

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

NOVEMBRE 2013 - Anno 4 - N.12

**2013: CONTENTINI E
OCCASIONI MANCATE**

Editoriale di Alberto Zanni

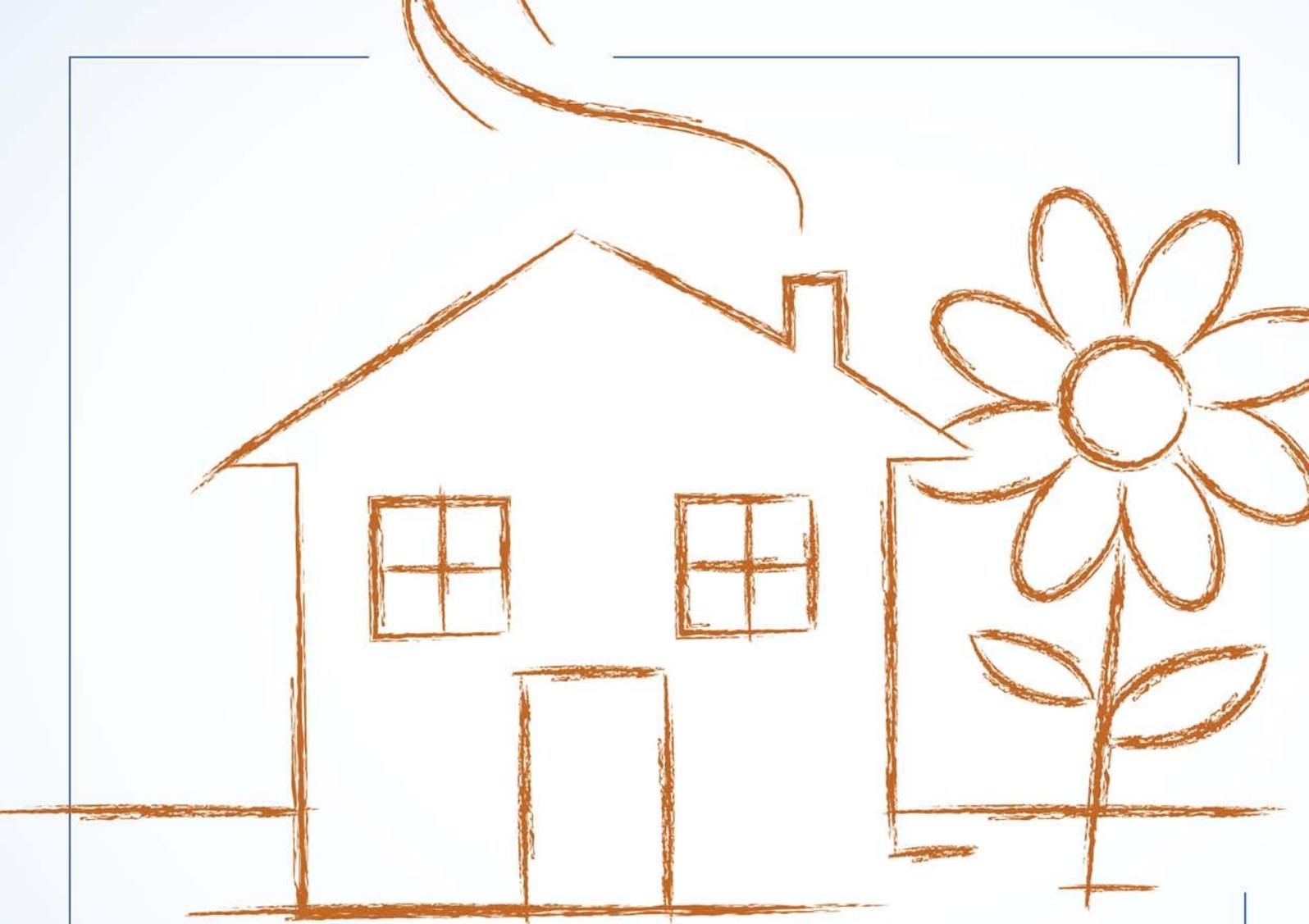
**È STATA COSTITUITA
CONFAMMINISTRARE
ASSOCIAZIONE
AMMINISTRATORI
DI CONDOMINIO**

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

**IMU
E ALTRE
NOVITÀ
FISCALI**

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



Casamia

Tutta la sicurezza che vuoi,
con qualche attenzione in più.

Casamia, la polizza Reale Mutua che tutela al meglio la tua **casa**, i **beni** e gli **arredi** che si trovano al suo interno. In più, **protegge te e la tua famiglia** anche all'esterno dell'abitazione, nel tempo libero e in vacanza.

**7 DIFFERENTI AREE DI COPERTURA E NUMEROSE GARANZIE:
Incendio, Furto, Cristalli, Responsabilità civile, Infortuni, Tutela legale, Assistenza.**

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

**REALE
MUTUA**
ASSICURAZIONI

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

Parte del tuo mondo.



TUTTA LA SICUREZZA CHE MERITI

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

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

Per informazioni chiamate:

Numero Verde
800-013224

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



 Osteria
ILRAMANDOLO

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

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

La sicurezza

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

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



PRD N°137 B

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



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



CERTIFICAZIONE CE, VERIFICHE PERIODICHE E STRAORDINARIE

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

VERIFICHE PERIODICHE E STRAORDINARIE

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

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

VERIFICHE PERIODICHE E STRAORDINARIE

Linee vita (UNI EN 795:2012)

VERIFICHE PERIODICHE

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

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

Analisi delle acque destinate al consumo umano

(D.Lgs. 2 febbraio 2001 n. 31)

ALTRE ATTIVITÀ

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

Certificazione energetica (D.M. 26 giugno 2009)

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

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

Valutazione dei rischi nei luoghi di lavoro

(D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81)

La soluzione globale per la sicurezza



CE 0939

SICIT s.r.l.

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



info 02.66703254

fax 02.66715399

www.sicitsrl.it

info@sicitsrl.it

RISOLVI

by

AGERC



Schema Operativo Recupero Morosità Condominiali

Metodo Tradizionale



O così



O così...

Certificati



ADICONSUM
Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL



Ente Bilaterale Nazionale
per la Tutela del Credito

Metodo Innovativo



Notifica Mandato incasso



Intervento Call Center Agerc



Primo contatto esattore Agerc



Diffida Legale Agerc



Secondo Intervento esattoriale



Eventuale ulteriore azione legale

Vantaggi

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

AGERC Società di servizi s.r.l

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

filo —

ph. Beppe Brancato ad. Graphix

t. +39 02 9789248 lualdi.com

lualdi®



sinergia immobiliare
AGENZIE CONSORZIATE



Consorzio convenzionato con:



la FORZA di un GRUPPO, il VALORE delle PERSONE

> Le Agenzie consorziate di:



MASSIMILIANO BORGHESI



Rinascimento Immobiliare



STATUS
IMMOBILIARE

> Partnership del Consorzio:



**SAN LAZZARO DI
SAVENA
(CENTRO)**



In elegante contesto residenziale, in villa bifamiliare, porzione di 450 mq con giardino privato di circa 650 mq, e garage doppio. L'immobile si sviluppa su tre piani ed è caratterizzato da ampi volumi. Utilizzando una residua capacità edificatoria è possibile ricavare un appartamento indipendente al piano terra. Classe energetica G.

Info: 051-2910441

RICCIONE



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

Info: 051573336 - 3465011334

**CENTRO STORICO
(GHETTO
EBRAICO)**



All'ultimo piano di una palazzina ristrutturata con finiture di pregio ed ascensore, disponiamo di appartamento di 135 mq con affaccio verso i tetti e le meraviglie del centro storico; l'unità di compone di ingresso, sala, zona pranzo, cucina abitabile, disimpegno notte, 2 camere con armadi a muro, 2 bagni, studio o terza camera in particolare altana dalla veduta emozionante, cantina, riscaldamento autonomo e aria condizionata. Volendo autorimessa. Classe energetica G.

€ 535.000,00

Info: 051-551000

VIA SANZIO



In palazzina di recente costruzione con solo 4 unità, disponiamo di 4 appartamenti, volendo abbinabili; Tipologia 1: appartamento di 85 mq composto da: ingresso, sala, cucina, 2 camere matrimoniali, bagno, ampia loggia e cantina. Riscaldamento autonomo. Classe energetica C.

A partire da € 235.000,00

Info: 051592094

**VIA MURRI
(LATERALE)**



In contesto silenzioso, ma servitissimo, all'interno di palazzina signorile e curata, disponiamo di appartamento composto da ingresso arredabile, cucina, due camere da letto, bagno. Cantina di grandi dimensioni. Libero subito. € 199.000,00

Info: 3356653719

**PEDECOLLINARE
SIEPELUNGA
(AD.ZE)**



In piccola palazzina di tre piani, immersa nel verde, ultimo piano con ascensore, vendesi splendido appartamento in ottime condizioni, di ampia metratura 260mq, composto da ampio ingresso, grande soggiorno dotato di camino con zona pranzo separata, cucina abitabile, quattro camere da letto, guardaroba, due bagni, stiviera/lavanderia, e cinque balconi disposti nei vari ambienti. Garage per due auto e posto auto. Riscaldamento centralizzato. Aria condizionata. Classe energetica G.

