quella statale, in relazione all'ambito di interesse della disciplina, riconducibile alla podestà legislativa della Regione ai sensi dell'art. 117 della Costituzione".

sparmio energetico, in particolare il D.P.R. n 59/09, stabilisce all'art. 4, comma 9 che "in tutti gli edifici esistenti, con più di quattro unità abitative, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW (...) è preferibile il mantenimento di impianti centralizzati laddove esistenti". E precisa a tale proposito "che le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere a eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati a impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25". Tutto questo in controtendenza rispetto alla politica nazionale ed europea in materia.

Il distacco dal riscaldamento centralizzato dopo l'entrata in vigore della riforma

Stante quanto sopra, in tema di "squilibrio" si ritiene sia ancora valido il principio affermato in alcune sentenze della Corte di Cassazione secondo cui "quale squilibrio termico non deve essere intesa la possibile differente temperatura nell'appartamento distaccato in quanto, in ogni caso, anche senza distaccarsi il proprietario potrebbe sempre semplicemente chiudere i propri radiatori. Se così non fosse, quel distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato ammesso in linea di principio sarebbe sempre da escludere in concreto, in quanto nell'ambito di un condominio ogni uni-

tà immobiliare confina con almeno un'altra unità immobiliare, per cui il distacco dall'impianto centralizzato da parte di uno dei condomini provocherebbe sempre quel tipo di squilibrio termico che, invece, deve essere considerato irrilevante (Cassazione Civile, Sez. II, 27.05.2011 n. 11857)".

L'aggettivo "notevole" lascia indeterminato il limite della condizione. Viene lasciato caso per caso l'individuazione del limite in riferimento all'edificio e all'impianto.

Deve quindi ritenersi ammesso lo squilibrio lieve. Sarà poi la giurisprudenza a dover precisare se per "notevole" si deve intendere il limite ultimo per il corretto funzionamento senza che sia necessario intervenire sull'impianto. Se lo squilibrio può non essere "notevole" con un distacco o due, potrebbe quasi sicuramente esserlo al terzo o al quarto (dipendendo dal numero delle unità servite), posto che l'impianto è stato dimensionato e progettato per servire un determinato numero di unità immobiliari e distribuire una determinata quantità di fluido termovettore. Pertanto i primi condomini potranno distaccarsi, mentre quelli successivi, incorrendo nel divieto, dovranno astenersene. Vi è quindi una disparità di trattamento tra i condomini in quanto prevarranno i primi che si distaccheranno.

La giurisprudenza precedente alla Riforma aveva previsto che il distaccante era tenuto a partecipare alle spese di gestione dell'impianto se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolveva in una diminuzione degli oneri del servizio (Cassazione Civile,

Il distacco può anche essere multiplo e alla lunga l'impianto ne può soffrire anche in maniera permanente

Sez. VI, 03.04.2012, n. 5331). In questo senso la Cassazione aveva statuito che "in caso di distacco dal riscaldamento centralizzato, costituisce aggravio di spesa per gli altri condomini il fatto che sia rimasta invariata la quantità di carburante utilizzata dall'impianto condominiale in quanto, non essendovi un risparmio di consumo energetico, dovevano ripartire tra loro il medesimo esborso in precedenza condiviso pro quota anche dal condomino che si è distaccato, subendo così singolarmente un aggravio di spese per la fornitura del carburante" (Cassazione Civile, Sez. II 29.11.2011, n. 25354).

Diverso è invece quanto la nuova disposizione di legge ha previsto in punto spese a carico del condomino distaccatosi, facendo una elencazione tassativa svincolata dal concetto invece previsto dalla giurisprudenza. Occorre quindi analizzare quali sono le singole voci di spesa che il condomino distaccatosi è tenuto a sopportare. (Architetto Michela Lauriola)

La città ideale esiste? Forse

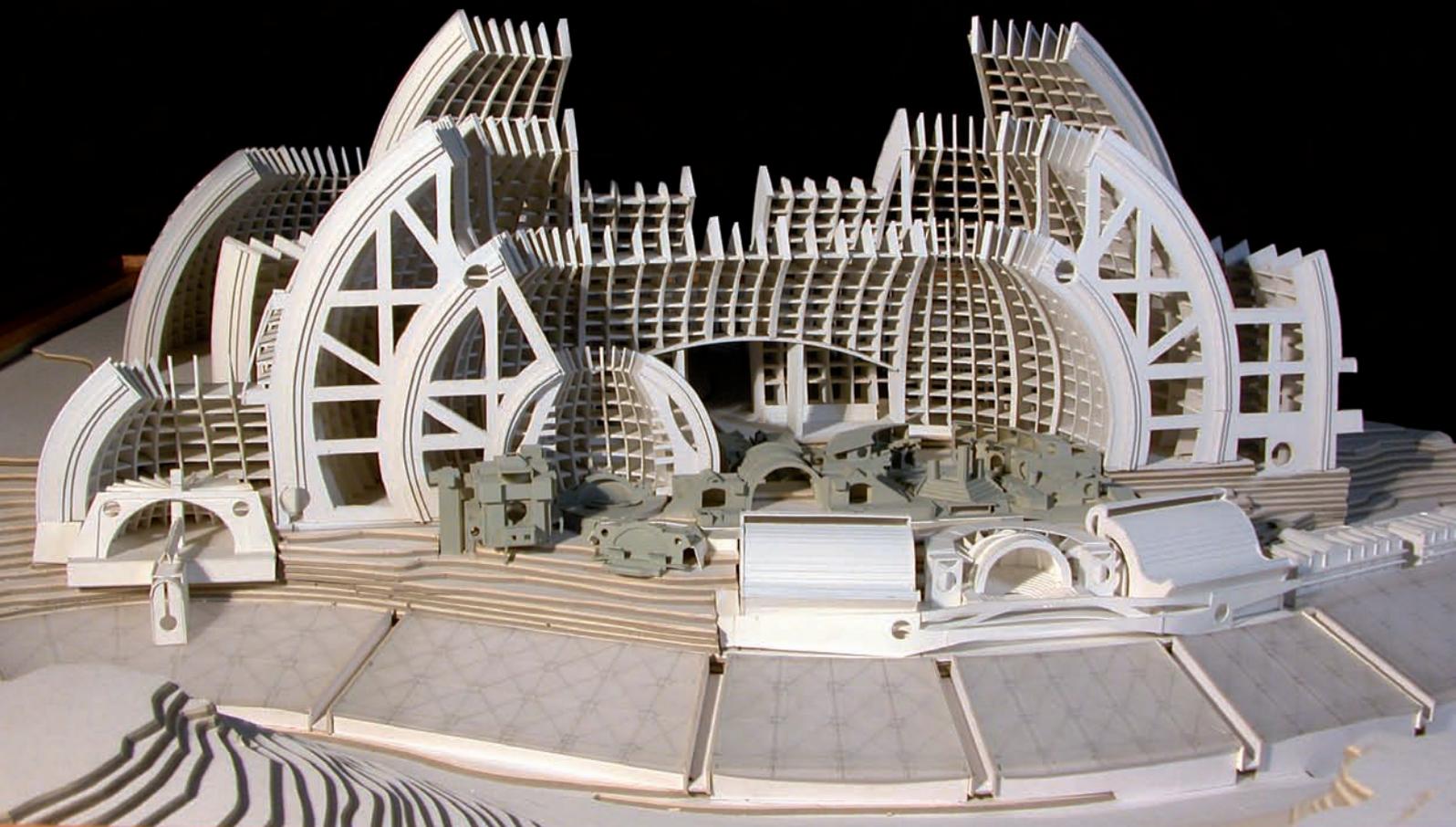
Arcosanti è una città esperimento progettata da un architetto torinese. Nasce dalle idee di una filosofia chiamata "arcologia": architettura + ecologia. La città si trova in Arizona, ci vivono un centinaio di persone ed è diventata meta prediletta di turisti e studiosi di Cristiana Zappoli

Circa quarant'anni fa Arcosanti era solo un sogno. Il sogno di un uomo che aveva dedicato la propria esistenza a ragionare sui problemi sociali ed ecologici legati alla moderna vita urbana. Il sogno rappresentava una città ideale, adatta all'uomo e al suo bisogno di vivere in una comunità, all'interno della quale si sarebbe dovuto prestare massima attenzione al consumo e alla produzione di energia. Questo era il sogno di Paolo Soleri, oggi diventato realtà.

Morto il 9 aprile scorso a 93 anni, proprio nella "sua" Arcosanti, Soleri nasce a Torino nel 1919 e dopo la laurea in architettura al Politecnico, si trasferisce negli Sta-

ti Uniti per partecipare al programma di apprendistato di Frank Lloyd Wright presso Taliesin West, la sua residenza-scuola in Arizona. Nel 1956 torna a vivere in Italia per qualche anno e si stabilisce a Vietri sul Mare (Salerno), dove ha modo di approfondire la conoscenza della tecnica della ceramica. Insieme a sua moglie e alle sue due figlie si trasferisce nuovamente negli Stati Uniti, a Scottsdale, in Arizona, nel 1956, e qui fonda la Cosanti Foundation e comincia a lavorare a un gruppo di edifici che sarebbero diventati la sede della fondazione e che lo sono ancora oggi: con questi edifici Soleri comincia a sperimentare le sue tecniche architettoniche. È nel 1970 che inizia

il suo lavoro più ambizioso, Arcosanti: una città dove poter ospitare 5mila persone, situata nel deserto dell'Arizona centrale, basata sui concetti della sua filosofia, l'Arcologia. Questa filosofia racchiude in sé architettura ed ecologia, considerate come un unico processo di sviluppo, e propone una forma urbana altamente integrata e compatta, e trova in Arcosanti la sua più specifica applicazione. Si ottiene, così, un uso ottimale di spazio ed energia che è l'opposto dell'espansione suburbana, con il suo spreco di risorse e la tendenza a isolare le persone le une dalle altre. La miniaturizzazione dell'ambiente fisico, al contrario, permette un'efficace conservazione del suolo,





Sopra: l'abside adibito a fonderia con la West Housing (ovvero una delle due unità abitative di Arcosanti) e le volte viste da sud (foto Yuki Yanagimoto). Sotto, Jeff Stein (foto Hanne Sue Kirsch). Nella pagina a fianco, il modello di Arcosanti 5000, le strutture già esistenti sono contrassegnate in grigio scuro (foto di Michael E. Brown)

dell'energia e delle risorse, permette di fare di più con meno, come è nella natura del mondo vivente. Da qui la complessità delle sue strutture, pensate per durare nel tempo. L'espansione suburbana che si è sviluppata per chilometri intorno alle città ha trasformato la terra, ha sprecato tempo ed energia per il trasporto delle persone, dei beni e dei servizi lungo quei chilometri. Quello che propone il progetto di Soleri è un'implosione urbana invece che una esplosione: non vuole ridurre gli spazi utili, ma eliminare quelli inutili. Dal 1970 ad oggi è stato costruito il 5% di Arcosanti, ci vivono stabilmente poco meno di 100 persone e la città è una sorta di laboratorio urbano che accoglie studenti e volontari attraverso programmi educativi di cinque settimane, durante le quali, oltre a vivere in tutto e per tutto la città, i partecipanti danno una mano nei lavori di costruzione.

