

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

SETTEMBRE 2011 - Anno 2 - N.5

SE PERMETTETE
PARLIAMO DI NOI

Editoriale di Alberto Zanni

C.C.CA.SE.
IL VANTAGGIO
DI ESSERE SOCIO

ALTA FORMAZIONE
PER AMMINISTRATORI
DI CONDOMINIO



**TRILOGIA
NAVILE**
IL NUOVO
POLO URBANO
DI BOLOGNA

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari



LA SICUREZZA PER IL TUO CONDOMINIO

TUTELA LA TUA VITA CONDOMINIALE

SCHMIDT SECURITY è il partner ideale per un'attenta e corretta gestione dei condomini. Soluzioni d'avanguardia e competenze garantiscono l'analisi approfondita degli stabili.



CHECK-UP DEL CONDOMINIO (Audit)

- Valutazione ed analisi in loco per rilevare le problematiche esistenti

PRIVACY E SICUREZZA DELLE INFORMAZIONI (D.Lgs. 196/03)

- Adeguamento alle normative sulla Privacy per Amministratori e Condomini
- Valutazione delle misure di sicurezza attraverso sistemi di videosorveglianza

SAFETY (D.Lgs. 81/08)

- Informazione ed assistenza riguardo persone e cose per prevenire la responsabilità civile e penale dell'amministratore
- Redazione del DVR e del DUVRI

SECURITY

- Verifica ed adeguamento dei sistemi di sicurezza negli spazi comuni

Dal 1960 Costruttori Artigiani
in Bologna di pulsantiere,
casellari postali e targhe



**PULSANTIERE
PER CAMPANELLI
BREVETTATE**

PGR S.A.S.
di ACCORSI & TOZZI

Via del Chiù, 40 - 40133 Bologna
Tel. 051.389588 - Fax 051.383439
www.pgrbo.it - info@pgrbo.it



SOLATUBE®

Luce Naturale trasportata in canali altamente riflettenti e resa disponibile in ambienti senza affaccio esterno. Con questo obiettivo nasce Solatube® nel 1988 (Australia).

I primi condotti erano dei semplici tubi specchiati con un cupolino trasparente in copertura ed un riflettore per inclinare i raggi verso il basso; l'intero sistema funzionava abbastanza bene con prestazioni di tutto rispetto. Nel tempo è stato migliorato il condotto riflettente che ha raggiunto livelli di prestazione praticamente assoluti. Tutti i prodotti Solatube® sono da alcuni anni equipaggiati con condotti realizzati in "Spectralight® Infinity" che ha una capacità di "riflettenza speculare" del 99,7% senza modificare il colore dello spettro solare.

L'interesse dei ricercatori Solatube® si è quindi concentrato sulle prestazioni della calotta captatrice (componente fondamentale per raccogliere la luce solare) per migliorare la captazione dei raggi solari in particolare con il sole basso all'orizzonte (mattino, sera ed inverno), cercando di ridurre, invece la captazione nel periodo estivo, ore centrali della giornata, quando l'energia rischia di essere sovrabbondante negli ambienti.

L'inserimento di lenti di Fresnel nel cupolino trasparente (nel 1999) ha permesso di migliorare la captazione della radiazione solare specialmente con il sole basso, ma il miglioramento non era compensato da un sufficiente controllo dell'energia in estate.

Dall'inizio del 2007 con la serie Brighten Up®-160 Ds, con condotto di Ø 25 cm, e 290 Ds, con condotto di Ø 35 cm, è stata realizzata la nuova calotta con diametri superiori di 5 cm per aumentare la superficie di captazione mantenendo gli stessi diametri dei condotti (con fori nelle strutture contenute) e sono state inserite nella calotta captatrice, sempre realizzata per iniezione in stampo (grande resistenza meccanica), lenti di Fresnel a geometria differenziata "Raybender®3000" ed inserito il "LightTracker®" riflettore agganciato alla calotta; queste soluzioni hanno permesso di ottenere prestazioni differenziate con importanti incrementi della luce incanalata in inverno (raddoppio dell'energia trasferita con altezza solare di 5°) e diminuzione dell'energia raccolta in estate nelle ore centrali della giornata (contenimento dell'energia trasferita con altezze solari superiori a 45°).

Dall'inizio del 2009 i Solatube di diametro 53 cm "Serie Solamaster®" adatti alle grandi superfici hanno avuto alcune importanti evoluzioni, la più significativa è quella relativa all'inserimento della nuova calotta captatrice.

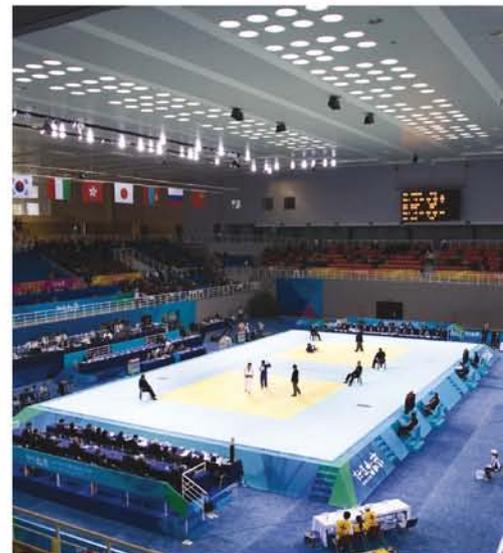
Sono disponibili 3 soluzioni "Solamaster" differenti in relazione al componente calotta:

- 330 Ds Solatube® con Ø condotto di 53 cm con calotta convenzionale.
- 750 Ds Solatube® con Ø condotto di 53 cm con calotta a Lenti di Fresnell differenziate sempre realizzata per iniezione in stampo.
- 750 Ds Solatube® con calotta con "Lenti di Fresnell" ed una seconda calotta per corrispondere alle richieste di particolari certificazioni.

La calotta del 750 DS si differenzia in modo sostanziale dalle calotte convenzionali in quanto realizza un allargamento dell'orario di illuminazione nell'arco della giornata andando a regime già con una inclinazione del sole di soli 5°, garantendo grandi risultati di illuminazione alla mattina alla sera e nella stagione invernale e regolando parte dell'energia nelle ore centrali delle giornate estive.

La filosofia Solatube® è quella di rendere massimo il risultato di illuminazione nell'arco dell'anno aumentando la quantità di luce incanalata nei mesi invernali, alla mattina ed alla sera e "regolare" la quantità di luce nelle ore centrali delle giornate estive. In questo modo ottenere il massimo rendimento nell'arco di tutto l'anno.

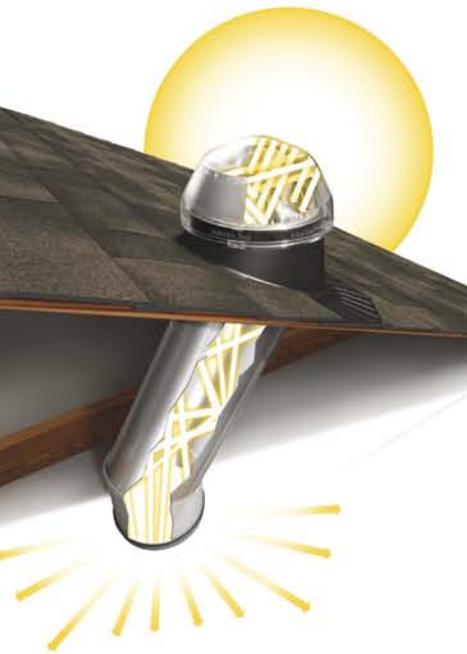
La valutazione di questo tipo di apparecchi deve essere effettuata tenendo conto della varie stagioni durante l'anno. Lo sviluppo tecnico adottato da Solatube® è nella direzione qualitativa, e mette in primo piano il risparmio energetico perseguendo gli obiettivi del minor utilizzo di energia totale sia per riscaldamento che raffrescamento degli edifici durante tutto l'arco dell'anno.



Siamo presenti al SAIE
al Padiglione 16 - Stand A19

EDILIZIA E SISTEMI srl

Edilizia e Sistemi srl
40033 Casalecchio di Reno (BO)
via Calzavecchio n.29/2
tel e fax 051/6135299 - cell.340/4070240
info@ediliziaesistemi.com
www.ediliziaesistemi.com



DIFFUSORI

Controllate la qualità originale dei componenti
con la presenza del marchio Solatube®

70 ANNI INSIEME

Con i nostri 70 anni di esperienza, 1600 dipendenti e 69 negozi nelle principali aree del centro-nord Italia, siamo diventati una delle maggiori aziende italiane nella distribuzione di elettronica di consumo, elettrodomestici e articoli per la casa. Questo traguardo è stato possibile grazie alla fiducia dei nostri clienti e a un team professionale e specializzato.

Grazie a tutti voi.

MARCO POLO 
expert



www.marcopoloshop.it

ABITARE OGGI

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

Anno 2 numero 5 settembre 2011

Direttore Responsabile
Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale
Alberto Zanni

Caporedattore
Cristiana Zappoli

Art Director
Laura Lebro

Redazione

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

Hanno collaborato

Alfonso Apicella, Manuela Garbarino

Stampa

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

CONFABITARE

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



IDROTERMICA DND SRL

Via Provinciale Est, 18/d
40053 Bazzano (BO)
Tel. 051.831223 - Fax 051.839039
e-mail: idrotermicadnd@gmail.com

KORÉ
EDIZIONI

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



LA SOFFITTA Studio Immobiliare s.r.l.

Via Andrea Costa 67/B - 40134 Bologna

Tel. 051 6154856 - Fax 051 6154251

www.lasoffittaimmobiliare.com

info@lasoffittaimmobiliare.com



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

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

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

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



PROFESSIONISTI DELL'EDILIZIA



RESTAURO DEGLI EDIFICI
IMPERMEABILIZZAZIONI
RISANAMENTI DELL'UMIDITÀ
RINFORZI STRUTTURALI



Via della Salute 85/10/i - 40132 Bologna - Tel. 051.403031 - Fax 051.401836
www.tecnocem.it - info@tecnocem.it

sommario

EDITORIALE

11 **Alberto Zanni**

Se permettete parliamo di noi

CONFABITARE

12 Il prestito vitalizio ipotecario

14 Una carta d'identità per la casa

15 La disoccupazione genera disagio

16 Il mercato libero del gas naturale

17 Un accordo con Ageps e Gemas

18 Quando l'acqua entra in casa

19 Ecco le ultime novità fiscali

20 L'Università per gli Amministratori

L'OPINIONE

23 **Giovanni Gasparini**

Novità per le costruzioni private

24 **Maurizio Pirazzoli**

Commenti sul decreto sviluppo

L'INTERVISTA

26 **Angelo Tranfaglia**

La casa è un bene imprescindibile

28 **Virginio Merola**

Risolvere l'emergenza abitativa



PRIMO PIANO

33 Realizziamo la città del XXI secolo

37 Stop alle blatte? È semplice

39 Apologia della casa

ZOOM

42 Idee e soluzioni pratiche per la casa

RISTRUTTURARE

49 Vademecum per fare casa

ARCHITETTURA

53 Abitare in una chiesa

A Rotterdam lo Studio Ruud Visser ha trasformato una chiesa in un'abitazione

58 Se il giardino è sul palazzo

Lo studio JDS ha costruito un giardino condominiale sul tetto di un palazzo

BENESSERE

68 Una vasca di piacere

ARTIGIANATO

73 Dingi compie 50 anni

INTERIOR DESIGN

80 Recuperare un ex fienile

Il recupero di Stefano Campetti e Chiara Malisardi a Cavaliera, nella valle dell'Idice

88 Tradizione e modernità

In Olanda Arjen Reas ha costruito "Living on the Edge", un'abitazione sostenibile



CONFABITARE E LA BUONA AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

CONTO CONDOMINIALE ON LINE
PROFESSIONALITÀ E TRASPARENZA
PER IL VOSTRO CONDOMINIO



PER INFORMAZIONI

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna,
Tel. 051-238645 Fax 051-227573
amministrazioni@confabitare.it
www.confabitare.it

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

**Non perder tempo...
alle pulizie ci pensiamo noi!**

**Impresa di pulizie
ECONOMIC**

VELOCITÀ E QUALITÀ AI PREZZI PIÙ BASSI DELLA CITTÀ!

EFFETTUIAMO PULIZIE DI:

**uffici, negozi, condomini, alberghi, palestre, mense e ristoranti,
case di cura e di riposo, sgrassatura appartamenti, vetrate,
collaborazioni domestiche, facchinaggio, ecc...**

INOLTRE SERVIZI SPECIALI DI:

**piastrellista, imbianchino, elettricista,
giardiniere (solo per Bologna e provincia),
lavaggio moquette, materassi,
divani e poltrone in tessuto (per tutta l'Emilia Romagna)**

SIAMO PRESENTI IN TUTTA L'EMILIA-ROMAGNA

Tel. 348.6609842 - Tel. e Fax 051.4125746

Ufficio Amministrativo - Tel. 051.4125746
economic.amministrazione@gmail.com

Ufficio Commerciale - Tel. 051.4125746
economic.commerciale@gmail.com
Via Canale, 47 - 40033 Casalecchio di Reno (BO)

Ufficio servizi Bologna - Tel. 348.4658923
economic.servizi.bo@gmail.com

www.economic.altervista.org



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Se permettete parliamo di noi

Se permettete, parliamo un po' di noi. Non per un improvviso raptus auto celebrativo, cari lettori, ma semplicemente perché da quando Confabitare mosse i suoi primi passi un anno e mezzo fa, di strada ne abbiamo percorsa tanta e ci sembra giusto parlarne.

A dispetto di chi torceva la bocca davanti a questo progetto o lo riteneva destinato ad esaurirsi nello "spazio di un mattino", siamo qui, diciotto mesi dopo, a lucidare con orgoglio la bacheca dei nostri successi. Successi spesso insperati, traguardi raggiunti in largo anticipo, proposte e progetti che hanno trovato riscontro presso istituzioni e cittadini, battaglie combattute e spesso vinte in nome e per conto dei piccoli proprietari e delle loro famiglie.

Quella lucida follia che fu all'origine della nascita di Confabitare, si è tramutata ora in una splendida realtà, autorevole, radicata non solo a livello locale, ma con solide propaggini in tutto il territorio nazionale.

Questo grazie ad un grande "gioco di squadra" che ha visto impegnarci tutti: staff dirigente, consulenti, personale impiegatizi, e tecnico. E voi, cari associati, che siete la spina dorsale di Confabitare.

Voi che avete creduto sempre più numerosi a questo progetto e non ci avete mai fatto mancare la vostra fiducia e il vostro sostegno.

Una realtà, la nostra, solida e in costante crescita. In pochi mesi, in ogni parte d'Italia, tanti amici hanno "sposato" con entusiasmo il nostro progetto, il che ci ha consentito di aprire una cinquantina di sedi provinciali dal Piemonte alla Sicilia. Un risultato straordinario, al di là di ogni più rosea aspettativa, che è la dimostrazione dell'importanza raggiunta dalla nostra Associazione. E ora attendiamo a breve il riconoscimento ufficiale, da parte del Governo, dello status di "associazione sindacale a carattere nazionale". In autunno Confabitare è attesa da un appuntamento cruciale per delineare le future strategie politico - sindacali dell'associazione e per fare il punto sulla situazione organizzativa. A Bologna si svolgerà la prima convention nazionale con la partecipazione dei rappresentanti di tutte le sedi provinciali e regionali. In quell'occasione verranno anche eletti gli organi nazionali dell'associazione. L'elenco delle battaglie che ci hanno visto in prima linea nel corso di questi ultimi mesi è lungo. Ci limitiamo qui a ricordare con soddisfazione l'impegno profuso per l'introduzione della cedolare secca sugli affitti, il cui iter legislativo ci ha visto protagonisti, e il ruolo di primaria importanza svolto per accelerare i tempi della legge di riforma del condominio. Ma guai sedersi sugli allori. E allora via con nuove iniziative. Un esempio. A settembre Confabitare organizzerà con Sinteg, il primo corso di formazione per amministratori di condominio in collaborazione con l'Università di Bologna. Finite ormai le vacanze, ricomincia per noi una stagione all'insegna di un rinnovato entusiasmo per il raggiungimento di vecchi e nuovi obiettivi, sempre, cari lettori, nel vostro interesse.

La nostra sede:

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

Il prestito vitalizio ipotecario

Dopo i 65 anni è possibile un prestito assistito da ipoteca di primo grado sull'immobile

Euvis è la società finanziaria iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ex articolo 106 del Testo Unico Bancario. È l'unico operatore in Italia specializzato sul segmento over 65 ed è leader di mercato sul Prestito Vitalizio Ipotecario. Distribuisce il prodotto principalmente tramite reti terze, costituite da: banche, reti di distribuzione di prodotti finanziari e intermediari creditizi singoli. Osserva standard etici rigorosi: a marzo 2010 ha ottenuto parere positivo ECPI sulla "Responsabilità sociale dei prestiti vitalizi Euvis".

Abbiamo intervistato Claudio Pacella che, dopo una carriera in Bain & Company dedicata al mondo del credito corporate e retail, è Direttore Generale di Euvis.

Claudio Pacella, il prestito vitalizio ipotecario è uno strumento finanziario di introduzione relativamente recente. Ce ne illustre le peculiarità?

«Il prestito vitalizio ipotecario è un finanziamento a lungo termine assistito da ipoteca di primo grado sull'immobile di residenza, riservato alle persone con più di sessantacinque anni di età. Il finanziamento è ideato in modo tale da non prevedere rimborsi di alcun tipo, quindi nessuna rata né per gli interessi né per il capitale, per tutta la vita di colui o coloro che lo richiedono (infatti, se è cointestato ad una coppia di ultra sessantacinquenni, per tutta la vita di entrambi i coniugi); in ogni caso è sempre possibile effettuare un rimborso anticipato, in ogni momento. Questa nuova forma di finanziamento consente alla persona con più di sessantacinque anni di avere una liquidità a fronte del mantenimento della piena proprietà dell'immobile in cui risiede; tale piena proprietà verrà quindi trasferita agli eredi, i quali pertanto dovranno provvedere, nella maniera che preferiscono, al rimborso del debito che sarà presente sull'immobile ereditato».

Quali sono i punti di forza di questo strumento rispetto ad un tradizionale mutuo liquidità e/o alla vendita della nuda proprietà di un immobile?

«La differenza principale del Prestito Vitalizio Ipotecario rispetto alla vendita della nuda proprietà è che quest'ultima comporta necessariamente la perdita della proprietà del bene, quindi una scelta irreversibile, che toglie agli eredi ogni facoltà di scelta sul patrimonio che sarebbe stato ereditato. Bisogna considerare inoltre che vendere la nuda proprietà di un immobile oggi è meno facile che nel recente passato, stan-



te la fase stagnante del mercato immobiliare, anche se con alcuni segni di ripresa. Rispetto ai mutui "tradizionali", il Prestito Vitalizio Ipotecario ha un importante vantaggio nel non avere limiti massimi di età: finanziare una persona di sessantacinque anni o più con un mutuo, specie per importi elevati può essere difficoltoso, se non impossibile, stanti i criteri di erogazione attuali di molte banche, come ad esempio l'età massima fissata a settanta o al massimo settantacinque anni e addirittura alla fine del mutuo; al contrario con il Prestito Vitalizio Ipotecario non ci sono limiti di età (se non quella minima di sessantacinque anni). Infine, ma certamente non ultimo, bisogna considerare anche che con il Prestito Vitalizio Ipotecario non ci sono rate da rimborsare, né per capitale, né per interessi, durante tutto l'arco della vita del cliente o dei clienti».

Come sono mutate le esigenze della clientela over sessantacinque, e come il Prestito Vitalizio Ipotecario risponde a questi nuovi bisogni?

«Secondo l'Istat in Italia gli ultra sessantacinquenni sono oggi circa 11 milioni e supereranno il 23% del totale della popolazione entro il 2020, quindi questo dato dimostra che è un bacino di utenza in decisa espansione. È stato ed è tuttora rilevato un mutamento nelle abitudini di vita e di consumo delle attuali generazioni over sessantacinque rispetto a quelle del passato: quasi l'80% ha una vita attiva con interessi diversificati, partecipa e supporta le attività familiari anche con il proprio contributo finanziario.



A sinistra: Claudio Pacella, Direttore Generale della società finanziaria Euvis

Tuttavia, a fronte di questa maggiore potenziale qualità della vita, i redditi non consentono di goderne pienamente: il 20% dichiara un reddito inferiore ai 500 € al mese e oltre il 30% dichiara di non essere in grado di affrontare immediatamente una spesa imprevista di 1000 €. Inoltre, sempre secondo l'Istat, oltre il 90% degli anziani over sessantacinque è proprietario dell'immobile in cui vive, avendo quindi a disposizione un'importante ricchezza patrimoniale che però di fatto è bloccata e non fruibile: il Prestito Vitalizio Ipotecario rappresenta uno strumento molto utile per "sbloccare" questa ricchezza e consentire agli anziani di fruirne rapidamente».

Dal quadro fatto, emerge come il Prestito Vitalizio Ipotecario sia anche un ottimo prodotto per rispondere ad importanti esigenze o consolidare debiti propri o dei congiunti. Quali esperienze sono maturate sul mercato per le posizioni più critiche?

«Nell'erogazione del Prestito Vitalizio Ipotecario la capacità reddituale, a differenza di altri tipi di finanziamento, ha un'importanza marginale. In alcuni casi è possibile erogare il finanziamento che per altre forme tecniche di finanziamenti sarebbero non eleggibili. Infatti è possibile anche finanziarie dei clienti che non hanno reddito né derivante dallo stipendio né derivante dalla pensione (ad esempio le casalinghe) oppure laddove siano presenti pregressi vincoli gravanti sull'immobile, purché con l'erogazione se ne proceda all'estinzione. Un punto centrale, nella valutazione delle richieste di Prestito Vitalizio Ipotecario, oltre al requisito essenziale dell'età è la valutazione del bene sul quale andrà posta ipoteca. Eventuali vincoli artistici o paesaggistici, nonché l'ubicazione in particolari zone d'Italia, magari a rischio sismico o idrogeologico, potrebbero costituire elemento ostativo alla concessione del finanziamento. Per questi motivi il Prestito Vitalizio Ipotecario in diversi casi ha consentito ai clienti di consolidare delle posizioni incagliate che altrimenti avrebbero inevitabilmente condotto banche e debitori attraverso lunghe ed incerte procedure esecutive».

Secondo l'Istituto Nazionale di Statistica, a gennaio del 2011 le richieste di erogazione dei mutui hanno subito un calo di ben il 4,5% rispetto allo stesso mese del 2010. Lei ci parla invece di domanda in crescita per il prestito vitalizio ipotecario. Si potrebbe dunque dire che si tratta di un prodotto anticiclico?

«Indubbiamente il calo nelle erogazioni delle operazioni "tradizionali" come i mutui o i prestiti personali, unitamente alla crisi congiunturale in atto, spinge il binomio intermediari/clienti ad esplorare nuove frontiere, tuttavia non parlerei del Prestito Vitalizio Ipotecario come di un prodotto puramente anticiclico, ma semmai di un prodotto che sta godendo di accresciuta attenzione in tempo di crisi; vorrei con questo sottolineare che l'espansione e il gradimento del Prestito Vitalizio Ipotecario non sono in crescita per motivi strettamente legati alla crisi del mercato del credito o a quella delle famiglie in generale, quanto per le peculiarità intrinseche al prodotto che vanno a soddisfare le esigenze di un segmento di popolazione finora scarsamente considerato da tutti gli operatori del credito, le persone con più di sessantacinque anni».



CONFABITARE PROPONE IL CONDOMINIO ON LINE

Consente di controllare da casa, via internet, i movimenti del conto corrente condominiale

Confabitare opera a 360° per la tutela dei proprietari e, fra tutti i suoi servizi, offre anche quello dell'amministrazione condominiale, che viene effettuato direttamente dalla propria struttura, tramite professionisti qualificati. Alla luce di fatti purtroppo incresciosi che si sono verificati con una certa frequenza negli ultimi tempi anche nella città di Bologna (amministratori che hanno sottratto soldi alle casse dei loro condomini) la nostra Associazione ha trovato una soluzione semplice, funzionale quanto innovativa: il conto condominiale on line. Una soluzione, questa, che consente ai singoli condomini di controllare via internet, per mezzo di una password fornita loro dall'amministratore, in ogni momento da casa o dall'ufficio, i movimenti del conto corrente condominiale e di poter accedere ai documenti del Condominio, quali ad esempio, l'ultimo consuntivo spese, il prospetto delle rate da pagare con le scadenze, la polizza globale fabbricato, il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e altro. Questa semplice soluzione consente ai condomini un controllo completo sulla gestione finanziaria del Condominio, sui pagamenti delle utenze, dei fornitori e, non ultimo, anche sul pagamento delle quote condominiali da parte dei condomini stessi. La possibilità di accedere "on line" ai documenti condominiali e poterli scaricare sul proprio computer, è uno strumento di assoluta trasparenza che migliora la comunicazione tra amministratore e condomino, riducendo tempi e attese, e consentendo ai condomini di potersi creare un piccolo archivio personale, non solo cartaceo, ma anche elettronico. Inoltre questa soluzione consentirebbe anche ai vari proprietari di poter verificare in tempo reale lavori, spese ordinarie come le pulizie e l'illuminazione, ma anche tutti i costi dei fornitori, con la massima garanzia di trasparenza oltre che un notevole risparmio di tempo. Quanto tempo perdono i condomini nelle assemblee per avere chiarimenti dall'amministratore sulle varie voci? La diffusione globale dei sistemi informatici permette ormai a tutti l'uso di sistemi informativi on line, e per questo crediamo nella possibilità di un'ampia diffusione di questa nostra proposta di amministrazione condominiale.

Confabitare ha studiato a fondo il problema della regolarità della gestione dei condomini e crediamo che sia opportuno diffondere questa innovazione nel modo più ampio possibile, affinché diventi un sistema di uso comune, oltre che un qualificato metodo di lavoro.

A completamento della nostra attenzione al settore condominiale, Confabitare può fornire inoltre preventivi gratuiti, rapidi e dettagliati per amministrare il vostro condominio, anche tramite la scheda da compilare direttamente sul nostro sito: www.confabitare.it. (di Giovanna Borgia)

Una carta d'identità per la casa

Il fascicolo del fabbricato sarà come una cartella clinica aggiornabile del nostro immobile

Lo scorso 15 luglio il Collegio dei Periti Industriali di Bologna ha presentato pubblicamente, presso la propria sede sita al "Museo del Patrimonio Industriale" di via della Beverara, la proposta di "fascicolo del fabbricato", invitando gli Enti Locali (Regione, Provincia, Comuni), l'Agenda del Territorio, le Amministrazioni sanitarie, gli altri ordini professionali, le Organizzazioni imprenditoriali di categoria, le Associazioni dei Consumatori e dei Proprietari di immobili (era presente solo Confabitare). Perché il fascicolo del fabbricato? Come già scritto in un precedente articolo pubblicato da questa rivista, da alcuni anni i periti industriali insistono nel proporre lo strumento del fascicolo come un utile documento per ogni immobile, da aggiornare nel tempo: una sorta di cartella clinica, di libretto, della nostra casa. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la circolare n.16063 del 2010, ha stabilito che gli Enti Pubblici non territoriali devono costituire, per un adeguato processo di valorizzazione del patrimonio pubblico, un fascicolo immobiliare seguendo le linee guida



indicate dalla circolare stessa. La circolare inoltre chiarisce che le linee guida, pur essendo indirizzate agli Enti pubblici non territoriali, possono costituire un valido riferimento anche per tutte le altre pubbliche amministrazioni che intendano attivare un proficuo processo di valorizzazione. Riteniamo la scelta del Ministero molto utile e opportuna, non solo ai fini della valorizzazione economica ma anche come documento dell'immobile, una vera e propria carta d'identità, come specifica esplicitamente la circolare. Come detto sopra, da tempo noi periti industriali insistiamo affinché venga previsto, nell'ambito del più ampio iter normativo del settore edilizio, un documento riepilogativo per ogni singolo edificio (da noi denominato *fascicolo del fabbricato*) e che assuma, in coerenza con quanto previsto dalle linee guida ministeriali, anche valore certificativo.