€ 1.090.000,00

Info: 051-392299

Foto:
www.statusimmobiliare.it

VIA D'AZEGLIO



In palazzo storico vendiamo splendido ed unico appartamento di 220 mq, sito al 2° e 3° piano con ascensore. L'appartamento, ristrutturato nel 2010, è com posto da ingresso, ampio salone open space con troviamo la zona pranzo, un salotto con camino e la zona TV. Il salone si apre su di un terrazzo abitabile dalla splendida vista panoramica. Al terzo piano troviamo un secondo terrazzo con affacci sulla Basilica di San Petronio. L'eleganza dei particolari e la luminosità lo rendono un oggetto unico ed esclusivo.

Trattative riservate.

Info: 051-6154856

**SAN LAZZARO DI
SAVENA
(VIA JUSSI)**



Splendida villa di circa 300mq coperti su 3 piani con ascensore interno. Zona giorno con salone di rappresentanza veranda immersa nel giardino con zona salotto, sala da pranzo, cucina abitabile e bagno. Zona notte con 3 camere matrimoniali, 3 bagni e terrazza abitabile. Zona accessori al piano seminterrato con altro salone, cucina, camera, 2 bagni e sala biliardo. Autorimessa doppia e giardino di 300mq.

€ 950.000,00

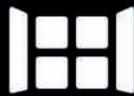
Info: 051332565 - 3484124632

> info: 340.3125211

> www.sinergiaimmobiliare.it



L'eleganza del PVC



OKNOPLAST
Finestre in PVC



top sponsor
F.C. Internazionale

Il Broker di Assicurazioni e i servizi di consulenza tecnica

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

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

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

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

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

La scelta di **AGE**

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

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



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



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

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



Rilassatevi

Se sarete soddisfatti ci renderete felici
diversamente vi rimandiamo tutto indietro



Tedeschi
Autospurghi S.r.l.

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

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



AS

**SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE
AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO**

impianti elettrici civili e industriali
impianti video e citofonici
impianti di allarme e TV C.C.
impianti domotici
impianti TV e SAT

AS IMPIANTI ELETTRICI
di Scalise Alessandro

Via Castellaccio, 15/B - 40056 Crespellano (BO)
Cell. 346.8545249 - alessandro.221177a@gmail.com

PRONTO INTERVENTO H 24

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

INTERVENTI URGENTI:

Ricerca e riparazione guasti
Piccole riparazioni



EDILFIORE

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

ABITARE OGGI

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

Anno 4 numero 12 novembre 2013

Direttore Responsabile
Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale
Alberto Zanni

Caporedattore
Cristiana Zappoli

Art Director
Laura Lebro

Redazione

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

Hanno collaborato

Manuela Garbarino, Donatella Santoro

Stampa

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

Finito di stampare
in novembre 2013

CONFABITARE

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



Goditi il viaggio

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

Il nostro orientamento:

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

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

Numero Verde

800 030 132

Chiamata gratuita da telefono fisso

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

Sede Legale: Bologna - Via Castiglione, 25

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

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

Trova la filiale più vicina su www.esamanutenzioni.com

ESA
assistenza e sicurezza ascensori



EUROAPPALTI.NET

349.5114003



**PREZZI AGEVOLATI
ASSOCIATI CONFABITARE**



MANUTENZIONI

RISTRUTTURAZIONI EDILI

IMPERMEABILIZZAZIONE
TETTI

RISTRUTTURAZIONI

RISANAMENTO
FACCIAE E TERRAZZI

RICOSTRUZIONI
CEMENTO ARMATO

IMPIANTI

RETI FOGNARIE

CONSOLIDAMENTO
STRUTTURALE

338.4575020

WWW.EUROAPPALTI.NET

sommario

EDITORIALE

17 **Alberto Zanni**

Un 2013 tra contentini
e occasioni mancate

CONFABITARE

- 18 È nata Confamministrare
- 20 Governante sì, ma di condominio
- 22 Bonus mobili e interventi al 65%
- 23 Panoramica sulle novità fiscali
- 24 Imposta di registro: nuovo assetto
- 25 Compravendite: stop agevolazioni
- 26 Effettuare il controllo degli impianti
- 27 Stop alle detrazioni su Polizze Vita
- 28 Ritorna la mediazione obbligatoria
- 29 La crisi economica e le detrazioni fiscali
- 30 Fiere, convegni e altre iniziative...
- 32 Nuove regole per chi non paga...
- 33 Riqualificazione energetica:
oggi è più facile
- 34 Danni da infiltrazioni, chi paga?
- 35 Isolamento e impermeabilizzazione
- 36 Meno spese per il riscaldamento
- 38 E se l'affitto non viene pagato?

PRIMO PIANO

- 42 I vaucher, come utilizzarli



ZOOM

44 Idee e soluzioni pratiche per la casa

DESIGN

46 Dalla parte della sostenibilità

52 La seconda vita degli oggetti

ARTE

56 L'arte come sintesi dei sensi

ARCHITETTURA

60 Dalla forma irregolare

Balmain Archive è un'abitazione privata progettata dallo studio Innovarchi

66 Nuova vita per i container

Lo studio H:T ha costruito la Shipping Container House in Colorado

68 Rigenerarsi sull'oceano

Un esempio di rigenerazione urbana: il complesso residenziale Iceberg

INTERIOR DESIGN

76 Vivere lavorare creare

L'abitazione di Massimo Iosa Ghini a Bologna: 600 mq in bianco e nero

86 Quando il cielo è in una stanza

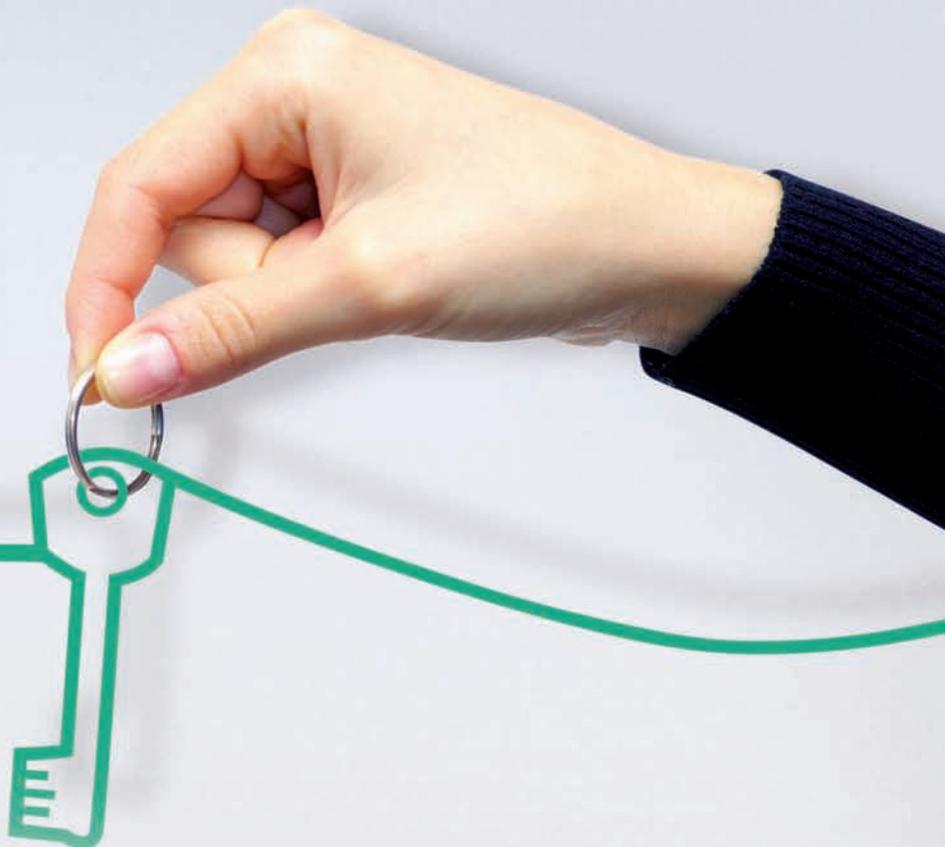
Un attico a Firenze progettato intorno a una veranda dallo splendido panorama

VIAGGI

94 A spasso sul Golden Gate Bridge



Net Insurance →



CONFABITARE
intervista
Gian Luca Bergamini
Consulente
Protezione Affitto Plus

Domanda: Gian Luca Bergamini, la casa è sicuramente una delle proprietà più importanti che ci sia. Quando decidi di affittarla puoi solo sperare di aver aperto la porta alla persona giusta. Ma può capitare che il nuovo inquilino tradisca le tue aspettative.

Risposta: Certo, la casa che hai dato in affitto deve essere una fonte di reddito, non di problemi.

Domanda: Come è nata l'idea della collaborazione con noi?

Risposta: Per tutelare il proprietario associato e la sua serenità, che è il primo obiettivo di Confabitare. Con questa *mission* è stata avviata la collaborazione tra l'associazione e Net Insurance Spa, compagnia di assicurazione che da anni si è specializzata tra le altre cose nelle coperture fideiussorie per abitazioni.

Domanda: Ci può descrivere velocemente le caratteristiche della collaborazione?