La guida della Cosanti Foundation di Paolo Soleri è passata, ancora prima della sua

morte, all'architetto Jeff Stein, che ha lavorato per anni fianco a fianco con Soleri. **Architetto Stein, Arcosanti è un modello di città che lega architettura ed ecologia. Un esperimento realizzato lungo l'autostrada che collega Phoenix al Grand Ca-**



nyon. È applicabile alle periferie della città contemporanea?

Siamo convinti che sarà possibile applicare il modello di architettura (architettura ed ecologia) urbana ad alta densità di Paolo Soleri per trasformare il nostro attuale malessere nei circondari urbani a livello globale. Infatti Arcosanti vuole essere l'esatto opposto della periferia cittadina contemporanea: intende essere urbana, non suburbana. L'idea che un nucleo urbano debba essere circondato da zone periferiche che si estendono in maniera non controllata, un'idea che oltretutto ha preso piede solo durante le ultime due generazioni, appare molto strana e sempre più difficoltosa da sostenere. Ma nella maggioranza dei casi, i sobborghi attorno ai centri urbani sono composti da edifici economici e bassi e si estendono in maniera più rada verso la preesistente zona di terra agricola. Sviluppare nuovamente e riorganizzare le periferie entro poche generazioni a venire, in senso di

Primo piano

efficienza, sostenibilità e dal punto di vista sociale è possibile, realizzabile e, soprattutto, opportuno, ed è una questione politica e non necessariamente finanziaria. In Arizona, per esempio, circa 4 milioni e mezzo di persone si muovono verso Phoenix dalle 900 miglia quadrate di periferia che le stanno attorno, utilizzando per lo spostamento 3 milioni di auto. Supponendo che il prezzo di ogni auto sia di 20.000 dollari, ed è una media bassa, allora ai cittadini di Phoenix il semplice andare a scuola, al lavoro, dal salumiere o dal dottore costa circa 60 bilioni di dollari. E non si tratta di una

spesa che incide una volta nella vita (le automobili si cambiano in media ogni 5/8 anni), e questo conto non tiene in considerazione il carburante (altri 60 bilioni circa ogni 5 anni) né dell'infrastruttura: l'enorme costo delle strade stesse, strade che occupano approssimativamente il 60% della terra di Phoenix. È una realtà, la vasta ricchezza che in questo momento quasi ciascuno degli esseri umani adulti sta trasferendo nelle tasche di poche compagnie automobilistiche potrebbe essere meglio sfruttata per trasformare le periferie in un paesaggio urbano vero e piacevole, nel modo in cui Paolo Soleri ha suggerito con Arcosanti. Gli americani sono il 5% della popolazione umana e consumano il 20% delle risorse mondiali, è difficile continuare a sostenere l'enorme spreco di terra, risorse, tempo, energie, denaro e vite umane che derivano dall'esistenza di periferie sconfinite. La decentralizzazione delle città ha condotto direttamente agli alti livelli di consumo dell'America (ma anche degli altri paesi nel mondo). Per ridurre l'ammontare di terra necessaria alle abitazioni umane e per chiarire che si può creare vivibilità erigendo e non solo espandendo (co-

struire verso l'alto e non solo allargarsi), c'è il modello di Soleri, ed è venuto il tempo di provarne l'efficacia.

Oggi si parla tanto di città sostenibile e Arcosanti ne è una precorritrice. Pensare che sia un sistema applicabile alla città contemporanea potrebbe essere poco realistico, ma cosa possono imparare da questa esperienza i piccoli centri urbani italiani?

Arcosanti, in scala rimpicciolita e a uno stadio "infantile", è in questo momento abbastanza simile agli esistenti piccoli centri urbani italiani: densi, compatti e in stretta relazione con il loro circondario immediato. Centri che sono una comunità, dove la gente si incontra "faccia a faccia", dove il cuore di tutto è la piazza. Sono fisicamente contenuti, centri urbani in simbiosi con la campagna circostante. E ovviamente, in quest'era di comunicazioni elettroniche, questi centri e i loro abitanti riescono a trovare ugualmente il proprio posto nel sistema di pensiero globale. Non tutti hanno bisogno di vivere a Roma o a Londra per riuscire a essere influenti su persone ed eventi, in quei luoghi e in tutto il mondo. Poiché la cultura si muove nel senso della globalizzazione e dell'omologazione, il valo-

È possibile applicare il modello di architettura urbana di Paolo Soleri per trasformare il nostro attuale malessere nei circondari urbani a livello globale,



re di questi particolari centri urbani, la loro "località", i loro prodotti, la loro personalità, cresce allo stesso tempo.

Quali sono i principi fondanti dell'Arco-logia, la disciplina sviluppata da Soleri per progettare questo diverso sistema urbano?

Il principio fondamentale di Soleri è uno e semplicissimo: le città appaiono come le più recenti forme di vita, i più nuovi organismi sul pianeta. Le prime città hanno un'età di appena 7/10000 anni. Mettiamo questo dato a confronto con il tempo da cui esistono gli esseri umani, i mammiferi, i primi organismi monocellulari, con la stessa età della terra stessa e non troveremo più così misterioso come in poco tempo – parlando in senso cosmico ovviamente – non siamo ancora riusciti a progettare le città appropriatamente, in maniera coerente al funzionamento del pianeta terra, in maniera congruente al disegno degli altri organismi sul pianeta. Abbiamo costruito città, periferie, strade, industrie, auto, che non sono altro che nostri artefatti culturali, espandendo in maniera smodata la pellicola della vita sulla superficie del pianeta in modo tale che se 7 miliardi di persone dovessero vivere come si vive in America, ci vor-

rebbero altri 4 pianeta terra. E facendo tutto ciò non abbiamo mai avuto idea di come funzioni la terra, di come la vita abbia lavorato per stabilirsi su di essa. Se analizzassimo meglio questi fattori, impareremo che la vita favorisce soprattutto due condizioni: miniaturizzazione e complessità... densità, in altre parole. Questo è il modello a cui aspiriamo ad Arcosanti. Pensiamo a come la densità lavora nella vita: il cervello umano, un miracolo dell'evoluzione, denso, compatto, complesso, tridimensionale, ogni cellula cerebrale connessa direttamente ad altre 15mila. Immaginiamo i nostri cervelli costituiti solo da un mucchio di cellule, queste si espanderebbero in molto spazio, come succede a tante città e alle loro periferie: il costo dei cappelli sarebbe proibitivo, il tempo necessario per avere un impulso elettrico per poter fare qualcosa sarebbe troppo lungo per permetterci di esistere come forma di vita sulla terra. Se viviamo oggi come specie è grazie al nostro "design" fatto di miniaturizzazione e complessità. Arcosanti, semplicemente, ammette che anche le città necessitano di conformarsi a questa regola: come ogni organismo esse hanno bisogno di essere conte-

nute e complesse se vogliono sopravvivere e se noi vogliamo sopravvivere.

Del progetto di Paolo Soleri, in questi 30 anni, quanto è stato realizzato?

Come è stato per New York, Tokyo, Roma, dopo soli 40 anni è stato costruito circa il 5% di Arcosanti, inclusi infrastrutture ed edifici. Nell'ottica dell'istantaneità, che caratterizza la cultura moderna, potrebbe sembrare che la costruzione sia lenta. È vero che sono state costruite solo alcune parti della città, ci abitano stabilmente tutto l'anno meno di 100 persone, ma il vero miracolo è che Arcosanti esista. Nonostante faccia parte dell'analisi di una serie di importanti idee riguardanti la progettazione di città sostenibili, Arcosanti non ha ancora goduto di sponsorizzazioni da parte del governo o di qualcun altro. Al contrario, è un'impresa completamente autofinanziata, che si è sostenuta ed espansa con l'insegnamento agli studenti, pubblicazioni, turismo e la vendita delle famose "campane a vento" realizzate da Paolo Soleri: campane di ceramica e di bronzo dotate di una sottile vela di metallo che permette loro di suonare con la sola forza del vento. In questi 40 anni sono stati costruiti e abitati



Primo piano



1. Tre membri del team della fonderia durante una colata (foto Ryan Holandes). 2. L'abside della ceramica si affaccia a sud, permettendo ombreggiamento in estate e riscaldamento grazie al sole in inverno (foto Tomiaki Tamura). 3. Le volte di Arcosanti: sono il punto centrale della città (foto Yuki Yanagimoto). 4. L'anfiteatro dedicato a Colly Soleri, moglie di Paolo Soleri (foto Jeff Stein); 5. L'appuntamento con l'Italian Night, una festa in onore di Paolo Soleri (foto Sue Kirsch); 6. Concerto di musica elettronica nell'anfiteatro (foto James Horecka, AIA, Architect)

una serie di edifici prototipo e un intero quartiere urbano. Cinquantamila visitatori l'anno sono arrivati sul posto e il progetto rimane un laboratorio sano e vibrante che continua a essere costruito sul modello principale di Soleri in evoluzione continua. Contemporaneamente abbiamo pubblicato noi stessi 20 libri sul lavoro fatto, sono stati scritti migliaia di articoli e sono stati trasmessi migliaia di servizi televisivi, addi-

rittura sono state girate alcune pellicole. Abbiamo sviluppato collaborazioni con le università e Arcosanti è al centro della discussione con cui si cerca di rispondere alla domanda "come dovremmo vivere sulla pianeta terra?".

Cosa ha portato Paolo Soleri verso questo tipo di architettura?

Dopo la laurea, Soleri decise di vivere 3 anni all'aperto: prima lavorò per 18 mesi



con Frank Lloyd Wright, vivendo accampato con altri studenti nella tenuta di Wright, a Taliesin West, poi lui e Mark Mills, suo compagno a Taliesin, campeggiarono per altri 6 mesi sul monte Camelback in Arizona, sulla terra di uno sviluppatore per cui stavano progettando alcune abitazioni collinari. Successivamente Frank Lloyd Wright indirizzò da loro una cliente, Nora Woods, per la quale progettarono e realizzarono la famosa "Dome House" a Cave Creek in Arizona e durante l'anno di realizzazione, i due architetti campeggiarono sul sito della costruzione. Questa esperienza all'aperto diede a Soleri la consapevolezza intellettuale dell'esistenza della terra su cui aveva vissuto, della sua ricchezza e della sua fragilità ma anche una profonda comprensione di come l'architettura può legarci



a quello che ci circonda. Un uomo con una tale conoscenza diretta dell'ecologia ha potuto capire che non abbiamo bisogno di coprire l'intero pianeta con strade, parcheggi, abitazioni monofamiliari e zone pedonali per lo shopping. E così ha cominciato la sua carriera di esplorazione architettonica, di sperimentazione con lo spazio, di connessione con i sistemi naturali della terra, di congetture, di domande. A questo si aggiunge il fatto che Soleri è nato e cresciuto in una città, Torino. L'essere stato parte di quella vivida esperienza urbana lo ha aiutato a trovare la giusta direzione verso cui rivolgere il suo sguardo per tutta la vita.

Dal punto di vista sociologico quali differenze esistono tra Arcosanti e un qualsiasi altro centro urbano?