Per sottolineare ulteriormente l'importanza di un documento simile vorrei ricordare che il Dipartimento del Tesoro ha diffuso di recente una nota in relazione al censimento dei beni immobili della pubblica amministrazione, disposta dalla legge finanziaria 2010. Dice la nota che hanno risposto il 53% delle amministrazioni statali e sono stati censiti 530 mila unità immobiliari il cui valore a prezzi di mercato oscilla tra 240 e 320 miliardi di euro. An-

che prendendo a riferimento il valore più basso stiamo parlando di un patrimonio economicamente rilevantissimo, tra l'altro riferito a poco più della metà degli Enti, che deve essere valorizzato al meglio. Se questa esigenza è ritenuta utile dalla pubblica amministrazione a maggior ragione dovrebbe servire al privato proprietario di un immobile. Basti pensare, per esempio, alla manutenzione dell'edificio: un piano ben programmato comporta a lungo termine un risparmio economico oltre a garantire la sicurezza dell'abitare (ricordo che gli incidenti domestici sono di gran lunga più numerosi degli incidenti nei luoghi di lavoro). Un documento quindi per conoscere, alla stregua di una cartella clinica come si fa con un paziente, lo stato di salute di un edificio; da aggiornare e custodire unitamente al rogito di acquisto. In sintesi la nostra ipotesi di Fascicolo è suddivisa in due parti: la prima relativa all'intero fabbricato, quindi a valenza condominiale, e la seconda relativa invece all'unità immobiliare, utile al singolo proprietario. Le due parti sono poi a loro volta divise in sezioni contenenti documentazione urbanistico-edilizia, elaborati, fotografie, attestazioni, caratteristiche strutturali, impiantistiche, manutentive, di sicurezza, ecc. Molto spesso chi lancia proposte si riferisce agli altri: armiamoci e partite. Il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali (CNPI) è talmente convinto della bontà e della necessità del fascicolo del fabbricato che, per dare l'esempio, ha realizzato la prima sperimentazione di fascicolo su un edificio storico (Palazzo "Pandolfi" sito nel comune ragusano di Pozzallo) oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione: chi fosse interessato ad approfondire il lavoro svolto si può collegare al sito www.perindbo.org nella sezione fascicolo del fabbricato. Apprezziamo e appoggiamo in pieno l'iniziativa del Ministero dell'Economia e delle Finanze, tanto è vero che siamo già passati dalle parole ai fatti.

(Mauro Grazia, Presidente del Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Bologna)



La disoccupazione genera disagio

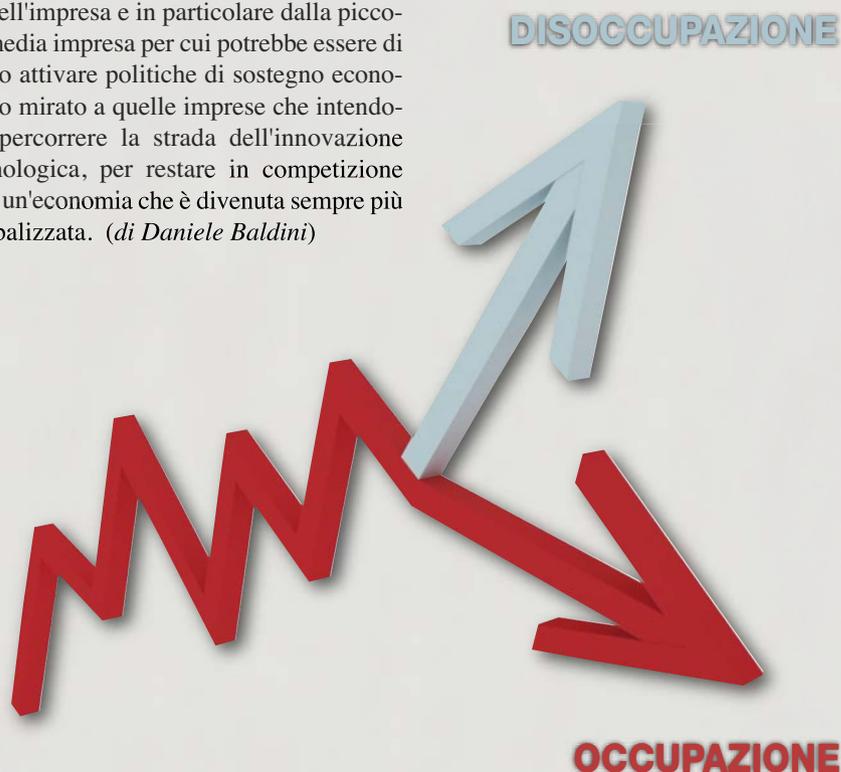
Molti smettono di cercare lavoro, si rivolgono a centri di distribuzione di beni di prima necessità

Oggi nel "sistema lavoro" Italia, i dati e gli indicatori confermano una situazione di grande tensione ed incertezza. I dati statistici indicano che la disoccupazione nel nostro Paese è in aumento e nel 2009 si è arrivati al più alto tasso di disoccupazione, toccando quasi la soglia del 9%. Uno scenario che, stando alle previsioni di alcuni economisti, potrebbe peggiorare nell'anno in corso. Per quanto concerne la regione Emilia-Romagna, pur tenendo conto di una serie di interventi legati agli ammortizzatori sociali a sostegno del reddito, la situazione della disoccupazione è allineata con i paesi del nord Europa. Il dato che fa prevedere scenari non sereni all'orizzonte è l'analisi demografica del lavoratore che perde l'occupazione, soggetto che si attesta per circa il 60% nella fascia di età tra i 25-30 anni, età che pregiudica seriamente la formazione di nuovi nuclei familiari. Tuttavia l'analisi economica che più, a mio avviso, è da tenere in considerazione è il periodo temporale che serve non tanto a ripartire con un trend occupazionale in aumento, ma il periodo espresso in anni necessario per riassorbire nel ruolo occupazionale il numero di soggetti che oggi hanno perso il lavoro. Alla luce di questo scenario, la riflessione passa doverosamente dall'aspetto della capacità dell'industria di riassorbimento della sacche di disoccupati, al disagio personale derivante dal protrarsi di una condizione di mancato impegno lavorativo che porta la persona ad una situazione di disagio sociale con ripercussioni non solo individuali ma di massa, legati anche a condizioni familiari. Parlare di disagio sociale diventa un'impresa particolarmente delicata, che è percepita quasi passivamente da chi non ne subisce le conseguenze. Oggi vi sono moltissimi soggetti che hanno definitivamente smesso di cercare un'occupazione, rivolgendosi ad enti di solidarietà e a centri di distribuzione di beni di prima necessità, segnando così una resa passiva alle dinamiche economiche. Si viene così a creare un mondo sottostante della nuova povertà, che nelle città del nostro paese e dell'Europa si arricchisce ogni giorno di popolazione non censita e non percepita in modo tangibile dal-

le fasce sociali più abbienti del paese. Se questo fenomeno continua a dilagare, con inevitabili ripercussioni sulle prospettive delle generazioni future che, anche per riflesso, ne subiscono le conseguenze, il problema del disagio sociale di massa può, inevitabilmente, trasformarsi in un problema di pace sociale e sicurezza pubblica. I confini sono estremamente sottili e già in qualche atto isolato si sono manifestati segnali preoccupanti. Cosa può fare il legislatore, inteso anche nei livelli di competenza amministrativa locale? Dare interventi a pioggia per il sostegno del reddito? Questi sono già stati promossi con gli ammortizzatori sociali in deroga (contratto Stato-Regioni). La considerazione è che gli interventi legati agli ammortizzatori sociali risolvono un'emergenza per un determinato periodo, ma non difendono i posti di lavoro e i soggetti coinvolti dovrebbero, per un equilibrio socio-psicologico, continuare nell'impegno professionale e/o lavorativo. Oggi, come sempre, il posto di lavoro viene salvaguardato dalle dinamiche economiche e dalla solidità dell'impresa e in particolare dalla piccola media impresa per cui potrebbe essere di aiuto attivare politiche di sostegno economico mirato a quelle imprese che intendono percorrere la strada dell'innovazione tecnologica, per restare in competizione con un'economia che è divenuta sempre più globalizzata. *(di Daniele Baldini)*



Nella foto sopra: Daniele Baldini, Responsabile Dipartimento Sviluppo Economico, Confabitare



Il mercato libero del gas naturale

Come evitare di incorrere in proposte che solo all'apparenza risultano convenienti?

Nell'attuale mercato del gas naturale, il cittadino-consumatore deve conoscere approfonditamente la liberalizzazione del settore per acquisire consapevolezza dei propri diritti e delle opportunità offerte. In che modo? Grazie a semplici concetti che divengono indispensabili strumenti di tutela dei propri interessi. Il mercato energetico, infatti, è stato investito, nel corso dell'ultimo decennio, da profondi cambiamenti che hanno condotto a una progressiva liberalizzazione e privatizzazione nel settore del gas naturale e non solo. Le riforme deliberate, dapprima recepite a livello comunitario e successivamente adottate anche dai governi degli Stati membri nei rispettivi ordinamenti giuridici, hanno modificato radicalmente gli assetti organizzativi delle industrie nazionali dell'energia. Con la liberalizzazione del mercato, avvenuta il 1° gennaio 2003, è possibile, per ogni tipologia di utente, sia esso domestico o no, scegliere liberamente da quale venditore, e a quali condizioni, acquistare il gas naturale.

Tale reale libertà di scelta fa sì che il consumatore, da destinatario passivo di un servizio, acquisisca un ruolo attivo nell'evoluzione del mercato stesso, favorendo la concorrenza tra i fornitori e aumentando la qualità dei servizi resi. Entrare nel cosiddetto "mercato libero" e sfruttare questa occasione non è però obbligatorio; infatti, se il cliente finale domestico decide di non esercitare il proprio diritto di scelta e di non fare il proprio ingresso in tale ambito, continuerà a pagare il gas naturale in base alle condizioni economiche e contrattuali definite dall'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (A.E.E.G.). Queste condizioni sono state studiate proprio per i clienti finali domestici, categoria di utenti che si presuppone debbano essere maggiormente tutelati in quanto dotati di minore potere negoziale. Ciò che non è possibile scegliere, invece, è la società che opera nella distribuzione del gas naturale: l'attività di posa e manutenzione di tubazioni e contatori, oltre che quella di pronto intervento, è infatti deputata solo ad alcuni soggetti autorizzati ad agire su un dato territorio. Entrare nel mercato

libero, migliorare la condizione economica dell'offerta e godere di un servizio qualitativamente superiore è facile.

Il cliente deve innanzitutto sottoscrivere un nuovo contratto con il venditore prescelto. Nel caso in cui quest'ultimo sia differente dal fornitore abituale, sarà proprio il venditore scelto a occuparsi delle procedure di recesso dal contratto precedente e ad attivare il procedimento per l'avvio della nuova fornitura. Il passaggio da un fornitore a un altro non comporta alcun tipo di intervento sugli impianti esistenti, poiché si tratta di un semplice cambiamento nella gestione commerciale e amministrativa. Ma quali sono i tempi necessari al cambio di fornitore? Piuttosto brevi ma variabili in base alla tipologia di utenti: i clienti finali domestici con consumi inferiori ai duecento metri cubi annui necessitano di un preavviso di un mese; le Partite Iva, invece, dovranno effettuare opportuna comunicazione con tre mesi di anticipo.

Operativamente, lo switch viene realizzato mediante la lettura del contatore alla data del cambio fornitore: da questo momento in poi, i consumi saranno fatturati dal nuovo operatore entrante.

Sia nel mercato libero che in quello "tutelato", l'attività di lettura dei contatori è in capo alle società che gestiscono la distribuzione del gas naturale, garanti dei dati relativi alla misurazione dei contatori stessi. Alla luce di tutto ciò, una domanda sorge spontanea: in un mercato in cui la concorrenza tra fornitori di gas naturale è in costante crescita, come è possibile orientare la propria scelta con la certezza di non incorrere in proposte che solo all'apparenza risultano convenienti? Il cliente finale domestico ha una grande possibilità: confrontare le nuove condizioni economiche e contrattuali offerte con quelle dell'A.E.E.G. Queste ultime però devono essere conosciute. Il consumatore può quindi tutelare se stesso attraverso la conoscenza di alcuni fondamentali concetti: 1) la composizione della tariffa di vendita del gas naturale, definite dall'A.E.E.G.; 2) le condizioni contrattuali a corredo dell'erogazione del servizio determinate dall'A.E.E.G.; 3) il reale fabbisogno in termini di consumo annuale di gas naturale, per evitare di aderire a proposte che tendono a vincolarlo per più anni con offerte che non garantiscono risparmio per consumi inferiori a un determinato livello; 4) l'organizzazione del fornitore, perché spesso chi propone l'offerta non è in grado di assistere adeguatamente il cliente, né di porre un tempestivo rimedio a eventuali disfunzioni del servizio. Grazie a queste utili informazioni, il cittadino-consumatore acquisisce maggiore consapevolezza ed è in grado di riconoscere le proposte commerciali più trasparenti e per lui più convenienti. In questo numero abbiamo fornito solo alcune delle nozioni che consentono all'utente di muoversi con sicurezza e autonomia nel mercato liberalizzato del gas naturale. Prossimamente analizzeremo approfonditamente ciascuno dei concetti sopra esposti, terminando con una panoramica sulle più diffuse tipologie di offerte presenti sul mercato libero (a presso fisso, a prezzo indicizzato, a rata costante ecc.). Non perdetevi quindi il prossimo appuntamento ... il viaggio continua...



Un accordo con Agesp e Gemas

Confabitare sigla un accordo nell'ambito della commercializzazione del gas metano

AGESP Energia S.r.l., società pubblica appartenente al Gruppo AGESP del Comune di Busto Arsizio, deputata alla valorizzazione delle attività energetiche sul territorio comunale e non, continua il proprio percorso di crescita stringendo alleanze con importanti associazioni di fama nazionale. Venerdì 6 maggio 2011, presso la sua sede di via Marco Polo 12 a Busto Arsizio, AGESP Energia ha siglato un Protocollo d'Intesa con Confabitare - associazione che opera a tutela della proprietà immobiliare, e Gemas S.r.l. - società che si occupa dello sviluppo e della gestione di reti commerciali.

Tutti seduti ad un unico tavolo, quindi, per perseguire obiettivi comuni: Alberto Zanni - Presidente di Confabitare, Achille Broggi - Presidente di AGESP Energia S.r.l. e Alfio Guglielmini - rappresentante di Gemas S.r.l., hanno posto la propria firma all'accordo d'intesa diretta che consentirà l'estensione della rete commerciale della stessa AGESP Energia, oltre che offrire particolari vantaggi agli associati di Confabitare nell'ambito della vendita del gas metano. Presenti a quest'importante avvenimento per il percorso evolutivo della società energetica di Busto Arsizio anche il Management della società, capitanato dal suo Direttore Generale - Dott. Gianfranco Carraro, e la Responsabile Commerciale dell'azienda - Paola Galeazzi.

L'accordo in parola è il risultato di una collaborazione continuativa avvenuta nei mesi scorsi e sviluppatasi attraverso incontri mirati atti a concretizzare il progetto che, con la costanza e l'impegno profuso da parte di tutti gli attori coinvolti, ha preso vita passo dopo passo. Nello specifico, grazie a questa sottoscrizione, AGESP Energia intende ampliare la propria quota nel mercato liberalizzato dell'energia, in particolar modo, come sopra precisato, con la vendita di gas metano a livello nazionale, oltrepassando i confini regionali lombardi e offrendo i propri servizi certificati ad una clientela maggiormente stratificata. Al fine di consolidare la collaborazione esistente tra le organizzazioni protagoniste di tale evento, e proprio per poter raggiungere, se possibile in



modo ancor più rapido, gli ambiziosi obiettivi prefissati, è stato istituito un Gruppo di Lavoro composto da validi professionisti che operano all'interno delle tre strutture societarie interessate, il cui compito sarà quello di concretizzare gli accordi raggiunti attraverso la sigla del Protocollo d'Intesa. Ottima occasione questa anche per Confabitare, che potrà rinsaldare i rapporti con tutti i suoi associati consentendo loro di godere di particolari offerte nella fornitura di gas metano, studiate appositamente da AGESP Energia in virtù della neonata convenzione. Benefici di cui non godranno solo gli affiliati della storica sede di Bologna dell'Associazione: i frutti dell'accordo potranno essere raccolti da tutti coloro che rinnoveranno la propria tessera di iscrizione presso una delle numerose sedi di Confabitare presenti sul territorio italiano. Ruolo attivo anche per Gemas che, nell'ambi-

to dell'accordo, avrà il primario compito, per il tramite della propria rete di agenti, di divulgare l'iniziativa nell'intento comune di fortificare i contenuti dell'accordo medesimo, che si preannunciano lungimiranti e soddisfacenti. Uno dei principali e primi obiettivi che si intende raggiungere, inoltre, è far sì che i contratti sottoposti nell'ambito dell'accordo possano essere presto "validati" da una primaria associazione che opera a tutela dei consumatori, a certificazione, qualora ce ne fosse la necessità, della trasparenza del servizio offerto da AGESP Energia. Tale intenzione sottolinea, per l'appunto, il desiderio congiunto delle parti contraenti l'accordo di fare il proprio ingresso nel vasto e competitivo mercato nazionale dell'energia con la massima linearità e onestà nei confronti dei clienti finali, dimostrando competenza e affidabilità nella gestione del rapporto con il singolo consumatore.

Quando l'acqua entra in casa

Danni da infiltrazioni: responsabilità del condominio e risarcibilità del danno esistenziale

Frequenti sono i contrasti, anche aspri, originati dalle infiltrazioni d'acqua causate da tubature condominiali o da percolazioni scaturenti dalle parti comuni - quali ad esempio il lastrico solare o le aree sovrastanti le autorimesse interrato - che danneggiano in maniera più o meno grave le unità immobiliari di proprietà individuale. È bene evidenziare che il condominio è responsabile dei danni causati dalle cose e dai servizi comuni. La norma cui fare riferimento in simili situazioni è l'art. 2051 c.c. che recita: "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito". Il condominio è infatti il custode dei beni e degli impianti comuni e, per tale ragione, è responsabile dei danni che da essi derivano. La responsabilità sarà esclusa solo se il danno è imputabile al caso fortuito, inteso come fatto esterno idoneo ad interrompere il rapporto di causalità tra la cosa in custodia e il danno venutosi a creare; il caso fortuito, per essere tale, deve poi avere carattere di imprevedibilità e di incontrollabilità. In materia di responsabilità civile per i danni cagionati da cosa in custodia la fattispecie prevista dall'art.2051

c.c. configura quindi un'ipotesi di responsabilità oggettiva. Per l'applicabilità di questo tipo di responsabilità in capo al condominio è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo - ad esempio il lastrico solare mal impermeabilizzato o deteriorato che causa percolazioni di acqua piovana negli appartamenti sottostanti - e senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza. Il proprietario dell'immobile danneggiato da infiltrazioni potrà quindi ottenere il risarcimento provando il danno, il nesso tra danno e cosa che lo ha generato e il rapporto di custodia. Si determina in questo caso un'inversione dell'onere della prova: sarà il condominio, per liberarsi da responsabilità, a dover dimostrare l'esistenza di un fattore esterno idoneo ad escludere la relazione causale tra il danno lamentato e il bene condominiale che lo ha provocato. A tal fine è opportuno sottolineare che, in linea di massima, le carenze o i difetti di manutenzione, al pari di quelli di costruzione, non rappresentano caso fortuito, escludente la responsabilità della custodia

ma, anzi, possono costituire fondamento giustificativo dell'obbligazione risarcitoria. Merita qualche considerazione, infine, una recente pronuncia del tribunale di Firenze, che ha condannato al risarcimento del danno non patrimoniale un condominio chiamato ad attivarsi per la ristrutturazione del tetto di un immobile al fine di impedire le continue infiltrazioni di acqua piovana nell'appartamento sottostante, protrattesi per molti anni. Con la sentenza n.147/ 2011 il Tribunale fiorentino ha condannato il condominio a risarcire alla parte danneggiata non solo i danni patrimoniali subiti, ma anche quelli non patrimoniali. La motivazione adottata dal tribunale è di notevole interesse in quanto amplia in maniera sensibile la tutela apprestata ai singoli condomini. Pacifica l'obbligazione risarcitoria dei danni materiali, la pronuncia dimostra infatti come anche in tale ambito cominci a diffondersi il cosiddetto danno esistenziale, inteso come pregiudizio oggettivamente accertabile (e non già solo emotivo o interiore) che altera le abitudini del soggetto danneggiato e i suoi assetti relazionali. Il danno esistenziale non implica una sofferenza o un dolore ma un peggioramento della qualità della vita. Come tale, assurge a nuova e autonoma categoria di danno alla persona che merita di essere risarcito. Il giudice ha negato la risarcibilità di danni attinenti la sfera del diritto alla salute (c.d. danno biologico) in mancanza di precisa dimostrazione della lesione dell'integrità psicofisica. Così come non ha riconosciuto la risarcibilità dei meri disagi alla vita di relazione. Il Tribunale ha invece stabilito la risarcibilità del danno non patrimoniale correlato alla lesione del diritto di proprietà, quale diritto costituzionalmente riconosciuto alla persona. In altri termini il giudice ha determinato che la ripetuta presenza di infiltrazioni ha sensibilmente compresso il diritto di proprietà del singolo condomino.

*(Avv. William Carboni,
Consulente legale Confabitare)*



Ecco le ultime novità fiscali

Per i proprietari immobiliari molte sono le novità entrate in vigore con il Decreto Sviluppo

Recentemente è stata approvata la legge di conversione del c.d. DECRETO SVILUPPO (DL n.70/2011 convertito dalla Legge n.106/2011). Le novità che possono coinvolgere gli interessi dei proprietari immobiliari sono schematicamente le seguenti:

- Esonero presentazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza della comunicazione della cessione del fabbricato in caso di trasferimenti di immobili o di diritti immobiliari (art.5 c.4);
- Soppresso l'obbligo di inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara ai fini della fruizione della detrazione del 36%. Tale obbligo è sostituito dall'indicazione nel Mod.Unico di determinati dati (art.7 c.2 lettere q e r);
- Soppresso l'obbligo di indicare il costo della manodopera in fattura in relazione ai lavori agevolabili al 36% e 55% (art.7 c.2 lettere q e r);
- Riaperta la possibilità di rivalutare entro il 30/06/2012 il costo di acquisto di terreni edificabili e agricoli posseduti al 01/07/2011 a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi (art.7 c.2 lettere da dd a gg);
- Riconoscimento della ruralità degli immobili ex art. 9 DL n. 557/93 mediante presentazione entro il 30/09/2011 all'Agenzia del Territorio di una domanda di variazione catastale volta ad at-

tribuire la categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo e D/10 per quelli rurali ad uso strumentale. Tale adempimento è indispensabile al fine di ottenere l'esenzione ICI e IRPEF dei fabbricati suddetti (art.7 c.2 da 2 bis a 2 quater);

(Le suddette novità sono entrate in vigore il 14/05/2011)

In data 06/07/2011 è stato pubblicato sulla G.U. n.115 il Decreto Legge n.98 del 06/07/2011 (c.d. MANOVRA ECONOMICA), tale provvedimento è stato convertito con modificazioni nella Legge n.111 del 15/07/2011. Le novità che riguardano la sfera immobiliare sono così riassunte:

- È ridotta dal 10% al 4% la ritenuta d'acconto che le Banche e le Poste sono tenute ad operare sui bonifici effettuati dai contribuenti in relazione alle spese per il 36% e il 55% (art.23 c.8);
 - Modificata la sanzione applicabile in caso di omesso/tardivo versamento d'imposta effettuati con ritardo non superiore a 15 giorni: la sanzione anziché essere del 30% si riduce al 2% per ogni giorno di ritardo fino al 14° giorno. Ciò si riflette di conseguenza sulla sanzione ridotta dovuta in caso di ravvedimento operoso in base al quale la stessa si riduce di 1/10 diventando dello 0,2% giornaliero fino al 14° giorno di ritardo (art.23 c.31).
- (Le suddette novità sono entrate in vigore il 06/07/2011)**

OFFERTA BANCA ETRURIA PER GLI ISCRITTI DI CONFABITARE



● Conto Corrente CONDOMINIO amministrato CONFABITARE

canone trimestrale	9,00 €
operazioni gratuite a trimestre	75 - 0,75 € oltre 75
domiciliazione utenze	gratuita
spese invio e/c	1,50 € - on line 0,00€
home banking informativo e dispositivo	gratuito
CBI monobanca disp. (primi 3 mesi gratuito)	6,00 €
CBI multibanca disp. (primi 3 mesi gratuito)	15,00 €
spese bonifici h.b.	0,00 €
tasso creditore	0,50 %
spese bonifici allo sportello	1,50 €

● Conto Corrente CONDOMINIO (residente in condominio amministrato Confabitare)

canone mensile	3,00 €
operazioni gratuite a trimestre	illimitate
Domiciliazione utenze	gratuita
spese invio e/c	1,50 € - on line 0,00€
home banking informativo e dispositivo	gratuito
prelievi bancomat c/o atm qualunque banca	gratuiti

- **Le soluzioni di credito alle famiglie ConEtruria che, ad un tasso promozionale, permettono di ottenere con rapidità e sicurezza fino a € 75.000 rimborsabili in 120 mesi**
- **I servizio MoviconTO per trasferire il conto corrente e tutti i servizi collegati (investimenti, bollette, affitti, stipendi, ecc) in maniera semplice e veloce.**

L'Università per gli Amministratori

Confabitare in collaborazione con l'Università degli Studi di Bologna organizza un corso per Amministratori di condominio. Si studierà diritto tributario, fisco, comunicazione e marketing

Inizierà il prossimo mese di ottobre un importante corso di alta formazione per Amministratori di condominio, ideato e realizzato da Confabitare, con il prezioso contributo didattico di Sinteg. Diciamo senza timore di essere smentiti che è un corso unico nel suo genere: infatti è il primo corso su questa materia organizzato in stretta collaborazione con l'Università e in particolare, poiché si svolge nella nostra città, con l'Università degli Studi di Bologna che in questo caso opera attraverso la sua Fondazione, FAM (Fondazione Alma Mater). Nello svolgimento della sua missione di collegamento tra l'Ateneo e il territorio, la Fondazione Alma Mater si relaziona costantemente con tutte le principali realtà istituzionali e imprenditoriali dando vita a collaborazioni che spaziano in diversi campi, dalla creazione di percorsi formativi mirati allo sviluppo di progetti finalizzati a sostenere lo sviluppo occupazionale, la creazione e il consolidamento di imprese; dall'istituzione e gestione di osservatori ad attività di consulenza di alto profilo e ricerca applicata. La rete di relazioni consolidata da Fondazione Alma Mater vede il dialogo costante, fra gli altri, con Regione Emilia Romagna, Provincia e Comune di Bologna, Unindustria, Lega delle Cooperative, Camera di Commercio, CNA, Azienda USL di Bologna, Ufficio Scolastico Regionale Emilia Romagna, ol-

tre al Ministero di Grazia e Giustizia. Questa partnership di così alto prestigio ha permesso, infatti, la realizzazione di un corso con contenuti innovativi che si affiancano alle più tradizionali materie di insegnamento di amministrazione condominiale, che vede la presenza di qualificati docenti universitari esperti nei vari settori. La Fondazione, inoltre, ha fra i suoi scopi quello di trasferire conoscenza e innovazione ai diversi segmenti del sistema produttivo e istituzionale del territorio, per cui contenuti, metodologia e aree tematiche daranno, per la loro valenza, un forte contributo alla crescita professionale dei partecipanti. In un settore altamente competitivo come quello immobiliare, la conoscenza specialistica, la professionalità, il costante aggiornamento, la capacità di integrazione con le strutture esterne, una buona rete organizzativa, diventano oggi elementi fondamentali per il professionista che vuole proporsi in modo qualificato e competente. Questo corso si rivolge all'amministratore professionale che vuole migliorare la propria competenza, anche alla luce della proposta di riforma delle norme sul condominio che sarà approvata a breve dal Parlamento, all'agente immobiliare che vuole diversificare la propria attività e al laureato in scienze economico/sociali che si vuole costruire una nuova professionalità nel campo della ge-

stione dei servizi immobiliari. Le lezioni si svilupperanno attraverso varie aree: l'area giuridica, tecnica, economica, comunicazione e l'area management per una durata complessiva di 136 ore a partire dal 14 ottobre 2011 con termine a marzo 2012, con due week end al mese. La sede del corso sarà Villa Gandolfi Pallavicini presso la Fondazione Alma Mater.