Risposta: Come in tutte le collaborazioni fattive è nato **Protezione Affitto Plus** che aiuta il proprietario associato Confabitare in diverse situazioni: scegliere l'inquilino; lo difende in caso in cui si

dovesse rivelare moroso; lo assicura con un rimborso del possibile danno economico attraverso:

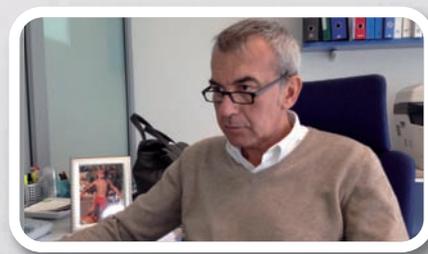
› la valutazione da parte della Compagnia, mediante un'istruttoria, dell'affidabilità patrimoniale e dell'assenza di pregiudizievoli dell'inquilino (protesti, pignoramenti etc.) oltre all'accertamento che il reddito netto annuo del conduttore sia sufficiente a "coprire" il canone di locazione annuo;

› in caso di morosità dell'inquilino, **Protezione Affitto Plus** ti offre una doppia tutela, prima legale e successivamente economica: **a)** infatti ti garantisce l'assistenza e le spese legali necessarie per difendere i tuoi interessi, sia giudiziali che stragiudiziali. Per l'esercizio di azione giudiziale di sfratto per morosità è previsto un massimale di € 2.500 per sinistro e per l'intera durata della polizza con una franchigia fissa e assoluta a carico del locatore di € 258; **b)** al raggiungimento dell'ordinanza di convalida di sfratto, **Protezione Affitto Plus** corrisponde al locatore una somma pari all'insoluto, in conto canoni e oneri accessori, figurante fino alla data di rilascio

dell'immobile fissata nel provvedimento giudiziale di cui sopra con un indennizzo di massimo dodici mensilità, per un massimale di € 24.000,00.

Domanda: Ma il proprietario associato Confabitare a chi si deve rivolgere?

Risposta: Per avere informazioni, e scoprire tutti i vantaggi, è sufficiente recarsi in una delle sedi di Confabitare dove avranno anche la possibilità di conoscere l'offerta a loro dedicata per la tutela della casa dagli eventuali danneggiamenti del suo inquilino oppure contattandoci, facendo riferimento al numero di tessera Confabitare posto al di sotto del codice a barre della tessera stessa, al numero di telefono 0522.653013, oppure e-mail: bergaminigian@gmail.com, gianlucabergamini@virgilio.it



Protezione Affitto

GianLuca Bergamini
Intermediazioni Assicurative

3^a CONVENTION NAZIONALE

**LA CASA È UN BENE
PRIMARIO PER LE FAMIGLIE
NON UN BANCOMAT PER LO STATO
DIFENDIAMOLA!**

**SIETE TUTTI INVITATI
A PARTECIPARE**

Interverranno

ON. GIORGIA MELONI

ON. MAURIZIO LUPI

(Ministro delle Infrastrutture)

Sabato 30 novembre 2013 ore 9.00

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

Per informazioni: segreteria organizzativa 051.270 444



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Un 2013 tra contentini e occasioni mancate

Novembre 2013 tempo di bilanci. L'anno che tra poco andrà in archivio ci consegna l'immagine di un Paese ancora impantanato nelle secche di una crisi economica che, nonostante le dichiarazioni ottimistiche dei Signori dei Palazzi romani, appare ben lungi dall'essere superata. La realtà è sotto gli occhi di tutti: produzione industriale in calo, disoccupazione (soprattutto giovanile) in drammatico aumento, consumi in picchiata. E il mercato immobiliare? Sostanzialmente fermo, anche se negli ultimi mesi qualche timido segnale di risveglio c'è stato. Non sufficiente però ad indicare un chiaro trend di ripresa.

In questo quadro a tinte fosche la politica non ha certo brillato e il governo Letta si è contraddistinto più per le risse, i veti incrociati, i rinvii, che per l'agenda delle cose fatte. Come Confabitare, diamo comunque a Cesare quello che è di Cesare e al prode Enrico quello che è di Enrico. Riconosciamo quindi all'esecutivo e al suo leader di avere abolito la famigerata IMU sulla prima casa introdotta dal Professor Monti e di avere definito l'impignorabilità della prima abitazione. Due battaglie che ci hanno visto in prima linea a tutela dei proprietari e dei loro sacrosanti diritti, contro la rapacità di un fisco sempre più vorace.

Soddisfazione quindi, da parte nostra, per i provvedimenti presi, anche se per rilanciare il mercato immobiliare serve ben altro. Anche perché, cari lettori, dietro l'angolo ci attende un'altra imposta dai contenuti ancora piuttosto ambigui, quella TRISE che non vorremmo divenisse una tris(t)e sorpresa per i proprietari di casa. Il timore, tutt'altro che infondato secondo i primi calcoli del nostro osservatorio fiscale, è che la manovra governativa sia solo una partita di giro. In altre parole, la TRISE in vigore da gennaio 2014 sarà (almeno così pare) di poco inferiore alla spesa complessiva per IMU e TARSU del 2012. Insomma, molto fumo e poco arrosto.

Confabitare vigilerà e si batterà, perché questa operazione non si tramuti nell'ennesima beffa ai danni di quell'80% di italiani colpevoli solo di essere proprietari della casa in cui abitano. La realtà è che, se si voleva davvero alleggerire il peso fiscale sugli immobili, si doveva intervenire con una riforma globale delle tasse che gravano sul pianeta casa. Ad esempio, perché non ridurre al minimo l'imposta di registro che costituisce un autentico salasso per chi acquista un appartamento?

Chiudiamo con una nota decisamente lieta che riguarda Confabitare. La nostra Associazione gode ottima salute: in quattro anni ha raggiunto una diffusione capillare in tutto il territorio nazionale con 57 sedi provinciali e 40mila iscritti. Una crescita che è andata ben oltre le più rosee previsioni e testimonia il proficuo lavoro fatto in difesa dei proprietari, fieri della nostra autonomia senza padrini né padroni.

Cari lettori, vi diamo appuntamento a Bologna il 29 e 30 novembre per la terza convention nazionale di Confabitare, cui interverranno personalità del mondo politico e associativo. In quell'occasione sarà tenuta a battesimo Confamministrare, associazione di amministratori condominiali, che nasce da una costola di Confabitare e opererà in sinergia con la "casa madre" in tutta Italia.

La nostra sede:

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

È nata Confamministrare

Per formare nuovi amministratori più vicini alle esigenze di chi vive in condominio

Durante la scorsa estate, nell'ambito di alcune disquisizioni all'interno di Confabitare, prima casuali poi man mano sempre più volute e maggiormente approfondite, si è cercato di fare il punto di quanto effettivamente i proprietari-condòmini potessero godere delle nuove norme in ambito condominiale promulgate dallo Stato indubbiamente a tutela degli utenti. La nostra preoccupazione, già più volte espressa, è che quanto di positivo previsto dalla Legge 220/12 in favore dei proprietari possa risultare vanificato dalla mancanza di un organo di controllo che sia in grado di garantire i condòmini, verificando l'operato e il reale grado di preparazione degli amministratori, così come vorrebbe la stessa legge. Tale mancanza delega di fatto all'auto-tutela da parte dell'utente, che dovrebbe però risultare estremamente preparato in materia, così da poterla far valere e metterla in pratica. Non pensiamo che possa bastare da parte dello Stato, come abbiamo già più volte sottolineato, il fatto di poter dire ai cittadini "vi abbiamo dato gli strumenti, ora sta a voi utilizzarli". Abbiamo quindi cercato di analizzare anche i risultati della Legge 4/2013, vedendo in essa, grazie alla prevista possibilità di "attestazione" e all'apertura degli "sportelli" al servizio dei cittadini, quanto mancante nella 220/2012.

Siamo rimasti però delusi anche da questa legge, sino a fine luglio infatti nessuna associazione degli amministratori condominiali risultava nell'elenco di quelle abilitate al rilascio dell'attestato di qualità, così come nessuno "sportello" era quindi a disposizione degli utenti. A questo punto poco speranzosi per le sorti dei nostri associati e dei cittadini che in genere vorremmo tutelare, la maggioranza di essi ovviamente con interessi in condominio, abbiamo cercato di analizzare al meglio la si-

tuazione cercando di capire come mai l'applicazione della stessa 4/2013 latitasse pur dinanzi a un mercato che "garantisce" la presenza di decine di associazioni di categoria. L'analisi ha portato a risultati assolutamente non sperati; i paletti fissati dalla legge sono probabilmente troppo "pesanti", soprattutto in caso di "attestazione" da parte delle associazioni di amministratori per i propri associati; molte le responsabilità in capo ai rappresentanti delle associazioni degli amministratori e indubbiamente in diversi casi non aiuta in tal senso il troppo vasto numero di iscritti da "verificare". Per altre realtà risulta sicuramente di impedimento la scarsa presenza sul territorio che impedisce i dovuti controlli e le necessarie verifiche; ma anche gli statuti di molte associazioni risultano spesso troppo vetusti, non aggiornati e quindi inadeguati alla moderna ge-

stione condominiale, alcuni sono addirittura incompatibili con le nuove normative, risultando altresì difficilmente adeguabili o modificabili, se non con un ampio quorum deliberativo forse difficilmente raggiungibile a causa della scarsa "modernità" dei singoli associati che dovrebbero votare le modifiche stesse; poche speranze quindi di poter godere in tempi brevi di attestazione associativa e di sportelli di consulenza ed assistenza agli utenti, così come previsti dalla Legge 4/2013.