Da questo punto di vista esistono davvero

poche differenze. Arcosanti è, in realtà, basata sul modello dei centri urbani tradizionali: edifici multifunzionali, rete pedonale, integrazione (piuttosto che segregazione) delle persone e delle loro attività. Ma ci sono due differenze principali: in primo luogo l'auto, che ha distrutto molti centri storici urbani, non rientra a far parte di Arcosanti, intendiamo farne una città pedonale. In secondo luogo, abbiamo come obiettivo quello di usare la tecnologia per costruire edifici più alti di quanto fosse possibile storicamente, permettendo così al centro urbano di contenere l'intera città. La tecnologia corrente è anche utilizzata per dare forma a edifici che hanno migliori prestazioni in relazione al sole e alle stagioni, accumulando luce e calore dal sole in inverno e facendo ombra a se stessi e all'ambiente circostan-

te in estate. La maggior parte dei centri nelle città di oggi sono solo centri commerciali. Ciò significa che in ogni area urbana abbiamo costruito due città: una per dormire di notte e una per lavorare di giorno. Arcosanti ragiona su come abbiamo separato le nostre vite tra una città pubblica e una città domestica. Gli abitanti delle città hanno costruito queste realtà utilizzando più del doppio del materiale necessario realmente e 5 volte più energia, per creare qualcosa a cui sono legati solo da strade e auto e il prezzo dell'energia per incontrarsi l'uno con l'altro e per avvicinarsi al mondo naturale continua a crescere. In contrasto con tutto ciò, il design compatto e complesso di Arcosanti permetterà ai suoi abitanti di integrare le proprie vite e di avere un legame diretto con gli altri e il mondo naturale attorno.

Elyonda: la lastra in vetroresina

Elyonda LT è una lastra in vetroresina opaca che soddisfa ogni esigenza di copertura e rivestimento, anche verticale: pergole, verande, piccoli fabbricati domestici dedicati alla hobbistica e al giardinaggio sono le più indicate applicazioni per questo prodotto. Elyonda LT è caratterizzata da una elevata resistenza all'abrasione atmosferica; è infatti protetta con uno speciale film che crea una corizza superficiale, limitando anche l'affioramento della fibra di vetro e mantenendo intatte le sue caratteristiche estetiche. Leggere e flessibili, queste lastre sono di facile manovrabilità e posa. Elyonda LT è disponibile in tre nuovi colori: rosso mattone, verde svizzero e grigio fumo, è ondulata e ha due formati da 2000 e 3000 mm, per una larghezza di 1200 mm. Le lastre opache Elyonda LT possono essere fissate su legno, metallo o anche laterocemento.

www.brianzaplastica.it



Accessori Geberit per riscaldare

Il marchio svizzero specialista nella ricerca di soluzioni avanzate per semplificare e rendere sempre più sicura l'installazione di impianti di adduzione idrica, scarico o termico presenta un'intera gamma di prodotti per impianti di riscaldamento a pavimento. L'assortimento di tubi multistrato, pannelli isolanti e collettori di nuova concezione permette oggi una maggiore flessibilità nella realizzazione dell'impianto nonché la garanzia di un altissimo livello di sicurezza, vista la delicatezza della posa sotto la pavimentazione. Le tubazioni multistrato Geberit PushFitTherm e MeplaTherm permettono di "disegnare" agevolmente le serpentine nell'area interessata, posandole da oggi anche su nuovi pannelli isolanti in tre versioni "bugnate" con altezza 1, 2 o 3 cm. Avvolta da un primo strato in PE-Xb e da uno strato esterno in PE ad alta densità l'anima in alluminio dei tubi PushFitTherm e MeplaTherm offre una barriera naturale all'ossigeno.

www.geberit.it

Sistemi di pompaggio Wilo

Jet FWJ è un gruppo pompa completamente preassemblato per il pompaggio di acqua e utilizzo di acqua piovana da pozzi e serbatoi prodotto da Wilo. Semplicità e dinamismo: un connubio che identifica perfettamente Wilo, azienda tedesca leader internazionale nella produzione di sistemi di pompaggio riconosciuti dal mercato per la tecnologia efficiente, le prestazioni di lavoro affidabili e il funzionamento intuitivo dei suoi prodotti. Jet FWJ è una pompa centrifuga autoadescante di tipo compatto con bocca di aspirazione orizzontale e bocca di mandata verticale. La struttura è in acciaio inossidabile. Comando pompa automatico tramite pressostato e flussostato con protezione contro la marcia a secco, valvola di ritegno integrata. Tutte le parti in contatto con il fluido pompato sono resistenti alla corrosione.

www.wilo.it



La finestra antieffrazione

Si chiama Oceano l'ultima nata in casa Navello: una finestra in legno-alluminio con telaio rinforzato, dotazioni antieffrazione di serie e un design essenziale pensato per l'impiego in architetture dallo stile contemporaneo. Le geometrie piane e lineari del telaio fanno di Navello Oceano una finestra estremamente versatile, adatta sia alle abitazioni private che agli edifici direzionali dove solitamente viene adottata l'installazione a "filo muro". Ma è la robustezza il vero punto di forza del nuovo serramento dell'azienda piemontese, che monta un sistema di sicurezza progettato per resistere fino a 9 minuti ad ogni tentativo di scasso, con catenaccio a leva su anta semifissa, cerniere incassate e rostri antiscasso che proteggono il telaio e i meccanismi di chiusura. Una soluzione tra le più affidabili in commercio.

www.navello.it





La porta si apre con la tessera

Elettra di Dierre è la nuova porta blindata che non utilizza chiavi ma un avanzato sistema Keyless con tessera a microchip per gestire tutte le funzioni del serramento. Una tecnologia interamente made in Italy che rende l'ingresso di casa praticamente inattaccabile e ottimizza la gestione degli accessi con grande semplicità. Per aprire Elettra basta avvicinare la propria tessera personale al lettore, azionando così la serratura elettronica. A ogni carta con microchip, delle dimensioni di una carta di credito, viene assegnato un codice univoco, scelto tra miliardi di possibili combinazioni, impossibile da clonare. In caso di smarrimento o di furto è sufficiente bloccare l'accesso alla singola carta, evitando costose operazioni di sostituzione della serratura di sicurezza. Una soluzione pratica cui si aggiunge la possibilità di assegnare alla stessa tessera l'apertura di più porte, ad esempio quella di casa e dell'ufficio, ognuna delle quali memorizzerà tutti gli ingressi effettuati da ogni singola tessera.

www.dierre.com

Fotovoltaico per balcone

PYPY Free energy for all è un pannello fotovoltaico privo di bordatura in alluminio, è dotato di fiancate che hanno il fine di valorizzare e inglobare il pannello con linee morbide, in netta contrapposizione con la durezza e la spigolosità della classica forma del pannello fotovoltaico, il cui telaio è dimensionato con l'unico scopo di supportare e qualificare angolarmente il pannello stesso. È un prodotto innovativo e rivoluzionario nell'ambito delle energie rinnovabili grazie alle sue peculiarità, che ne garantiscono l'utilizzo da parte degli utenti in modo individuale e autonomo, senza la necessità di installarlo in modo permanente a strutture fisse. La novità del prodotto sta, quindi, nelle infinite possibilità di utilizzo in ambito domestico, garantendo l'indipendenza elettrica di piccoli elettrodomestici d'uso quotidiano, nel suo esclusivo design, che lo armonizza in qualsiasi ambiente e dalla facilità con la quale è possibile spostarlo o trasportarlo.

www.ri-ambientando.com



Sanivite ottimizza gli spazi

SFA Italia Spa, azienda specializzata in soluzioni per il bagno con il marchio Sanitrit, presenta Sanivite, la pompa per lo smaltimento delle acque chiare della gamma Sanitrit particolarmente adatta al mondo della cucina. Se si vuole inserire una cucina ad isola, aggiungere una seconda cucina in terrazza o in taverna o semplicemente spostarla da dove originariamente era stata prevista, con Sanivite è possibile. Sanivite è infatti una soluzione che permette di spostare la cucina, secondo le proprie esigenze, superando i vincoli degli scarichi. Gestisce le acque bollenti e saponate del lavello e di tutti gli elettrodomestici normalmente presenti all'interno di una cucina. Consente di raggiungere la colonna di scarico quando questa è lontana: le acque reflue vengono infatti "spinte" sia in verticale che in orizzontale verso la rete fognaria attraverso tubi di diametro molto piccolo (32 - 40 mm).

www.sanitrit.it



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

Zoom



Un pavimento vintage

Stralci di notizie anni '50, immagini e inserzioni dal sapore retrò compongono una pavimentazione davvero originale e divertente: è la proposta di Bauwerk Parquet con la nuova collezione "Old News" disegnata dalla stilista svizzera Virginia Maissen. Ogni listello della collezione (rigorosamente in legno naturale) è diverso e viene assemblato in modo da creare una superficie volutamente irregolare e "antica". In pratica ogni posa diventa così una pavimentazione unica. La collezione "Old News" fa parte della linea Bauwerk Vintage con diverse proposte tutte ideate da Virginia Maissen. Si caratterizza per una serie di varianti praticamente infinite, con ben 2047 diverse combinazioni e tipi di posa. Il sistema prefinito di parquet a due strati Bauwerk ha fra le caratteristiche principali: stabilità e silenziosità; isolamento termico ma anche trasmissione termica ideale per riscaldamento a pavimento; facilità di posa (senza giunti né guide di passaggio).

www.bauwerk-parkett.com

Oventrop rispetta l'ambiente

Rispetto per l'ambiente ed efficienza energetica sono oramai due punti imprescindibili che stanno cambiando il modo di progettare la climatizzazione in edifici sia nuovi sia esistenti. Oventrop concilia comfort climatico e risparmio energetico anche con il sistema radiante "a secco" Cofloor per il riscaldamento e il raffreddamento. Il sistema Cofloor a secco è la soluzione ideale per il risanamento di edifici già esistenti o per nuove costruzioni. In fase di ristrutturazione, dove manca lo spazio, Oventrop propone il sistema a secco che non prevede il getto del massetto e consente di realizzare un impianto dallo spessore di soli 3,5 cm compreso il rivestimento. Cofloor a secco per riscaldamento e raffreddamento è abbinabile quindi sia a elementi a secco sia con massetto cementizio galleggiante.

www.oventrop.it





Un parquet senza giunzioni

Sono firmati BHC Collection gli esclusivi listoni in parquet che raggiungono lunghezze fino a 12 metri, per creare un effetto "wall to wall", una visione d'insieme unica e compatta, senza giunti di testa e interruzioni. In esclusiva presso gli showroom BHC di Milano e Como, la linea Oversize è pensata per chi desidera andare oltre ogni comune aspettativa e avvalersi di un servizio altamente personalizzato. Il risultato è una superficie priva di giunzioni, in cui lo sguardo può spaziare senza limiti. Ideale per abitazioni contemporanee, showroom e spazi espositivi, Oversize è disponibile nelle varianti rovere, teak, ciliegio, ovengkol, noce americano, wengé, e altre specie legnose su richiesta.

www.bhconline.it

La tegola minerale di Wierer

Apparentemente identico a un coppo tradizionale in cotto, ma sostanzialmente diverso nella materia e nel design, Coppo del Borgo è la nuova tegola minerale di Wierer, innovativa al punto da rappresentare una svolta dal punto di vista tecnologico, qualitativo ed estetico. Grazie al profilo marcato e all'effetto ombra sul fronte, riproduce in modo fedele l'estetica di un tetto realizzato con coppi in laterizio. La classicità di Coppo del Borgo si unisce a un'alta funzionalità: con solo 7,5 pezzi al m², infatti, consente di ridurre significativamente il tempo di posa del manto di copertura. L'effetto coppi vecchi di Coppo del Borgo è ricreato dalle tre varianti cromatiche argilla, Siena antico fiammato e ruber fiammato. La sfumatura "fiammato" conferisce un tono particolarmente invecchiato alla copertura, rendendolo, così, il prodotto ideale per nuove realizzazioni, per la ristrutturazione di immobili di pregio e per interventi architettonici per il recupero di edifici nei centri storici.