Durante il corso si tratterà tra i tanti argomenti di fisco e condominio, elementi di diritto tributario, marketing dei servizi e marketing relazionale, la tecnologia degli immobili, catasto, energie alternative, urbanistica e territorio, la classificazione degli immobili, le tecniche relazionali e il negoziato, oltre a elementi di diritto privato ed elementi base di diritto penale.

Questo corso per le materie trattate rappresenta una novità nel campo della gestione dei servizi immobiliari. In un programma sterile e privo di innovazione, centrato esclusivamente sulla cultura giuridica, la proposta didattica fa riferimento ai temi formativi approvati dalla Comunità Europea, aggiornati sulla base delle reali esigenze di chi opera nel campo dei servizi immobiliari. Inoltre è sicuramente anche un punto di orgoglio per Confabitare che è riuscita a realizzare questo progetto così innovativo oltre che ambizioso.

(di Giovanna Borgia)



Nella foto: Villa Gandolfi Pallavicini. Sarà sede del corso di Alta Formazione per Amministratori di Condominio

I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

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

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

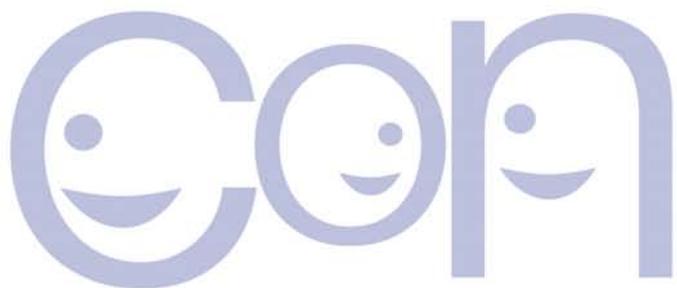
Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- CASALECCHIO DI RENO, VIA DEL LAVORO, 7 - TEL. 051/9910121
- CASTEL MAGGIORE, VIA GRAMSCI, 205/A - TEL. 051/6321523
- PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356
- SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/ 3167989
- SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/0477298

Ampliate i vostri orizzonti concedetevi un prestito



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Offerta riservata agli iscritti all' Associazione



Connoi

- Per **acquistare** o **ristrutturare** immobili di ogni tipo (civili abitazioni, seconde case, box, posti auto, terreni), ideale anche per le case mobili (camper, imbarcazioni...).
- Fino a **€ 75.000** rimborsabili fino a **120 mesi** e la prima rata a 2 mesi dall'erogazione.
- Detrazione fiscale IRPEF **anche fino al 55%** delle spese per le ristrutturazioni edilizie ed interventi di riqualificazione energetica.
- **Nessuna penale** in caso di estinzione anticipata (con finalità acquisto e ristrutturazione civili abitazioni D.L. n.7/2007).

ESEMPI

Importo	Durata	TAN	TAEG	Rata
€ 15.000	84 mesi	7,95%	8,62%	€ 237,35
€ 30.000	96 mesi	7,95%	8,56%	€ 430,45
€ 50.000	120 mesi	7,95%	8,50%	€ 615,45

Sarà possibile abbinare al prestito una copertura assicurativa rischio vita ed impiego che libera te e la tua famiglia da ogni preoccupazione

Richiederlo è davvero facile.

Presenta: documento d'identità, documento di reddito e giustificativo di spesa

Recati presso la **sede Confabitare Via Marconi 6/2 Bologna**
o in una Filiale **Banca Etruria:**

**SEDE
BOLOGNA**
Via Emilia Levante
96/A
tel. 051 493902

**AG. 1
BOLOGNA**
Via Emilia Ponente
195/A
tel. 051 311614

**AG. 2
BOLOGNA**
P.zza dell'Unità
2/2A
tel. 051 6312456

**AG. 3
BOLOGNA**
P.zza Malpighi
3/B
tel. 051 273370

**AG. 4
BOLOGNA**
Via Valdossola
19/A
tel. 051 6154908

CASALECCHIO
Via Marconi 42
tel. 051 571668

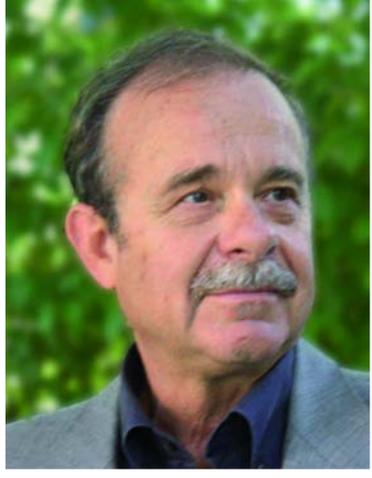
CESENA
Via Cesare Battisti 90
tel. 0547 612350

RIMINI
Via Andrea Doria 9
tel. 0541 29302

CATTOLICA
Via Emilia Romagna 63
tel. 0541 821366

**SANT'ARCANGELO
DI ROMAGNA**
Via Ugo Braschi 29
tel. 0541 623780





Ing. Giovanni Gasparini
Consulente Tecnico Confabitare

Novità per le costruzioni private

Il Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 270 è stato convertito in legge, con alcune modificazioni, in data 12 luglio 2011 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in pari data. La Legge n. 106, cosiddetta "Decreto Sviluppo 2011" prevede diverse semplificazioni fiscali e burocratiche e disposizioni a favore di imprese e privati. Riportiamo alcune modifiche con riferimento a quelle elencate all'art. 5 intitolato *Costruzioni private*.

Silenzi - assenso: viene introdotto tale strumento anche per il rilascio del permesso di costruire. Viene eliminato un potere di veto rimasto al Comune nella vasta casistica dei titoli abilitativi. Il permesso di costruire, richiesto per le ristrutturazioni più pesanti e per le nuove costruzioni può essere ottenuto con tale procedura dopo 60 giorni dalla presentazione. Viene dunque velocizzato l'iter per il rilascio del permesso di costruire. Il titolo abilitativo emesso dal comune, che autorizza l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, potrà ora essere ottenuto automaticamente con la regola del silenzio-assenso (esclusi però i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali). Il responsabile del procedimento ha a disposizione 60 giorni (120 giorni nelle città oltre 100 mila abitanti) per curare l'istruttoria, acquisire i pareri e valutare la conformità del progetto agli strumenti urbanistici. Passato inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo (che è di 90 giorni nei Comuni con meno di 100 mila abitanti e 150 giorni invece in quelli più grandi), ove il Comune non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso.

Scia: viene estesa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a tutti quegli interventi precedentemente compiuti dalla Denuncia Inizio Attività (DIA). A ben vedere, poi, la SCIA viene ad interessare lo stesso ambito della DIA "semplice" per cui questa non sembra una grande rivoluzione. Di fatto tutto resta come prima, nel senso che il quadro normativo previgente non varia: la SCIA non si applica per la manutenzione ordinaria e straordinaria (salvo in caso di intervento antisismico), come non si applica per aumenti di volume o frazionamenti. Resta la grande novità della SCIA, ovvero quella che i lavori possono essere iniziati dal giorno stesso del deposito in Comune, restando però al Comune il potere di bloccare i lavori entro 30 giorni. Ci si chiede, con un rischio così grosso, chi inizierà i lavori prima dei fatidici 30 giorni?

Procedure telematiche: i Comuni saranno obbligati a pubblicare sul proprio sito istituzionale tutti gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici.

Detrazione IRPEF del 36% per le ristrutturazioni residenziali e 55% per risparmio energetico: non è più obbligatorio indicare in fattura il costo della manodopera per gli interventi agevolati. Prima era necessario per beneficiare della detrazione Irpef del 36% sugli interventi edilizi diretti e della detrazione Irpef e Ires del 55% sugli interventi per il risparmio energetico. È eliminata inoltre la comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara. Questo adempimento è stato sostituito con l'indicazione nel modello Unico dei dati catastali dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Piano Casa bis: il D.lgvo Sviluppo dà tempo alle Regioni per promulgare entro 60 giorni leggi specifiche che incentivino la riqualificazione di aree degradate premiando interventi di demolizione e ricostruzione beneficiando di aumenti di cubatura fino al 20%. Nulla di interessante per il privato, come il primo Piano Casa prevedeva, ma incentivazioni solo a favore dei costruttori.

Obbligo di denuncia all'ufficio di Polizia: viene stabilito che la registrazione dei contratti di trasferimento immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza.

Riapertura dei termini per rivalutare terreni posseduti al 1° luglio 2011: la "rivalutazione di terreni" consiste nella rideterminazione del costo di acquisto di terreni edificabili e terreni con destinazione agricola posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie, enfiteusi. La rivalutazione permette di aumentarne il valore fiscalmente riconosciuto riducendo l'eventuale plusvalenza ai fini Irpef in caso di cessione.

Agevolazioni fiscali per immobili rurali
Al fine di poter continuare a godere delle agevolazioni occorre autocertificare di possedere i requisiti da almeno cinque anni. Esiste inoltre l'obbligo di accatastamento nelle categorie A/6 e D/10 per gli immobili rurali con domanda entro il 30 settembre.

Relazione "acustica"

La legge stabilisce che per gli edifici adibiti a civile abitazione l'autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato sostituisca la cosiddetta relazione "acustica".



*Dott. Maurizio Pirazzoli
Consulente Tecnico Confabitare*

Commenti sul decreto sviluppo

In questo decreto (L. 106/2011) sono confermate le disposizioni inerenti il "Piano Città", la proroga all'01/07/2011 delle sanzioni amministrative per mancata dichiarazione degli immobili, l'autocertificazione acustica, la riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni, il 36% per le ristrutturazioni edilizie. Viene altresì confermata la modifica al D.P.R. 380/2011 ai sensi della quale non si ha "parziale difformità del titolo abilitativo" in presenza di violazione di altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali. Sono poi molte le novità introdotte nel decreto, riportiamo di seguito quelle principali che interessano più direttamente gli associati di Confabitare.

Al comma 9 dell'art. 5 si legge testualmente: "Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono: a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come "misura premiale"; b) la delocalizzazione

delle relative volumetrie in area o aree diverse; c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti".

Al comma 10 si precisa che gli interventi edilizi di cui al precedente comma 9 non si possono riferire a edifici abusivi o a siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stata rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Al successivo comma 11 viene poi precisato che decorso il termine indicato nel precedente comma 9 e fino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema.

Al comma 14 si dice poi che decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, fatto salvo quanto previsto dal comma 10 e dal secondo periodo del comma 11, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino all'approvazione

di tali leggi, "l'incremento" da riconoscere quale "misura premiale", ai sensi del predetto comma 9 lettera a) è: in misura non superiore complessivamente al 20% del volume esistente se destinato ad uso residenziale; in misura del 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto.

La legge di conversione del "Decreto Sviluppo" ha poi inserito all'art. 7 dal comma 2-bis al comma 2-quater la possibilità di autocertificare i requisiti ai fini dell'attribuzione della categoria A/6 (per gli immobili rurali ad uso abitativo) o D/10 (per gli immobili rurali ad uso strumentale all'immobile). I soggetti interessati possono presentare all'Agazia del Territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione all'immobile della categoria A/6 o della categoria D/10 ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili ai sensi dell'art. 9 del D.L. 557/1993. Alla domanda di variazione della categoria catastale, i richiedenti dovranno allegare una apposita autocertificazione in cui dichiarano che l'immobile possiede, in via continuativa, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità richiesti ai sensi dell'art. 9 sopracitato. La domanda va presentata entro il 30/09/2011. L'Agazia del Territorio ha poi tempo fino al 20/11/2011 per i controlli sulla sussistenza dei requisiti dichiarati.

La tecnologia non è mai stata così bella



DAIKIN
emura

L'unico climatizzatore di puro design.

Disponibile con pannello in alluminio satinato e in bianco opaco. Emura ridefinisce i canoni del design coniugandoli alla più alta efficienza energetica.

Con questo nuovo split Daikin propone una soluzione per il comfort ambientale grazie a:

- la distribuzione uniforme del flusso d'aria
- il funzionamento impercettibile - 22 db(A)
- l'intelligent eye

Emura è utilizzabile in applicazioni mono e multisplit.



www.daikinemura.it

DAIKIN AEROTECH
LO SHOW-ROOM DELLA CLIMATIZZAZIONE

TI OFFRE UNA **GARANZIA DI 4 ANNI CON:**



Teamdomotico Via Fossolo, 48/9 - Bologna

Tel. 051 300429 - Fax 051 300594 - segreteria@casafollia.it

VINCITORE DEI
PRESTIGIOSI



product
design
award
2010



reddot design award
honourable mention 2010

ARCHITETTURA DELL'AUDIO VIDEO



PROGETTAZIONE E
REALIZZAZIONE IMPIANTI
DOMOTICI AUDIO VIDEO
SICUREZZA PERSONALIZZATI

VI DIAMO
LA POSSIBILITÀ DI VISITARE
CASE DOMOTICHE
REALIZZATE DA NOI



Teamdomotico
soluzioni per spazi intelligenti

Via Fossolo, 48/9 - 40139 Bologna

Tel. 051.398409

www.teamdomotico.it - info@teamdomotico.it



*Dott. Angelo Tranfaglia
Prefetto della Provincia di Bologna*

L'intervista

La casa è un bene imprescindibile

Secondo lei, quanto è grave l'emergenza abitativa a Bologna?

La difficoltà di trovare casa e garantirsi uno spazio dignitoso in cui abitare con la famiglia è un problema generalizzato nel nostro paese, non nuovo neanche per Bologna, dove gli effetti della crisi economica del 2009 ancora si protraggono. Non manca una offerta quantitativamente adeguata di immobili in affitto, ma i prezzi richiesti dal mercato non sono alla portata dei redditi normalmente percepiti da chi ha bisogno della casa. In effetti le famiglie non riescono a sostenere i costi relativi. I dati statistici indicano che negli ultimi anni gli sfratti per morosità rappresentano circa il 92% di tutte le procedure di rilascio forzato degli immobili. Una cifra enorme se si pensa che la casa è un presupposto imprescindibile per la tutela non solo della dignità, ma della stessa vita privata di ciascun individuo.

Chi beneficerà del fondo erogato dalla Regione, misura principale del protocollo antisfratto?

Innanzitutto ne beneficeranno quei nuclei familiari in cui almeno uno dei componenti sia un lavoratore (dipendente, autonomo o precario) colpito dagli effetti della crisi economica e che per tale effetto abbia subito una riduzione della capacità reddituale, quando sussistano prospettive di recupero di una capacità patrimoniale adeguata al soddisfacimento per il futuro degli impegni assunti relativi al contratto di locazione in corso o rinnovato. Di conseguenza ne beneficeranno anche quei proprietari che vantano crediti determinati dalle morosità degli inquilini. **Perché il protocollo sottoscritto a maggio 2010 non ha raggiunto gli esiti sperati?**

Il protocollo del 2010 interveniva in una fase già avanzata della procedura di sfratto, fase in cui i rapporti tra le parti sono ormai logori e la proprietà preferisce interrompere ogni forma di contatto con l'inquilino inadempiente. Inoltre le misure approntate andavano a coprire solo il pagamento dei canoni futuri, mentre non erano previste forme di recupero dei canoni pregressi già maturati e non versati, sicché era di minore interesse per il proprietario raggiungere un accordo. Proprietario che, invece, dal nuovo protocollo riceve il vantaggio di vedere soddisfatto in misura significativa il credito vantato verso l'inquilino.

Quali sono le differenze fra quello in vigore adesso e quello del 2010?

L'aspetto più qualificante del nuovo accordo è quello di avere previsto un contributo a fondo perduto che copre una parte consistente del debito dell'inquilino aumentato forfettariamente delle spese legali. L'intento è quello di salvaguardare il mantenimento dell'alloggio in presenza di condizioni che consentano ad entrambe le parti di addivinare ad una intesa per il normale ripristino o per il rinnovo del rapporto di locazione. **Quale è il ruolo del Tribunale nell'ultimo accordo del 2011?**

Il Tribunale Ordinario di Bologna promuoverà e sottoporrà alle parti la conoscenza dello strumento costituito dal nuovo Protocollo, con ciò agevolando il raggiungimento dell'accordo tra proprietario e inquilino nel corso delle udienze di convalida di sfratto, valutando - anche con la collaborazione dei servizi del comune di residenza dell'inquilino - la sussistenza o la determinazione delle condizioni atte a far ripristinare il

rapporto locativo dove si era interrotto.

E quello delle banche?

La parte di morosità che non è coperta dal contributo a fondo perduto resta a carico dell'inquilino, che potrà chiedere agli istituti bancari che hanno sottoscritto il protocollo (Unicredit e Cassa di Risparmio di Bologna) l'apertura di una linea di credito che copra fino ad un massimo del 50% della somma residua. Ai fini della concessione del credito le Banche verificheranno insieme alle parti sociali e all'ente locale la sussistenza dei presupposti previsti nel Protocollo. Grazie alla disponibilità offerta dai due istituti di credito e alla garanzia offerta dalle Fondazioni bancarie il prestito sarà erogato praticamente a tasso zero.

Tra i motivi del fallimento del protocollo 2010 rientrano anche i rapporti solitamente deteriorati fra i proprietari e gli inquilini morosi. Quale è il ruolo delle associazioni dei proprietari immobiliari come Confabitare in questo protocollo 2011?

Il ruolo delle associazioni firmatarie è importantissimo per il successo dell'iniziativa. Ad esse compete la delicata attività di informazione e sensibilizzazione dei proprietari: fare loro conoscere questi nuovi strumenti, che consentono di rientrare di buona parte del credito che vantano nei confronti dell'inquilino e aiutarli a comprendere che, in presenza di determinate condizioni, la cui effettiva sussistenza e solidità viene valutata da soggetti altamente qualificati e imparziali come il Tribunale, può essere conveniente ripristinare, sul piano contrattuale, ma anche umano, il rapporto con un locatario che è diventato un "cattivo inquilino" per colpa della crisi economica.



INFISSI alluminio, pvc, legno/alluminio, ferro PORTE INTERNE
 VERANDE - CANCELLI estensibili blindati, ferro ZANZARIERE
 PORTE BLINDATE - VENEZIANE - TENDE DA SOLE

Progettazione e preventivazione ristrutturazioni



Produzione: Via XXV Aprile, 5 - 40012 Calderara di R. (BO)
 Tel. 051/72 82 01 - Fax. 051/72 93 54

SHOWROOM: Via M.E. Lepido, 54/4 - 40132 (BO)
 Tel. 051/64 15 474 - Fax. 051/64 17 007

3G Infissi srl

www.3ginfissi.com - info@3ginfissi.com



Virginio Merola
Sindaco di Bologna

Risolvere l'emergenza abitativa

Per quanto riguarda le politiche abitative della città di Bologna, quali sono le nuove iniziative che intende intraprendere l'Amministrazione?

La situazione economica attuale accentua un problema che già gravava fortemente sui bilanci delle famiglie: i costi degli affitti in questo momento di crisi hanno portato molti nuclei all'emergenza abitativa e al forte rischio di perdita della disponibilità della casa. Per questo ci siamo mossi subito per cercare di sostenere i nuclei in condizione di sfratto per morosità in sinergia con le altre istituzioni del territorio, Prefettura, Tribunale, Provincia con il fattivo sostegno della Regione e delle Fondazioni bancarie. Sul piano della gestione del patrimonio pubblico riteniamo essenziale potenziare il controllo sugli assegnatari e migliorare la convivenza negli immobili pubblici, attraverso interventi che facilitino le relazioni tra le persone. Ma la grossa scommessa sta sulla effettiva realizzazione di condizioni che favoriscano l'affitto degli alloggi privati oggi disponibili e quindi è essenziale una revisione dell'Agenzia Metropolitana per l'affitto cercando il coinvolgimento e la sinergia con tutti i soggetti privati, che possono trovare in questo strumento effettive garanzie e, dunque, incentivo alla locazione degli alloggi vuoti.

Come già fatto dalla Regione Emilia Romagna, il Comune di Bologna può sostenere la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale da offrire alle

famiglie disagiate a condizioni più convenienti rispetto a quelle che l'attuale mercato immobiliare propone?

Sicuramente questa è una strada da percorrere insieme alla Regione, in assenza di concreti interventi nazionali, impiegando gli strumenti possibili nell'ambito della politica urbanistica e prestando un'attenzione particolare all'obiettivo: le condizioni economiche degli affitti devono essere decisamente più convenienti di quelle di mercato, proprio perché la capacità di spesa delle famiglie è drasticamente diminuita negli ultimi anni.

Confabitare ha proposto la realizzazione di un Osservatorio immobiliare nella nostra città. Cosa ne pensa?

In un momento di difficoltà economica per le amministrazioni pubbliche è essenziale uno stretto coordinamento con la Regione e la Provincia, ma anche con i soggetti privati e in particolare le associazioni e le organizzazioni anche di imprese, che già lavorano in questo ambito in città; il ruolo dell'amministrazione può essere quello di rendere maggiormente conosciuto e sistematizzare le informazioni già disponibili.

Una politica anti degrado - finalizzata soprattutto a salvare i muri, le vie e le piazze della nostra città da scritte, disegni e orde di barbari - non dovrebbe presupporre anche un'azione culturale all'interno delle scuole medie inferiori e superiori, volta all'informazione, formazione e sensibilizzazione della tutela dei nostri beni architettonici?

Da sempre il Comune svolge azioni di sensibilizzazione e prevenzione in questo senso. Molti sono stati in passato i progetti che hanno coinvolto su questo tema tanti soggetti interessati in città, tra cui anche il mondo della scuola, ed è nostra intenzione continuare su questa strada. Riteniamo la formazione culturale su questo specifico tema uno strumento che può creare nelle nuove generazioni sentimenti di attaccamento e amore per la città, portando ad avere un maggiore rispetto del bene comune.

L'Amministrazione potrebbe farsi garante del monitoraggio e della ricerca di soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche sia nei condomini che nei luoghi pubblici?

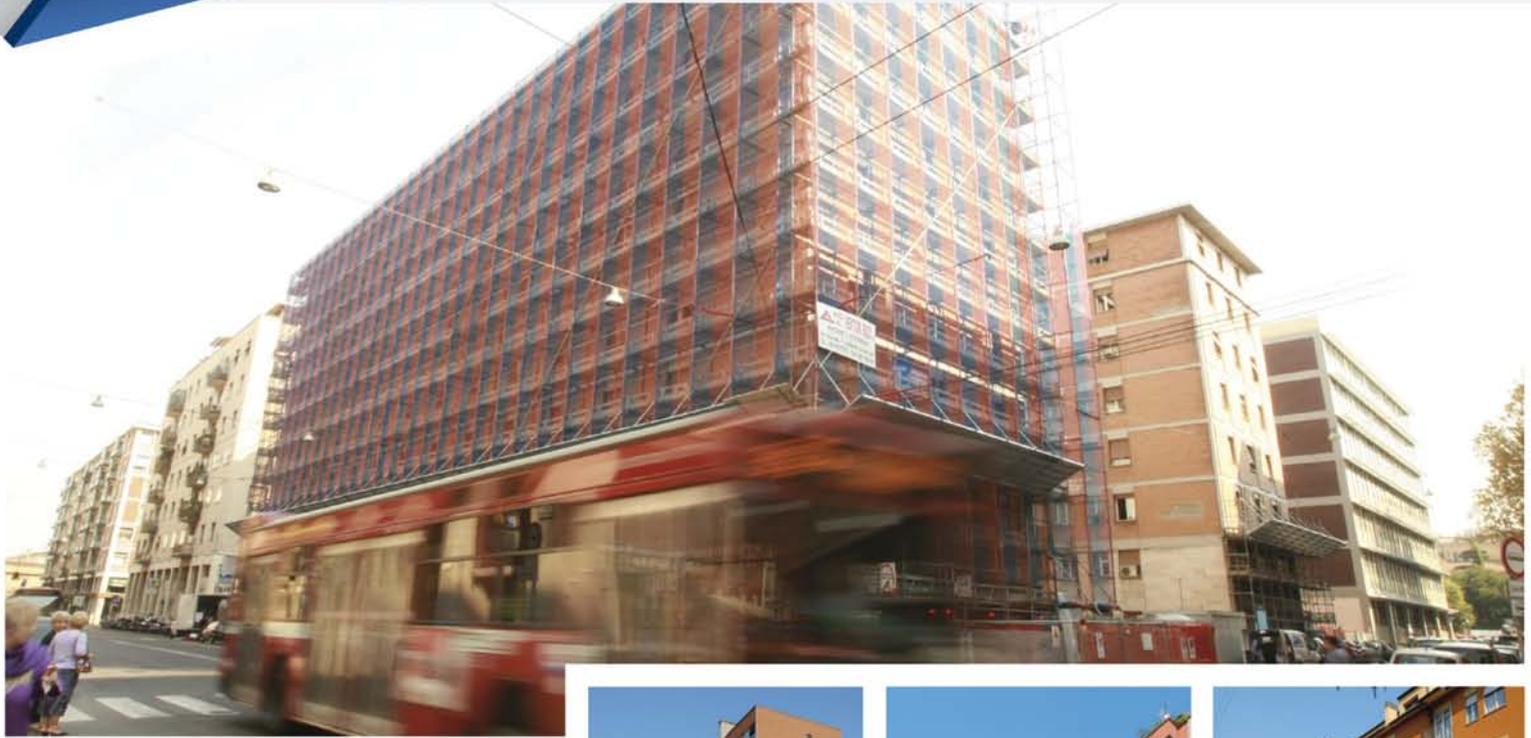
Abbiamo grandi risorse in città che non sempre sono adeguatamente conosciute, sosteniamo l'attività del C.A.D. (Centro per l'Adattamento Domestico) che si occupa proprio della ricerca di soluzioni, in concreto, per le singole situazioni di difficoltà, ma che è anche una struttura con il compito di affinare, ricercare, sviluppare nuove soluzioni per favorire l'accessibilità di edifici e appartamenti, privati e pubblici.