Gli "sportelli" fra l'altro, elementi che riteniamo essere probabilmente il maggior fattore positivo in favore dei proprietari-condòmini, risultano indubbiamente di difficile attuazione, visti i costi che essi, seppur contenuti nei locali e nelle strutture, indurrebbero a carico delle associazioni che decidessero di adeguarsi anche in tal senso alla

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

**INSIEME
PER LA
TUA CASA**

Una grande esperienza
al tuo servizio

FRANCO PANI

da ottobre è il presidente nazionale di Confamministrare, associazione nata a seguito di una statistica, condotta da Confabitare, che mette in evidenza come i proprietari pretendano più professionalità dagli amministratori di condominio

Legge 4. A nostro parere quindi potremo sperare nella nascita degli indispensabili "sportelli" solo grazie alla collaborazione fra più associazioni, ad oggi però preclusa dall'egocentrismo di alcune di esse. Dinanzi a una inevitabile desolazione e poche speranze nella possibile valorizzazione dei gestori condominiali e di conseguenza del bene-casa, così tanto caro a noi italiani, ma molto più valutato per eccesso nel resto d'Europa, ove invece il sentimento sulla proprietà privata non è sicuramente pari al nostro, si è pensato che sarebbero molto utili nell'interesse dei proprietari-condomini, ma anche della qualificazione professionale, sportelli a costo basso se non inesistente, maggiore controllo sull'operato sugli iscritti delle associazioni di categoria, verificatori anche della "controparte", comunque in senso collaborativo, sinergia e confronto fra clienti e gestori per ottenere una sempre maggiore qualità, certezza sull'aggiornamento professionale per evitare gli altrimenti certi danni conseguenti ai clienti, nonché sulla completa limpidezza dei gestori-amministratori a riguardo dell'oggi obbligatoria "mancanza" di pendenze penali e assenza dal registro dei protesti.

È nata così un'idea man mano sviluppata quasi da sola e come conseguenza di tutte le precedenti considerazioni, quella di contribuire noi stessi, quale rappresentanza dei condòmini, alla nascita di un'associazione che potesse guardare al bene dei clienti, ma allo stesso tempo pensare alla propria maggiore qualificazione, alla tutela della professionalità e alle facilitazioni a riguardo degli indubbiamente non semplici compiti oggi imposti alla categoria tramite strutture più efficienti e dinamiche, così da garantire allo stesso tempo maggiori e migliori servizi agli utenti aiutandoli a rendere più semplice e gradevole l'abitare in condominio. Come spesso i cittadini si consorziano per acquisti più semplici e di qualità, eleggendo loro rappresentanti che conducano le trattative commerciali, si stringono in cooperativa per ottenere immobili più facilmente raggiungibili e magari più confacenti alle proprie esigenze, eleggendo loro stessi il "costruttore", perché non provare a formare e specializzare gestori del loro patrimonio immobiliare in totale sinergia, e più adatti alle esigenze di chi vive in condominio? L'idea, man mano che nasceva e si sviluppava, ci è parsa di dif-

ficile applicazione. Quali operatori del settore si sarebbero potuti dichiarare disponibili a simili controlli, regole e verifiche? Quando, oggi giorno, al contrario di quanto la legge vorrebbe loro garantire, sono gli stessi cittadini-condomini a non pretendere una seria preparazione dei loro amministratori e quando basta fare "un giro" in Internet per trovare corsi "di qualifica" a bassissimo costo e con pochissime ore da dedicare. Chi avrebbe avuto il coraggio di mettersi in gioco in tal senso? Probabilmente nessuno, abbiamo pensato. Ma non volendo demordere, prima di abbandonare l'idea abbiamo voluto effettuare dei sondaggi interpellando i diretti interessati, anche perché dalle varie nostre sedi, sparse su tutto il territorio nazionale, arrivavano notizie stranamente confortanti. Abbiamo utilizzato i social network e i blog di discussione, oggi indubbiamente il modo più diffuso per raggiungere in tempi brevi un gran numero di soggetti.

Ora possiamo dire di essere rimasti stupiti dei risultati immediatamente ottenuti già nel mese di agosto. Abbiamo appurato che il nostro Paese non è poi così incline solo alle cose facili e senza alcun controllo, e che almeno nel settore dei gestori immobiliari e degli amministratori condominiali, una buona fetta di operatori non disdegna i nuovi vincoli imposti dalle normative, anzi li ritiene il minimo che lo Stato potesse fare nell'interesse dei proprietari, ma anche della stessa qualifica professionale. Pensate al nostro compiacimento quando un amministratore ha proposto addirittura di prevedere esami di controllo sull'effettivo aggiornamento professionale ogni due anni, e quando in tanti hanno apprezzato l'idea e l'hanno fatta propria.

Possiamo oggi dire che se noi utenti siamo stati i promotori dell'idea, sicuramente gli sviluppatori in senso della qualificazione e selezione degli operatori sono stati gli stessi diretti interessati, sino ad acquisire proposte che sono andate ben oltre le nostre più rosee aspettative. Siamo sicuri che non solo i proprietari - condòmini più illuminati pretendono professionisti migliori, ma anche che gli amministratori più seri e preparati vogliono assolutamente dimostrare di essere drasticamente diversi. Nello scorso mese di settembre si è quindi man mano sviluppata una corrente di pensiero fra gli amministratori che vogliono a tutti

i costi arrivare ad essere "certificati" e garantiti agli occhi dei loro odierni clienti e di quelli futuri, che ha condotto alla nascita di **Confamministrare**, con l'intento di divenire il simbolo dei desideri di entrambe le parti coinvolte. Il pensiero che si voleva concretizzare era quello di un'associazione che prevedesse: sportelli di consulenza e assistenza agli utenti direttamente presso le già esistenti sedi provinciali di Confabitare, esami continui e periodici per i professionisti associati, apertura mentale verso strutture aziendali che vadano oltre la semplice tenuta dei conti condominiali, ma che prevedano e possano fornire agli associati servizi innovativi di cui poter godere e/o fornire ai clienti, maggiore collaborazione e coordinamento con altre associazioni di categoria e di tutela dei cittadini, disponibilità e attenzione a qualsiasi iniziativa o organizzazione che possa innalzare la qualità del settore della gestione immobiliare e condominiale e l'ottenimento di convenzioni volte a garantire accessi facilitati a prodotti e servizi che possano fornire agli associati aiuti e facilitazioni nella loro quotidiana attività lavorativa, nonché costi di gestione più contenute per gli utenti.

Il 14 ottobre i desideri sono divenuti realtà, **Confamministrare** è stata costituita con gli obiettivi statutari prima sognati e poi definiti e con un codice deontologico e comportamentale volto a poter garantire tutte le regole ferree prima fissate; il primo consiglio direttivo ha nominato presidente nazionale Franco Pani e segretario generale nazionale Alberto Zanni che essendo anche presidente nazionale di Confabitare, Associazione Proprietari Immobiliari, garantisce una maggiore tutela per gli utenti e per proprietari-condomini. I condòmini da oggi, se vorranno veramente risultare tutelati e garantiti contro "errori" che potrebbero risultare ben più gravi del semplice compenso amministrativo, o peggio ancora voler scongiurare di trovarsi senza la cassa condominiale, non dovranno far altro che identificare e interpellare un amministratore o, se preferiscono, un gestore immobiliare evoluto iscritto quindi a **Confamministrare**, sicuri in questo modo di poter contare su una selezione appropriata e verifiche continuative.

*(Dott.ssa Giovanna Borgia
Ufficio Stampa Confamministrare)*

Governante sì, ma di condominio

Confabitare e la cooperativa sociale AssistiAmo insieme per un condominio solidale

In riferimento ai precedenti articoli apparsi sulla nostra rivista (in particolare il numero di aprile 2013 di *Abitare Oggi*) e alle interviste rilasciate di recente sul progetto denominato *Badante di condominio*, ho il piacere di illustrarvi i termini di un'interessante iniziativa intrapresa insieme a una nota cooperativa sociale di Verona, che fornisce operatori qualificati e che opera su tutto il territorio nazionale. Questa struttura garantirà a tutti gli associati consulenza e sostegno nel campo delle problematiche relative all'assistenza socio-assistenziale a domicilio, ivi compreso il supporto per lo sviluppo di questo nostro progetto. Data l'ampiezza delle funzioni che andranno a svolgere gli operatori della cooperativa AssistiAmo a favore dei nostri associati (come presenteremo a breve, è interessata non solo la categoria degli anziani, ma anche quella dei giovani), abbiamo deciso di rinominare il nostro progetto e di chiamarlo *Governanti di condominio*.



LA COOPERATIVA PARTNER

AssistiAmo è una Cooperativa Sociale veronese che svolge l'importante servizio di fornire assistenza privata specializzata agli anziani, ai malati e ai disabili. La cooperativa opera sia nell'ambito dei servizi domiciliari che in quello dei servizi ospedalieri e si avvale di un'equipe di personale qualificato che si impegna ogni giorno nella delicata attività di sostegno alla persona.