www.wierer.it



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





Progettata dai Takeshi Hirobe Architects nella baia di Tokyo, villa SSK è una dimora essenziale, che ha come peculiarità quella di mettere i propri ospiti in contatto diretto con la bellezza della natura e con ciò che l'uomo crea. Il tutto intimamente legato da affascinanti specchi d'acqua di Iole Costanzo

Vista sull'oceano

Quando si affronta il tema della casa unifamiliare spesso ci si incontra o scontra con l'immaginario collettivo. Quest'ultimo è difficile da scalfire, e come prima evocazione propone la casetta classica con i tetti spioventi, disegnata in totale con 5 linee: una orizzontale, due verticali e due inclinate. La villa SSK, progettata dal gruppo Takeshi Hirobe Architects a Tokyo, per essere disegnata ha bisogno, invece, di 6 linee: una orizzontale e cinque variamente inclinate. In tutta l'abitazione non esiste un angolo retto, gli ambienti sono spaziosi e anche molto luminosi. È completamente costruita in legno. L'esterno, realizzato con doghe montate parallelamente tra loro, ha un colore inusuale, anche per la zona in cui è sorta: il nero. All'interno, invece, è il colore stesso dell'essenza lignea a dominare. La struttura è lasciata a giorno, ed è dominante, perché il complesso sistema portante si basa sulla resistenza del triangolo e sulla solidità della forma ottenuta. La villa SSK costruita sulla baia di Tokyo è unica nel suo genere almeno quanto il luogo stesso che, nonostante la vicinanza alla

metropoli, è riuscito comunque a preservarsi. E le peculiarità del posto sono state tutte rielaborate nel progetto e sono entrate decisamente a farne parte. Infatti la villa è un tunnel che collega la montagna verde e incombente che ha alle spalle con l'oceano che si trova davanti. L'acqua è un elemento molto presente nell'abitazione: due specchi d'acqua separano, legano e mitigano gli ambienti tra loro e con l'esterno. E a rinforzare quanto questo elemento sia importante per i proprietari di casa, per la stanza da bagno termale è stato scelto il secondo piano dell'abitazione e immergendosi



A sinistra: il prospetto che dà sull'oceano. Legno nero e vetro sostenuto da infissi sempre di colore nero. A destra: la corte interna, caratterizzata da un regolare specchio d'acqua, su cui prospettano tutti gli ambienti interni





In queste pagine: gli interni della villa SSK. La struttura portante lignea è a vista, ed è di un'essenza più chiara di quella adottata per le tamponature. Sotto: il particolare bagno con vista sull'oceano

nella vasca si ha anche la possibilità di godere della vista sull'oceano, la più interessante in tutta la casa. L'acqua come legame, come momento di rilassamento e come contemplazione. Contemplare fa parte della filosofia giapponese e in questa casa è un elemento ben presente. Lo si fa con il paesaggio ma non solo. Infatti, poiché i tempi sono cambiati e si è giunti al parossismo dell'estetica e dello status simbol, tra le esplicite richieste del proprietario di casa c'è quella della collocazione strategica del garage per la propria auto da collezione, così da poter essere ammirata anche da alcuni ambienti interni dell'abitazione. Nonostante tutto la villa non è molto grande, e le varie stanze sono, ovviamente, anche molto semplici ed essenziali. Al piano terra, oltre al garage e ai due specchi d'acqua, sono stati disposti gli ambienti diurni: cucina, zona pranzo e soggiorno. In un ambiente separato dal resto della casa tramite un intercapedine di verde, si trova la stan-

za dei bambini con il loro bagno che è a stretto contatto con una parete vetrata. Il cuore dell'abitazione è la cucina, a cui si accede da entrambe le entrate, sia da quella secondaria che si affaccia sull'oceano sia percorrendo il corridoio del cortile interno dove si trova lo specchio d'acqua e su cui prospetta con parete vetrata anche il soggiorno di casa. È tutto collegato e aperto. È tutto un continuo propagarsi di luce. All'interno non vi sono vere pareti divisorie: quest'ultime, là dove sono presenti, servono solo per delimitare lo spazio con l'esterno. La continuità visiva ha dunque sempre la meglio. E la montagna continua a essere concettualmente legata all'oceano. Nulla è spezzato perché tutto è fluido. Forse anche questo è feng shui. Sicuramente simboleggia lo star bene e in armonia con la natura e con se stessi. Perché contemplare e osservare non è solo un atto puramente estetico, lascia tracce profonde e purifica, secondo antiche tradizioni giapponesi, l'anima.



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



Ha la giusta dimensione per essere una casa unifamiliare. È profondamente diversa da quelle del circondario senza però discostarsi dal *genius loci*. Casa Harold è un'abitazione progettata dallo studio Jackson Clements Burrows nel Middlen Park di Melbourne di Iole Costanzo

Astratte geometrie da vivere

L'entrata si inserisce all'interno dell'abitazione e si cela dietro la parete/filtro realizzata sempre in mattoni rossi. È poco distante dal giardino da cui è separata grazie a una recinzione di legno

L'Australia. Terra diversa. E diversi sono anche i colori e pure la natura. Grandi spazi, profondità lontane. Lo sguardo può vagare e si possono tirare grandi respiri. Respiro che non manca certamente nei suburbi di Melbourne, la città più popolosa di tutto il continente (dopo Sydney), la capitale culturale dell'Australia. La città che secondo il The Economist è la più accogliente, quella più a misura d'uomo nonostante le dimensioni. Ed è in questo grande centro urbano che è stata costruita la Harold Residence su progetto di Jackson Clements Burrows Architects, una nuova abitazione a due piani situata in una zona a pochi passi dal Middle Park. La residenza per una famiglia che ci tiene a essere accogliente e pronta a ri-

spondere adeguatamente alla continua evoluzione delle esigenze familiari. Al piano terra sono stati organizzati gli ambienti destinati alla vita pubblica con in più la camera da letto patronale; tutti ambienti, cucina esclusa, legati al giardino, mentre al piano superiore le camere da letto sono a disposizione dei figli e di altri possibili ospiti. Il tessuto urbano di questa parte di città è piuttosto semplice, trattasi di una maglia viaria alquanto regolare con edifici di altezza modesta. Quasi tutti costruiti con mattoncini rossi o con rivestimento a cortina all'esterno. Aperture regolari e un portico per regolare il rapporto con il giardino antistante. La risposta dei progettisti è stata quella di cercare di relazionarsi con il patrimonio culturale del quartiere e lo han-

Architettura



no fatto scegliendo il mattone di laterizio rosso come materiale di elezione. Hanno rinunciato al portico ma hanno creato accanto al soggiorno uno spazio pavimentato all'aperto, strettamente legato con il giardino, dove poter organizzare un tavolo per il pranzo durante la stagione calda. Trovandosi però quest'edificio all'angolo di un'in-

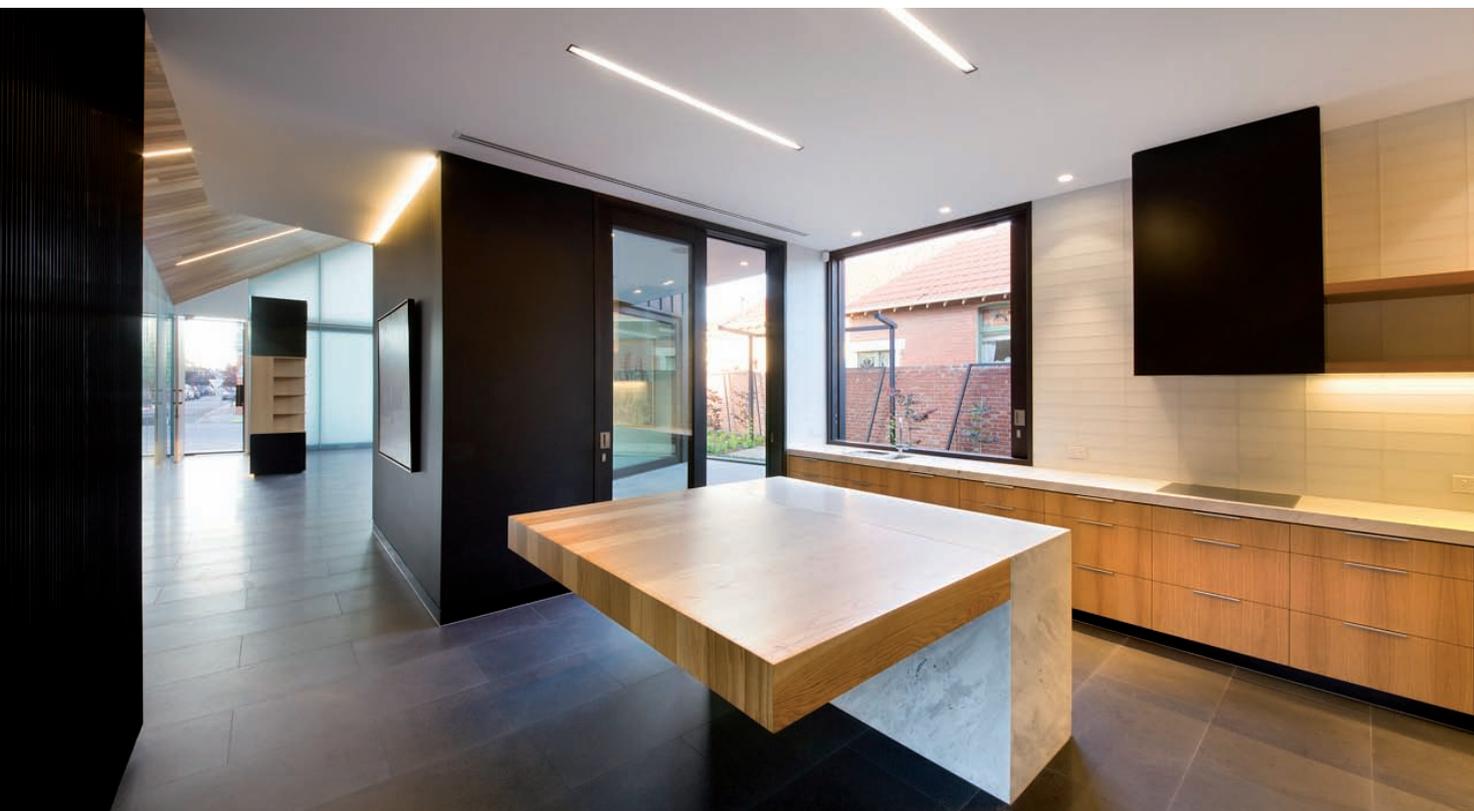
Sopra: il salone. Prospetta direttamente sul giardino con due grandi porte-finestre. È controsoffittato con doghe di legno e ha un pavimento in pietra e una parete di vetro satinato. A sinistra: disimpegno con le scale per accedere al piano superiore. Il gioco cromatico coinvolge tre tinte: nero, bianco e il colore caldo del legno

tersezione tra strade, la decisione è stata quella di interrompere la possibile regolarità morfologica dell'edificio sia in pianta che nello sviluppo tridimensionale, creando ambienti irregolari all'interno e un volume sfaccettato all'esterno, specialmente nella parte esposta a nord.