A tutti i proprietari di casa che affittano a canone concordato è possibile dare delle sicurezze sul mantenimento dell'ICI azzerata?

Questo è il contenuto del nostro programma e delle linee di mandato che abbiamo approvato.



IMPRESE VENTURI RESTAURARE | COSTRUIRE - Bologna
- Milano



Le **IMPRESE VENTURI** svolgono la loro attività produttiva in tutto il nord Italia.

La presenza con successo da oltre 40 anni e la ristrutturazione di oltre 500 edifici, al fianco degli amministratori condominiali, testimoniano l'affidabilità e la costante ricerca qualitativa applicata al lavoro nei cantieri edili.

La nostra organizzazione, il cui sistema di qualità è certificato **CQOP SOA**, è in grado di progettare e realizzare:

- **BONIFICA COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO**
- **COIBENTAZIONI A CAPPOTTO TERMICO**
- **RIFACIMENTO FACCIAE, BALCONI, TETTI**
- **RIFACIMENTO AREE CORTILIVE, RETI FOGNARIE, RAMPE CARRABILI**
- **PRONTO INTERVENTO**



CERTIFICAZIONE CQOP
Costruttori Qualificati
Opere Pubbliche

PROGETTAZIONE

REALIZZAZIONE

GESTIONE

MANUTENZIONE



soluzioni per la vostra sicurezza

Sistemi di protezione da furti, rapine, incendi, e monitoraggio quali impianti TVCC, controllo accessi e antitaccheggio, analisi dei rischi.

Competenze e misure per l'incolumità, il benessere e la sicurezza della persona.

Impianti finalizzati alla messa in sicurezza di aree urbanizzate, complessi industriali e residenziali.

Tecnologie informatiche d'avanguardia per trasmissioni video diurne e notturne, controllo e registrazione dati; localizzazioni radio e satellitari a supporto di attività investigative e di sicurezza atte a monitorare, sorvegliare e documentare.

Professionalità, esperienza maturata su impianti destinati a privati, Aziende di ogni dimensione ed enti pubblici.

Progettazione per la centralizzazione e gestione remotizzata di tutti gli impianti per la sicurezza.



SECURSYSTEM®
IMPIANTI PER LA SICUREZZA

BOLOGNA

mail: info@secursystemsrl.it

web: www.secursystemsrl.it



La Emmegi Infissi da 37 anni costruisce infissi in alluminio e PVC di tutte le tipologie, sia civili che industriali. Da sempre è a disposizione della clientela e la affianca in ogni esigenza per la realizzazione dei serramenti. Forte di un'esperienza trentennale e di uno staff qualificato e professionale, vanta una notevole potenzialità nell'area della produzione, del montaggio e del post vendita.

Emmegi INFISSI S.r.l.

Sede legale: Via dell'Industria 67 b - Sede operativa e magazzino: Via dell'Industria 45 - 97
40050 Castello di Serravalle (Località Castelletto) - Tel. 051.6704845 - Fax 051.6704400
www.emmegiinfissi.com - info@emmegiinfissi.com

Belle dal cuore d'acciaio

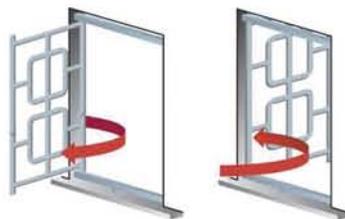
CONSEIL B&B

L'esclusivo Sistema Invicta
che ha rivoluzionato
il concetto d'inferriata.



Molti le scelgono per la loro bellezza,
altri per la loro pratica apertura
nei due sensi, ma tutti le preferiscono
per la totale sicurezza dei loro acciai.

È UN BREVETTO INVICTA.



INVICTA SICUREZZA S.R.L.

VIA DEL SAGITTARIO 1/4 - TEL. 051.84.64.86 - PONTECCHIO MARCONI (BOLOGNA)

ESPOSIZIONE E VENDITA

VIA UGO BASSI 19 - TEL. E FAX 051.57.87.55 - CASALECCHIO DI RENO (BOLOGNA)

www.invictasicurezza.it - showroom@invictasicurezza.191.it



Realizziamo la città del XXI secolo

«Se il centro ritorna a essere città, anche la periferia può centralizzarsi». A parlare è Pier Luigi Cervellati. Che sempre più convinto del declino di Bologna afferma: «C'è bisogno di una commissione che abbia regole e poteri per impedire l'involgarimento in essere» di Iole Costanzo

A Bologna l'organizzazione urbana è, in questo momento, un nodo più che mai cruciale. La pedonalizzazione del centro storico, la riqualificazione delle periferie, il passaggio del Civis nelle strette vie all'interno delle mura, sono solo alcuni degli argomenti di discussione di questi ultimi mesi. Discussione che ha coinvolto amministratori, urbanisti, cittadini, nel tentativo di migliorare una situazione che agli occhi dei più non appare certamente rosea. La città, un tempo considerata un modello per la qualità della vita nel centro come in periferia, per le infrastrutture, per gli spazi pubblici e le piazze pedonali, vive innegabilmente un

periodo di crisi anche dal punto di vista urbanistico. Per Pier Luigi Cervellati, voce autorevole in questo campo, professore di Urbanistica all'Università di Venezia ed ex-assessore al Comune, l'unica via possibile per rilanciare il capoluogo felsineo è trasformarlo in città metropolitana. Intendendo con questo una città che genera altre città: Bologna dovrebbe allargare il proprio punto di vista focalizzato solo su se stessa e ampliare la propria visione territoriale.

Architetto Cervellati spesso ha affrontato il tema delle periferie dicendo che la città deve integrarle e non generarne delle altre. Cosa intende veramente e quali soluzioni sono possibili per Bologna?

«Per usare uno slogan: occorre centralizzare la periferia. Per Bologna è necessario considerare la città storica quale città e non come un centro. Non è la stessa cosa. È stato un errore di noi urbanisti ritenere che la città storica fosse il centro della città. In passato, neppure un secolo fa, il centro storico non è mai esistito. C'era una città, con una sua forma e una sua precisa identità. Oggi questa città è stata trasformata in shopping center. Ed è una parte sempre più piccola dell'aggregato urbano contemporaneo. Se il centro ritorna a essere città, anche la periferia può centralizzarsi. Formare altre città. Altre città che unite a quelle dei comuni della provincia determina quello che

Sotto: Pier Luigi Cervellati. Insegna "Recupero e riqualificazione urbana e territoriale" all'Università di Venezia. È stato assessore della casa del comune di Bologna dal 1964 al 1980. In tale veste è stato il principale promotore del progetto di recupero del centro storico bolognese



potrebbe rappresentare la Bologna del XXI secolo. Bologna città metropolitana. Bologna città di città. Metropoli non significa grande o avere delle linee di trasporto metropolitano. La chiesa metropolitana è la chiesa che genera altre chiese. È la chiesa madre. La città metropolitana è la città che genera città. Solo così si può rigenerare la periferia, partendo dalla città storica, la città madre che a Bologna sta degenerandosi sempre più in centro, ovviamente, "centro" di una periferia che per ora si disperde, mangia la campagna e l'ambiente circostante. Distruggendo quella che era la città storica».

La viabilità bolognese è sicuramente un tema ancora attuale. Quali soluzioni sono ancora oggi possibili?

«Un vero Sistema Ferroviario Metropolitano può essere il supporto qualificante per determinare una mobilità urbana civile. Quello che si sta realizzando - dopo 20 anni - è la sua caricatura. Attenzione. SFM è indispensabile ma non sufficiente. Occorre pianificare la città e il suo territorio. Occorre evitare scelte come quella della nuova sede del Tribunale a due passi da piazza Maggiore dove c'è un grande palazzo - palazzo d'Accursio - svuotato e le sue originarie funzioni trasferite più in là di qualche metro... Occorre, appunto, ritornare alla città storica e modellare un progetto di città metropolitana. Si sono persi molti anni. La pianificazione è stata accantonata. Non serve. Di eliminare l'Ente Provincia si parla solo in campagna elettorale... Si ritiene che qualche semaforo intelligente, qualche senso unico o di marcia riservata, qualche mega filobus strampalato, truccato da tram su gomma, e striminzite quanto pericolose piste ciclabili, possano risolvere una questione meramente urbanistica».

Quali sono le motivazioni che la convincono ad andare avanti nella sua lotta contro l'adozione del Civis a Bologna?

«Questioni banali. Amo questa città. Soffro per la miopia con cui si continua a governarla. Trovo indecente isolare le Due Torri in uno svincolo. Osceno, poi, ritenere che il loro valore sia inferiore a un'amenda. Ritengo analfabeta chi insiste nel proporre tracciati per i mezzi pubblici in essere da più di cento anni. Ritorni a scuola».

Quali sono le zone che bisognerebbe riservare al solo traffico pedonale?

«Non solo nella città storica. Le città - se di "città" si tratta - devono tutte riservare aree pedonali. Per Bologna città storica si deve insistere per pedonalizzare Piazza di Porta Ravegnana. Fare, oggi, l'elenco di altri luoghi (che pur ci sono) sarebbe utopico e forse dannoso. C'è il rischio che sia accolto per mantenere Piazza di Porta Ravegnana quello che è oggi. Uno spartitraffico». **Quando auspica che Bologna diventi una città metropolitana cosa intende e cosa pensa vada realizzato al più presto?**

«La formazione di 4 nuovi municipi. La città storica che comprende la collina e parte degli insediamenti realizzati nel '900. La città a nord che confina con altri municipi/città. Come quelle di levante e di ponente. Quindi il governo metropolitano sostituisce la Provincia, le circoscrizioni, le attuali amministrazioni. Non sono un ingegnere di formule politico amministrative, ma la città metropolitana non necessita di un esercito di amministratori come l'attuale».

Lei è contro l'accentramento dei servizi. Quali altre soluzioni pensa siano possibili. E qualsiasi altra soluzione non porterebbe alla formazione di nuove periferie?

«No. Gli abitanti della città storica diminuiscono di anno in anno. Gli alloggi vuoti in tutto il territorio comunale aumentano come l'età dei bolognesi. Forse anche in Emilia Romagna scoppierà la bolla edilizia. 50 mila sono gli alloggi invenduti... Facciamo un ragionamento forse più comprensibile. Se intendiamo la "città" e il suo territorio come bene comune dobbiamo fare molta attenzione ai costi di gestione, al debito pubblico che cresce con l'allargamento dell'urbanizzato e incide negativamente sui servizi. Ai tempi del Commissario Cancellieri c'era la favola metropolitana che in molte zone, a macchia di leopardo, venivano spente le luci pubbliche. Per risparmiare. Favola metropolitana? Rigenerare la città è già un grande servizio».

Lei ha lavorato con più di un'amministrazione: Dozza, Fanti, Zangheri. Quali soluzioni prese allora sono ancora oggi elementi di pregio per la città di Bologna, e quali invece i probabili errori commessi?

«Sono passati troppi anni. Errori sono stati commessi anche allora. Forse allora c'era più passione e partecipazione. Più pianificazione. Siamo nel XXI secolo. La nostalgia del nostro passato o la rievoca-

zione di quando si era giovani e si credeva di essere belli, in genere, è penosa».

Il recupero delle aree dismesse. La costruzione di città del marketing fuori dal centro abitato. Gli eco-quartieri e la rigenerazione dell'edilizia esistente. Tutti temi molto attuali. Sono temi che condurranno ad un solido futuro?

«Se non c'è una prospettiva, se manca l'obiettivo che si vuole raggiungere, sono solo parole in libertà. Siamo in una fase di crisi economica. Crisi strutturale e non congiunturale come si vuol far credere. La buona economia è quella che non si basa sullo spreco. Sul consumo del territorio (50 mila alloggi invenduti). Sulla vita (o la città) da bere. Occorre essere sobri. Austeri. Lo diceva ieri Berlinguer, lo dice oggi Ratzinger papa Benedetto XVI. Poi su ognuno dei temi citati proprio per evitare di banalizzarli, bisogna essere molto precisi e dedicare loro quel tempo e quell'attenzione che meritano».

Lei ritiene che il centro storico bolognese, la parte legata al commercio quanto meno, si sia involgarita e che necessiti per tanto di un progetto che gli dia l'adeguata dignità. Fattivamente ci prefigura cosa sarebbe possibile realizzare?

«Una cosa semplicissima. Una commissione di ornato. Una commissione qualificata che ha regole e poteri precisi per impedire l'involgarimento in essere. C'è un degrado crescente; dalle insegne, all'asfaltatura delle pietre, alla trasformazione del bene pubblico in bene privato: le strade garage, le strade dehor per bar, ristoranti, alberghi, catene di negozi e di bar. Turnover. Hanno fatto documentari: sull'inquinamento da rumore delle nostre strade storiche, sui parcheggi sotto i portici, sui motorini che invadono, sui fili elettrici dei filobus che occultano... La volgarità intesa come libertà. Forse non si sa da dove incominciare. Oppure, piace così. Non si vuole incominciare. Ricordo quel gentile assessore della penultima amministrazione che voleva mettere i gerani su tutti i davanzali delle finestre. Aveva scambiato Bologna per la Val Gardena».

Un'amministrazione lungimirante dunque che tipo di piano - previsione - masterplan o altro dovrebbe adottare per far sì che la città possa crescere senza risultare dopo poco tempo obsoleta?

«Progettare la città metropolitana. La città di città. La città del XXI secolo».



sit

S.r.l.

Impiantistica Edilizia Servizi Ecologia



Il partner giusto per investire sul risparmio energetico e realizzare un amore di casa



+ COMFORT DOMESTICO + RISPARMIO ENERGETICO + RISPETTO AMBIENTALE

- Ristrutturazioni e opere edili in genere
- Climatizzazione estiva
- Riscaldamento di ambienti con tecnologie per il risparmio energetico
- Cogenerazione
- Geotermia
- Impianti antincendio
- Impianti elettrici
- Pannelli fotovoltaici
- Pannelli solari per produzione acqua calda
- Reti distribuzione gas
- Gestione impianti anche in telegestione con software dedicato
- Assunzione di incarico terzo responsabile impianti termici
- Bonifica e sanificazione impianti climatizzazione

Consulenza personalizzata - Preventivi gratuiti - Check-up energetico gratuito



Via Ropa, 1 - Calderara di Reno (BO)
Tel.: 051-727175 Fax: 051-727776 e-mail: info@sitsrl.org

www.sitsrl.org



Si annidano dappertutto. Invadono le nostre case. Non si deve sottovalutare il problema delle blatte. Bisogna agire subito. Oggi esiste un gel biocompatibile, il GOLIATH GEL, che è un'irresistibile fonte di cibo per l'insetto, il quale, nutrendosene, muore dopo qualche ora

Stop alle blatte? È semplice

Le blatte rosse, insetti che fanno parte della famiglia dei blattoidei, sono ospiti indesiderati che spesso trovano riparo a nostra insaputa in cucina, in bagno, sotto gli elettrodomestici o all'interno degli scaffali in cui teniamo gli alimenti. Sembra appaiano solo d'estate ma non è così. Si spostano per la casa principalmente di notte, con il favore dell'oscurità, per questo può succedere che non ci si accorga subito della loro presenza. «Se nella stragrande maggioranza dei casi le infestazioni domestiche hanno origine e permangono nell'ambiente della cucina e nel bagno - spiega Alessandro Lorenzo Cassarà, titolare di Alca Disinfestazioni - talvolta capita, però, di vedere questi insetti nelle camere, perché hanno avuto il tempo di proliferare e spostarsi in tutta la casa. In entrambi in casi è comunque necessario un intervento di disinfestazione per liberarsi di questi sgradevoli ospiti». Quelli che comunemente vengono indicati con il nome di blatte rosse, ovvero la Blatte Germanica e la Supella Longipalpa, sono insetti attivi tutto l'anno, non vanno in letargo, come ad esempio gli scarafaggi neri. Naturalmente la loro attività e il loro ritmo di riproduzione aumentano con l'arrivo della stagione calda, soprattutto se non vengono presi giusti provvedimenti nel periodo più freddo quando sembra che, vedendone qualcuno, sia un problema trascurabile. «È bene - continua Alessandro Lorenzo Cassarà - non sottovalutare il problema e non peggiorare la situazione utilizzando prodotti fai-da-te. La cosa migliore da fare, appena il problema si evidenzia, è chiamare degli esperti affinché intervengano prontamente, anche in inverno». Le blatte rosse sono onnivore e necrofaghe, cioè si nutrono di altri insetti morti. Il ciclo biologico è frenetico e ognuna di loro depone all'anno circa 5-6 ooteche, ovvero gli astucci al cui interno sono contenuti i pic-

coli, in numero che varia da 20 a 40-45 circa, ancorandole, con un filamento simile ad un bozzolo, in punti molto nascosti, visibili solo all'occhio del tecnico esperto. Si annidano nei punti più inaccessibili alle normali ispezioni e pulizie: nelle intercapedini dei rivestimenti di frigo, lavastoviglie, microonde, tostapane, forni. Entrano nella mobilia della cucina colonizzando le dispense e, a volte, l'interno dei congelatori. Alca Disinfestazioni propone un intervento con un gel biocompatibile, il GOLIATH GEL, che ha la particolarità di non avere effetto snidante. Come spiega Cassarà: «in pratica è una irresistibile fonte di cibo per l'insetto il quale, nutrendosene, muore dopo qualche ora. Gli insetti morti che si potranno trovare saranno più o meno numerosi a seconda del grado di infestazione presente nell'ambiente. Il 95% dell'infestazione si risolverà nell'arco di circa 48-72 ore. Il restante 5% degli insetti morirà dopo qualche altro giorno, a seconda di quando si nutriranno del prodotto». Questa metodologia sfrutta anche l'effetto "a cascata" derivante dal cannibalismo delle blatte: gli insetti ancora vivi si nutriranno di quelli già morti venendo a loro volta avvelenati. Dopo 15 o 30 giorni un'ooteca potrebbe dischiudersi, dando l'impressione che la disinfestazione non sia andata a buon fine. In realtà anche questi piccoli insetti si nutriranno del gel senza avere scampo. Il gel è inodore e ha bassissima tossicità, tanto che viene distribuito anche in presenza di bambini e animali domestici e senza bisogno di spostare i mobili della casa. «In 30 minuti il nostro intervento è finito», prosegue Cassarà. «Il gel, invece, continua a lavorare per circa 3 mesi. Il privato non deve uscire di casa e un locale non deve interrompere la propria attività durante il trattamento. I vantaggi sono innumerevoli e il risultato garantito».

BLATTE COMUNI IN ITALIA

- 1** **BLATTA ORIENTALIS**
appartiene alla famiglia Blattidae, comunemente nota come blatta nera, scarafaggio nero, blatta comune
- 2** **PERIPLANETA AMERICANA**
appartiene alla famiglia Blattidae, comunemente nota come blatta rossa, blatta americana, scarafaggio americano, scarafaggio delle navi
- 3** **BLATTELLA GERMANICA**
appartiene alla famiglia Blattellidae, comunemente nota come blatta gliglia, fuochista
- 4** **SUPELLA LONGIPALPA**
appartiene alla famiglia Blattellidae, comunemente nota come blatta dei mobili o scarafaggio dalla banda marrone



PER SAPERNE DI PIÙ

ALCA - Tel e Fax 051.6051370
Cell. 335.5356149
www.alcadisinfestazioni.it -
info@alcadisinfestazioni.it



Alessandro Lorenzo Cassarà

GRADAUER SIGILLA



FUGA DI GAS?

MI CHIAMI, LA SIGILLO, LA CERTIFICO!

Senza rompere muri. Senza tubi nuovi a vista. Con dichiarazione di conformità.

La tecnica del relining consiste nel risanare la tubazione dall'interno, inserendo tramite speciali attrezzature una resina a base di silicati e microfibre, conforme alle norme UNI EN 13090, che va a sigillare le perdite nei tubi del gas nel rispetto della norma UNI 11137. Evitando così inutili costi di demolizioni e rifacimenti o fastidiosi tubi esterni e ottenendo nuovamente un impianto a gas a norma di legge.

**È NATA A BOLOGNA LA PRIMA AZIENDA SPECIALIZZATA NELL'UTILIZZO
DI QUESTE TECNICHE E DI QUESTE ATTREZZATURE**

FORSE QUALCUNO HA GIÀ SENTITO PARLARE DI...

SIGILLAZIONE - INCAMICIAMENTO - RELINING

Vogliono dire tutte e tre la stessa cosa:

GRADAUER SIGILLA

Perché un impianto a gas perde?

Con il passare degli anni può capitare che giunti e raccordi degli impianti del gas perdano. Le loro guarnizioni sono fatte con canapa e pasta che si possono seccare e quindi perdere di elasticità e creare le fughe. Questo fenomeno purtroppo accade più spesso di quanto non si possa immaginare, tanto che abbiamo una serie di normative che fanno riferimento a controlli periodici da effettuare sulle tubazioni del gas, alle tolleranze ammesse di perdita e alle riparazioni consentite. (UNI CIG 7129/08 per il controllo periodico – UNI EN 13090 per la conformità delle resine e UNI 11137/1 per i metodi di sigillatura).

Il tuo impianto tiene? Hai fatto la verifica secondo le norme? Oggi con Confabitare hai la possibilità di metterti a norma con soli 29,00 euro, se prenoti entro la fine di novembre la prova di tenuta.

Sei un tecnico di settore? Architetto, ingegnere, geometra, amministratore di condomini? Vuoi capire meglio? Registrati al sito e riceverai l'invito per gli eventi dimostrativi, avrai la possibilità di spiegare ai tuoi clienti questa nuova tecnologia e riceverai in omaggio un kit-partner.

**UN LAVORO CERTIFICATO A NORMA DI LEGGE
E CORREDATO DA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**

CLIMATICAMENTE *di Giampiero Gradauer*

Via F. Baracca, 9 /a - 9/b - 40133 Bologna - tel. e fax 051.758208
www.gradauersigilla - gradauersigilla@gmail.com

Gli italiani vogliono abitare una casa di proprietà, lo dicono i numeri. I risultati dello studio “Gli immobili in Italia 2011” a cura del Dipartimento delle Finanze e dell’Agenzia del Territorio, realizzato con la collaborazione della Sogei e presentato presso la Camera dei Deputati, mostrano che le famiglie che in Italia risultano proprietarie dell’abitazione in cui risiedono sono il 79,1%. Una percentuale decisamente alta soprattutto se rapportata al resto dell’Europa e del mondo dove comprare casa non è necessariamente una priorità. Ma per gli italiani casa è sinonimo di famiglia, di radici, di tradizioni, e tutti sognano, anche a costo di grandi sacrifici, di averne una

propria. Ma se un tempo, “rimboccandosi le maniche”, non era un sogno irrealizzabile da raggiungere, oggi rischia di diventarlo. Uno studio recente della Cgil e del Sunia, il Sindacato Nazionale degli Inquilini, dal titolo «La casa nel percorso di autonomia delle nuove generazioni» mostra che, dei 7 milioni di giovani tra i 18 e i 34 anni che vivono ancora in famiglia, il 60% percepisce un reddito mensile inferiore ai mille euro. Ma non sono solo i giovani ad essere in difficoltà. La maggior parte di loro ha alle spalle famiglie strangolate da una crisi che sta ormai attanagliando quasi tutti. Con un quadro di questo genere l’acquisto di una casa appare, più che difficile, impossibile. E anche pensare di affitta-



Apologia della casa

È una società cooperativa e non ha alcun scopo di lucro. La sua finalità? Costruire abitazioni destinate ai soci delle proprie cooperative senza avere come obiettivo il guadagno bensì la copertura dei costi. C.C.Ca.Se nata nel 1977 mette in campo l’esperienza maturata di Cristiana Zappoli

**Intervento residenziale a Bagnolo in Piano (RE).
Il lotto residenziale si caratterizza come una cerniera tra tradizione e innovazione. Lo spazio interno diventa un unico percorso pedonale che attraversando il lotto alterna la visione di spazi di verde privati e condominiali**





Nella pagina a fianco, in alto: BUDRIO VIA CRETI MARTELLA. Un rendering dell'intervento residenziale posizionato nella nuova zona di espansione in prossimità del centro del paese. Edifici a torre con finiture di pregio. In basso: CASTEL MAGGIORE PIAZZA LO RUSSO 7-8. Intervento residenziale posizionato nella nuova zona di espansione residenziale in prossimità della stazione ferroviaria.

re un'abitazione senza dividere le spese con qualcun altro sembra quanto meno arduo. Ma un aiuto concreto arriva dalle cooperative edilizie, società senza scopo di lucro che hanno come finalità quella di costruire abitazioni destinate ai propri soci. Attraverso la gestione associata riescono a garantire l'acquisto di un'abitazione a condizioni migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato. C.C.Ca.Se (Consorzio Cooperative Casa e Servizi) è un consorzio di cooperative edilizie nato nel 1977 con sede a Bologna e opera come struttura organizzatrice per fare in modo che tutti i soci delle cooperative siano coinvolti negli aspetti sociali, produttivi, economici e gestionali che stanno alla base del processo edilizio. Non avendo alcun scopo di lucro, le cooperative realizzano le abitazioni senza avere come obiettivo il guadagno ma cercando esclusivamente la copertura dei costi. Il patrimonio delle cooperative edilizie associate a C.C.Ca. Se è costituito da riserve indivisibili: gli utili, quindi, non vengono divisi, il patrimonio è dei soci e viene trasmesso di generazione in generazione. Il contrario di quello che accade nelle società di capitali che hanno come scopo primario il pagamento degli utili del capitale investito ai propri azionisti e sono quindi alla ricerca del massimo profitto. Anche da una disamina così breve, appare evidente che l'acquisto di un immobile da parte di un socio di una cooperativa sarà vantaggioso soprattutto per chi non ha grandi possibilità economiche. Chi sceglie di costituire un'associazione di questo genere fa, dunque, una scelta in primo luogo sociale, consentendo il crearsi di una situazione in cui il produttore coincide con il consumatore, eliminando completamente ogni passaggio intermedio, che non vuol dire solo annullare i costi di mediazione, come accadrebbe se la vendita avvenisse dal produttore direttamente al consumatore.