Ecco i servizi offerti dalla cooperativa:

- assistenza ospedaliera per anziani, malati e disabili, diurna e notturna (veglia, igiene, pasti, compagnia);
- assistenza domiciliare qualificata, diurna e notturna, anche 24 ore su 24;
- servizio di accompagnamento anziani e disabili;
- assistenza infermieristica qualificata (prelievi e piccola medicina a domicilio);
- assistenza fisiatrice e riabilitativa, con personale competente;
- servizio di consulenza sull'istituto dell'amministratore di sostegno;
- servizio baby-sitting;
- servizio colf.

Il valore aggiunto che caratterizza l'operato di questa cooperativa sociale è rappresentato innanzitutto da una rigorosa attività di selezione del personale e da una costante attività di formazione e aggiornamento degli operatori (funzioni entrambe gestite e dirette da un pool di professionisti).

Grazie al fatto che gli associati possono beneficiare delle condizioni agevolate della convenzione con Confabitare e che la struttura è una cooperativa sociale Onlus (nella quale è insita anche una finalità di natura etica), le famiglie avranno l'opportunità di avere prezzi particolarmente accessibili.

I TERMINI DELLA COLLABORAZIONE

Confabitare e la cooperativa AssistiAmo hanno di recente stipulato un accordo di collaborazione che prevede, tra le altre cose, la possibilità per tutti gli associati di tutte le sedi provinciali di accedere ai servizi offerti da AssistiAmo a prezzi convenzionati.

Uno dei tanti servizi che viene offerto ai no-

stri associati è proprio quello della governante di condominio.

Qui di seguito riassumiamo brevemente i principali punti di interesse di questo progetto. Va subito sottolineato che l'interessante figura professionale che ci viene proposta da questa cooperativa svolge mansioni ben più ampie di quelle della classica colf o della badante e inoltre, per sua stessa natura, è destinata non solo ad un pubblico anziano, ma anche agli associati più giovani. Vediamo in breve l'offerta dei servizi AssistiAmo. La governante di condominio sarà a disposizione delle famiglie richiedenti per una serie di mansioni, tra le quali:

- assistere i condomini per quanto concerne le faccende domestiche (ad es. pulizia degli appartamenti, aiuto per l'igiene personale, per la vestizione, per il bagno e la doccia);
- controllare la regolare assunzione dei farmaci (o anche garantirne la somministrazione a coloro che non sono del tutto autosufficienti);
- aiutare le famiglie che lo richiedono nella preparazione dei pasti;
- fare regolarmente la spesa per le varie famiglie (gestendo anche eventuali "acquisti di gruppo");
- garantire il disbrigo di alcune pratiche burocratiche fuori dal condominio (ad es. pagamenti c/o l'ufficio postale);
- svolgere alcune mansioni che una volta venivano svolte tipicamente dal portinaio (ad es. la vigilanza interna);
- fare da "sentinella" e intervenire nei casi di emergenza (come ad es. eventuali chiamate del medico o dell'infermiere oppure dell'ambulanza).

Emerge con chiarezza quindi che l'offerta dei servizi è innovativa, ed è allargata a diverse categorie di condomini e copre tante e nuove esigenze delle famiglie moderne.

VANTAGGI PER I CONDOMINI

- Controllo dei costi, in quanto il condomino paga solo le ore utilizzate, pur beneficiando di una reperibilità costante dell'operatrice nell'arco della giornata;

→ maggiore coesione implicita tra i condomini, in linea con quanto già illustrato in precedenti articoli relativi all'argomento del condominio solidale;

→ risparmio in termini economici, poiché la cooperativa, gestendo un unico rapporto di lavoro dipendente con l'operatrice, può sfruttare delle notevoli economie di scala (oltre ai vantaggi legati alle norme vigenti in materia di cooperazione sociale), riversando il relativo beneficio su tutti i condomini aderenti;

→ tutela della famiglia, poiché la stessa potrà disporre di personale altamente qualificato, accuratamente selezionato e formato e ricevere delle garanzie sulla serietà e integrità morale dell'operatrice prescelta, superando con ciò le naturali difficoltà che incontra un privato nell'individuazione della persona più adatta a svolgere la delicata funzione;

→ sicurezza sotto il profilo sanitario, dato che la cooperativa garantisce un costante controllo dello stato di salute degli operatori, sottoponendoli ad una precisa profilassi e a periodiche visite mediche;

→ organizzazione, perché la cooperativa si occupa di tutto ciò che attiene al servizio all'interno del condominio, a partire dalla selezione, formazione (l'azienda ha una struttura dedicata proprio a questo importante aspetto del rapporto di lavoro), all'assunzione, alla gestione amministrativa (retribuzioni, contributi, ecc.), fino alla suddivisione oraria tra le varie famiglie aderenti;

→ notevole semplificazione amministrativa per le famiglie, perché vengono meno anche taluni aspetti legati alla natura stessa del rapporto di lavoro dipendente, quali ad esempio quello legato a eventuali richieste di aumento salariale, il versamento dei contributi e della retribuzione mensile e le incombenze fiscali e amministrative tipiche di ogni datore di lavoro; vengono inoltre risolti i problemi legati alle assenze dell'operatore (malattie, permessi, ferie), in quanto è la stessa cooperativa a garantire in automatico le eventuali sostituzioni;

→ recupero fiscale: le fatture emesse dalla cooperativa sono fiscalmente detraibili.

Da notare che questo sistema naturalmente può essere esteso anche ai rapporti di lavoro già in essere ad oggi (ovvero i condomini dove già è presente una badante di condominio): sarà sufficiente che i condo-

mini, anche per tramite dei responsabili di agenzia, manifestino un interesse e contattino la cooperativa al fine di farsi fare un preventivo per il servizio, con eventuale assunzione della loro badante nella stessa struttura. Ovviamente l'operatrice dovrà essere d'accordo nel rescindere i vecchi micro-contratti che la legano ai singoli condomini, per sostituirli con un unico contratto di lavoro con la cooperativa.

VANTAGGI PER L'OPERATRICE

→ L'operatrice riceve un'offerta da un unico datore di lavoro, che prevede un suo impegno per l'intera giornata: la stessa ottimizza così il suo lavoro, non dovendo perdere tempo per spostamenti da una parte all'altra della città;

→ la lavoratrice ha una maggiore garanzia per il suo posto di lavoro, poiché, anche nel caso in cui i condomini decidessero di non usufruire più del servizio, avrebbe sempre l'opportunità di passare ad altro incarico (tramite cooperativa).

PROCEDURA PER L'INSTAURAZIONE DEL RAPPORTO

→ Dopo un primo colloquio preliminare con le famiglie interessate (sia nel caso di nuovo servizio, che nel caso di subentro in un servizio già attivo), la cooperativa provvede a redigere un preventivo di spesa e alla contestuale stesura di un piano orario giornaliero e settimanale;

→ la cooperativa procede all'individuazione del candidato idoneo per quel nuovo servizio, oppure a un colloquio di lavoro con il lavoratore (nel caso di subentro in un servizio già attivo);

→ quindi si procede con la firma del contratto tra la cooperativa e le famiglie aderenti: si tratterà di un documento unico, sottoscritto da più partecipanti, con contestuale suddivisione delle quote mensili di pertinenza; a differenza di prima, non sarà più necessario stipulare una serie di micro-assunzioni a part-time da parte dei singoli condomini aderenti, ma si disporrà semplicemente di un unico contratto, sottoscritto dalle famiglie aderenti e dalla cooperativa, in forza del quale l'operatrice (dipendente della cooperativa) presta la propria opera a favore delle famiglie aderenti;

→ l'esecuzione della prestazione lavorativa poi è molto flessibile: infatti la cooperativa garantisce la predisposizione di un fo-



glio servizi di massima, (salvo modifiche successive); sulla base del foglio-presenze mensile, compilato dall'operatrice, sarà possibile rimodulare a consuntivo le ore effettivamente lavorate tra i vari condomini usufruenti del servizio;

→ il contratto può essere rescisso dagli aderenti in qualsiasi momento, senza obbligo di preavviso alla cooperativa;

→ il pagamento del servizio avviene con cadenza mensile posticipata e con la contestuale emissione di fattura ad ogni singolo condomino; come già detto, le fatture emesse dalla cooperativa sono anche fiscalmente detraibili in sede di dichiarazione dei redditi.

Naturalmente la cooperativa AssistiAmo non offre agli associati solo l'opzione governante di condominio, ma anche altre opzioni, tra le quali la badante dedicata alla singola famiglia, il servizio infermieristico a domicilio, il servizio baby-sitter, il servizio colf e tanti altri.

(Info: Confabitare, 051/270 444, oltre alle sedi provinciali - www.confabitare.it)

(Alberto Zanni, Presidente Confabitare)

Bonus mobili e interventi al 65%

I mobili acquistati devono servire per l'arredo dell'immobile oggetto di interventi edilizi



La circolare dell'Agenzia delle Entrate n.29 del 18/09/2013 ha chiarito alcuni aspetti con riferimento alla nuova agevolazione disciplinata dall'art.16 comma 2 e articolo 14 comma 1 del DL 63/2013 convertito nella legge 90/2013, in particolare:

➔ l'acquisto dei condizionatori d'aria con pompe di calore ad alta efficienza, gli scaldacqua verdi e gli impianti geotermici può essere oggetto della detrazione del 65% anche per i pagamenti effettuati dal 6 giugno 2013 al 3 agosto 2013, cioè prima del 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013 che ha eliminato l'esclusione di tali acquisti allo sconto del 65% in base alla DI 63/2013 del 4 giugno 2013.