Il tetto è completamente realizzato in zinco, presenta diverse inclinazioni, alcune delle quali arrivano a caratterizzare il prospetto. Cromaticamente è in sintonia con le nuances presenti nel quartiere, anzi vi si raccorda perfettamente. Dal terrazzo è possibile apprezzare alcuni dei piani inclinati della copertura, e la riflessione della luce su di essi ben si adatta ai materiali scelti per caratterizzare gli ambienti. Il legno fa da padrone, ovviamente con il parquet, ma è presente anche come materiale predominante del controsoffitto: due piani orizzontali di legno, paralleli tra loro, evidenziati dalle pa-

È una residenza che risponde in modo adeguato all'evoluzione delle esigenze familiari





reti bianche. Ciò avviene nelle camere da letto e il risultato è un insieme alquanto armonioso. Al piano terra alcuni ambienti hanno il solaio superiore rifinito in legno ma i pavimenti sono di ceramica. Se esternamente il volume potrebbe far pensare a un'abitazione poco illuminata, la realtà è completamente diversa: gli ambienti sono

tutti luminosi, anche quelli che presentano una parete con brisoleil di zinco nero, utile soprattutto per garantire la privacy da sguardi indiscreti. Il salone ha ampie porte finestre che conducono nella porzione di giardino organizzato nella parte settentrionale del sito e che più preserva la vita familiare dal contatto con l'esterno.

Sopra: la cucina. Anche qui ampie finestre, legno chiaro per gli arredi, piastrelle bianche e il nero degli infissi e del pavimento. Sotto, a sinistra e a destra: due esterni. La prima immagine riprende l'abitazione dal giardino, la seconda dalla strada



Tra cielo e terra

Tra ruvidi costoni spicca candida e assoluta. Progettata dallo studio Fran Silvestre Arquitectos è una dimora elegante che si affaccia sul mar Mediterraneo. Ha linee semplici che ben si rapportano con l'acqua e con il resto del paesaggio di Iole Costanzo





Architettura



Eleganza, semplicità, leggerezza e rigore. Questi aggettivi sono sicuramente adatti a descrivere la casa di Alicante, in Spagna, progettata dallo studio Fran Silvestre Arquitectos. Aggettivi che però potrebbero allo stesso tempo risultare insufficienti. E questo perché l'abitazione ha altro che la caratterizza e la connota in modo particolare. La casa di Alicante è una scatola bianca che gravita sull'acqua. Appoggiata su due delle pareti, e forte di altri due piani ipogei che ne equilibrano la distribuzione del peso, si libra al disopra della parete rocciosa e si spinge nel vuoto quasi a voler galleggiare nel blu, tra il cielo e il mare. Acqua, roccia e cemento armato

rivestito di intonaco bianco. Sono questi gli elementi che più rappresentano l'insieme di questo intervento. Elementi che sono tra loro imprescindibili e creano un unicum. Un insieme.

Natura e rigore progettuale hanno prodotto un'abitazione dal fascino elementare e assoluto, dagli ambienti minimali che condividono l'unica e ampia parete di vetro che si affaccia sul mare. L'abitazione, o almeno l'unico piano emergente, è posto al livello più alto della quota di calpestio, dove è stato predisposto il garage.

La piscina, un regolare specchio d'acqua, costruita a fianco dell'abitazione, aldilà di una delle pareti portanti, invece è ad un livello più basso e prospetta anch'essa sul



Sopra: il salotto estivo organizzato a pochi passi dalla piscina al riparo dalle brezze che durante il pomeriggio giungono dal Mediterraneo. Sopra e a sinistra: altri scorci. A destra: la finestra a nastro dei servizi organizzati tra gli ambienti retrostanti



mare. Accanto a essa vi sono due pareti a 90° tra loro che creano una sorta di corte intorno all'acqua: uno spazio/salotto all'aperto con accanto la scala che conduce all'interno dell'abitazione.

La scala, semplice, lineare, razionalista e minimale è ancorata alla parete (perpendicolare a quella che sta di spalle allo spazio antistante la piscina) la attraversa all'altezza del pianerottolo e giunge al piano. Quando si è sul pianerottolo e si svolta, attraversando la parete, i punti di vista cambiano così come cambia anche la luce. È tutto un gioco di diverse prospettive. Modi diversi di godere il paesaggio, senza che nulla risulti ridondante. È la semplicità mediterranea a fare da gui-



Architettura



Sopra: l'essenziale cucina e il soggiorno. La parete che dà all'esterno è tutta in vetro. La luce diurna si propaga ovunque grazie alle pareti e agli arredi comunque bianchi. Sotto: uno dei bagni. Lavabo e vasca sono di fattura artigianale e sempre bianchi

da: l'azzurro dell'acqua, salata e dolce, la luce del sole, i giochi d'ombra che una geometria così rigida proietta e il candore delle pareti. È tutto bianco. Un bianco accicante. Ma comunque accogliente, armonioso, non stridente. Puro. E su tale candore vibra la riflessione dell'acqua.

La luce cambia con il cambiare delle ore. Il silenzio è d'uopo, ma nulla toglie alla gioiosa allegria estiva e allo sguazzare rumoroso nell'acqua. La sera invece tutto è diverso e l'incombente ombra nera dello scoglio è mitigata dall'illuminazione artificiale studiata, nei minimi particolari, per esaltare la poetica di questa architettura e del suo rapporto con il paesaggio.

Casa di Alicante non si omologa ad esso, anzi ne è l'antitesi, e proprio per questo, nella sua stessa semplice essenza, lo diventa essa stessa. Gli arredi sono più che minimali.



Nulla è al di fuori di una rigorosa geometria che porta anche a prevedere delle eleganti soluzioni per alcune funzioni in cucina, lì dove le aperture permettono un contatto diretto con la roccia su cui questa abitazione è stata costruita. Roccia rispettata nel suo naturale dispiegamento, tra crostoni appuntiti, piani levigati dal cocente sole estivo e profondi incavi utilizzati come rifugio dagli animali selvaggi del luogo. La roccia è stata tagliata in modo da preservarne l'aspetto naturale, e fa da sfondo alle finestre a nastro dei bagni e della cucina. Dalla roccia all'acqua, la dimora è avvolta dolcemente dalla natura. Anzi sarebbe meglio dire che vive immersa in una natura che è brulla e arida, luminosa e fresca. È una dimora che gode, attraverso le sue finestre, di tutto ciò che quel sito può offrire. Vi è immersa, ne rispetta le più salienti peculiarità, e ne trae forza.



**PREZZI AGEVOLATI
ASSOCIATI CONFABITARE**



MANUTENZIONI

RISTRUTTURAZIONI EDILI

IMPERMEABILIZZAZIONE
TETTI

RISTRUTTURAZIONI

RISANAMENTO
FACCIAE E TERRAZZI

RICOSTRUZIONI
CEMENTO ARMATO

IMPIANTI

RETI FOGNARIE

CONSOLIDAMENTO
STRUTTURALE

338.4575020

WWW.EUROAPPALTI.NET

Ernestina Rossotto è iscritta all'albo degli psicologi e degli psicoterapeuti della regione Piemonte dal 1993. Svolge attività terapeutica come libero professionista. Nel 2011 deposita il marchio Arte Addosso che tutela la creazione di accessori per la casa e per la persona, tutti hand made

Il design aiuta il benessere

Il perché ce lo spiega Ernestina Rossotto. Psicoterapeuta fondatrice e teorica dello psico design. Un movimento che studia lo spazio abitativo e lavorativo dal punto di vista funzionale, psicologico e artistico di Cristiana Zappoli

Psicologia, arte e design: sono questi i tre ingredienti che compongono lo psico design.

«È una corrente che si fonda sulla necessità di unire saperi appartenenti a campi diversi, di integrarli per ottenerne un arricchimento reciproco», spiega Ernestina Rossotto, laureata in psicologia e psicoterapeuta, fondatrice di questa nuova corrente. Alla propria attività professionale, ha affiancato da anni un'attività artistica in continua evoluzione, producendo accessori e complementi di arredo fatti a mano. Integrando gli studi di psicologia e l'innata passione per l'arte e il design ha dato vita allo psico design: «un intervento teorico-pratico rivolto a tutti coloro che sentono la necessità di rivedere il proprio spazio di vita quotidiano, non rinunciando al benessere che deriva dal rendersi conto della propria unicità che può trovare espressione in materiali, colori, oggetti del nostro vivere comune».

Dottorssa Rossotto, che cos'è, più nello specifico, lo psico design?

Concettualmente lo psico design è da intendersi come un movimento nuovo, innovatore e creativo, che studia lo spazio abitativo non solo dal punto di vista funzionale ma anche psicologico e artistico. All'interno di un processo terapeutico riuscito giocano diversi fattori. Oltre alla capacità del terapeuta di entrare in relazione con l'altro, entra in gioco anche un certo senso artistico, in quanto la conduzione del percorso richiede flessibilità, consapevolezza, armonia, costanza. Tutte caratteristiche che si trovano anche nell'arte. Nelle ambientazioni che propongo vi è attenzione ai particolari, ai materiali usati, alle cromie, allo spazio in cui gli oggetti trovano collocazione, alle esigenze ambientali e a quelle del committente, al fine di creare una situazione ambientale armonica e accogliente fatta ad hoc per ogni specifica esigenza. Lo psico designer è una figura professionale che si pone come ponte tra lo psicologo, l'artista e il designer.

Quali sono i principi cardine dello psico design?

Lo psico design pone le sue fondamenta sulla necessità di fondere saperi appartenenti a campi diversi, di integrarli per ottenere un arricchimento reciproco. Psicologia e arte, solo apparentemente così lontane, possono aiutare a creare ambienti a misura di sé. Espressione di bisogni nuovi che prendono corpo da nuove consapevolezze. Parte dal presupposto che ciascun essere umano ha la necessità di sentirsi unico e ha bisogno di esprimere la propria unicità anche attraverso la scelta di oggetti e di arredamento che lo rappresentino. L'obiettivo primario dello psico design è il raggiungimento della consapevolezza, da parte dell'utente e delle aziende, della necessità di creare ambienti di vita personali e lavorativi che tendano a creare il benessere delle persone. Le risposte preconfezionate e per tutti sono le risposte per nessuno. La casa è intesa come "vuoto flessibile": gli spazi devono essere utilizzati in modo flessibile e armonico e ciascun partecipante alla vita di quel contesto deve avere un proprio "spazio mentale".