In questo caso non esistono i clienti, esistono solo i soci, e ogni socio può seguire passo per passo la costruzione della casa. Partecipa alle assemblee dove viene informato sui costi, sulla qualità costruttiva, sulla possibilità di finanziamento (a con-

OPEN HOUSE VI ATTENDE

Da settembre a novembre C.C.Ca.Se organizza le giornate **Open House**, durante le quali sarà possibile visitare le realizzazioni abitative delle cooperative che compongono il consorzio. I prossimi appuntamenti saranno:

- ▶ sabato 24 settembre a Scandiano
- ▶ sabato 8 ottobre a Pianoro
- ▶ sabato 15 ottobre a Ravenna
- ▶ sabato 22 ottobre a Medicina
- ▶ sabato 5 novembre a Crespellano
- ▶ sabato 12 novembre a Casalecchio di Reno

In occasione di ognuno di questi appuntamenti saranno presenti i responsabili di Confabitare per fornire informazioni e assistenza ai visitatori. Inoltre per andare incontro alle esigenze degli attuali o futuri soci, C.C.Ca.Se mette a disposizione un ufficio prenotazioni/vendite e la consulenza di tecnici specializzati del Consorzio nei seguenti giorni di settembre e ottobre:

Lunedì (Baricella ore 12 / 14 - Casalecchio di Reno ore 17 / 19 - Pianoro ore 17 / 19)

Martedì (Budrio ore 13 / 15 - Bazzano ore 17 / 19 - Castel Maggiore ore 17 / 19 - Crespellano ore 17 / 19)

Mercoledì (Ozzano dalle 12 alle 14 - Scandiano dalle 13 alle 15 - Casalecchio di Reno dalle 17 alle 19 - Modena dalle 13 alle 15)

Giovedì (Camposanto dalle 12 alle 14 - Castel Maggiore dalle 12 alle 14 - Medicina dalle 13 alle 15 - Savignano dalle 14.30 alle 16.30 - Bagno- lo dalle 17 alle 19)

Venerdì (Monzuno dalle 13 alle 15 - Crespellano dalle 12 alle 14 - Baricella dalle 17 alle 19 - Modena dalle 13 alle 15)



dizioni, tra l'altro, molto favorevoli), sulle possibilità di personalizzazione anche tecnologica. Nelle assemblee inoltre, è chiamato a votare il bilancio e ad avere un controllo diretto sulla gestione della cooperativa. Tra i vantaggi di essere un socio di una cooperativa appartenente al C.C.Ca. Se rientra la possibilità di far parte delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi a proprietà indivisa. Il socio possiede infatti una quota del capitale sociale, quindi questa quota gli garantisce l'uso dell'alloggio. Per cui, se in regola con gli aspetti economici – contabili, potrà, per tutta la vita, abitare l'appartamento. Non solo: tale quota sociale, che rappresenta quindi l'ideale proprietà del bene, è ereditaria. Nel caso un socio non abbia liquidità immediata e si trovi nell'impossibilità di accendere un mutuo tenuto conto che gli istituti di credito tendono a finanziare al massimo l'80% del valore complessivo dell'immobile, il consorzio offre un'ulteriore possibilità: l'acquisizione di un immobile attraverso un "patto di futura vendita". È un contratto stipulato tra il socio e la cooperativa, con il quale il socio acquisisce il diritto di riscattare l'immobile dopo un periodo di tempo variabile e precedentemente stabilito che, di solito, è compreso fra i 2 e i 4 anni. Tale forma contrattuale rappresenta un'occasione per acquistare una casa attraverso un metodo di pagamento molto vantaggioso, in quanto i canoni versati nel periodo di locazione saranno considerati acconti sul prezzo di vendita. In un momento di crisi come quello che stiamo attraversando è necessario guardarsi intorno con attenzione per capire se e come è ancora possibile realizzare i propri sogni. Diventare un socio di una cooperativa appartenente al C.C.Ca.Se potrebbe essere un primo passo per realizzarne almeno uno.

PER SAPERNE DI PIÙ

Consorzio Cooperative Casa e Servizi
Via Antonio Canova n. 24
40138 Bologna - tel. 051/37.67.111
fax 051/37.67.149 - www.cccase.it
consorzio@cccase.it
prenotazioni@cccase.it

Fiori incastonati nel cristallo

Con il lancio della collezione Fleurology, Waterford Crystal presenta una collezione di altissimo livello, eclettica e ricca di colori che si adatta perfettamente a tutti i tipi di fiori e a tutti gli stili di arredamento. Fleurology ha un design raffinato e classico al contempo, che rende la collezione abbinabile a tutti gli stili contemporanei. La gamma di forme, i dettagli del cristallo tagliato, le vibranti sfumature esaltano l'arte del design floreale e permettono di scoprire la propria creatività realizzando composizioni, con o senza fiori. La collezione comprende 14 vasi in cristallo, trasparenti o bicolore, e quattro riproduzioni fedeli di altrettanti fiori recisi in cristallo, proposti in una larga gamma di tagli, colori e misure, dal modello di un fiore singolo fino alla ciotola per le rose incastonata con colore rubino.

<http://uk.wvrd.com>



L'eco design di 13 ricrea

In occasione del Macef 2011, 13 ricrea ha presentato le ultime novità in fatto di eco design. La collezione indoor è destinata agli spazi interni e utilizza materiali come il feltro e il lattice che derivano rispettivamente dall'industria dei feltrini e da quella delle solette per scarpe. Quella outdoor è prevalentemente legata alle materie plastiche e al tessuto non tessuto, materiale con proprietà impermeabili. Sedute decorate da rose in feltro fatte a mano, cuscini colorati e impilabili sono alcuni esempi di quanto sarà visibile. 13 ricrea, nata dall'incontro di tre professioniste decise a contribuire alla salvaguardia dell'ambiente, si occupa di materiali giunti "a fine ciclo" e quindi non più utilizzabili da chi li ha prodotti o utilizzati. Dopo una prima fase di studio e poi di ricerca, danno vita ad un nuovo oggetto o progetto che tenga presente le caratteristiche proprie di ogni materiale e ne esprima al meglio le potenzialità.

www.creariocrea.com

Fili di vetro per Donatello

Anche la nuovissima collezione di Doimo Idea, presentata al Salone del Mobile di quest'anno, si mantiene fedele alla filosofia dell'azienda per la quale l'importanza della ricerca estetica si abbina alla cura per il dettaglio, con una particolare attenzione al concetto di "lusso accessibile". Lo specchio Donatello è una delle novità di quest'anno. Fili in vetro con lavorazione tipo Murano, morbidamente adagiati sullo specchio creano una cornice accogliente e rinascimentale. Il colore argento forma riflessi e bagliori affascinanti. La specchiera è proposta nella versione rettangolare da 194x105 cm e quadrata 105x105 cm.

www.doimoidea.it



Sedie glamour e personalizzabili

Bespoke Dining Chair, una creazione di Nap Atelier a Milano, è una seduta elegante e raffinata che può andare incontro ai diversi gusti e necessità di chi la acquista. Ogni sedia è personalizzabile: basta scegliere il colore e il disegno da raffigurare nello schienale per avere subito un pezzo unico e di gran classe che dona alla casa un allure glamour e allegro. La modalità di personalizzazione è duplice: nell'atelier di Viale Piave, dove c'è la possibilità di scegliere tra un migliaio di stoffe diverse, oppure attraverso un'apposita sezione del sito in cui è possibile creare la propria Bespoke Dining Chair scegliendo tra finiture e stoffe diverse a seconda che la si preferisca classica o contemporanea vedendo in questo modo il risultato sullo schermo grazie a un'immagine ad alta fedeltà.

www.napateliershop.com



Cestini per arredare

Il verde fiorisce rapidamente tutto intorno agli oggetti Obvious, persino in salotto. E questi cestini intrecciati ne sono la prova vivente. La struttura in metallo su cui è arrotolata la corda combina una forma rifinita con la forza necessaria. La tonalità del marrone delicato dà un tocco unico e rinfrescante di natura: Un piccolo e semplice vaso per orchidee o un pratico cestino per i giornali. La ditta che li produce, D&M depot, è cresciuta fino a diventare il punto di riferimento internazionale nel trend degli accessori per l'arredo di interni. Circa l'80% dei prodotti viene progettato internamente all'azienda e oltre a una sede ad Aartselaar, in Belgio, D&M depot ha una filiale e un magazzino in Cina.
www.dmdepot.be

Vasi e ciotole eco

Questa collezione, chiamata Planet, è realizzata a mano sulla costa occidentale di Ceylon, nello Sri Lanka, dalle donne-casalinghe-imprenditrici che ricevono uno stipendio onesto e lavorano da casa mentre si prendono cura dei loro figli. Gli elementi della linea Planet sono creati con carta riciclata e sabbia e tutti i componenti sono biodegradabili. Il processo di produzione artigianale fa risultare ogni prodotto diverso dall'altro, unico, con piccole differenze nella texture del materiale. I vasi a forma di cilindro, le ciotole ovali e quadrate sono impermeabili e infrangibili. Gli elementi della collezione Planet sono disponibili nei colori verde, grigio, bianco, rosso, marrone e nero.

www.dmdepot.be



La nuova doccetta tecnologica

Impugnatura corta ed ergonomica, forme morbide con un ampio diffusore (150mm), la doccetta Raindance Select è leggera e maneggevole sul supporto scorrevole di un'asta doccia. Una doccetta capace di rivoluzionare il look del bagno ma soprattutto il piacere della doccia, grazie agli innovativi contenuti tecnologici. Grazie al brevetto AirPower ad esempio l'acqua viene aspirata dalle fessure attorno agli ugelli e alle bocchette massaggianti. La tecnologia Ecosmart consente di limitare la portata d'acqua a 9 l/m grazie a un elastomero posto all'interno della doccetta che risponde in modo flessibile alla pressione dell'acqua consentendo di ridurre il consumo idrico. Inoltre la doccetta Raindance Select è caratterizzata da un pulsante al centro dell'impugnatura che permette di cambiare tipo di getto con una semplice pressione del pollice: dal getto a pioggia "aerato" a quello massaggiante o a un piacevole mix fra i due.
www.hansgrohe.it



Zoom



La chaise longue di Borella Design

Caratterizzata da un profilo hi-tech oltre che da una seduta particolarmente comoda ed ergonomica, la chaise longue per esterni Gass di Borella Design è nata da un progetto "a quattro mani" fra Sergio Borella e Supra Design Associati (Torino). Il nome nasce da un meccanismo a gas inserito alla base dello schienale che regola l'inclinazione in modo automatico, senza richiedere particolari movimenti. Restando tranquillamente disteso l'utilizzatore può cioè scegliere la posizione più confortevole, adattandola alle diverse esigenze. Un dettaglio che fa la differenza e che rende preziosa la seduta per il tempo dedicato al relax. Un sistema "rubato" all'industria automobilistica che lo utilizza per frizionare l'apertura di portelloni e cofani di ultima generazione. La struttura del telaio in alluminio, a sezione ogivale, aggiunge al progetto una caratteristica fondamentale: la leggerezza quasi aerea di una seduta robustissima, indistruttibile.

www.borelladesign.com

Portariviste da compagnia

Chi non desidera la dolce compagnia di un animale? Bau e Miao sono due perfetti amici dell'uomo, non sporcano, non mangiano tappeti, non graffiano. Ma custodiscono riviste e libri nelle fluorescenti pieghe del loro manto in metacrilato. Sono stati ideati da Fabio Guaricci per Gspot Design, società nata a Milano nel 2007 dal desiderio di investire nel talento creativo di giovani designer e di mettere a frutto un know how maturato in 90 anni di storia di eccellenza produttiva. I designer incontrano così la fabbrica e danno vita a oggetti di design e complementi d'arredo non convenzionali, inediti e rigorosamente Made in Italy. Gspot si contraddistingue per la molteplicità dei materiali utilizzati: dal metacrilato all'acciaio, dall'alluminio al legno, fino al Corian e al Cor-ten.

www.gspotdesign.it



Silvia Stanzani
Mosaici

www.silviastanzani.it



Caffè vestito con stile

L'esuberanza e l'espressività di Agatha Ruiz de la Prada, fautrice di una moda esplosiva e dinamica e madrina d'eccezione della Movida Madrileña, celebra l'innovativo e unico sistema multibeverage Nescafé Dolce Gusto, trasformando la Piccolo in un'opera glamour che unisce arte, moda e tecnologia. Proprio come l'anima della stilista spagnola, la Piccolo di Nescafé Dolce Gusto è dotata di una stravagante personalità e di stile inconfondibile che coniugano puro design praticità e funzionalità, diventando un'avanguardia nel mondo del caffè per innovazione e tecnologia. La Piccolo di Nescafé Dolce Gusto oggi viene vestita, in edizione speciale, dal decorativismo esuberante e romantico a base di cuori, stelle e fantasie colorate di Agatha Ruiz de la Prada, acquisendo un valore speciale che la rende perfetta per personalizzare con originalità ogni ambiente. Così, la Piccolo di Nescafé Dolce Gusto firmata Agatha Ruiz de la Prada diventa un'opera fashion e ricca di stile.

www.nestle.it

Un appendiabiti svitato

Lo Svitato è un innovativo appendiabiti non convenzionale, progettato dal designer Andrea Vecera e frutto della partnership fra lo studio di progettazione Torino Lab, Buzzi Unicem, Tonkita - Gruppo Comital e Cementubi SpA. Questo appendiabiti andrà a integrare il catalogo dei Prodotti Tipici Industriali di Torino Lab, ovvero oggetti di uso quotidiano realizzati con materie prime e semi-lavorati di origine industriale. È composto di un "panettone", il classico dissuasore stradale, prodotto in cemento alleggerito, con un oblò centrale, sulla cui sommità s'installano, grazie a nove fori, bastoni di classiche scope di legno, disposte a raggiera, su cui appoggiare cappelli e giacche.

www.torinolab.it



Sistemi di sicurezza

AREMA

Via Turrini 4/A - Loc. Bargellino
40012 Calderara di Reno
(Bologna) (3 Linee r.a.)
Tel. 051 - 729204 FAX 728407

info@arema.it



Una nuova gamma di sistemi d'allarme senza fili combinano design, alta tecnologia, sicurezza per il benessere quotidiano. Sistemi di Sicurezza in RF sempre al passo con le tue esigenze rappresentano la soluzione ideale per la protezione della casa e dei tuoi cari. Grazie alla modularità dell'impianto può essere ampliato in qualsiasi momento. L'investimento per la tua sicurezza non ha prezzo, inoltre sino al **31/12/2011** è possibile usufruire dell'**agevolazione detraibile del 36 %**.



Le grandi prestazioni, affidabilità e flessibilità dei Sistemi TVCC sono la soluzione vincente per il controllo e la salvaguardia del proprio patrimonio. L'installazione di Sistemi di Video - Sorveglianza ha assunto negli ultimi anni una grande diffusione, in particolare la Sicurezza è diventata un bisogno sempre più forte e sentito.

**Per Info e/o preventivi gratuiti
telefonare al 051-729204**

Basso costo di gestione

Alto valore immobiliare e non solo...



Vieni e troverai

*la casa dei tuoi sogni
a San Giovanni in Persiceto*



Solida e confortevole in ambiente sano con servizi vicini
Involucro e finestre ad alto isolamento termico ed acustico



Riscaldamento a pavimento con bassa temperatura
Gestione e contabilizzazione individuale del riscaldamento



Ventilazione Meccanica Controllata (VMC)
per il ricambio dell'aria negli ambienti



Tel. 051 249537 - Cell. 334 6678009
www.emmepicostruzionispa.it

La sicurezza non è un gioco



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

- Verifiche periodiche su impianti di messa a terra - D.P.R. 462/2001
- Analisi della potabilità delle acque - D. Lgs. 31/2001
- Analisi acque e Piani di Gestione per piscine - D.g.r. 8/2552
- Verifiche periodiche e marcature CE di ascensori - D.P.R. 162/99
- Verifiche periodiche e marcature CE di piattaforme elevatrici - D.P.R. 459/1996
- Supporto globale rilascio del Documento di Valutazione dei Rischi (D.V.R.) - D.Lgs. 81/2008
- Sicurezza nei cantieri temporanei o mobili - D.Lgs 494/1996
- Rilascio/rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) - D.P.R. 37/1998
- Certificazione Energetica - D.Lgs. 311/06 (art. 3)



10^a

FERRARA FIERE CONGRESSI
29, 30 OTTOBRE e 1, 5, 6 NOVEMBRE 2011
ore 10-20

habitat

SALONE DELL'ARREDAMENTO
E DELLE SOLUZIONI ABITATIVE



In contemporanea:

**bio
edilizia**
SALONE DELLE NUOVE TECNOLOGIE PER IL RISPARMIO ENERGETICO



Ferrara Sposi 2011
La fiera per il Matrimonio



organizzata da

multimedia tre
T. +39 049 98 32 150

in collaborazione con



con il patrocinio di



www.habitatfieraaferrara.it

▶ BIGLIETTO RIDOTTO

Ritaglia questa pagina e cambiala alle casse con regolare biglietto SIAE, ti dà diritto all'ingresso alla manifestazione al costo di € 5,00 (ingresso intero € 8,00 - preregistrazione online € 4,00).
Minori di 14 anni ingresso gratuito.

In un lavoro di recupero e trasformazione di un'abitazione preesistente risulta determinante la collaborazione tra consulente e committente. «È importante definire i potenziali obiettivi e raggiungere un buon livello di reciproca soddisfazione» spiegano Gilda D'Ercole e Piero Andreoli

Vademecum per fare casa

La fotografia della nostra città rappresenta un vasto patrimonio edilizio ormai datato, che richiede interventi di recupero e manutenzione più o meno consistenti. Prendere casa in città oggi comporta spesso acquistare una abitazione preesistente, che richiede trasformazioni e ristrutturazioni.

La prestazione professionale del consulente per realizzare tali trasformazioni è divenuta meno vincolante che in passato, merito di una evoluzione normativa apparentemente orientata a semplificare le procedure; in realtà risulta oggi indispensabile per promuovere e realizzare una 'vera cultura dell'Abitare'. Ecco alcune informazioni ed un vademecum in tre punti: 'un progetto condiviso', 'un percorso insieme', 'una delega per l'esecuzione dei lavori'. Questo è il rapporto tra consulente e committente ed è la centralità del-

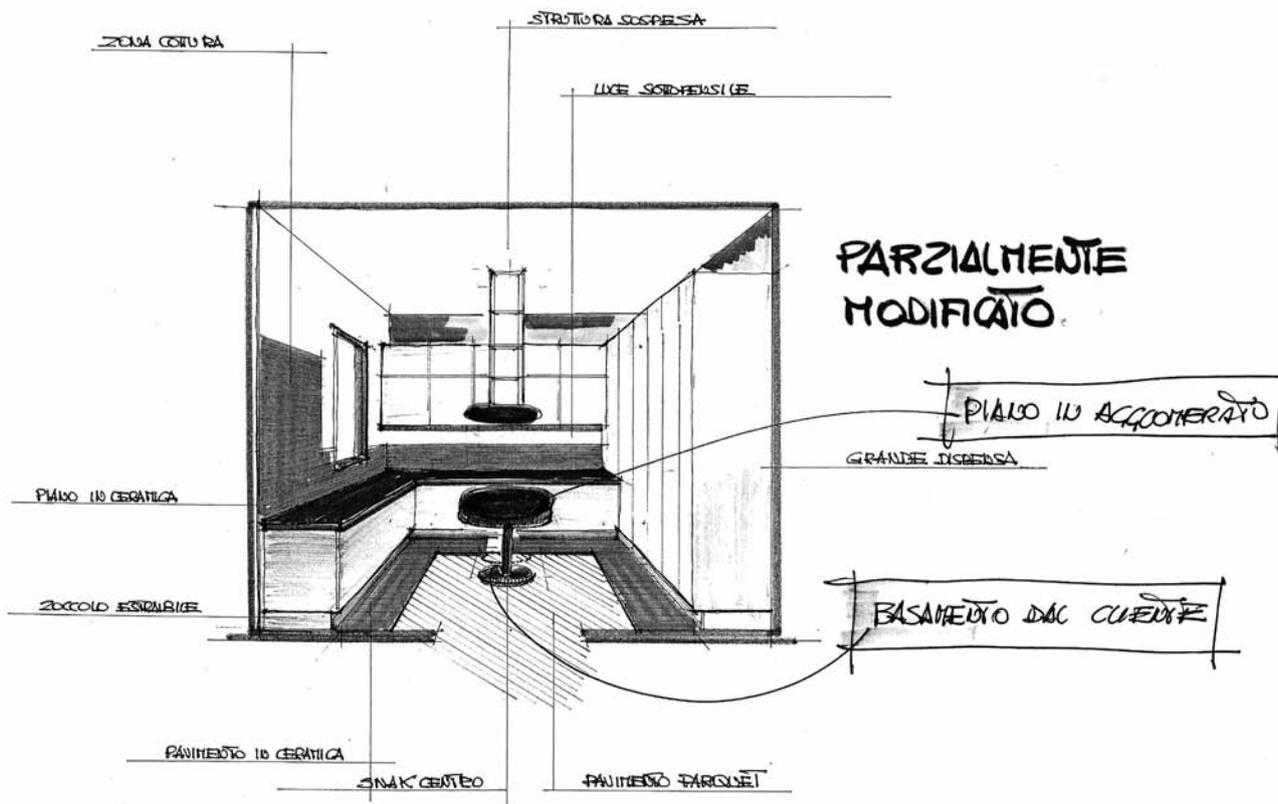


Nella foto a destra: Gilda D'Ercole, architetto e Piero Andreoli, designer

l'intenso lavoro svolto in collaborazione tra l'architetto Gilda D'Ercole e il designer Piero Andreoli, entrambi bolognesi.

Quando avviene il primo contatto con il cliente?

«Il primo contatto con il committente può avvenire in svariati tempi. È opportuno conoscersi proprio in fase di ricerca dell'immobile, per poter fornire importanti valutazioni sulla consistenza tecnica dello stato di fat-



Ristrutturare



to, e per individuare le effettive potenzialità in prospettiva».

Come si definiscono gli obiettivi?

«La definizione degli obiettivi è il piatto forte di un progetto, in particolare per il progetto-casa, dove importanti ingredienti sono: i desideri del cliente, il rispetto dei vincoli normativi, il contenimento dei costi a budget, la pianificazione dei tempi d'intervento, l'attenzione al risparmio energetico e al benessere bi-edilizio. Come dicevamo, questo è il piatto forte del menù casa, che viene servito mediante lo 'Studio di fattibilità' che, commentato e condiviso, costituisce l'obiettivo comune».

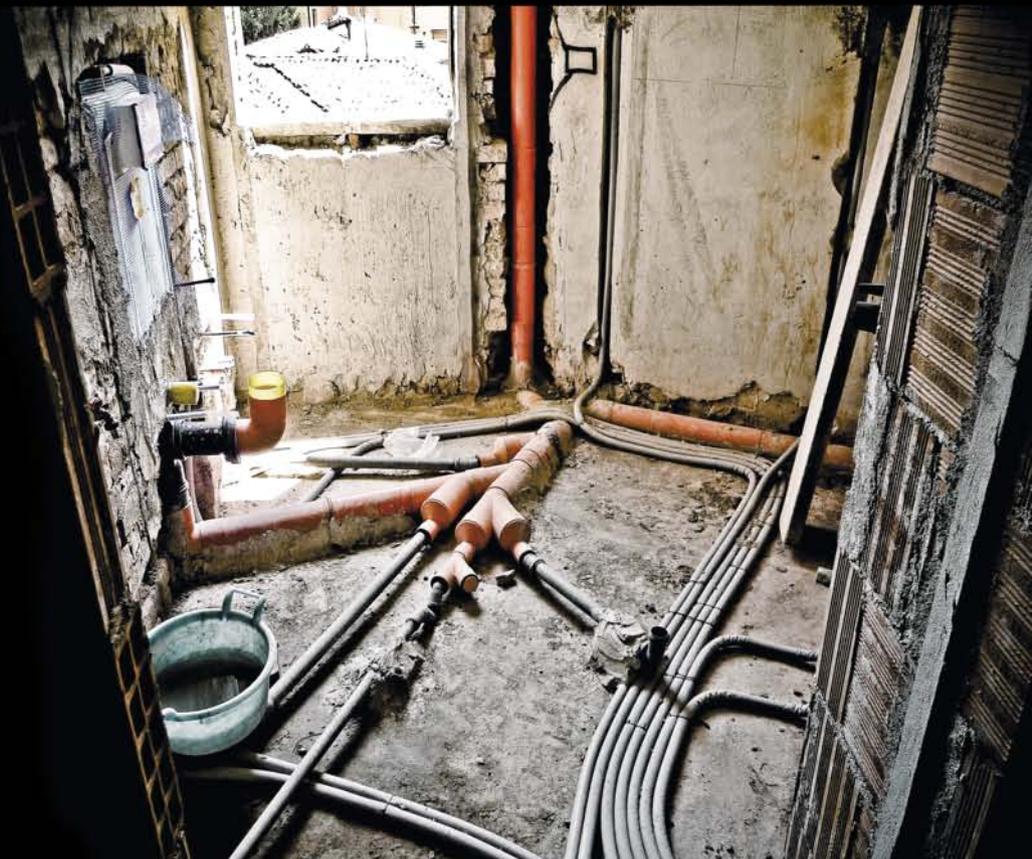
Cosa precede l'inizio dei lavori?

«Si prosegue il percorso insieme con la compilazione di un progetto esecutivo. Questo progetto, superato il vaglio normativo delle autorità amministrative, viene trascritto e descritto in un 'Capitolato e Computo', che sarà il riferimento comune per formulare la richiesta dei preventivi di spesa e arrivare a una quantificazione economica degli interventi. Analisi delicata per accertare il migliore rapporto qualità-costi, e stabilire 'chi fa cosa'».

Possono essere garantiti i costi?

«Sicuramente. Il controllo dei costi viene garantito dall'osservanza del progetto esecutivo, corredato da capitolato e computo; durante la fase di esecuzione, lo stato di avanzamento dei

Sopra: foto che rappresentano lo stato di fatto preesistente. Sotto e a destra: fasi di demolizione e di schematura di impianto idraulico e impianto elettrico. Pagina a destra, in alto: dettaglio finito di cabina armadio realizzata nella camera da letto





lavori viene periodicamente verificato, nel rispetto e riscontro delle quantità e costi concordati».

Esiste un vero controllo della qualità?

«Esperienza e competenza nel settore sono i presupposti necessari per svolgere accuratamente una attività di controllo. È il professionista, delegato dal committente, che garantisce il controllo di qualità nell'esecuzione dell'opera».

Come vengono interpretati i gusti del cliente?

«È semplice, basta partire dalla fine. Il progetto inizia con la distribuzione degli spazi e degli arredi, si sviluppa e si completa con finiture, materiali, colori e forme proposti e armonizzati insieme».