➔ per il bonus mobili non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico bancario o postale, ma si possono utilizzare anche carte di credito o di debito, in questo caso la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta da parte del titolare, evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso; occorre quindi conservare la documentazione

di addebito sul c/c (copia estratto c/c). Non è consentito, invece, utilizzare assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Per fruire della detrazione i mobili o i grandi elettrodomestici devono essere nuovi e nell'ammontare detraibile sono comprese anche le spese di trasporto e di montaggio dei beni acquistati. Non sono considerati mobili oggetto di agevolazione le porte, i pavimenti (per esempio il parquet), le tende e tendaggi, nonché gli altri complementi di arredo; rientrano invece nella definizione di mobili i materassi, gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario complemento dell'arredo dell'immobile. Rientrano nella definizione di "grandi elettrodomestici" quelli indicati nell'elenco di cui allegato 1B del Dlgs 151/2005, ad esempio, frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, ventilatori elettrici, condizionatori. I mobili e gli elettrodomestici acquistati devono essere finalizzati all'arredo dell'immobile og-

getto di interventi edilizi per il quale si usufruisce della detrazione del 50% e possono essere destinati all'arredo di una stanza diversa da quella oggetto dell'intervento edilizio (per esempio il rifacimento del bagno consente di detrarre l'acquisto di un nuovo frigorifero). Il sostenimento di spese relative ad interventi sulle parti comuni condominiali consente di beneficiare del bonus in relazione ai mobili ed elettrodomestici destinati esclusivamente alle parti comuni. La data di inizio dei lavori edilizi deve essere anteriore a quella in cui sono state sostenute le spese per l'acquisto dei beni oggetto del bonus mobili, ma non è necessario che le spese di recupero edilizio siano sostenute prima di quelle per l'arredo che si ricorda possono essere oggetto di detrazione solo se sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013. L'importo agevolabile è pari a 10mila euro per unità abitativa; se si eseguono lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari il diritto al beneficio spetta più volte.

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

ACCONTI IRPEF 2013

La legge 99 del 9 agosto 2013 ha previsto l'aumento, a decorrere dal periodo di imposta 2013, della misura dell'acconto IRPEF dal 99% al 100%. Con riferimento all'anno 2013 l'aumento produrrà i propri effetti sulla seconda rata di acconto IRPEF scadente il 2 dicembre 2013 che dovrà essere determinata in misura corrispondente alla differenza tra l'acconto complessivamente dovuto (cioè il 100%) e l'importo versato della prima rata di acconto. La disposizione produrrà i propri effetti anche ai fini del versamento dell'acconto IVIE (per immobili all'estero). L'acconto della cedolare secca rimarrà fissato al 95%.

Panoramica sulle novità fiscali

Riguardano Imu, tassa dei rifiuti, detraibilità delle polizze vita, service tax e altro ancora

IMU

Il decreto legge n.102 del 31/08/2013 in commento ha abolito definitivamente la prima rata Imu 2013 per le stesse categorie di immobili per le quali il pagamento era già stato sospeso con il decreto legge di maggio. Si tratta di tutte le prime case e delle relative pertinenze, degli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali strumentali (se schedati come tali dal Catasto). L'abolizione dell'imposta non riguarda le abitazioni di tipo signorile classificate nella categoria catastale A1, le abitazioni in villa classificate nella categoria A8 e infine i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici classificati nella categoria catastale A9. L'assimilazione all'abitazione principale degli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa opera dal 1° luglio 2013.

Sempre in tema di Imu il decreto in commento ha previsto che se il fabbricato è posseduto dal personale in servizio permanente nelle Forze armate o di polizia, o nei Vigili del fuoco o in quello appartenente alla carriera prefettizia, non è richiesta né la dimora abituale né la residenza anagrafica per considerare l'immobile abitazione principale. L'agevolazione si applica a un solo immobile e relativa pertinenza e non deve essere concesso in locazione. La decorrenza del beneficio opera dal 1° luglio 2013.

Con riferimento alle agevolazioni suddette il D.L. in commento ha previsto l'obbligo di presentare una denuncia con la richiesta delle agevolazioni stesse entro il 30/06/2014 a pena di decadenza.

Un'altra novità contenuta nel decreto legge n.102 è la previsione in base alla quale per l'anno 2013 le delibere comunali di approvazione delle aliquote Imu e delle detrazioni, nonché i regolamenti dell'imposta, acquistano efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito internet istituzionale di ciascun comune che deve avvenire entro il 9 dicembre prossimo. Tale spostamento dei termini rischia di creare l'ennesimo corto cir-

cuito normativo con notevoli disagi per i contribuenti che avranno solo pochi giorni per calcolare l'ammontare Imu dovuta se il comune pubblicherà le proprie delibere sfruttando la proroga fino alla fine.

ASSIMILAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE CASE CONCESSE IN COMODATO GRATUITO A PARENTI ENTRO IL PRIMO GRADO

Viene reintrodotta la regola dell'ICI che consentiva di assimilare all'abitazione principale le case concesse in comodato gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale.

Quindi l'eventuale assimilazione riguarda gli immobili non di lusso concessi in comodato dai genitori ai propri figli o viceversa. A tradurla in pratica però dovranno essere i comuni che avranno la possibilità di farlo prevedendo che l'agevolazione sia condizionata al possesso di determinati requisiti reddituali, legati anche al valore ISEE. In caso di più unità immobiliari, la suddetta assimilazione potrà essere applicata a una sola unità immobiliare.

SERVICE TAX

Dal 2014 entrerà in vigore una nuova tassazione comunale federale sugli immobili: si tratta di una nuova imposta che sostituirà la Tares (la tassa rifiuti e servizi indivisibili) e che consentirà il definitivo e completo superamento dell'Imu sull'abitazione principale. La nuova service tax, riscossa dai Comuni, sarà costituita da due componenti:

➔ la TARI che servirà a finanziare il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti e che sarà dovuta da chi occupa a qualunque titolo locali o aree suscettibili di produrre rifiuti urbani;

➔ la TASI che servirà a finanziare i cosiddetti servizi indivisibili come l'illuminazione, la manutenzione dei giardini pubblici, la pulizia municipale e che sarà a carico sia del proprietario che dell'occupante l'immobile (ad esempio l'inquilino).

Il meccanismo per la quantificazione del tributo è uno degli elementi più importanti del

testo del D.L. di stabilità 2014 che sarà oggetto di una futura disamina. Saranno comunque i sindaci dei comuni ad avere l'ultima parola su questa nuova imposta.

ALIQUOTA CEDOLARE SECCA CONTRATTI CANONE CONCORDATO

Il Decreto legge 102 ha previsto la riduzione dal 19% al 15% della cedolare secca sui canoni concordati relativi ad immobili situati in comuni ad alta tensione abitativa già a partire dal 2013. I contribuenti potranno beneficiare della riduzione anche in sede di acconto 2013 con scadenza 2 dicembre 2013.

DETRAIBILITÀ POLIZZE VITA E INFORTUNI

Già dal 2013 è stata prevista una riduzione della soglia di detraibilità massima delle polizze vite, infortuni e malattia che passa da euro 1.291,14 a euro 630,00.

DEDUCIBILITÀ QUOTE SSN SULLE POLIZZE RC AUTO

È stata cancellata la deducibilità delle quote SSN sulle polizze RC auto.

TASSA RIFIUTI

Al posto della TARSU i Comuni possono, per il 2013, riesumare la TARSU o la TIA, applicata in base alla normativa del 2012 ma che dovrà essere accompagnata dalla maggiorazione di 30 centesimi al metro quadrato ai fini dei servizi indivisibili.

IMMOBILI RURALI

Le domande di variazione catastale presentate ai sensi dell'art.7 c. 2bis del D.L.70/2011 e l'inserimento dell'annotazione negli atti catastali, producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda. Si chiude la disputa sollevata da alcuni comuni che negavano l'effetto retroattivo.

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

Imposta di registro: nuovo assetto

Da gennaio 2014 sconti e anche rincari sulle imposte di registro, ipotecarie e catastali

La rivoluzione in vista è frutto del decreto Istruzione approvato dal Governo (DI 104/20013 pubblicato sulla G.U. del 12/09/2013) che si innesca sul federalismo municipale (Dlgs 23/2011 art.10). A partire dal 1° gennaio 2014, in luogo delle molteplici aliquote dell'imposta di registro oggi applicabile, per i trasferimenti immobiliari si applicheranno solo due aliquote:

➔ 2% se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione (ad eccezione di quelle accatastate in A1, A8 o A9) in presenza delle condizioni per l'agevolazione prima casa;

➔ 9% in tutti gli altri casi.