Parliamo dei tre livelli su cui si concentra lo psico design

In un intervento di psico design inizialmente l'attenzione si pone a tre livelli: livello interno, da leggersi come interiore (la casa come viene concepita dal cliente: peculiarità, gusti, tendenze), livello artistico (cromie, forme, oggetti) e livello spaziale (uso dello spazio, disposizione degli arredi, scelta dei colori). Attraverso due o tre incontri con il committente, si analizzeranno i tre livelli al fine di pianificare l'intervento vero e proprio. Il primo è il livello interiore: considerando che la nostra abitazione non è solo il luogo che ci accoglie e ci protegge, ma è anche il luogo dove vengono proiettate tutta una serie di archetipi di cui siamo il più delle volte inconsapevoli, ma che agiscono sul nostro stile di vita e sulle nostre scelte abitative, ne consegue che scelte attuali hanno radici antiche e rispecchiano in parte "fantasmi" legati ai nostri rapporti con le figure genitoriali di riferimento. Se è vero che la casa è il luogo per eccellenza che ci pro-

tegge, questa deve necessariamente contenere simboli e simbologie che ci riportano alla primordiale casa che ci ha accolti, ossia all'utero materno. O, perlomeno, contiene il ricordo inconscio che ciascuno di noi si porta dentro della figura materna che accoglie. Paradossalmente, l'abbiamo fatta diventare il luogo dell'abbandono, del disordine fisico e mentale, della sciatteria, dell'accozzaglia di colori e forme, dimenticando quanto sia importante vivere in un ambiente che veramente ci rappresenta e che parla di noi. Recuperare il concetto di questo spazio significa riappropriarsi delle proprie antiche e uniche peculiarità. Significa dar voce alla parte estetica presente in ciascuno di noi, prestare attenzione a chi siamo, trattandoci con eleganza e amore, aprire la finestra per far entrare luce e colori nuovi, forse tanto anelati quanto temuti. Il ruolo dello psico designer è quello di comprendere i bisogni profondi legati all'esigenza del committente di apportare delle modifiche più o meno parziali alla propria casa. Di sostenere e consigliare alcuni interventi sull'uso dello spazio, sulla disposizione dei mobili, sui colori delle pareti e dei tendaggi. Pertanto la consulenza dello psico design non sarà solo una consulenza su aspetti pratici o su come modificare un mobile, ma sarà anche una consulenza a livello psicologico che porterà all'esplicitazione delle reali necessità delle singole persone.

Il secondo livello è quello artistico: la casa intesa come spazio dei bisogni di secondo e terzo livello, che sono di tipo estetico, prossemico, ludico, curativo, efficientistico, culturale e postmateriale. Sono importanti le metrature calpestabili, ovviamente, ma anche il tipo di pavimenti, l'esposizione al sole, il light design interno. Assumono una grande importanza i cromatismi degli interni e il tipo di materiali di copertura delle pareti e dei soffitti. In questo caso bisogna osare il cambiamento. Occorre saper scegliere fra le tante proposte quella che più si addice alla nostra personalità, senza cadere nella banale scelta dell'acquisto in blocco di una

Design

camera piuttosto che di una cucina o un salotto. È necessario individuare una scala di necessità e in base a quella valutare eventuali integrazioni con l'esistente, decidere quali e quanti oggetti acquistare, come e dove inserirli, oppure rivisitare in chiave moderna quelli già esistenti. Si verifica, in questo periodo, una discontinuità degli atteggiamenti verso la casa: le attese su misura si scontrano con il concetto di casa dei desideri sintonizzata sulla personalizzazione. L'ultimo livello è quello spaziale: la casa è il luogo del benessere nel senso di bene-essere, ossia stare bene, a proprio agio. Luogo non solo fisico, ma anche luogo dove ciascun individuo può permettersi uno "spazio mentale", "uno spazio per pensare". Un luogo proprio come bisogno legittimo di ciascun individuo, anche se all'interno di una famiglia o di una coppia più membri vivono sotto lo stesso tetto. Abitare la casa oggi equivale, o dovrebbe equivalere, al fatto che l'individuo diventi protagonista e dia libero sfogo all'espressione dei suoi desideri, attraverso un atto di presa di coscienza della propria unicità. Questo è uno dei punti di forza del mio lavoro, e forse anche quello più complicato, in quanto si tratta di portare alla coscienza delle persone che il bisogno fondamentale dell'essere umano è quello di essere riconosciuto come unico e peculiare e che questo riconoscimento parte da se stessi, riconoscendosi e riconoscendo i propri bisogni. All'interno del fenomeno dell'individualità contemporanea muta il rapporto tra spazio privato e spazio pubblico e muta anche il rapporto tra l'individuo e lo spazio domestico e quindi anche l'idea comune dell'abitare. Idea che è legata alle condizioni di mobilità sociale, all'accelerazione di fenomeni che determinano il cambiamento di esigenze. Fondamentale, quindi, che le persone, in quanto più consapevoli che in passato, costruiscano la propria casa "su misura" e lo spazio e gli oggetti che le circondano siano a loro immagine e somiglianza.

Ci sono alcune regole basilari che valgono per tutti?

Sì e no. Sì, perché credo che cercare a priori di stabilire ciò di cui veramente si ha bi-

sogno e quindi acquisire consapevolezza, sia un po' come scegliere la prevenzione piuttosto che la cura. Forse i costi iniziali sono più alti ma il risparmio si vedrà nel tempo. E quindi prevenire è meglio che curare in quanto dà risultati più stabili e duraturi e sicuramente più adeguati alle esigenze personali. No, in quanto le esigenze, i gusti, le necessità di ciascuno sono diverse e se ogni ambiente deve essere un vestito che sta bene a un determinato nucleo non può essere adatto a un altro. Non si tratta di categorizzare le persone e abbinare a esse un tipo di arredamento, questo non è lo psico design. Lo psico design ha come obiettivo quello di creare un ambiente il più possibile in armonia con i bisogni profondi di chi lì vive e lavora.

Nella pratica, cosa fa lo psico designer?

Applicare le conoscenze e le competenze psicologiche e psicoterapeutiche allo studio degli interni e all'armonizzazione di spazi, oggetti e colori implica uno sforzo di trasposizione di questo sapere a un'altra situazione che va a coinvolgere più aspetti del rapporto paziente - terapeuta. Nella situazione contingente si deve sostituire il vocabolo paziente con quello di utente e/o di cliente e conseguentemente viene chiamato in gioco il concetto di setting nel senso più ampio, e non inscrivibile solo alla stanza dello psicoterapeuta. Nel corso di una richiesta di intervento terapeutico si parla di setting, ovvero la situazione nella quale avviene l'incontro tra terapeuta e paziente. L'uso del lettino, dove il paziente si sdraia e alle sue spalle il terapeuta segue la seduta; la poltrona o la sedia per un rapporto vis a vis; il divano; la scrivania come barriera separatrice tra chi chiede e chi offre sostegno. Tutte situazioni che tutelano non solo il paziente ma anche il terapeuta da possibili "invasioni psicologiche" o che tendono a mantenere una certa "distanza" fra due persone così profondamente coinvolte in un percorso di cambiamento. Personalmente credo che la capacità di entrare in una relazione intima con un altro da sé, sia essa una relazione terapeutica o parimenti una relazione personale o lavorativa, dipende dalla capacità di stabilire un'empatia con l'altro

e quindi di lasciarsi coinvolgere in maniera profonda ma anche, in un secondo momento, dalla capacità di allontanarsi dal problema, per non venirne "distrutto", restituendo all'interlocutore una chiave di lettura positiva della situazione che tenda a mettere in moto le energie interne dell'altro al fine di affrontare eventuali situazioni di disagio o problematiche di vita. Pertanto non servono oggetti per tutelare l'integrità di ciascuno (tavoli, scrivanie, lettini, ecc), questi servono a porre una barriera fisica tra le persone, barriera che non necessariamente corrisponde ad un equilibrio interiore che permetta di prendersi cura di un'altra persona. Servono strumenti, competenze e chiara consapevolezza di sé e dei propri limiti e valori. Quando si raggiunge tale consapevolezza, si può incontrare qualsiasi persona in qualsiasi ambiente e situazione e allora tutto quello che è legato al bisogno di difendersi o di creare un'ambiente artificiale per stabilire un rapporto viene meno. Viene meno perché superfluo in quanto si ha la coscienza di sé. Nel momento in cui analizzo la situazione che un cliente mi sottopone rispetto a una necessità di ristrutturazione o di cambiamento totale o parziale del proprio spazio abitativo è ovvio che io osservi la situazione dal punto di vista psicologico e che applichi le mie competenze in questo campo per trovare insieme al committente la giusta soluzione del suo problema. Il colore giusto per lui; lo spazio a misura di un nucleo familiare, che tenga conto delle esigenze estetiche e pratiche di tutte le persone; gli arredi che più lo rappresentano; i complementi d'arredo che armonicamente si inseriscano nel tutto. È naturale che io mi rechi a casa delle persone per valutare l'intervento da effettuare, ma anche per osservare la loro situazione, il loro quotidiano. Per suggerire proposte personalizzate, bisogna conoscere le persone, i gusti, le possibilità economiche, le esigenze pratiche e psicologiche di benessere, perché la casa deve essere un luogo di benessere, e non solo di rifugio. Il lavoro dello psico designer, in conclusione, è diverso da quello dell'interior designer e dell'architetto; non si sovrappone a essi, è un'altra cosa.

Amato Mario

PRONTO INTERVENTO

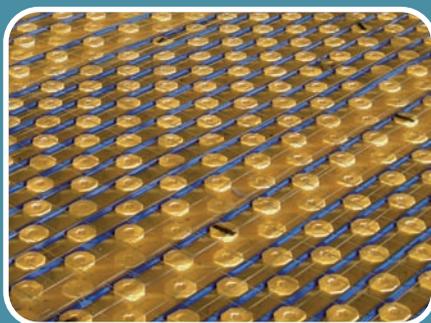


**Servizi
Riparazioni
Manutenzioni
Condominiali**



**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 Bordonì, 6/A | 40133 Bologna (BO) | Tel. 051.382692 | Fax 051.6427719 | baraldi@baraldi-impianti.it
www.baraldiimpiantiidraulici.com



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

Roberto Longo

+

TESTI

GROUP

Via dell'Industria, 46 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

tel. 045.6833333 - fax 045.7731089

www.testigroup.com - info@testigroup.com

SERIE CARTIGLIA



Custoditi da camelie secolari, i giardini storici della Lucchesia continuano ad attirare visitatori. Per conservare questo patrimonio botanico è nato il parco tematico Camellietum Compitese, che custodisce un'importante collezione di camelie dell'800

Il fascino della Lucchesia

Ormai varcata la soglia della primavera, lasciamoci trasportare dalla voglia di uscire dal grigiore cittadino e inoltriamoci in spazi luminosi e aperti, ricchi di storia e di arte, in Lucchesia per esempio, i cui parchi e giardini storici si arricchiscono agli inizi di questa stagione dei molteplici colori dovuti alla fioritura delle sue camelie, alle quali viene appositamente dedicata ogni anno una manifestazione dal titolo "Antiche camelie della Lucchesia", a Pieve e Sant'Andrea di Compito. In questa speciale occasione, nei giorni di apertura della mostra, si concretizza l'opportunità di conoscere da vicino alcuni significativi giardini storici privati, custodi di camelie secolari in splendida fioritura. La diffusione su questo territorio di questa pianta ornamentale è presto spiegato: i terreni naturalmente acidi di queste zone, favorevoli al suo attecchimento, hanno fatto in modo che qui trovasse un suo secondo habitat naturale, in cui crescere e svilupparsi. Adattamento e sviluppo testimoniato pregevolmente da un magnifico esemplare di *Camelia japonica*, impiantato forse nel finire del Settecento a villa Nardi, una delle ville aperte al pubblico durante la manifestazione. Le sue dimensioni sono a dir poco stupefacenti, tanto da essere annoverata fra una delle più grandi e antiche camelie impiantate in Italia.