Studio Gilda D'Ercole Architetto

Via della Battaglia, 12/3 - 40141 Bologna
Tel/Fax 051478526 - Mob. 335496630
dercolegilda@virgilio.it

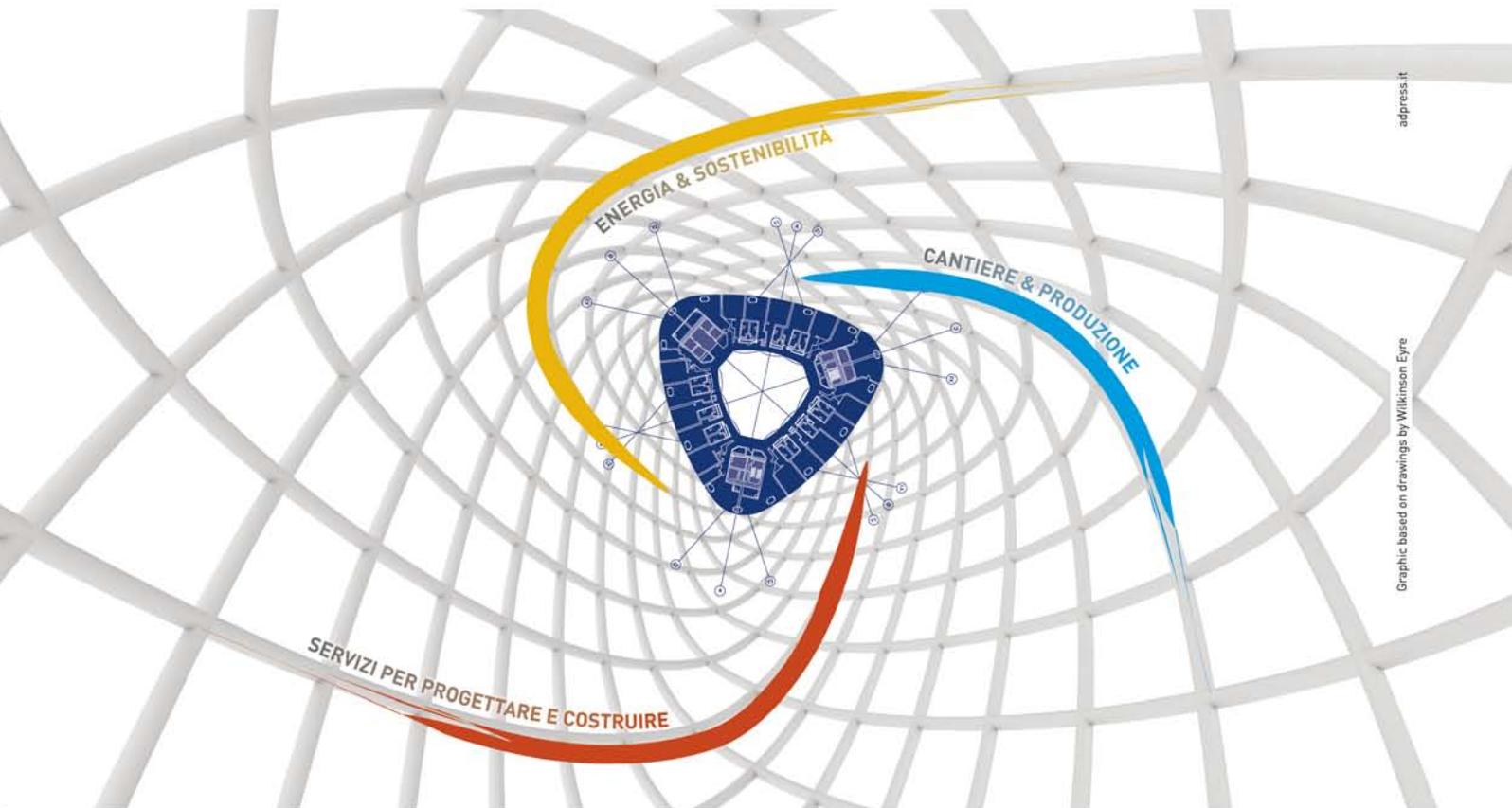
Piero Andreoli Designer

Via Rio Montorsello 1362 - 40050 Castello di Serravalle (BO) - Mob: (+39)335311413
andreoli.pietro@gmail.com

SAIE 2011

INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION

Bologna, 5-8 ottobre Orari di apertura: 9 - 18



SAIE INNOVARE, INTEGRARE, COSTRUIRE

La vetrina specializzata per l'edilizia e le costruzioni.

Novità, prodotti, tecnologie, sistemi ed eventi organizzati con le principali associazioni di categoria: Acai, Andil, Ance, Anfia, Anit, Aist, Assodimi, Assolterm, Assosolare, Atecap, Confindustria Ceramica, Conpaviper, GBCItalia, Unacea.

SAIE una vetrina sul futuro.

Abitare in una chiesa

Vivere in una chiesa sconsacrata che ha cambiato più volte funzione, a pochi passi dal fiume. È questo il tema che alcuni architetti olandesi hanno affrontato nella città di Rotterdam. La chiave adottata? Ricerca, restauro ed essenzialità di Iole Costanzo



Architettura

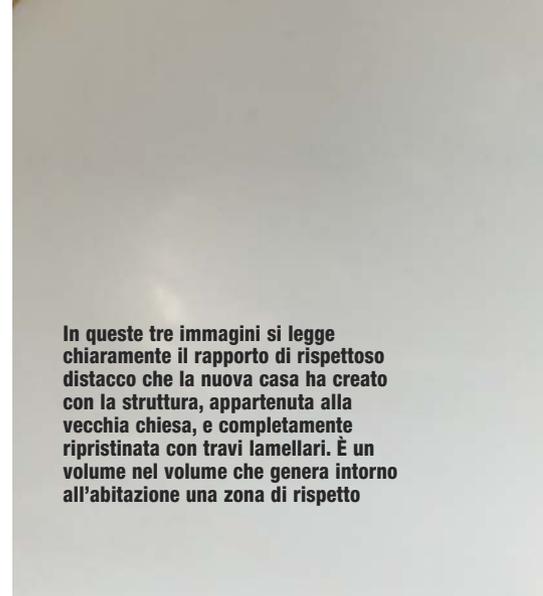
Costruire una casa in una chiesa posta sulle rive di un fiume. È questa la sfida che ha dovuto affrontare lo studio di architettura Ruud Visser, quando una famiglia di quattro persone di Rotterdam gli ha espressamente chiesto un progetto di variazione d'uso per trasformare una vecchia struttura in un'abitazione unifamiliare.

Rotterdam è una città che vive profondamente il rapporto con l'acqua. Si sviluppa, intorno a due fiumi che l'abbracciano e si incrociano proprio nel cuore della città stessa. Il fiume Nieuwe Maas è il corso più grande, quello più piccolo è invece quello da cui la città prende il nome. Rotterdam, infatti, significa diga sul fiume Rotte e questo perché nel 1260 venne costruita una diga che permise a quel territorio di poter governare le acque ed evitare le alluvioni.

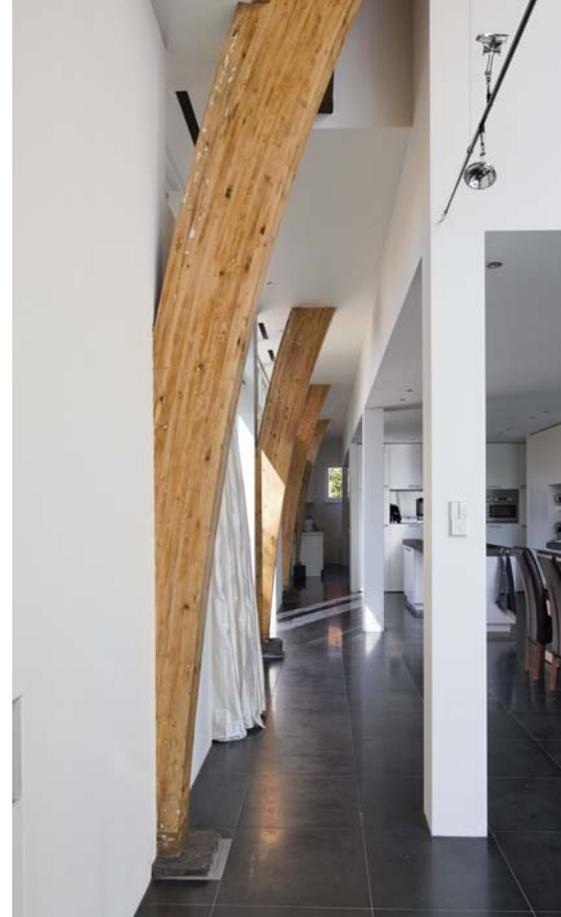
Ed è proprio sulle rive del Rotte che nel 1930 venne costruita una chiesa dalla tipologia

classica a pianta basilicale che, sconsacrata, è stata usata, per molti anni, come garage per le riparazioni e le vendite di automobili. Situazione che l'ha quasi completamente cambiata d'aspetto. Rivestita con lastre di metallo la chiesa ha acquisito negli anni un aspetto diverso, molto vicino a quello di un hangar. Lo studio Visser ha dunque progettato un'abitazione in un edificio che ha dovuto prima riportare al suo aspetto originale ripristinandone la ricurva struttura portante lignea e ricostruendola con nuove travi lamellari. L'intento degli architetti è stato quello di progettare una "casa di lusso, di misure normali", per una famiglia con due bambini, all'interno di 3mila mc, la reale capienza della vecchia struttura.

Tutto il progetto si basa sull'idea di realizzare un'abitazione unifamiliare, come se fosse un oggetto indipendente, all'interno della chiesa. La nuova abitazione poggia, infatti, su una struttura svincolata dai muri pe-



In queste tre immagini si legge chiaramente il rapporto di rispettoso distacco che la nuova casa ha creato con la struttura, appartenuta alla vecchia chiesa, e completamente ripristinata con travi lamellari. È un volume nel volume che genera intorno all'abitazione una zona di rispetto



rimetrali e con questa impostazione crea al piano terra, tra casa e chiesa, uno spazio vuoto che permette di girare intorno all'abitazione pur restando all'interno della chiesa. Ai due piani superiori l'approccio cambia, avendo la chiesa un tetto spiovente, i solai si agganciano alla copertura. Anche il transetto non è stato coinvolto nel progetto del volume dell'abitazione e rimane, tra l'abitazione e la facciata, come un vuoto, uno spazio cuscinetto che, forse senza alcun intento progettuale, ha anche valenza di mitigatore climatico trovandosi esposto alla luce del sole proveniente dall'ampia vetrata. I materiali scelti sono molto semplici, essenziali e assoluti. Il legno come rivestimento è presente nell'intradosso della copertura e sulle scale. I pavimenti, al piano terra, sono tutti realizzati con lo stesso mattonato rettangolare di ampio taglio e dalla tinta scura mentre nelle zone notte poste ai piani superiori il rivestimento è realizzato con una omogenea resina bianca.

Le porte sono tutte in vetro così da permettere alla luce di filtrare ovunque, e per rendere tutto ancora più luminoso è stato scelto il bianco come tinteggiatura per i diversi ambienti, sia quelli ai piani superiori che al piano terra dove l'unico elemento intonato di grigio è il setto, posto al centro del soggiorno e contenente il camino.

Architettura



In alto: la zona cuscinetto posta tra i due prospetti principali e su cui affaccia anche una delle finestre unghiate del vecchio edificio sacro. È uno spazio senza alcuna precisa identità e proprio per questo si relaziona con l'interno esaltandone le peculiarità. A destra: una veduta frontale della casa sul fiume



Il piano terra è stato pensato con la logica del piano pilotis (un piano aperto adibito a portico con pilastri di cemento che sorreggono il volume superiore) che ospita la zona soggiorno e la cucina, i servizi e il blocco delle scale che conducono ai due piani superiori. Non è un vero piano aperto nella realtà perché ha intorno le pareti della chiesa, ma si percepisce nettamente il distacco voluto dalla struttura sia sui lati lunghi che su quelli corti - il vecchio transetto e l'atrio - in cui lo spazio lasciato libero è molto più ampio. Questi due spazi sono a tutta altezza, non sono stati modificati da alcuna ag-

giunta postuma, è la vecchia chiesa che domina con le sue finestre unghiate e la sua copertura spiovente. Spazi di pausa posti prima dell'esterno e prima di giungere all'interno dell'abitazione. Luoghi di decantazione dove lasciare, per poi ritrovare, l'armonia della famiglia. Ai piani superiori il volume-abitazione presenta pareti solo sui lati corti in corrispondenza cioè dei prospetti principali della chiesa, mentre gli ambienti interni si ritrovano a diretto contatto con la copertura della chiesa e la sua struttura portante. Il contatto è diretto, netto, perché gli ambienti subendo la diretta influenza della

pendenza del tetto si riducono di dimensione. I due prospetti principali della chiesa, di forma triangolare, sono stati matericamente trattati in modo diverso dagli originali. Diventano le due fonti principali di luce proprio perché resi trasparenti con grandi superfici vetrate che nella parte alta, quella che va dalla base all'apice del triangolo, sono mascherate con lineari brise soleil. Le vetrate aprono l'edificio all'esterno e in particolar modo verso l'acqua, l'elemento con cui la casa sviluppa un rapporto di tenue distacco che muta con la luce e le vibrazioni stesse del fiume.



Videoispezione,
Manutenzione,
Risanamento e
Costruzione
Canne Fumarie
e Camini



Progettazione,
Costruzione,
Risanamento e
Restauro
Caminetti a
Legna e Gas



Progettazione,
Installazione,
Certificazione e
Manutenzione
Sistemi
Anticaduta



POLISERVICE Srl

Tel. 051.7417915 Fax. 051.7417916

Via Emilia n.20

40056 Crespellano - (BO)

mail: polis@poliservicesrl.com

web: www.poliservicesrl.com

SEDE REGIONALE



Architettura

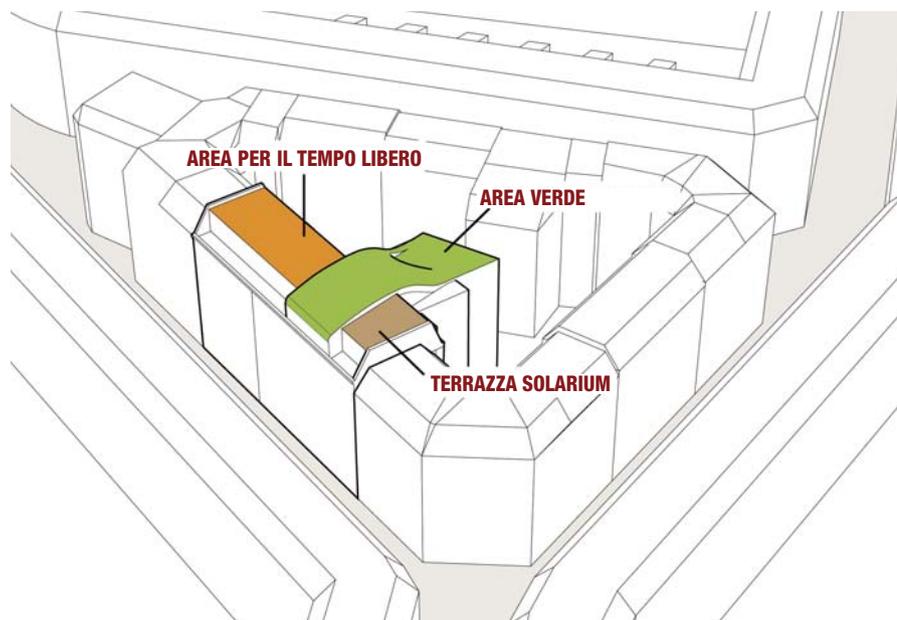
Il ricambio generazionale in un quartiere di Copenhagen ha portato a nuovi cambiamenti. Nuove esigenze e desideri di convivialità. Nuove abitudini e necessità che hanno portato alla progettazione e realizzazione di un giardino condominiale sul tetto di un palazzo. Un nuovo spazio comune pensato per gli adulti e per i bambini di Iole Costanzo

Se il giardino è sul palazzo





Architettura



Un giardino per il condominio. È questo il progetto curato da JDS Architects nel quartiere di Nørrebro a Copenhagen, uno di quei quartieri densamente popolati e caratterizzati da alti edifici mancanti di cortile, corredati unicamente di una stretta chiostrina. Classica edilizia abitativa di qualche decennio fa che, in molte parti d'Europa, ha seguito l'onda della speculazione e della richiesta abitativa che in quegli anni è vertiginosamente aumentata. La logica progettuale dell'epoca non prevedeva il verde a corredo dell'edificio, ed oggi che le esigenze, i desideri e i bisogni sono modificati, così come anche gli abitanti, questi quartieri risultano inadeguati. Ebbene, pur non aven-

do cortili, i condomini di questi edifici si sono tra loro consorziati e hanno chiesto di realizzare in copertura il giardino che non c'era. È sicuramente il desiderio di molti avere all'interno del proprio complesso anche uno spazio per i giochi dei bambini e un po' di verde per poter godere in alcuni momenti della giusta frescura. Un desiderio più che lecito che purtroppo in strutture di questo tipo viene più volte disatteso. Ma in fondo non è tanto difficile realizzarlo. Basta avere l'accordo di tutti i condomini, compresi ovviamente quelli degli ultimi piani. Lo studio JDS Architects vi è riuscito. La poetica è stata quella di legare tra loro più terrazzi con una collina di verde che degrada, non dolcemente, e contemporanea-



Tutto l'impianto (così come mostra lo schema posto in alto a sinistra) è diviso in tre zone. Tre diverse funzioni. La collina verde è la parte centrale. Al di sopra vi è una postazione belvedere da cui godere della vista sui tetti del quartiere



mente di caratterizzare anche gli altri lastrici solari con zone adibite a più funzioni. La manovra di scendere dalla verde collina è stata facilitata dalla presenza di una scala che ne accompagna l'andamento. All'apice si arriva direttamente con alcune scale interne, perché è anche una delle porte d'ingresso al giardino. Subito sopra l'abbaino di arrivo è stato posto un piccolo belvedere, tipo il ponte di una nave che aggetta sul mare e che in questo caso offre l'opportunità di godere del pieno affaccio su tutto il quartiere. Un autentico panorama urbano per un piccolo giardino cittadino. Non manca ovviamente la zona adibita ai giochi per i bambini che si differenzia dal resto dei terrazzi rivestiti con lunghe doghe lignee perché è completa-





Sopra: la zona dedicata ai giochi dei piccoli ha forma regolare, è molto grande ed è completamente rivestita di materiale antiscivolo adatto ad ammortizzare la caduta dei piccoli. In basso: la scala che accompagna la sinuosa linea della collina

mente ricoperta da un unico tappeto rosso di materiale anticaduta. È un'area appositamente pensata per le piccole corse, i giochi vivaci dei bimbi e le partite realizzate con la palla di gommapiuma. E se il tetto diventa il giardino del condominio, ovviamente non possono mancare le sedute e gli spazi adibiti alla cucina all'aperto, il barbecue e gli angoli con i tavoli per un tranquillo vivere sociale; uno spazio comodo dove organizzare le feste per i bambini e per gli adulti. Questo tetto è un luogo romantico dove poter andare con la propria ragazza ad osservare la luna. Uno spazio magico sul tetto di casa nato dal sacrosanto desiderio di avere un angolo di verde vicino a casa. Anzi in casa. È un giardino che sicuramente contribuirà anche alla coibentazione del solaio di copertura ma, soprattutto, è un giardino che prima non c'era e che darà lustro a tutto l'edificio. 900 mq il cui costo si aggira at-



torno ai 950mila euro. Non è una spesa irrisoria ma gli agenti immobiliari ne dovranno tener conto. In un vecchio quartiere ad alto insediamento abitativo, dal valore immobiliare conosciuto, quasi ovvio, ci sarà un edificio che scompagnerà le vendite e non sarà per i soliti interventi di riqualificazione della facciata o per il totale rifacimento degli impianti. No, sarà per un nuovo e ampio spazio verde dotato di collina, belvedere, area giochi per bambini e spazi per cucinare all'aperto. Uno spazio che sarà amato da tutti, che non sostituirà il grande parco comunale che certamente si trova in zona e dove intere generazioni di bambini sono andati a giocare, ma sarà invece il luogo in cui i bambini del palazzo faranno la loro prima grande conquista: andare da soli in giardino. Una conquista che non dimenticheranno e che faranno tranquillamente a pochi scalini da casa.



Ristrutturazione
e recuperi

Nuove costruzioni
civili
industriali
ed agricole

Urbanizzazioni
ed arredo urbano

Vendita diretta
di immobili





ARREDAMENTO SOFT E MINIMALISTA

Un ambiente positivo e avvolgente, un laboratorio da parrucchiera che, oltre ad essere funzionale, fosse rilassante e coinvolgente per il cliente. Questo l'obiettivo che si era posta l'architetto Marta M. Marchi iniziando i lavori per "Kami parrucchieri", in pieno centro a Faenza. «Viste le dimensioni ridotte dell'ambiente -spiega l'architetto - il cliente voleva creare una piccola parentesi naturale lungo il corso principale di Faenza. Voleva un luogo che risultasse un insieme di energie positive al completo servizio dei clienti e di chi ci avrebbe lavorato». Il risultato finale è un ambiente aperto, avvolgente e naturale.

Architetto Marta M. Marchi, come ha ottenuto questi risultati?

«Dalla scelta dei materiali e dei colori, fino alla progettazione dei piccoli dettagli, ho cercato di avere una relazione tra tutti gli elementi. La pavimentazione in legno e le travi a vista, unite con il color champagne delle pareti rendono l'ambiente molto naturale e la scelta di rendere essenziali gli arredi ne fanno un luogo aperto e avvolgente».

Qual è stato il fulcro del progetto?

«Il committente ha identificato la parte più importante del laboratorio nell'area adibita ai lavatesta, il suo desiderio era che il tempo dedicato a questo tipo di lavoro fosse di estrema qualità e che i clienti si godessero appieno il momento. Quindi ho realizzato una mensola sopra i lavatesta con una serie di luci che, cambiando colore, funzionano come cro-



moterapia, dando un'identità a questo piccolo angolo del laboratorio».

Com'è il suo approccio con il committente?

«Essendo all'inizio della carriera, sono ancora in fase sperimentale. Per questo progetto avevo di fronte una cliente che aveva già una sua idea e aveva solo bisogno di essere razionalizzata mantenendo le linee guida proposte. Il mio approccio è stato quello di consigliare il cliente, nella fase preliminare. Soprattutto nella scelta di alcuni accorgimenti che si sposassero con le esigenze funzionali del laboratorio per parrucchieri, senza perdere di vista il senso e lo scopo iniziali».

Conta, nella progettazione, il proprio bagaglio culturale?

«Assolutamente sì, filtrato attraverso la propria sensibilità e creatività. Le proprie esperienze di vita portano sicuramente a definire un approccio con il progetto più intenso e costruttivo, realizzando l'architettura e non la costruzione».

Qual è il suo approccio alle nuove tecnologie?

«La mia curiosità e attenzione alle novità tecnologiche è costante, facilitata dalla continua e frequente proposta delle novità. Ritengo che la proposta delle nuove tecnologie vada sempre selezionata in funzione del contesto proposto dal cliente, tenendo sempre presente il suo modo di vedere e la sua capacità di capirle e valorizzarle».

Si parla di ecosostenibilità anche in campo architettonico. Come si pone nei confronti di questo argomento?

«"Anche solo respirando perturbiamo il Creato". Quindi sono convinta che sia la via giusta. Ritengo non sia da imporre al cliente. Il cliente deve volerlo perchè crede in quello che propongo, da qui l'importanza di essere convincente».

Architetto Marta M. Marchi

Via Jussi 204
40068 San Lazzaro di Savena (Bo)
051 6252009 - 348 2579357
arch.martamarchi@gmail.com

Realizziamo impianti ad energie alternative utilizzando le risorse della natura
ARIA - TERRA - FUOCO - ACQUA - SOLE

ENERGIA IDRAULICA



L'acqua è l'energia rinnovabile per eccellenza. Le microcentrali idroelettriche sono adatte a trasformare l'energia di piccoli corsi d'acqua in preziosa elettricità, in modo pulito e rispettoso dell'ambiente. È inoltre possibile realizzare microcentrali idroelettriche specifiche per funzionare in parallelo alla rete, allo scopo di integrare la distribuzione per rivendere l'energia.

Le microcentrali idroelettriche sono adatte a trasformare l'energia di piccoli corsi d'acqua in preziosa elettricità, in modo pulito e rispettoso dell'ambiente. È inoltre possibile realizzare microcentrali idroelettriche specifiche per funzionare in parallelo alla rete, allo scopo di integrare la distribuzione per rivendere l'energia.

BIOMASSE

Il legno ed il pellet sono oggi i combustibili in assoluto più ecologici. Anche il pellet infatti è un prodotto tutto naturale che non incrementa l'abbattimento degli alberi perché ricavato dagli scarti della lavorazione del legno. Le termostufe si possono collegare ad impianti di riscaldamento già esistenti. Estrema è la facilità di funzionamento e la manutenzione.



GEOTERMIA



Il sistema geotermico sfrutta l'energia che si trova nel sottosuolo e viene utilizzato per alimentare un impianto di riscaldamento o di raffrescamento a pannelli radianti, o per fornire acqua calda sanitaria. I benefici sono molteplici: l'eliminazione della caldaia, l'annullamento definitivo dei costi di manutenzione periodica, un basso consumo di energia elettrica (1 kW elettrico genera 4 kW termici), un sostanziale abbattimento di emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti.

Il sistema geotermico sfrutta l'energia che si trova nel sottosuolo e viene utilizzato per alimentare un impianto di riscaldamento o di raffrescamento a pannelli radianti, o per fornire acqua calda sanitaria. I benefici sono molteplici: l'eliminazione della caldaia, l'annullamento definitivo dei costi di manutenzione periodica, un basso consumo di energia elettrica (1 kW elettrico genera 4 kW termici), un sostanziale abbattimento di emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti.

EOLICO



È possibile trasformare l'energia cinetica del vento in energia meccanica per produrre energia elettrica tramite un alternatore. È l'energia più antica usata dall'uomo per navigare e muovere le pale dei mulini. In certe zone è una presenza costante e continua.

SOLARE TERMICO



Per catturare il sole, oltre le tradizionali soluzioni con pannelli solari piani o sottovuoto di normale installazione, è possibile realizzare soluzioni sostenibili e risolvere problematiche architettoniche installando un nuovo sistema a scomparsa totalmente invisibile: il tetto solare in rame.

FOTOVOLTAICO



Il processo fotovoltaico converte la luce del sole direttamente in elettricità. Non produce alcun tipo di inquinamento, la manutenzione è minima e può essere installato ovunque quando ci sia luce solare. Può essere utilizzato per la movimentazione delle acque collegandolo direttamente ad una pompa in acciaio inossidabile.