La nuova normativa prevede poi l'abrogazione di tutte le agevolazioni previste attualmente: si tratta ad esempio di quelle previste per la piccola proprietà contadina, per i terreni montani, per i trasferimenti di edifici storici tra privati, per i procedimenti di separazione e di divorzio. In tema di imposte ipotecarie e catastali, si passerà dall'attuale misura (proporzionale del 2% e dell'1% o dell'importo fisso di euro 168 a seconda dei casi) all'importo fisso di 50 euro per ciascuna. Si passerà poi all'importo di 200 euro in tutti i casi in cui oggi l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 168 euro come nel caso dei contratti di comodato di immobili. Resta immutata l'imposta fissa di registro nella misura di € 67,00 come nel caso della cessione del contratto di locazione. Sempre dal 1° gennaio 2014 varierà la definizione di abitazione non di lusso al fine di poter beneficiare del trattamento di favore previsto per l'acquisto di immobili aventi le caratteristiche di prima casa in tema di imposta di registro e ipocatastale. In futuro tale definizione non sarà più legata alle caratteristiche dell'immobile in termini di superficie utile o della presenza o meno di piscine o campi da tennis come avviene attualmente, ma si farà riferimento solo alla categoria catastale: saranno considerate di lusso quelle accatastate nelle categorie A1, A8 e A9.

Calando la nuova imposizione ai casi concreti si evidenzia una diminuzione di tassazione in ambito di rapporti fra privati, ma un aumento nel caso in cui si acquisti un immobile per il quale è oggi prevista un'age-

volazione in futuro abolita. Ad esempio i trasferimenti di terreni agricoli a favore di soggetti non in possesso della qualifica di coltivatori diretti o IAP (imprenditori agricoli professionali) finora tassati al 18% (15% imposta di registro, 2% imposta ipotecaria e 1% imposta catastale) passeranno a un'imposizione totale del 9% + 100 euro a titolo di imposte ipotecarie e catastale, con un consistente risparmio di imposta. Se gli acquirenti potessero fregiarsi della qualifica di coltivatori diretti o IAP passerebbero da un'imposizione agevolata di 168 euro (imposta di registro) + 168 (imposta ipotecaria) + 1% (imposta catastale), all'imposizione ordinaria del 9% (imposta di registro) + 100 euro di imposte ipotecarie e catastali con un forte aggravio di tassazione. Nell'ambito dei terreni edificabili si assiste invece ad un beneficio per il contribuente in quanto all'attuale 8% di imposta di registro + 2% ipotecaria + 1% catastale, si passerà al 9% imposta di registro + 100 euro ipocatastali.

Nell'ambito dei fabbricati compravenduti da privati con le caratteristiche di prima casa oggi tassati al 3% (imposta di registro) + 168 euro (imposta catastale) + 168 euro (imposta ipotecaria), la nuova tassazione prevede un'imposta di registro del 2% + 100 euro di imposte ipocatastali con un beneficio quin-

di in capo al contribuente. Se l'immobile è una seconda casa o un immobile non abitativo e la compravendita avviene tra privati la tassazione passerà dall'attuale 10% (7% imposta di registro + 2% ipotecaria + 1% catastale) al 9% per l'imposta di registro + 100 euro di ipocatastale generando anche in questo caso un risparmio di imposte.

La maggiore tassazione la si evidenzierà invece nel caso in cui oggetto della compravendita saranno ad esempio:

➔ immobili vincolati per pregi storico-artistici non aventi per l'acquirente le caratteristiche prima casa in quanto l'imposta di registro passerà dall'attuale 3% + 2% ipotecaria + 1% catastale al futuro 9% + 100 euro ipocatastale;

➔ procedimenti di separazione e di divorzio oggi esenti da tributo ma dal 1° gennaio 2014 "puniti" con un'imposta di registro del 3% se l'immobile oggetto di trasferimento ha per l'acquirente i requisiti prima casa o del 9% in caso contrario oltre a 100 euro di ipocatastali per entrambe le ipotesi. Nel caso in cui l'immobile oggetto di compravendita sia venduto da un'impresa al privato occorre rammentare che l'imposta di registro è dovuta in misura percentuale solo relativamente agli atti esenti IVA; diversamente, qualora l'atto sia imponibile IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa. Calando tale considerazione nell'ambito della futura nuova imposizione, che comunque non modifica la normativa IVA sui trasferimenti immobiliari, si può dedurre che in caso di compravendita di immobile abitativo soggetta ad IVA, la futura imposizione comporterà un leggero aumento di tassazione in termini di imposte, in quanto le attuali imposte fisse di euro 168 ipotecarie e catastali aumenteranno a euro 200 ciascuna. Nel caso in cui l'atto sia esente IVA all'attuale tassazione del 7% a titolo di imposta di registro + 2% ipotecaria + 1% catastale, si sostituirà in futuro quella del 9% per l'imposta di registro + 100 euro a titolo di ipocatastale con un leggero risparmio di imposte.

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

Compravendite: stop agevolazioni

Soppressione di quasi tutte le esenzioni tributarie, anche se erano previste in leggi speciali

Siamo abituati tutti i giorni a sentir parlare di tasse. Leggiamo però, giusto per ricordarne qualcuna, di aumento dell'Iva, di Imu, della Tares, dell'Ivie e, da ultimo e sempre per rimanere in tema di immobili, di Tasi e Trise. Non si parla, però, mai delle cosiddette micro tasse perché quelle le paghiamo, ogni giorno, senza accorgercene. Per un motivo o per l'altro però ne introducono sempre di nuove, le aumentano o eliminano tutte le previgenti esenzioni e agevolazioni. Il ché per un cittadino è sostanzialmente lo stesso. Da ultimo è arrivato il D.L. 104/2013 *Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca* (pubblicato sulla G.U. n. 214 del 12/09/2013) a stabilire la soppressione nelle compravendite immobiliari di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali. La tecnica legislativa è singolare ma a voler approfondire si andrebbe fuori tema e, in ogni caso, ci siamo abituati.

Dal 1° gennaio 2014, data di entrata in vigore delle nuove regole, il sistema delle aliquote fiscali sui trasferimenti immobiliari è destinato a cambiare a copertura dei nuovi investimenti nella scuola pubblica previsti dal Decreto: il finanziamento arriverà da una maggior imposizione fiscale sugli immobili. Usciranno di scena, in particolare, tutte le agevolazioni storiche che riguardano le compravendite immobiliari, il trasferimento di diritti reali di godimento, gli espropri, i trasferimenti coattivi. L'aggravio sarà notevole: oggi, ad esempio, è agevolato il trattamento per gli acquisti immobiliari delle Onlus, che pagano l'imposta di registro fissa, e che da gennaio pagheranno il 9%. L'aumento colpirà anche i trasferimenti di edifici di interesse storico artistico, oggi tassati con il 3% a titolo di imposta di registro e con il 3% per l'imposta ipotecaria e catastale. Ma c'è anche una norma riservata alle imprese immobiliari: quella che prevede la possibilità di applicare solo l'1% sui trasferimenti di fabbricati, esen-

ti da IVA, nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo e principale la vendita dei beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente attesti che intende trasferirli entro i prossimi tre anni. In questo caso si passa dall'1% al 9 per cento.

Peggiorano anche le regole per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali. Oggi, grazie alle agevolazioni sulla piccola proprietà contadina, pagano soltanto l'imposta catastale dell'1%: l'introduzione dell'aliquota standard del 9% moltiplica quasi per dieci il tributo.

Rilevante è poi il caso dei trasferimenti immobiliari nell'ambito delle procedure di separazione o di divorzio: l'art. 19 della Legge 74 del 1987 stabiliva, infatti, l'esenzione di ogni tributo in caso di divorzio. L'agevolazione veniva poi estesa dalla Corte Costituzionale, con la sentenza n. 154 del 1999, alle separazioni ritenendosi illegittima la disparità di trattamento che si verificava tra il caso di scioglimento del matrimonio e il caso della separazione dei coniugi. Come noto, infatti, sia nei procedimenti consensuali di separazione che di divorzio, oltre all'affidamento dei figli o all'assegno a favore di questi e del coniuge più debole, spesso viene necessariamente definita anche la sorte della casa coniugale o di altri beni immobili della famiglia che uno dei coniugi trasferisce conservando, di

prassi, l'usufrutto. Stop definitivo, quindi, anche al trattamento fiscale agevolato di queste operazioni che erano esenti rispettivamente dalle tasse di registro, ipotecaria e catastale anche laddove il trasferimento dell'immobile venisse disposto a favore dei figli. A partire dall'anno prossimo, infatti, il cosiddetto Decreto Scuola ha previsto che anche gli ex coniugi pagheranno, come ogni altro cittadino, un'imposta di registro del 9% sul valore catastale rivalutata (2% se si tratterà di prima casa per l'acquirente).

Come è facile immaginare, si tratta di una somma che può raggiungere valori importanti e che dovrà essere corrisposta in un momento di difficoltà anche economica, oltre che personale.

Liquidare dunque il coniuge con l'attribuzione di un bene finirà col costare, sotto questo aspetto, di più rispetto a una liquidazione in denaro, che continuerà ad essere esente da imposta. Il Decreto dovrà naturalmente essere convertito in legge e, senza un qualche deciso intervento da parte di associazioni come Confabitare, questo avverrà senza colpo ferire, vista l'esigenza del governo di individuare risorse finanziarie mai bastevoli in un momento assolutamente critico della nostra economia.