Queste piante ormai secolari, a volte monumentali, costituiscono oggi un patrimonio inestimabile sia per la loro bellezza che per la varietà e con lo scopo di conservare questo notevole patrimonio botanico è qui nato il parco tematico "Camellietum Compitese", che custodisce al suo interno un'importante collezione di camelie dell'800.

La *Camelia japonica* L. è pianta originaria dell'Asia Orientale e la sua introduzione nei giardini europei inizia dal Regno Unito, nella prima metà del Settecento. Da lì a poco si diffonderà in tutti gli altri paesi del vecchio continente e la prima camelia giunge-



rà in Italia nel 1760, nel Reale giardino di Caserta, risalendo poi lungo la penisola. Sin dal suo arrivo, questa pianta ha riscosso grande successo per la adattabilità ai nostri climi, per la bellezza dovuta al fogliame sempreverde e alla fioritura spettacolare, per la facilità con cui si possono ottenere nuove piante con fiori assai più vistosi, dalle forme semplici o doppie, di colore bianco o screziati di rosa, rossi, arancioni, e dalle più svariate fogge, dai boccioli simili a ranuncoli, peonie, rose, che hanno suscitato l'entusiasmo dei collezionisti.

Fino ai primi anni dell'Ottocento, il verde era rimasto prevalentemente legato alle specie vegetali tipiche del giardino all'italiana quali il leccio, il bosso, l'alloro, il tasso, mentre le fioriture che adornavano le aiuole erano prevalentemente di bulbose o rose ma, da lì a poco, nei giardini delle ville per effetto delle correnti di gusto che ma-

Sopra: cinta muraria articolata da colonne e lesene che delimitano la "chiusa" di una villa. A destra: magnifico esemplare di *Camelia japonica* L. in fioritura, di impianto probabilmente tardo settecentesco



turano in Inghilterra e in Francia, vengono introdotti alberi e arbusti extraeuropei di magnolia grandiflora, cedri del libano, ginkgo biloba, le azalee, il glicine, le camelie che si fondono con le specie vegetali più consuete al nostro paesaggio, sulla scia di una moda ottocentesca in cui esotismo e curiosità botaniche riscontrano ampi successi. Questo periodo segna una delle trasformazioni più visibili del giardino storico italiano che, col dilagare in Europa del giardino all'inglese, sopprime quei caratteri tipici che lo contraddistinguono.

Si alterano pesantemente molti dei giardini formali italiani, i cui problemi maggiori sono il degrado dei manufatti in cotto e delle sculture, il mantenimento delle aiuole geometriche e dei giochi d'acqua, l'invecchiamento del bosso e la sua costosa manutenzione. L'impianto originario rimane comunque ancora leggibile nelle fontane a bordo basso e con alto getto centrale, nelle vedute simmetriche degli spazi aperti, nella concentrazione delle viste assiali sul palazzo. Un consiglio per apprezzare la magnificenza di questo paesaggio di ville e di

Sopra, a sinistra: maestose quinte di sempreverde cingono il giardino di Villa Reale a Marlia. In alto, a destra: labirinto in bosso nel giardino tergaie di una villa lucchese. Sopra: giardini terrazzati, a quote diverse. In primo piano la vasca in pietra e sullo sfondo le piante di limoni a corredo del giardino

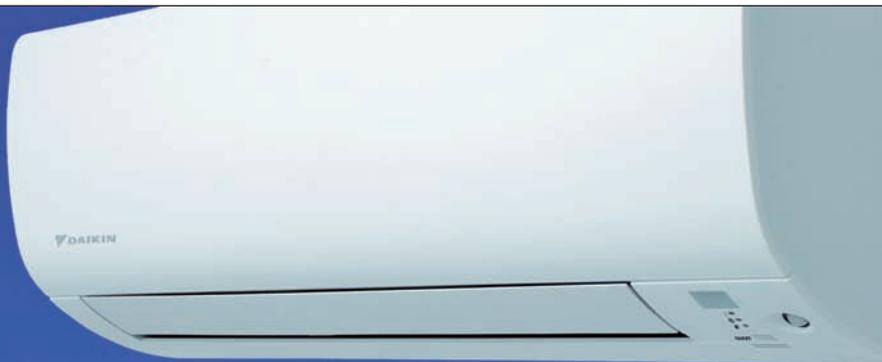


rigogliosa natura in fiore è quello di osservarlo attraverso visuali paesaggistiche privilegiate. Occorre raggiungere quei belvedere che permettono di potere valutare la loro articolazione nel territorio, che portano a riconoscere i singoli giardini in un unico e felice colpo d'occhio, entrare in quel gioco articolato di rimando da villa in villa, che esaltando la propria singola magnificenza, si arricchisce della veduta dell'altra. Una passeggiata a piedi fra le cinte murarie è di rigore per osservare manufatti e trame preziose che si dipanano lungo le vie dei borghi, pergolati in laterizio a corredo della muraria delle "chiuse" con colonne e ringhiere, oratori, gli ampi cancelli di accesso corredati da fontane e impreziositi da un largo stradale. Sono manufatti che definiscono un paesaggio esterno di valore quasi equivalente a quello che si cela all'interno della cinta, spazi aperti, comuni, della cui bellezza tutti possono godere. È il concetto civico di bellezza, un sistema complesso di relazioni e non somma di episodi nati e cresciuti a caso, è un piacere imperdibile, un modo di concepire la bellezza esteso all'intorno, dilagante, che ci sollecita a ripensare all'attuale scorretta gestione del territorio, a una riflessione sulla sua trasformazione. (di Raffaella Tottoli - architetto)



GRANDI OFFERTE

per tutto il mese di luglio e agosto
per prodotti Daikin e Mitsubishi



DOMOSAT

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



Riparazione, sostituzione
e montaggio di serrature per porte,
cancellotti 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

100% VERDE

di Guerzoni Christian

- CREAZIONE E MANUTENZIONE GIARDINI E TERRAZZI
- POTATURA ALBERI, ARBUSTI E SIEPI
- POTATURA E ABBATTIMENTI CON CESTELLO
- 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**



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

da oltre 30 anni
rendiamo più
bella Bologna

omnia group s.r.l.

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



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

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

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

**omnia
group**

omnia
asfalti

omnia
restauri

1981 - 2012
31°

omnia group srl

via del Legatore, 1/3 - 40138 Bologna

tel. 051/601.38.24 - info@omniaestauri.it

INTERIOR DESIGN

CITTÀ DEL MESSICO

L'arredo gioca sul contrasto bianco e nero, con innesto di colori caldi e pastello. L'illuminazione naturale è garantita dagli ampi finestroni che filtrano una luce chiara, funzionale al gioco di chiaroscuri determinati dalla variegata predisposizione degli arredi. La progettazione è di un giovane gruppo di architetti, Craft Architectos, che ha saputo equilibrare perfettamente l'uso dei colori e dei materiali.

KAPITI, NUOVA ZELANDA

Sorge sullo stesso terreno dove già nel 1950 una tipica dimora neozelandese venne trasformata in una casa per le vacanze, ed è circondato da una fitta vegetazione. L'Atelierworkshop ha dovuto attenersi a quattro precise linee guida: evitare operazioni di scavo; conservare tutti gli alberi; creare degli affacci sui lati della costruzione e riuscire a contenere gli ambienti necessari in un volume unico.



Interior design



**ECCENTRICO
MA NON TROPPO**

Lo sfarzo è il leitmotiv di questa dimora messicana, senza essere però eccessivamente ridondante. Ambienti caldi e iperdecorati danno vita a un'atmosfera chic ed elegante, mentre gli spazi sono organizzati su diverse altezze a seconda delle loro funzioni di Mercedes Caleffi







A sinistra: la scala principale della casa. Caratterizzata da legno, metallo e lastre di cristallo. È essenziale nella sua linea e la base sottostante è un contenitore d'acqua necessario per umidificare gli ambienti e il giardino verticale. Sopra: l'angolo breakfast. Ha un tavolo di legno biondo e sei sedie rivestite in tessuto

Torre Bosques è di due piani ed è un'abitazione costruita all'interno di Bosques del Olivo, un distretto messicano situato nella zona est dello Stato. A progettarne gli interni è un gruppo di architetti, i Craft Arquitectos, che in questo caso hanno scelto di dividere il piano dedicato agli aspetti quotidiani in due, attraverso il disimpegno e le relative scale che conducono al piano superiore, distinguendo così gli ambienti familiari (cucina, soggiorno e zona breakfast) dal salone e dal dining destinati agli aspetti pubblici di rappresentanza della famiglia.

L'arredo della cucina gioca sul contrasto bianco e nero rinforzato dagli elementi d'acciaio. Accanto ai fornelli è stato organizzato il tavolo della colazione, mentre l'angolo breakfast in asse con il soggiorno family ha un lungo tavolo di legno biondo con intorno sei sedie rivestite di tessuto, un pavimento molto chiaro e una delle pareti rivestita di piccoli mattoncini scuri. L'ambiente è molto stretto, è praticamente una galleria che collega lo studio al soggiorno, una zona di passaggio tra gli altri due ambienti, che risulta essere però accogliente pur essendo mancante di finestre. L'illuminazione naturale, comunque presente, è garantita dagli ampi finestroni degli altri due ambienti a giorno e tra loro prospetticamente collegati. Le diverse aree sono collegate, si inseguono l'una con l'altra senza interruzione di continuità tranne che per la cucina e gli ambienti destinati alla servitù. Il cambio di funzione è segnato



dall'introduzione di nuovi materiali. Infatti lo studio è a sua volta separato dalla sala da pranzo, la dining room usata per situazioni diverse dalla vita quotidiana, da una tenda ampia quanto tutta la parete che sostituisce e che dà un più profondo respiro a chi siede al tavolo, perché rende visibile tutta l'altra parte del piano. Lo studio è l'elemento che collega gli ambienti familiari a quelli di rappresentanza, è il jolly e a segnare questo cambiamento è il pavimento che dal marmo chiaro passa a un parquet venato, stessa essenza presente poi nel salone, e su cui è stato adagiato un tappeto di pelle di bovino che fa da isola per il tavolo di vetro fumè.

Alla sedia ergonomica tipica da studio se ne oppongono al di là del tavolo altre due che stilisticamente sono più vicine agli ambienti che si trovano subito accanto: il salotto e la sala da pranzo. Dall'altra parte, per raccordare sempre gli ambienti di rappresentanza con il resto del piano, sono stati inseriti dei pannelli, detti green wall, organizzati come giardini verticali che ovviamente si raccordano con alcuni piani orizzontali contenenti dell'acqua. Elementi che oltre ad essere interessanti dal punto di vista dell'interior design hanno anche funzione di mitigatori climatici perché sono in grado di garantire il giusto tasso di umidità nell'aria, sia nei mesi freddi che in quelli caldi. Nella sala da pranzo il legno è presente su alcune pareti e in parte è adoperato anche come controsoffitto, mentre il tavolo di un colore più scuro, attorniato da

In queste foto è il salone centrale a essere ripreso. Sotto: è ben visibile la scala con la zona dell'intradosso valorizzata dalla bocca del camino. A destra: la camera da letto che affaccia sull'ambiente sottostante mentre sul fondo è possibile scorgere lo studio con la tenda/filtro raccolta







poltrone rivestite di tessuto, spicca su un pavimento lucido, molto chiaro, realizzato con tagli di grande formato di marmo chiaro. Il salotto a doppia altezza e una delle camere da letto principali vi si affacciano attraverso dei pannelli traforati che possono essere ruotati per fare entrare ulteriore luce naturale nella stanza. Tornando al salotto possiamo aggiungere che l'arredo è composto da pezzi diversi tra loro: una dormeuse, un divano nero e altri pezzi dalla linea un po' retrò, il tutto legato da una pelle di zebra con funzione di tappeto e su cui è stato appoggiato un tavolo di ottone e vetro. In questo ambiente due altri elementi sono estremamente importanti: l'ampio finestrone che rapporta questo ambiente così impegnativo con il mondo esterno e la scala che dal salotto porta al piano superiore, dalla linea contemporanea, leggera, con scalini di legno incastrati nel muro e a protezione dei quali sono stati posti due grandi pannelli di cristallo.