IMPIANTI AD ENERGIE ALTERNATIVE - RISTRUTTURAZIONI COMPLETE
IMPIANTI IDROSANITARI - IMPIANTI GAS - CALDAIE A CONDENSAZIONE
RISCALDAMENTO - CONDIZIONAMENTO
IMPIANTI ANTINCENDIO - DEPURAZIONE ARIA E ACQUA

È il nuovo grande polo urbano che sta sorgendo al di là della stazione ferroviaria. Un progetto di alto valore sociale e architettonico per la realizzazione del quale Valdadige contribuisce in modo determinante

NON CHIAMATELO PIÙ “EX MERCATO” MA CENTRO EVOLUTO DI BOLOGNA

Sta avvenendo quasi in sordina, ma è il fatto più significativo della realtà urbanistica della città: Bologna si sta dando un centro nuovo, in linea di continuità con il centro storico. Li congiunge via Indipendenza, alle estremità della quale l'uno sta rispetto all'altro. È una grande struttura urbanistica, sviluppata su un'area di oltre 300.000 mq, che sta sorgendo proprio appena al di là della stazione ferroviaria. Stazione che oggi fa da barriera rispetto al flusso in arrivo da piazza Maggiore, ma diventerà “porta aperta” non appena sarà realizzato il nuovo complesso progettato da Arata Isozaki e, con

esso, la relativa rete di connessioni e vie di mobilità. Così che il centro nuovo e quello antico disteranno solo una passeggiata di una decina di minuti. Quella grande area al di là della stazione era una zona off limits, degradata e mal frequentata dopo che da molti anni se n'era andato il famoso mercato ortofrutticolo, lasciando terreno incolto, alcuni edifici sbrindellati e scarsa memoria di buona architettura. Adesso, la rigenerazione. Sono stati gli studi TaSca Architetti Associati e Scagliarini a concepirne il progetto, a valle di un'esemplare modalità di urbanistica partecipata, che ha visto il coinvolgimento delle autorità locali, dei cittadini e delle associazioni di settore. La prima opera ad essere realizzata è la nuova sede unica dell'Amministrazione Comunale, ormai ben attiva. Man mano sorgono le altre opere: il nuovo polo dell'Ausl, un nuovo complesso scolastico, l'ostello al servizio dell'Università, alcune palestre polivalenti, il parcheggio multipiano e vari splendidi edifici destinati ad abitazioni, studi, negozi. Il tutto veramente “immerso” nel verde, secondo il progetto di Andreas Kipar, personalità riconosciuta tra i massimi esperti internazionali di architettura del paesaggio. La nota dominante di questo splendido centro è data dalla realizzazione di Trilogia Navile, sistema coordinato di tre diversi complessi architettonici (Navile uno, Navile due, Navile tre). È la Valdadige Costruzioni di Verona che lo sta costruendo. Per farlo, consapevole del ruolo im-





A sinistra: due rendering che illustrano alcuni particolari della Trilogia del Navile. Oltre alla firma di architetti di fama internazionale, tutti gli edifici vanteranno soluzioni costruttive e dotazioni impiantistiche all'avanguardia

portante che questo centro assume nella Bologna dal volto nuovo, ha attivato studi di architettura e urbanistica tra i migliori, incidendo una gara internazionale ad invito. Vi hanno partecipato Cino Zucchi Architetti di Milano, JSWD di Colonia, O.A.B. di Carlos Ferrater Partnership di Barcellona, Biuro Projektow Lewicki Latak di Cracovia e Arteco insieme ad Architetti&Associati di Verona. Cino Zucchi è risultato vincitore per Navile uno e Navile due. Il primo sorge nella zona più settentrionale dell'ex mercato, quella vicina alla parte terminale di Via Piero Gobetti. Navile due si erige più a sud, quasi al centro dell'area. Navile uno si avvale di pochi elementi architettonici ricombinati in una trama, sempre cangiante, di grandi terrazze affacciate sulle corti, di logge e parapetti. Navile due si compone di edifici aperti sulle strade minori per consentire il massimo irraggiamento solare per i giardini pensili e per gli appartamenti, presentando sul perimetro un fronte più compatto. Entrambi i complessi sono adibiti a tre differenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici e negozi, predisposti al massimo confort e alla più ampia personalizzazione. Portici e torri (la più elevata ha 12 piani in 40 metri d'altezza) sono gli elementi che richiamano i tratti caratteristici di Bologna.

Zona di transizione tra la stazione ferroviaria e gli spazi residenziali, Navile tre è ubicato invece nel margine sud dell'area, in prossimità della nuova sede del Comune. I tradizionali porticati del centro di Bologna sono stati ancora una volta gli elementi a cui si è ispirato lo studio di Architettura JWSD, vincitore del concorso per Navile tre e progettista dell'imponente edificio la cui facciata esterna è protetta da una luminosa struttura in pietra fatta di pilastri e vetro. Il grande vaso d'ingresso che si apre su Piazza Carracci per-

mette di accedere direttamente all'ampio foyer che ha doppia funzione di aggregazione e ristoro; su di esso si aprono sale di conferenze e caffetterie e partono scale e ascensori per i piani superiori destinati ad uffici. Valore aggiunto alla serie sostanziosa dei plus di Trilogia Navile è il polmone verde in cui i suoi complessi sono incastonati, caratterizzato dalla diversità di piante e di alberi in variegata composizione. Percorsi pedonali e piste ciclabili per oltre 100.000 mq rendono piacevoli il passeggio e la circolazione nell'area; la quale viene collegata al Parco di Villa Angeletti da un ponte pedonale e mette a disposizione parcheggi vicini per i non residenti. Per i residenti, invece, i parcheggi sono tutti sotterranei e direttamente collegati alle abitazioni. Oltre alla firma di architetti di fama internazionale, tutti gli edifici di Trilogia Navile vantano soluzioni costruttive e dotazioni impiantistiche all'avanguardia: il Sistema Casa Ambiente, esclusivo di Valdadige Costruzioni, è un insieme complesso e integrato di attenzioni progettuali che consente la realizzazione di edifici di massima classe qualitativa, in armonia con l'ambiente, isolati termicamente e acusticamente, dotati di soluzioni che garantiscono il massimo risparmio nei consumi energetici e una notevole riduzione delle emissioni nocive nell'ambiente.

La qualità costruttiva è da sempre missione e vanto della Valdadige Costruzioni, che ha sede a Verona e le cui origini risalgono al 1876. Nei tempi più recenti l'estensione e la diversificazione dei suoi campi di intervento, nonché lo sviluppo anche in mercati esteri, hanno determinato una complessità finanziaria e organizzativa che ha comportato la costituzione e la gestione di varie società diverse, utili alla più profonda specializzazione e alla migliore qualità operativa. Si è così configurato quello che oggi è il Gruppo Valdadige, il quale opera in aree distinte ed integrate, delle quali le più note sono quella dell'edilizia (Valdadige Costruzioni spa) e quella dei servizi per il divertimento e il tempo libero (Valdadige Futura spa, società che è proprietaria e gestisce i parchi di Aquafan e Oltremare a Riccione).

(Dott. Federico Orlandini, Responsabile del progetto Trilogia Navile)

Benessere

Designer e aziende interpretano uno degli elementi più seducenti delle nostre abitazioni: la vasca da bagno. Materiali dai colori traslucidi, cromoterapia e idromassaggio silenzioso. Nuove scenografie entrano in casa di Gianfranco Virardi

UNA VASCA DI PIACERE



Se la doccia rimane l'elemento più utilizzato per lavarsi quotidianamente, il fascino della vasca da bagno resta incontrastato. Nell'immaginario collettivo è un luogo dove prendersi cura di sé e rigenerarsi dalle fatiche quotidiane. Piccolissime ma gradevolissime oasi di benessere nelle nostre case. Negli ultimi anni una nuova filosofia ha rivoluzionato l'idea classica di bagno domestico, introducendo anche in casa impianti tecnologici per il wellness come le vasche idro-

massaggio, non più esclusiva delle beauty farm e degli hotel a cinque stelle. Da sempre desiderio di tanti ma lusso per pochi, oggi le cose sembrano cambiate e l'idromassaggio, grazie all'elevata flessibilità dimensionale, è diventato alla portata, se non di tutti, per lo meno di molti. Che sia la protagonista della sala da bagno o che sia, per i più fortunati, posizionata su una terrazza o in giardino, la vasca idromassaggio racchiude in sé il tanto agognato concetto di benessere totale, sfruttando l'effetto rilas-

sante e purificante dell'acqua e quello riequilibratore ed energizzante dell'aria. I migliori designer del mondo si sono adoperati per unire la loro creatività alle ultimissime tecnologie utilizzate dalle aziende, creando vasche multifunzione che, non solo rispondono ai canoni della comodità, della praticità e della personalizzazione, adattandosi perfettamente alle esigenze delle abitazioni di oggi e allo stile di vita di chi le acquista, ma sono anche curate nei minimi particolari estetici diventando le vere



Piscina idromassaggio di Castiglione Relax, modello 550 X, disegnata dall'Architetto Ceresoli (Foto M.Pini)

Benessere



Sopra, a sinistra: piscina idromassaggio Castiglione Relax modello *Round 230*. A fianco: modello *View* ad angolo, Lenci Design per Teuco. Sotto, a sinistra: vasca *Sorgente* di Teuco, disegnata sempre da Lenci Design. A fianco: *Hydrospa Seaside 641* di Teuco, la più piccola minipiscina di design, ideata da Giovanna Talocci



protagoniste dell'ambiente che le accoglie. Sono il risultato di una nuova concezione di comfort, che esprime funzionalità ed eleganza. Ne è un esempio *Soft*, la vasca disegnata da Marc Sadler per Ideal Standard: un capolavoro di design con le sue forme ricercate e perfettamente ergonomiche. Grazie a uno speciale materiale innovativo le pareti si ammorbidiscono a contatto con l'acqua, adattandosi alle forme del corpo e mantenendo il calore più a lungo rispetto a una vasca tradizionale.

È nata per essere protagonista della sala bagno anche *Rossovivo*, la vasca prodotta da Albatros e disegnata da Massimo Farinatti. Un oggetto che arreda e caratterizza l'ambiente e che trova il suo posto ideale al centro dello spazio. La ricerca tecnologica di Albatros ha creato materiali nuovi dai colori traslucidi che creano un effetto visivo affascinante quando il massaggio Airpool emette migliaia di bollicine che si vedono attraverso la trasparenza del colore.

Non è fatta per stare al centro di una stanza ma non passa comunque inosservata la vasca *View*, firmata Lenci Design e realizzata da Teuco. Ad angolo o rettangolare, è realizzata in duraligh, un materiale innovativo frutto della ricerca Teuco, che consente di ottenere superfici levigate e piacevoli al tatto, leggerezza ma al contempo solidità e durata inalterabile nel tempo. La particolarità delle vasche *View* è la presenza di un pannello in cristallo stratificato lungo tutto il lato frontale che ripropone il concetto dell'oblò in cristallo proprio di Teuco: un'ampia finestra sugli effetti di luce ed acqua.

Ancora di Teuco è il modello *Sorgente*, che risponde al meglio al desiderio di creare un ambiente intimo per il benessere all'interno della propria abitazione, dove il vero lusso è la semplicità e la naturalezza delle emozioni, senza nessun artificio, il tutto creato grazie a una tecnologia presente ma nascosta, per godere della bellezza e delle sensazioni regalate dall'acqua. Disegnata da Lenci Design con l'obiettivo di generare l'effetto visivo e sonoro di una vera fonte sorgiva, rivisita il concetto classico di vasca e propone l'idea di uno spazio completamente nuovo.

E a dimostrazione che ormai le vasche sono

realmente delle piccole beauty farm moderne, Kohler ha creato *Sok*, con cromoterapia ed effervescenza, considerata dall'azienda "la quintessenza del rituale del bagno". È una vasca a traboccamento che offre un'esperienza di rilassamento unica. La funzione cromoterapia è caratterizzata da una sequenza di sette colori, ognuno dei quali ha un effetto unico.

Nei sogni di tutti, comunque, il lusso più sfrenato in fatto di vasche idromassaggio è sicuramente rappresentato dalle vasche da esterno, senza dubbio accessibili a meno persone rispetto a quelle per interni, non fosse altro che per la necessità di avere una terrazza oppure un giardino. Non bisogna però disporre di spazi enormi, attualmente si trovano sul mercato anche modelli che concentrano in piccole dimensioni tutto quello che si potrebbe desiderare da una vasca, e anche di più. Teuco ha creato la più piccola minipiscina di design, l'esclusiva *Hydrospa Seaside 641*, della designer Giovanna Talocci. È sempre piena e pronta all'uso, grazie ad un efficace sistema di filtraggio e riscaldamento, ed è estremamente silenziosa: è dotata infatti di Hydrosilence, il primo e unico idromassaggio silenzioso, che elimina tutti i rumori artificiali e consente di ascoltare il suono naturale dell'acqua o della musica, grazie agli altoparlanti Acoustic Panel. Anche le vasche idromassaggio per esterni di Castiglione Relax, come la *550 X*, sono vere piccole Spa. Possono essere interrate o meno e non necessitano di essere collegate a un circuito idraulico. Funzionano attaccando la spina alla corrente. Sono minipiscine riscaldate, trasportabili e pronte all'uso. Sono concepite secondo una filosofia molto chiara: semplificare l'installazione e ridurre al minimo la manutenzione necessaria.



Dall'alto: modello *Soft*, del designer Marc Sadler per Ideal Standard. Vasca a traboccamento *Sok* di Kohler. *Rossovivo*, vasca disegnata da Massimo Farinatti per Albatros

MUSICA FONDAZIONE INSIEME

MUSICA
INSIEME

M I FONDAZIONE

un quarto di secolo, prendete nota

I GRANDI CONCERTI PER BOLOGNA CAPITALE DELLA MUSICA

Stagione 2011 | 2012 - Teatro Manzoni ore 20.30

Lunedì 17 ottobre 2011

I Solisti della Giovine Orchestra Genovese

Bruno Canino | pianoforte
Gabriele Pieranunzi | violino
Pietro Borgonovo | direttore
Berg, Mahler

Lunedì 7 novembre 2011

Yefim Bronfman | pianoforte
Brahms, Liszt, Prokof'ev

Lunedì 14 novembre 2011

Truls Mørk | violoncello
Havard Gimse | pianoforte
*Beethoven, Brahms,
Janáček, Šostakovič*

Lunedì 28 novembre 2011

Trio Modigliani
Olga Peretyatko | soprano
Bernstein, Šostakovič, Ravel

Lunedì 12 dicembre 2011

Viktoria Mullova | violino
Kristian Bezuidenhout | fortepiano
Beethoven

Lunedì 16 gennaio 2012

**Carta bianca a
Stefano Bollani** | pianoforte

Lunedì 23 gennaio 2012

RTÉ Vanbrugh Quartet
Haydn, Beethoven, Schubert

Lunedì 6 febbraio 2012

I Musicisti
Sergej Nakariakov | tromba
*Bossi, Respighi, Mendelssohn,
Arban, Rota, Bacalov*

Lunedì 13 febbraio 2012

Alisa Weilerstein | violoncello
Inon Barnatan | pianoforte
*Brahms, Britten, Stravinskij,
Chopin*

Lunedì 20 febbraio 2012

Pavel Haas Quartet
Čajkovskij, Debussy, Smetana

Lunedì 5 marzo 2012

Tetraktis Percussioni
Alessio Allegrini | corno
*Rota, Cage, Piazzolla, Sollima,
Bernstein, Gershwin*

Lunedì 19 marzo 2012

I Solisti di Mosca
Yuri Bashmet | viola e direttore
*Stravinskij, Schnittke,
Schubert, Čajkovskij*

Sabato 14 aprile 2012

Lang Lang | pianoforte
Bach, Schubert, Chopin

Lunedì 23 aprile 2012

Han-Na Chang | violoncello
Finghin Collins | pianoforte
Rachmaninov, de Falla, Piazzolla

Lunedì 7 maggio 2012

Joshua Bell | violino
Jeremy Denk | pianoforte
Schubert, Grieg, Franck

PER INFORMAZIONI E ABBONAMENTI:

FONDAZIONE MUSICA INSIEME

tel 051 271932 | info@musicainsiemebologna.it

La Bottega di via Nosadella 37 è per Leonardo Dingi come una seconda casa. L'ha aperta suo padre Silverio 50 anni fa e proprio qui ha insegnato al figlio, che oggi ha preso il suo posto, il "mestiere". Cinquant'anni di lavoro che segnano un compleanno importante per un'attività artigianale bolognese, conosciuta e apprezzata in tutta la regione. Silverio Dingi da modellista dedicò la propria attenzione a creazioni artistiche in bronzo: in breve tempo la bottega di via Nosadella si aprì alla frequentazione di antiquari attirati dalla perizia tecnica che Dingi esprimeva. Fu attraverso questi incontri che l'attività della bottega si rivolse presto alla riproduzione di antiche maniglie, serrature, chiavi, bocchette, cerniere e fregi per mobili del '600, '700 e '800. Dal 1961 la sto-

ria della Bottega di via Nosadella è la storia di una ricerca: la ricerca della perfezione tecnica e formale nella creazione di accessori in metallo che dovevano in tutto e per tutto essere come gli originali. In una sorta di sfida contro il tempo, Leonardo prosegue il lavoro di ricerca della bellezza originale di ogni oggetto cominciato dal padre, e oggi il catalogo della bottega comprende circa 1500 modelli di maniglie per mobili antichi provenienti da originali di tutta Italia. A questo tipo di lavoro si affianca l'attività di restauro che si concentra su sculture, candelieri, lampadari e oggettistica di bronzo, ottone e ferro dei secoli XVI - XX operando sia per il ripristino estetico che per la conservazione del manufatto. Il prestigio di un oggetto antico è determinato dalla coerenza tecnica ed este-



Dingi compie 50 anni

La Bottega artigiana Dingi festeggia 50 anni di attività. Una data importante per un laboratorio che conserva la sua vocazione artigianale. Specializzata in riproduzione di antiche maniglie, serrature, bocchette e fregi per mobili del '600, '700 e '800 di Cristiana Zappoli / Foto di Francesca Cesari



Leonardo Dingi, attuale titolare della Bottega Dingi. Sopra: il padre Silverio, modellista che si dedicò alle creazioni artistiche in bronzo

Artigianato



tica di ogni dettaglio che lo compone. La qualità degli accessori metallici contribuisce a garantire ai mobili d'antiquariato il valore che meritano. L'arte di lavorare i metalli e in particolare il bronzo alla "vecchia maniera" è oggi appannaggio di pochi artigiani che riescono a mantenere decisamente alto lo standard degli oggetti di loro produzione. In particolare la creazione di accessori metallici per mobili di antiquariato - maniglie, serrature, chiavi - richiede capacità e abilità particolari nella maggior parte dei casi tramandate da padre in figlio.

Leonardo Dingi, come si sente ad aver tagliato il traguardo di 50 anni di attività della bottega di famiglia?

«Mi sento orgoglioso di avercela fatta a premiare i grandi sforzi che mio padre ha compiuto per riuscire ad avviare una realtà atipica e impegnativa come la nostra. Ammetto che la soddisfazione più grande la provo proprio per lui. L'aver raggiunto i 50 anni di vita della nostra attività ricorda a mio padre che tutto è servito e che per fortuna niente è andato alle ortiche, cosa che spesso purtroppo accade ad attività microscopiche e altamente specializzate».

Quanto è cambiato il lavoro da quando suo padre aprì la bottega ad oggi?

«Moltissimo. Più passa il tempo e più le richieste della clientela si affinano: fino a vent'anni fa si interessavano tutti all'antiquariato, anche chi non ne aveva una conoscenza molto specifica e di conseguenza non era particolarmente esigente; oggi invece i pochi collezionisti, appassionati e anti-



quari sono grandi esperti, quindi il lavoro è calato nei numeri ma è cresciuto in specializzazione».

Ha sempre pensato che avrebbe seguito le orme di suo padre?

«No. Fino a 18 anni quasi non sapevo che lavoro facesse mio padre, ma per mantenermi all'università cominciai a dargli una mano. Rimasi molto affascinato. Capì il piacere che mi dava il lavoro manuale, essere a contatto con tutto un mondo di emozioni e soddisfazioni. Non ho più smesso».

Cosa le ha fatto amare questo tipo di lavoro tanto da sceglierlo per la vita?

«Ogni giorno mi capitano cose diverse e ina-



A sinistra: due particolari dell'interno della Bottega: Sopra: Leonardo Dingi mentre esegue una fase di rinettatura in una bocchetta stile Luigi XIV



Sotto: due maniglie da porta degli inizi del XX Secolo in ottone. Entrambe sono presenti nel catalogo della Bottega Dingi



spettate, problemi da risolvere. I miei clienti si affidano a me per farsi consigliare e ottenere un determinato risultato. La soddisfazione per me è grande e ogni mattina vado in bottega ansioso di scoprire cosa mi riserverà la giornata. Mi piace inoltre la meravigliosa dimensione lavorativa del mio laboratorio, che mi dà molta libertà e mi fa collaborare con artigiani innamorati del proprio mestiere come lo sono io».

Quando è subentrato a sua padre nella gestione della bottega Dingi?

«Lavoro nella bottega che è stata di mio padre dal 1998. Ho cominciato dopo aver svolto un periodo di apprendistato che mi ha

consentito di acquisire e affinare i metodi di lavorazione. Fin da allora ho continuato il lavoro di mio padre: ricerca tecnica, perfezionamento delle patine, ampliamento del catalogo. E ho cercato di prestare sempre maggiore attenzione al recupero di elementi antichi nella riproduzione dei nuovi». **Cosa caratterizza la produzione del laboratorio Dingi?**

«Scelta dei materiali, procedimenti esecutivi e invecchiamento dei pezzi rappresentano gli elementi distintivi di un oggetto autentico. Per ottenere risultati di alto livello e quindi riproduzioni minuziose, studio con attenzione le modalità esecutive del pas-

sato e seguo gli stessi percorsi produttivi per ottenere chiavi, serrature e maniglie originali, dalla patina alla più piccola finitura. Bisogna tenere presente che la mia è un'arte antica quanto quella dei mobili su cui i vari elementi in metallo vanno montati».

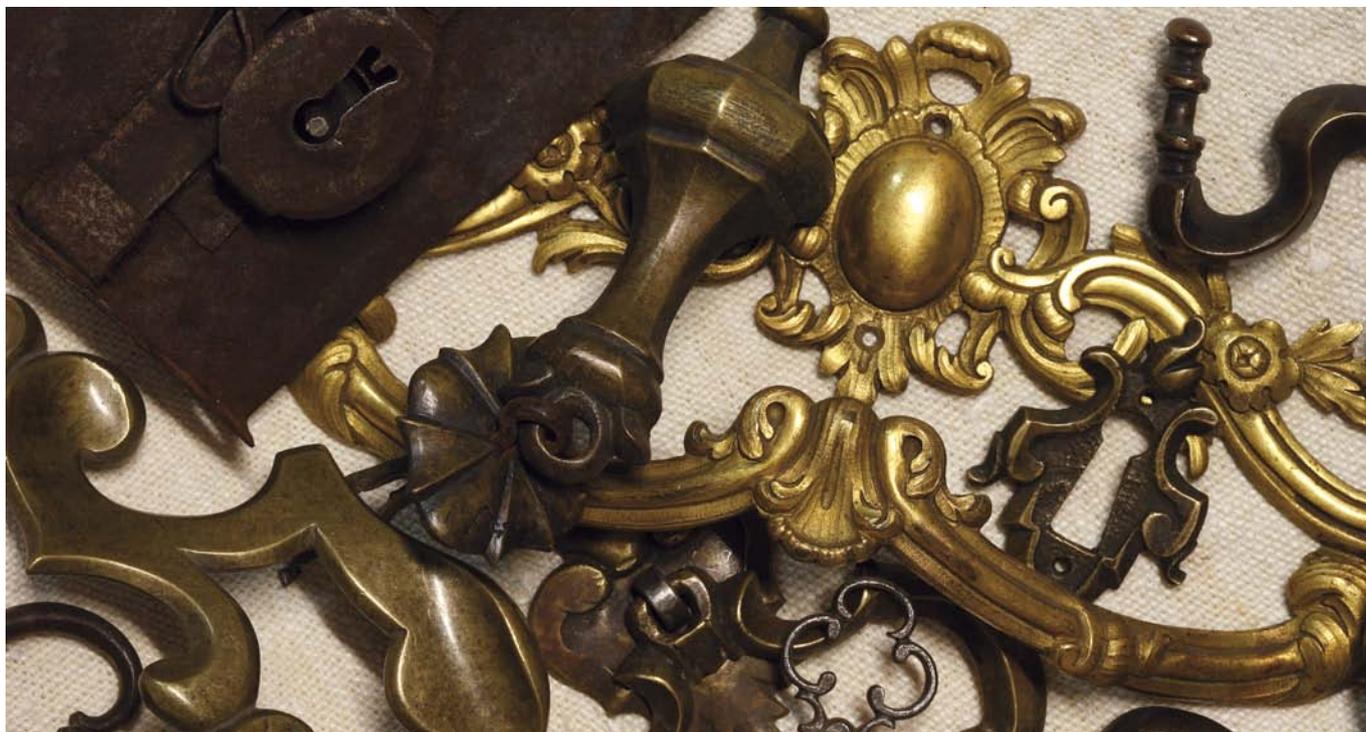
Su che epoca si concentra in particolare?

«Il restauro e la riproduzione di ferramenta interessano mobilia dal Rinascimento al Neoclassico».

La lavorazione, quindi, non è sempre la stessa.

«Viene sempre differenziata a seconda della destinazione dei pezzi, in modo da accordare, come ho detto prima, patina e fi-

Artigianato



Sopra: riproduzioni di serrature e maniglie da mobile del XVIII Secolo. Sotto: Leonardo Dingì il titolare della Bottega

nitura alle specifiche esigenze di ciascun mobile. Serrature, cerniere e cardini sono sempre riprodotti partendo dall'impronta lasciata su cassetti e sportelli».

Esegue lavori su misura?

«Il laboratorio dispone di un catalogo che comprende 1500 modelli tra maniglie, bocchette, fregi e chiavi ottenuti da campioni autentici. A questa già ampia varietà di modelli, va aggiunta la possibilità di crearne di unici per soddisfare particolari esigenze dei clienti».

Tra la ferramenta per i mobili d'antiquariato, quale oggetto è il più richiesto?

«Senza dubbio le maniglie da porta d'antiquariato oppure per mobili risalenti, in prevalenza, al Seicento e al Settecento. In questo caso vale il discorso fatto in precedenza: tutte le maniglie vengono costruite seguendo le tecniche dell'epoca del mobile».

Oltre che di maniglie, chiavi e serrature antiche, di cosa si occupa?

«Restauro anche oggettistica di metallo, ricreando parti mancanti e patina in bronzi, candelieri e lampade».

Riesce a portare a termine tutte le fasi del lavoro all'interno del suo laboratorio?

«Tutti i processi di lavorazione vengono eseguiti nel laboratorio, delegando a fonderie specializzate solo l'esecuzione dei pezzi grezzi realizzati a modello secondo le tec-

niche di fusione in terra e a cera persa».

Conta l'esperienza nel suo lavoro?

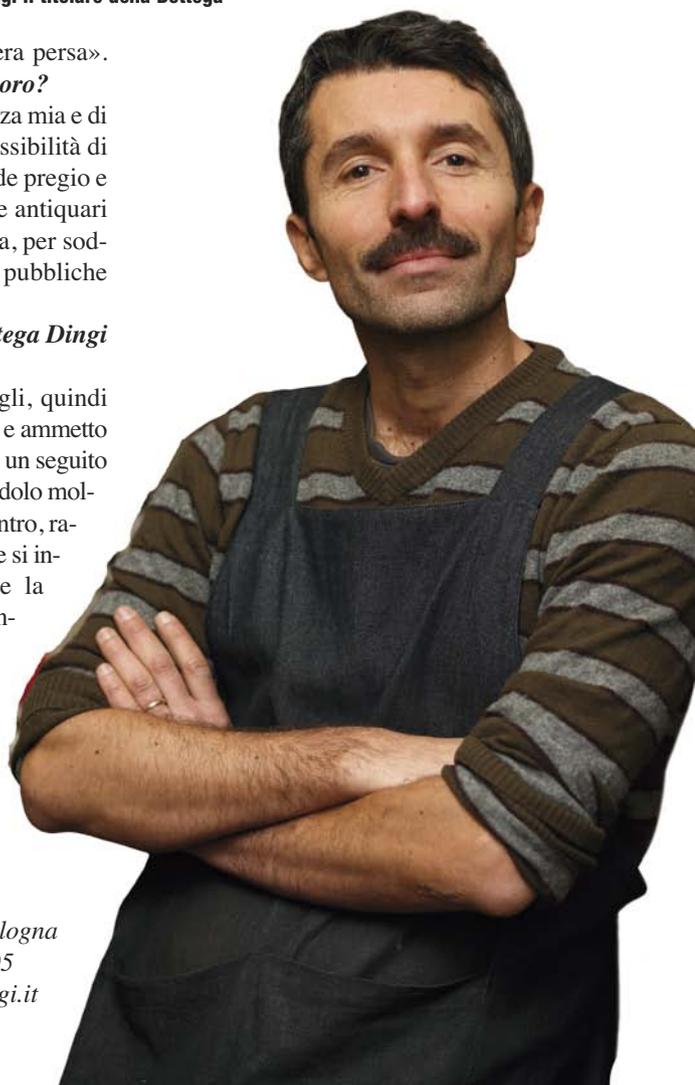
«Tantissimo. Grazie all'esperienza mia e di mio padre abbiamo avuto la possibilità di lavorare su oggettistica di grande pregio e a stretto contatto con artigiani e antiquari di altissimo livello in tutta Italia, per soddisfare committenze private, pubbliche ed ecclesiastiche».

Secondo lei fra 50 anni la Bottega Dingì esisterà ancora?

«Ho la fortuna di avere due figli, quindi ogni tanto l'immaginazione corre e ammetto che non mi dispiacerebbe vedere un seguito al lavoro che sto facendo, ritenendolo molto divertente e stimolante. Di contro, razionalmente vedo le difficoltà che si incontrano per riuscire a tenere la bottega in piedi. Le Istituzioni fanno finta di non accorgersi che l'artigianato artistico boccheggia. A volte dubito, purtroppo, che io stesso riuscirò ad arrivare alla pensione facendo questo lavoro».

PER SAPERNE DI PIÙ

Bottega artigiana Dingì
via Nosadella, 37/b - 40123 Bologna
tel.051.330605 - fax 051 330605
www.dingi.it - email: info@dingi.it



Falegnameria e Restauro Legno Pregiato

dal 1964 a Bologna
il vostro artigiano di fiducia

FALEGNAMERIA SU MISURA:

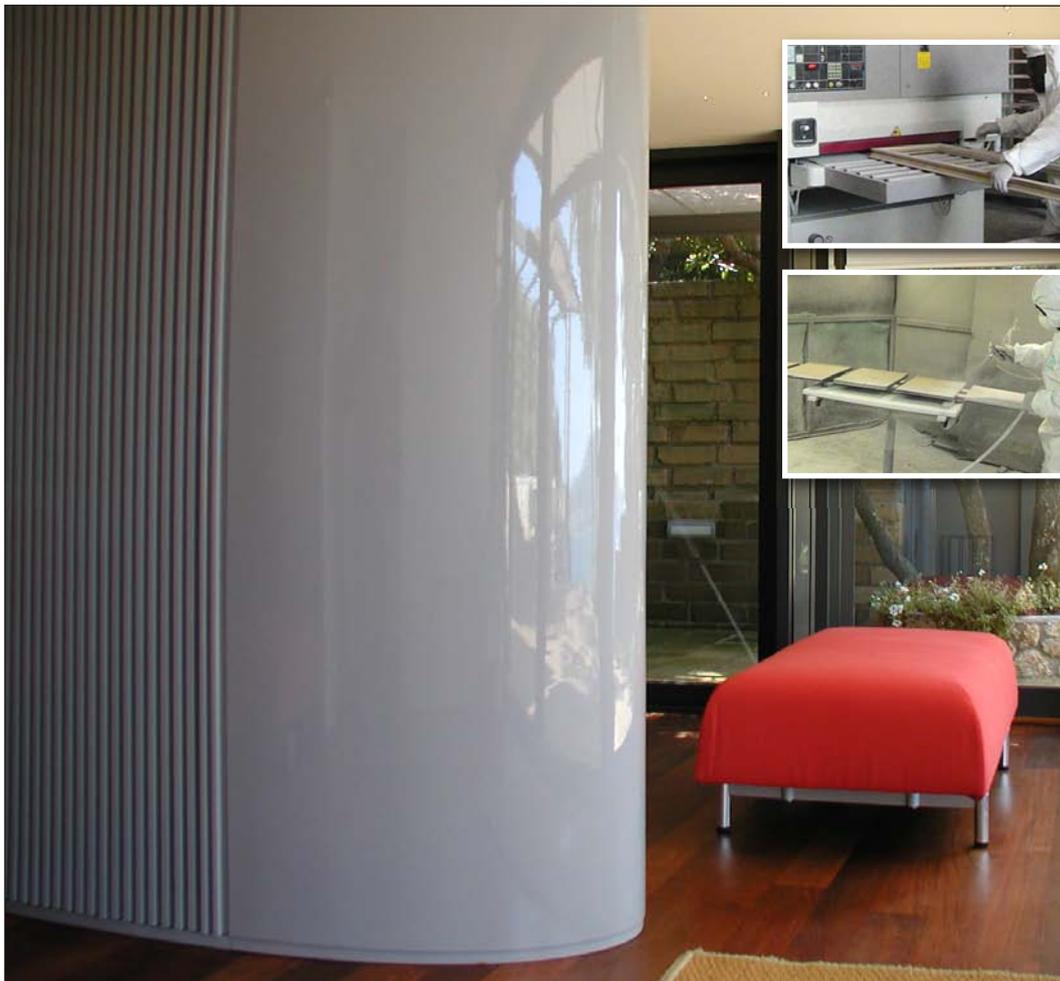
mobili da progetto - copricontatori/termosifoni
armadi a muro - persiane, scuri, porte
adattamento cucine - riparazione sedie

RESTAURO ACCURATO:

mobili antichi - portoni - persiane, scuri, porte
lucidatura a gomma lacca con tampone
riparazione e sostituzione tapparelle
sostituzione serrature

SOPRALLUOGO E PREVENTIVI GRATUITI

Via Lame, 2/N (galleria) - Bologna
Tel. 051.235396 - Cell. 335.6292741



LUCIDATURA MP esegue lavori di lucidatura di mobili da laccare, opachi, brillanti, a lucido diretto o spazzonati, trasparenti, texturizzati, metallizzati, madreperlati, decaupè e, su richiesta, si eseguono anche verniciature alla francese con cera d'api. **LUCIDATURA MP** lavora per le aziende di falegnameria e di arredamenti d'interni ed esterni, per piccoli artigiani e per privati. I nostri impianti sono dotati di cabine pressurizzate.

LUCIDATURA M.P.

Via Viadagola, 42
40057 Quarto Inferiore (Bo)
Tel. e Fax 051.767207
www.lucidaturamp.com
lucidaturamp@legalmail.it



Antonio Crema ha iniziato come responsabile tecnico di imprese edili. Ha operato sempre in edilizia a Como, Varese, Milano; soprattutto a Milano, dove ha ricevuto riconoscimenti importanti, avendo rapporti con vari studi, compreso lo studio Albini-Helg. Tornando a Bologna si è dedicato alla decorazione di interni, con ristrutturazioni complete, curando ogni minimo particolare interno ed esterno, estendendo le sue attività anche nei territori di Mantova, Verona, Genova e Rapallo.

NON SOLO INTERIOR DESIGN
ANTONIO CREMA
STUDIO ANTARCO
PROGETTI D'ARCHITETTURA
VIA SPARTACO, 21 - 40138 (BO)
TEL. 051.6010551
antoniocrema@alice.it



INTERIOR DESIGN

BOLOGNA

Gli architetti Stefano Campetti e Chiara Malisardi recuperano lungo la Valle dell'Idice un'antica fornace del '600. Un'ex stalla con fienile, un fabbricato accessorio destinato agli animali da cortile e un antico pozzo diventano la loro casa-studio. Hanno curato personalmente il progetto di recupero mantenendo integra l'architettura originaria dei fabbricati, sia per quanto riguarda gli aspetti formali sia per i dettagli costruttivi.

ZOETERMEER (OLANDA)

Il giovane architetto olandese, Arjen Reas progetta "Living on the Edge" per un imprenditore. Una soluzione ibrida che adotta la paglia non solo in copertura ma anche come materiale di tamponamento. Un'abitazione unifamiliare e sostenibile, situata poco fuori la città di Zoetermeer, in un contesto quasi rurale. Risponde sia alla tradizione architettonica residenziale locale sia alla logica progettuale del design contemporaneo.



RECUPERARE UN EX FIENILE

Lungo la valle dell'Idice, fra Castel dei Britti e Mercatale si trova la località Cavaliera. Qui, fin dal 1600, sorge il complesso del "Mulino fornace delle donne", singolare esempio di insediamento residenziale e produttivo, costituito dall'assemblaggio di manufatti architettonici destinati alla produzione della calce, alla produzione di energia elettrica e all'abitazione degli addetti. L'incontro tra la "Fornace delle donne" e gli architetti Stefano Campetti e Chiara Malisardi è stato amore a prima vista, tanto da decidere di trasferire qui la propria famiglia e il proprio studio. I due architetti, infatti, hanno curato personalmente il progetto di recupero di alcuni edifici all'interno della fornace: l'ex stalla con fienile, il fabbricato accessorio

destinato agli animali da cortile e l'antico pozzo sono diventati, oggi, la loro casa-studio. «Tra il settembre del 2005 e il novembre del 2006 ne abbiamo eseguito la quasi totale ricostruzione», ci spiegano Stefano Campetti e Chiara Malisardi, che hanno anche curato la riproposi-

zione del tracciato un tempo destinato al canale per il deflusso delle acque. L'architettura originaria dei fabbricati della fornace si è conservata sostanzialmente integra, sia per quanto riguarda gli aspetti formali sia per i dettagli costruttivi. Il caratteristico apparecchio murario in ciottoli di fiume, con liste in mattoni, conferisce al complesso una peculiare configurazione architettonica. Delle tantissime fornaci da calce di tipo pre-industriale operanti nelle valli appenniniche, l'ultima ad aver cessato l'attività è stata la "Fornace delle donne". Visto l'interesse storico-documentale, l'intero complesso, comprese le pertinenze agricole e cortilive e le antiche canalizzazioni per l'afflusso e il deflusso dell'acqua alla fornace e al mulino, risultano tutelate e vincolate dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

Gli edifici acquistati dai due architetti si trovavano su di un lotto a "L" di circa 2.300 mq, posto fra il resto del complesso, già restaurato e adibito a residenze private, e l'alveo dell'Idice. L'edificio che oggi accoglie l'abitazione e lo studio degli architetti si articolava su due livelli: quello inferiore era suddiviso in due ampi vani centrali adibiti a stalla e anti-stalla, contornati da spazi accessori. Al piano superiore una piccola unità abitativa, accessibile mediante una scala esterna in mu-

ratura, confinava con il grande fienile, caratterizzato sul lato nord dalle ampie aperture, che si ripetevano anche al livello sottostante. «Prima dell'inizio del cantiere - raccontano i due architetti - l'ex-stalla e il fienile erano oramai un cumulo di macerie nascoste dalla vegetazione mentre il fabbricato accessorio e il pozzo si trovavano in condizioni pericolanti». Ora all'interno del fabbricato si trovano due unità distinte, congiunte da un unico collegamento interno al primo piano, en-

trambe su tre livelli più ballatoio, una prima destinata all'abitazione, una seconda allo studio di architettura. La porzione abitativa occupa il lato più appartato, con vista principalmente sul verde, sul torrente Idice e sul fabbricato accessorio. La parte studio al contrario risulta visibile dall'ingresso e ha gli affacci quasi esclusivamente sull'antico complesso. «L'approccio progettuale è stato rigoroso e chiaro», continuano Campetti e Malisardi. «Totale riproposizione dei volumi, delle forme, dei materiali e dei colori originari per gli esterni. I mattoni utilizzati per tutte le porzioni a vista, sia di muratura, sia per le pavimentazioni, sono realizzati a mano da un'antica fornace. Le tinteggiature delle murature esterne sono eseguite a calce, gli infissi sono in legno di colore bianco, gli scuri in legno a doghe verticali di colore verde chiaro, il manto di copertura è realizzato con antiche tegole di recupero. I prospetti ripropongono le lunette e i bancali delle finestre in mattoni a vista con relative inferriate. Anche le sistemazioni esterne cercano

La fedele ricostruzione delle preesistenze è il principio seguito, dagli architetti Stefano Campetti e Chiara Malisardi (Arch. O.Art Studio), per il recupero di una ex stalla con fienile a Cavaliera, lungo la valle dell'Idice di Cristiana Zappoli

l'omogeneità con il contesto: ingresso all'area caratterizzato da colonnine in mattoni a vista, muretto di confine in sasso con porzioni in mattoni, cancello pedonale, cancello carrabile e recinzione in ferro analoghe a quelle limitrofe». È stato ricostruito anche l'antico canale in sasso, un tempo destinato allo scarico delle acque necessarie al funzionamento dei macchinari del mulino, utilizzato ora come percorso pedonale interno alla proprietà.

Le porzioni carrabili sono realizzate in stabilizzato di color rosato contornato da mattoni posati a secco e inclinati di coltello. Le pavimentazioni esterne sono in mattoni. Anche all'interno la totalità delle murature portanti e le partizioni principali sono state riposizionate dov'erano e com'erano. Analogamente a quelli originari, il solaio del primo piano è realizzato con travetti uso fiume in legno e tavelle di cotto, mentre il solaio di copertura ha struttura principale e secondaria in legno, sempre uso fiume e intradosso in tavolato.

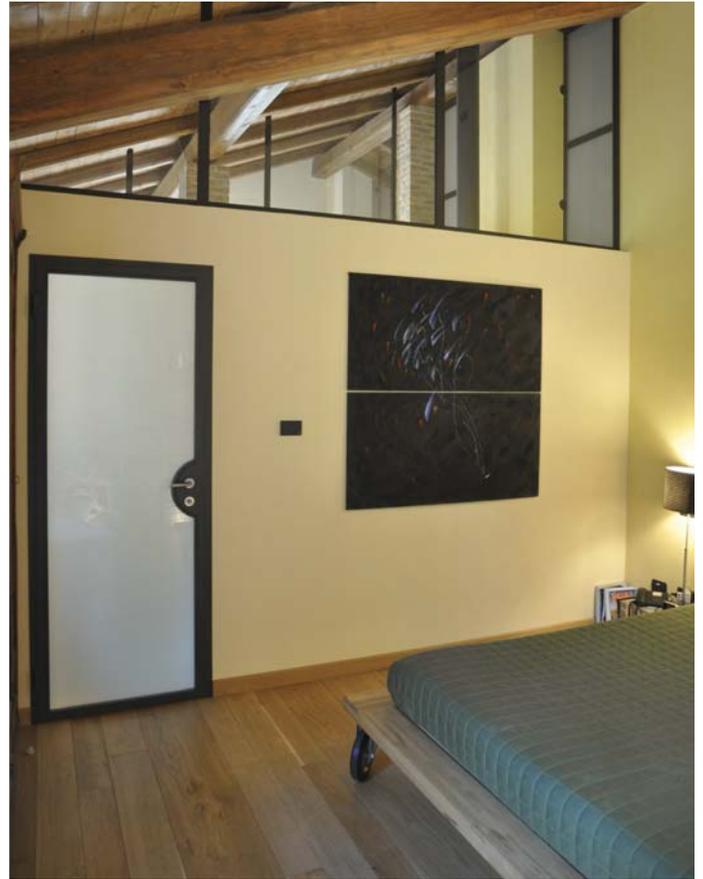
«Abbiamo volutamente fatto in modo che tutti gli elementi non presenti in origine all'interno dello stabile risultino chiaramente leggibili», spiegano i due architetti. I portoncini di ingresso presentano struttura metallica con leggera inferriata anti-intrusione e vetri trasparenti. Le poche porzioni di mu-



L'ex stalla, ora soggiorno dell'abitazione, è caratterizzata dalle colonnine in cotto ed è delimitata da muri in sasso con corsi in mattoni. Sulla sinistra, la scala con struttura metallica e pedate in legno. Si nota inoltre il camino-stufa con possibilità di rotazione sull'asse

L'ex anti-stalla al piano terra è destinata a sala riunioni dello studio. La scala con struttura metallica e pedate in vetro avviluppa il muro in sasso





Sopra: zona pranzo. Il pavimento è in formelle di cotto fatto a mano con farette che illuminano la base del muro. Il soffitto presenta travetti in legno uso fiume e tavole in cotto. A destra: camera da letto padronale. La percezione della continuità della copertura lignea è garantita dalle porzioni vetrate che sormontano i muri divisorii. Le porte, realizzate su disegno, hanno struttura metallica e vetri bianco-latte. I pavimenti al primo piano sono in rovere spazzolato



Sopra: disimpegno-notte al primo piano dell'abitazione con porzione di muro in sasso e pilastri in mattoni fatti a mano. Anche qui porzioni vetrate poste al di sopra delle murature. In alto a destra: un volume in oggetto delimitato da struttura metallica e vetro bianco-latte. A destra: scorcio del bagno padronale. La vasca centro-stanza, dalle linee minimali, enfatizzata dai farette a pavimento, contrasta con la matericità del muro in sasso e del pilastro in mattoni



ratura aggiunte al precedente impianto planimetrico hanno un'altezza di 240 cm e sono sormontate da lastre di cristallo trasparente. Tale soluzione consente la leggibilità dell'antica continuità dei so-lai e della copertura, amplifica la percezione degli spazi e aumenta la luminosità generale. Tutte le murature interne presentano finitura ad intonachino a base di calce. Le due scale hanno una leggera struttura metallica, quella dell'abitazione ha pedate in legno, quella dello studio in cristallo. Analogamente, anche i ballatoi sono costituiti da struttura in tubolare metallico e parte calpestabile in tavolato. Le porte interne sono realizzate con un sottile profilo in ferro e vetri bianco-latte.

La leggerezza e la modernità del disegno e la tipologia dei materiali impiegati per scale, ballatoi, porte e portoncini, nonché delle porzioni in vetro calpestabile consentono l'immediata riconoscibilità di tutti questi elementi che ovviamente non erano presenti in origine. Le aperture praticate nei muri in sasso sono dotate di pesanti drappi color rosso scuro. I pavimenti del piano terra e dell'interrato sono in cotto fatto a mano, quelli al piano primo sono in listoni di rovere in grande formato, spazzolato e verniciato all'acqua. Per i rivestimenti dei bagni è stato utilizzato lo stesso cotto dei pavimenti, i piatti doccia sono realizzati in ciottoli di pietra. Fedele ricostruzione delle preesistenze, insomma, limitate aggiunte di nuove murature, massima leggerezza e leggibilità di tutto ciò che un tempo non c'era: sono queste le linee guida del recupero dell'abitazione. «Questo approccio ha consentito, partendo da un semplice volume di tipo agricolo, costituito essenzialmente da un parallelepipedo sormontato da un tetto a due falde, la realizzazione di ambienti privi di soluzione di continuità sia orizzontale che verticale. L'occhio di chi qui vive e lavora è continuamente attratto e sollecitato da scorci sempre mutevoli e dalla possibilità di intravedere tutti gli ambienti posti ai singoli piani, ma soprattutto è garantita la percezione dei vari livelli interni».

Operando su edificio di tipo rurale, vincolato sotto l'aspetto architettonico e ambientale, gran parte delle scelte relative alle tecnologie e dei materiali tendevano inevitabilmente all'eco-sostenibilità. I trattamenti di finitura sono stati effettuati con prodotti naturali o comunque privi di solventi chimici. Il tutto è stato supportato da tecniche realizzative atte al rispetto delle normative sismiche e del massimo rispetto dei consumi di energia. Considerato il vincolo architettonico e ambientale, non è stato possibile utilizzare pannelli solari in copertura e le sonde geotermiche avrebbero avuto scarso rendimento, a causa della tipologia del sottosuolo. «Abbiamo quindi deciso di limitare i consumi e a tal fine abbiamo utilizzato materiali isolanti sulle pareti esterne e nella copertura (ventilata), infissi esterni con alte prestazioni, riscaldamento a pavimento con caldaie a condensazione, ulteriore stufa-camino nell'abitazione, nessun impianto di climatizzazione ma solo qualche ventilatore a pale a soffitto».

PER SAPERNE DI PIÙ: www.archoart.it

In alto: scorcio del soppalco in uno degli ambienti al primo piano dello studio. La struttura è metallica, il piano è realizzato con doghe portanti in legno. A sinistra: l'ambiente principale al primo piano dello studio. Sullo sfondo il parapetto metallico che delimita il doppio volume con affaccio sulla scala e sul piano terra

Dalla zona di ingresso dello studio si intravede la sala riunioni e il piano interrato destinato al plotter e all'archivio



Vista dell'esterno. Al centro l'ex stalla-fienile completamente ricostruita, a destra il fabbricato accessorio un tempo destinato al ricovero degli animali, ora dependance con antistante pergolato. A sinistra, sullo sfondo, l'originario Mulino Fornace delle Donne





Interior design

TRADIZIONE E MODERNITÀ

Contemporanea e tradizionale. Semplice e sofisticata. È legata alla storia dell'edilizia olandese ma nello stesso tempo rappresenta un passo avanti nella ricerca per l'edilizia di paglia, materiale presente sia nella copertura che nella tamponatura di Alessandro Marata









A sinistra: il salone è dotato di ampie porte-finestre che prospettano sul portico. La parete ospita un essenziale camino, reso tradizionale con l'applicazione di un teschio di capriolo sulla cappa. Sopra: il prospetto principale è tutto realizzato di paglia tranne la nicchia in muratura intonacata che contiene la porta

È un'abitazione unifamiliare e sostenibile, situata poco fuori la città di Zoetermeer in Olanda, in un contesto quasi rurale. Il giovane architetto olandese, Arjen Reas, ha dato un nome a questo suo progetto: "Living on the Edge", ovvero "Vivere al Confine", e questo titolo è infatti legato alla posizione topografica dell'edificio. Trovandosi ai confini tra città e campagna, e subendo l'influenza tra modalità costruttive tradizionali e tipologie contemporanee, ciò che "Living on the Edge" rappresenta è un'interessante soluzione architettonica. Una soluzione ibrida e alternativa che adotta la paglia non solo in copertura ma anche come materiale di tamponamento. I prospetti presentano delle finestre realizzate con tagli a tutta altezza, cioè così alti da coinvolgere entrambi i piani del fabbricato e in continuità con quelli in facciata sezionano anche l'inclinazione della copertura anch'essa realizzata in paglia. La committenza, un imprenditore, ha palesemente richiesto un'abitazione dalle ampie dimensioni, 744 mq, che risponda sia alla tradizione architettonica residenziale locale sia alla logica progettuale del design contemporaneo e che contemporaneamente tenga conto del paesaggio che vi gravita intorno. Ragion per cui la volontà di dotare tutti gli ambienti della casa di ampie finestre o porte-finestre è stata dominante su tutto. L'ingresso è il luogo di distribuzione della casa, da cui è possibile raggiungere il retrocucina, i servizi igienici, la cucina e il salotto, e da cui è



anche possibile salire per le scale e accedere al secondo livello, dove sono state collocate la camera da letto principale e altre tre stanze da letto di minori dimensioni, un secondo bagno e il guardaroba. Al piano terra, oltre all'ingresso, vi sono altri due ampi ambienti strettamente legati tra loro. La cucina open è visivamente collegata alla zona pranzo: un ambiente molto semplice, essenziale, lineare e molto luminoso. Consecutivo a questo ambiente è il salone di casa. Anch'esso è molto illuminato, ma questa volta da ampie porte-finestre che prospettano sul portico e sul giardino. L'intera parete del piano terra è quasi tutta vetrata tranne un tratto centrale in cui è stato collocato il camino, il cuore del salone, che caratterizza quest'interno dall'arredo essenziale e dalla totale mancanza di quadri o altri tipi di immagini affisse alle pareti. Sono presenti più tinte cromatiche ma tutte hanno nuance scure: testa di moro per gli arredi e grigio antracite per il pavimento. Le pareti sono completamente bianche e su di esse la tinta scura stacca prepotentemente. Le pareti al piano superiore sono sempre bianche e poco arredate. Ma il pavimento è realizzato in doghe di legno dall'essenza biondo chiaro e le tinte diventano un po' più morbide, più soft, più adatte ad accogliere la zona notte posta sotto il tetto.

In alto: la sala da pranzo, luogo della tradizione e della semplicità che diventa eleganza. A destra: la camera da letto è essenziale e lineare e accoglie, oltre il semplice letto, anche la materica vasca da bagno



L'area del bagno è frazionata: la vasca è spostata in un altro ambiente. I lavabi si trovano in una zona di passaggio, mentre la doccia è l'unico sanitario ad avere un suo ambiente, separato però solo da una semplice porta a vetro







In alto: il portico dell'abitazione al di sotto del quale si prolunga il salone. A destra: la zona dedicata alla vasca da bagno, all'interno della camera da letto, è perfettamente integrata con il resto dell'arredo

Tutti gli ambienti sono aperti e quelli chiusi hanno pareti che non raggiungono il tetto. Così che gli ambienti, ariosi e luminosi, godano dell'altezza piena e siano accoglienti per la notte e anche per il giorno. La camera da letto matrimoniale principale, spaziosa e luminosa, si veste di un semplice letto e di una candida vasca da bagno realizzata con polvere di marmo. I servizi sono poco distanti: i lavabi si trovano in una zona di passaggio dove un'isola di pavimento nero disegna la diversa funzione, mentre l'ampia cabina doccia per due è in parte rivestita con le tessere di mosaico nero e in parte colorata con una tinta lavabile rossastra. Un unico servizio per la coppia. Una logica che tende ad esaltare l'intimità e soprattutto non accetta i pudori. Anche le porte avvalorano tale pensiero: in entrambi i piani, infatti, ci sono poche porte e sono realizzate in vetro a specchiatura intera. Nella sua completezza l'abitazione, dunque, si presenta contemporanea e nello stesso tempo calibrata, perché il legame con la tradizione è presente ma non schiacciante.





ASSOCIAZIONE CONSULENTI DEL RIPOSO
Consulente Gabriele Grimandi

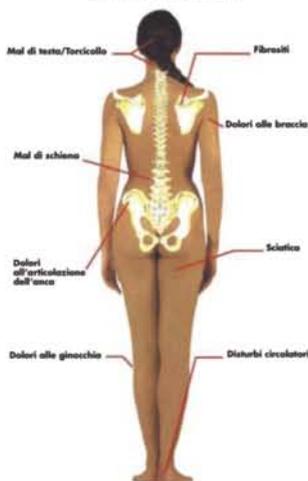
MATERASSI ERGONOMICI ED ANTI-PRESSIONE TEMPUR. TUTTE LE TIPOLOGIE DI MATERASSI. RETI A DOGHE FISSE - MANUALI - ELETTRICHE. LETTI IN LEGNO - LETTI OSPEDALIERI. 38 DIVERSI TIPI DI GUANCIALI CERVICALI E CLASSICI



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

dorelan
dormire bene vivere meglio
MADE IN ITALY

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

CONCESSIONARIO

Dorsal
il riposo di natura



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



a r r e d a m e n t o s u m i s u r a



Falegnameria di Giuseppe Cortese
Via Stalingrado, 105 D - 40138 Bologna
Tel. 051.4170495 - 333.3212033
www.falegnameriafgc.it

L'artigianato di qualità si trova nella
cura del dettaglio, nell'innovazione delle
forme e dei materiali



Proteggiamo ciò che Ami

TECNOLOGIE PROFESSIONALI PER LA SICUREZZA

ANTINTRUSIONE

VIDEOSORVEGLIANZA

ANTIRAPINA

ANTITACCHEGGIO

CONTROLLO ACCESSI

PROTEZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI

PROTEZIONE PONTEGGI EDILI