Oltretutto, scendendo dal piano superiore nel salotto, si ha la possibilità di godere di una vista mozzafiato su tutto il circondario che varia man mano che l'altezza cambia. Seduti, in questo ambiente, si ha la possibilità di apprezzare il panorama ed essere affascinati dalle fiamme del camino elegantemente "ritagliato" al di sotto dell'intradosso delle scale.

Le stanze private risentono, invece, molto dei gusti dei singoli componenti della famiglia, tranne il bagno dall'interessante connubio tra marmo e legno, con lo spazio doccia-wc segnato da un semplice pannello di cristallo e dalla parete di marmo bianco di Carrara venato di grigio e il particolare angolo per la tv, vissuto in modo informale con grandi imbottiti colorati e il parquet e un'intera parete attrezzata tutta bianca e molto lineare.



A sinistra e in basso: una delle camere da letto. Il legno chiaro è presente sul pavimento e sulla parete che fa da testata al letto. I mobili sono chiari, così come i tendaggi. Sopra: l'angolo informale dedicato alla tv. A caratterizzarlo sono i grandi imbottiti colorati, il parquet e la parete attrezzata bianca e lineare



PER LA FAMIGLIA CON LA FAMIGLIA



Garantisce la privacy e offre gli spazi giusti per momenti di relax. Immersa nel fitto verde della Nuova Zelanda, dove il paesaggio muta in rapporto ai repentini cambiamenti climatici, la Holiday House si presenta semplice nell'arredamento, utilizzando materiali naturali e colori accesi di Iole Costanzo







La forza sta tutta nel legno: caldo, morbido, elegante e soprattutto resistente. Una forza che si esprime dal punto di vista estetico, conferendo un tocco originale agli ambienti interni, caratterizzati dal disomogeneo scorrere delle venature verticali e orizzontali dei pannelli posti sul pavimento e sulle pareti. Considerato tra le principali risorse naturali sostenibili a disposizione dell'uomo, il legno è un materiale rigido e leggero, conosciuto per la sua lavorabilità e versatilità, molto usato nel mondo delle costruzioni e dell'interior design. Grande uso ne è stato fatto per realizzare gli interni dell'Holiday House, casa nata per le vacanze e di-

mora adatta per organizzare ritrovi e feste. Si trova in una zona marittima, caratterizzata da dune sabbiose, non lontana dal lungomare di Kapiti in Nuova Zelanda. Sorge sullo stesso terreno dove già nel 1950 una tipica dimora neozelandese, costruita a fine Ottocento e utilizzata come alloggio per i contadini, venne trasformata in una casa per le vacanze. Il sito ha una posizione sopraelevata ed è circondato da una fitta vegetazione, ma la precedente costruzione, nonostante avesse una bella vista che dominava l'isola di Kapiti, non aveva affacci a est, e non c'era dunque modo di godere del bellissimo spettacolo dei giochi di luce che variano al di là della col-



Nelle foto: il salone centrale. È stato completamente rivestito di legno facendo attenzione a creare con le venature una continuità segnica. Nella parte più alta la boiserie si sbianca e prosegue fino ad acquisire valenza di controsoffitto. L'arredo semplice ed essenziale spicca e disegna lo spazio della casa senza portarlo a saturazione



A sinistra: la veranda, la zona filtro tra l'interno e l'esterno. Anch'essa di legno, presenta però parti colorate con tinte molto vivaci. La zona d'ombra genera la giusta frescura per gli ambienti interni corrispondenti. Di fianco e sotto: le immagini mettono a fuoco le pareti del salone centrale attrezzate con scaffalature ravvivate da elementi colorati. Se gli infissi all'esterno sono di alluminio le porte interne, scorrevoli, sono invece di legno colorato



lina di Paekakariki. Inoltre non era più in grado di accogliere tutti gli esponenti della famiglia durante la stagione estiva. L'Atelierworkshop, lo studio di architettura incaricato per la ristrutturazione, nello sviluppare un nuovo progetto ha dovuto attenersi a quattro precise linee guida: evitare operazioni di scavo; conservare tutti gli alberi che da sempre circondavano il perimetro del sito; creare degli affacci su tutti i lati della costruzione e riuscire a contenere gli ambienti necessari in un volume unico. Seguendo questi vincoli gli architetti Bonnifait e Giesen hanno progettato un semplice volume orientato verso nord che si poggia su una piattaforma sopraelevata. Il piano di appoggio, originariamente parte integrante della vecchia dimora

ottocentesca, è diventato irregolare, ma tutti gli alberi intorno hanno mantenuto la loro posizione. E il nuovo edificio è stato anche dotato di una veranda che serve da collettore solare passivo per la zona giorno, e possiede anche tutte le caratteristiche di un tipico "giardino d'inverno". Inoltre la veranda può essere sfruttata come luogo di riunione per la famiglia e, se chiusa, diventa uno spazio privato per i momenti di relax. È anche una zona di passaggio e si presta a separare il paesaggio dell'Isola di Kapiti e la zona giorno della casa. I materiali scelti sono principalmente alluminio e legno. Il grande salone posto al centro dell'abitazione è strettamente legato alla cucina a giorno e alla veranda antistante.



49th
EDITION



carsa.it

SAIE 2013

BETTER BUILDING

Bologna, 16-19 ottobre

Con il Patrocinio di



MILANO 2015
NUTRIRE IL PIANETA
ENERGIA PER LA VITA

In collaborazione con

L'AQUILA salone della
RICOSTRUZIONE
restauri innovazione green technology

media partner



IL NUOVO SAIE ridisegna l'esposizione dando priorità al linguaggio e alle esigenze del mondo delle costruzioni in quattro grandi Aree



SAIE COSTRUIRE SICURO

è l'area dove si approfondisce il tema delle strutture, della sicurezza sismica e idrogeologica, della geotecnica, del consolidamento, dei rinforzi e dei ripristini e del lavoro sicuro in cantiere.

Al centro di costruire sicuro tre saloni di approfondimento:

- SAIE **GEOTECNICA&GEOLOGIA**
- SAIE **MATERIALI&TECNOLOGIE**
- SAIE **SISMO**



SAIE COSTRUIRE SOSTENIBILE

è l'area dove si approfondisce il tema della sostenibilità, dell'isolamento termico/acustico e dell'impermeabilizzazione, dell'efficienza energetica e della certificazione, della bio-architettura e del riutilizzo dei materiali.

Al centro di costruire sostenibile tre saloni di approfondimento:

- SAIE **GREEN HABITAT**
- SAIE **NEW STONE AGE DESIGN**
- SAIE **PAV**



SAIE PROGETTARE INNOVATIVO

è l'area dove si approfondisce il tema della progettazione e degli strumenti per il professionista, come i software architettonici di calcolo strutturale, termotecnici ed energetici, di computo e come gli strumenti di cantiere.

Al centro di progettare innovativo lo storico salone SAIE **BIT** e lo spazio di approfondimento SAIE **BIM**



SAIE MOVINT EXPOLOGISTICA

è il salone della Logistica e Movimentazione interna in cui ai tradizionali temi della gestione automatica delle merci e la loro collocazione logistica si aggiunge l'approfondimento sulla connessione con il mondo delle costruzioni e la sicurezza sismica

www.saie.bolognafiere.it

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



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

MARCOPOLO CLUB vantaggi esclusivi per i soci Confabitare

15%

sugli articoli per la casa

10%

su musica e film

5%

su tv, foto-video e audio

10%

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

3%

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

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

CONVENZIONE MARCOPOLO CLUB – CONFABITARE

Marcopolo-Expert propone una scontistica privilegiata sugli acquisti effettuati presso tutti i punti vendita.

Viene attivata sulla tessera fedeltà "Marcopolo Club", una card totalmente gratuita che, oltre agli sconti permette di accumulare, ad ogni acquisto, punti preziosi e accedere così a offerte e promozioni esclusive.

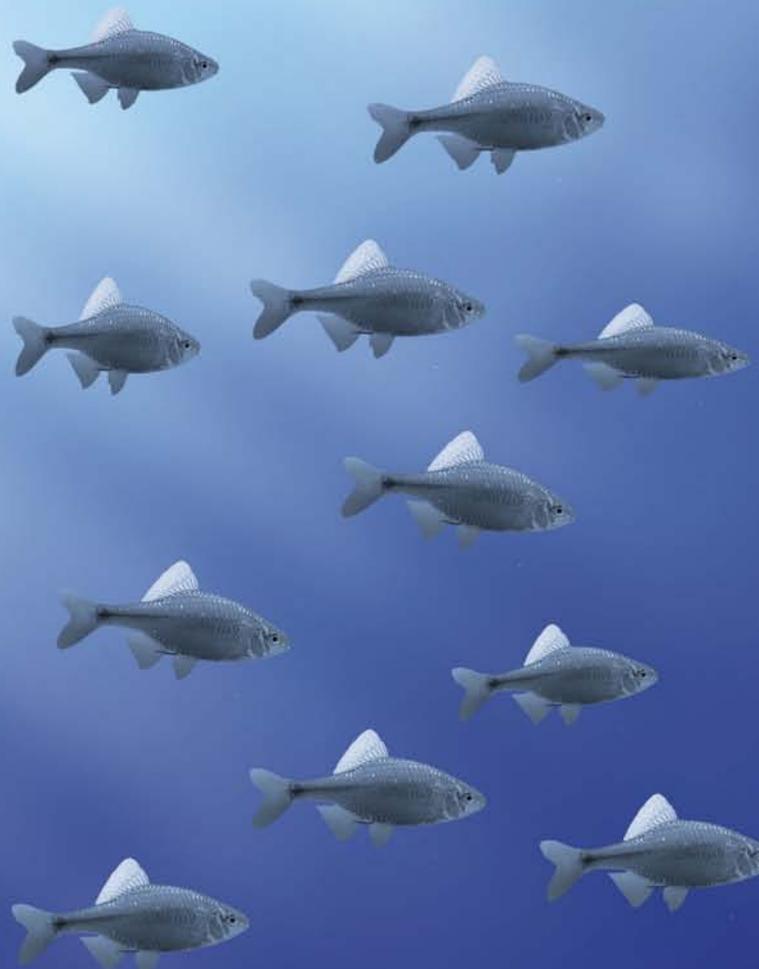
COME ADERIRE ALLA CONVENZIONE

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

MARCOPOLO
expert



www.marcopoloshop.it



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.