(Avv. Cristina Barbieri
Vice Presidente Confabitare Torino)



Effettuare il controllo degli impianti

Novità relative alla gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione

È stato pubblicato sulla gazzetta ufficiale il Decreto del Presidente della Repubblica del 16 aprile 2013, n. 74 relativo alla *Definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari*.

Vengono definiti i valori di temperatura ambiente da non superare. Durante il funzionamento dell'impianto di riscaldamento invernale, la temperatura ambiente non deve essere superiore a 18° C (con 2° C di tolleranza) per gli edifici adibiti ad attività industriali artigianali e assimilabili e a 20° C (con 2° C di tolleranza) per tutti gli altri (compresi edifici residenziali); durante il funzionamento dell'impianto di climatizzazione estiva, la temperatura ambiente non deve essere inferiore a 26° C (con 2° C di tolleranza) per tutti gli edifici. Viene specificato che il mantenimento della temperatura dell'aria negli ambienti deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia. Le amministrazioni

comunali hanno facoltà di ampliare o ridurre i periodi annuali di esercizio e la durata giornaliera di attivazione degli impianti termici, nonché stabilire riduzioni di temperatura ambiente massima.

Occorre fare particolare attenzione a quanto segue. L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto che, nel caso di singole unità immobiliari residenziali con generatore di calore all'interno della zona riscaldata, è il proprietario o il conduttore. Il responsabile o, per impianti di grande potenza e/o centralizzati, il terzo responsabile, rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico. È prevista un'ammenda da 500 a 3.000 €.

Nel Decreto viene sottolineato che le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione dell'impianto devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del D.M 37/08, facendo riferimento alle indicazioni e con le scadenze riportate nelle istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione delle apparecchiature. Gli installatori e i manutentori degli impianti termici, devono indicare all'utente quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose. Occorre ricordare che gli impianti termici devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione". In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli allegati.

In occasione degli interventi di controllo su impianti termici di climatizzazione invernale di potenza termica maggiore di 10 kW e sugli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW, deve essere effettuato un controllo di efficienza energetica riguardante:

- A)** il sistema di generazione (caldaia o pompa di calore);
- B)** la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di regolazione della tem-



peratura centrale (termostati) e locale nei locali climatizzati (valvole termostatiche);

C) la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di trattamento dell'acqua, dove previsti.

Al termine delle operazioni di controllo, l'operatore che effettua il controllo provvede a redigere e sottoscrivere uno specifico *Rapporto di controllo di efficienza energetica*, una copia del Rapporto è rilasciata al responsabile dell'impianto.

Un'osservazione particolare va fatta ai responsabili di impianti termici autonomi. Solitamente si tratta di impianti con generatore termico di potenza inferiore a 100 kW, quindi secondo la nuova normativa i controlli di efficienza energetica vanno eseguiti ogni quattro anni con un risparmio di 60 - 80 € annui a famiglia.

Vorremmo però ricordare che è importante fare eseguire le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto con la frequenza che i tecnici abilitati manutentori degli impianti stessi ci indicano.

Per ulteriori approfondimenti e/o per tematiche relative al risparmio e all'efficienza energetica potete rivolgervi allo Sportello Energia prendendo appuntamento presso Confabitare.

(Paolo Geminiani, Consulente Riquilificazione Energetica Confabitare)

Quando devono essere realizzati i controlli di efficienza energetica?

- ➔ all'atto della prima messa in esercizio dell'impianto, a cura dell'installatore;
- ➔ nel caso di sostituzione del generatore di calore;
- ➔ nel caso di interventi che non rientrino tra quelli periodici, ma tali da poter modificare l'efficienza energetica.

Con che periodicità vanno effettuati?

Per impianti con caldaia:

- ➔ ogni 2 anni per gli impianti termici a combustibile liquido o solido;
- ➔ ogni quattro anni per tutti gli impianti a gas metano o GPL.

Per impianti con pompe di calore:

- ➔ ogni 4 anni per potenze termiche comprese tra i 12 e i 100 kW, se la potenza termica della pompa di calore è maggiore o uguale a 100 kW i tempi si dimezzano.

Stop alle detrazioni su Polizze Vita

Il taglio delle detrazioni per finanziare lo stop all'Imu è come un fulmine a ciel sereno

È evidente che il governo ha nel suo mirino il risparmio degli italiani: lo confermano anche misure prese in passato dai precedenti governi, come quella inclusa nel decreto *Salva-Italia* che ha imposto un prelievo dello 0,1%, salito il primo gennaio scorso allo 0,15%, sugli investimenti effettuati dagli italiani in strumenti come fondi comuni, gestioni patrimoniali e polizze unit linked. Una vera e propria "patrimoniale" sul risparmio passata quasi sotto silenzio, tra la riforma delle pensioni e l'emergenza che viveva l'emittente di BTP Repubblica Italiana nelle settimane calde dello spread.

Attualmente gli italiani che beneficiano delle detrazioni fiscali sulle assicurazioni vita sono più di 6 milioni: il governo ha fissato al 19% la possibilità di detrazione dalle tasse per le polizze stipulate dopo l'anno 2000 e così il tetto massimo di 1.290 euro circa si abbasserà a 630 euro nel 2013 e addirittura a 230 euro dal 2014. I premi vita detratti si aggirano, secondo le ultime stime, attorno ai 4 miliardi di euro, ma con questo provvedimento l'erario prevede un ricavo di 400 milioni di euro per quest'anno e di 800 milioni di euro per il prossimo. Basterà a compensare la rinuncia all'Imu? Sicuro è che questa scelta oltre che dolorosa graverà, come spesso accade, sulle fasce più deboli della popolazione. «Riteniamo che il provvedimento non possa essere condivisibile. È una scelta miope, fatta per raggranellare qualche soldo nel medio termi-

ne - ha dichiarato a Radio 24 Roberto Manzano, direttore Centrale Vita di ANIA. Si va a incidere su atti di previdenza come le polizze temporanee caso morte o come, per esempio, le polizze per la copertura del rischio da non autosufficienza, che sono dei rischi prospettici che dovrebbero essere, invece, incentivati». Quei 6 milioni di italiani che beneficiano delle detrazioni fiscali sulle assicurazioni vita non sono super ricchi che si concedono un lusso, ma risparmiatori appartenenti a fasce deboli della popolazione. Queste polizze assicurative sono state acquistate e poi detratte da parte di fasce di popolazione che hanno dei redditi abbastanza limitati, il 50% dei premi mandati in detrazione sono rappresentati da cittadini che hanno una dichiarazione dei redditi fino a 26mila euro l'anno. Un altro dato interessante è che godono di queste detrazioni fiscali, nel 90% dei casi, cittadini che hanno un reddito fino a 55 mila euro. Il risultato, come previsto, è che i soldi che non ci chiedono per l'Imu sulla casa, ce li chiedono per qualcos'altro. Oggi è toccato ai detentori di assicurazioni sulla vita, domani potrebbe capitare ad altre categorie sociali.

In questo scenario fiscalmente discutibile, quello che impressiona maggiormente è la miopia del governo rispetto alla funzione sociale che gli strumenti assicurativi vita possiedono. Il paradosso è che, per esempio, le spese sostenute per il veterinario e i medicinali destinati ai propri animali, domestici e non, fruiscono di eguale detrazione d'imposta del 19%, con una franchigia di 129,11 euro e un importo massimo di 387,34 euro. Secondo alcune stime recenti, il numero di animali che vivono nelle case degli italiani è di 69 milioni tra cani, gatti, pesci, roditori e uccellini. Più preciso è il numero di cani, perché questi sono gli unici a dover essere registrati all'anagrafe: in Italia ci sono circa 12

milioni di cani che vivono in casa. Solo per alimenti per cani gli italiani spendono 450 milioni di euro all'anno. A voi i conti!

Ora, senza nulla togliere alla funzione sociale degli animali da compagnia, e senza accendere polemiche inutili, ritengo che, in questo momento di difficoltà per i conti dello Stato, che si ripercuotono nella vita economica reale delle persone e quindi inevitabilmente sul Welfare del nostro paese, la tutela e il sostegno alla salute delle persone vengano prima di ogni cosa, se non altro prima di canarini e criceti.

Mi permetto di evidenziare, ripeto senza polemica, questa incongruenza sia sul piano fiscale che di valore, perché il mio lavoro è fondato su una certezza: una polizza assicurativa vita è un gesto di amore nei confronti di chi si ama e contemporaneamente un atto di responsabilità sociale nei confronti della collettività. Trasferire a qualcun altro il proprio rischio finanziario durante la vita lavorativa è sicuramente il modo più adeguato per proteggere il valore economico e la personale capacità di reddito senza gravare sulla spesa sociale. È il motivo per cui quando mi trovo personalmente davanti ad una famiglia non mi soffermo a valutare il loro capitale finanziario o immobiliare ma il capitale umano. So infatti per esperienza, che quando in una famiglia il reddito viene a mancare per la scomparsa prematura del principale portatore di reddito, diviene fondamentale per coloro che restano poter contare su un'entrata sicura e, possibilmente, sullo stesso tenore di vita. Ogni incontro con i miei clienti diventa così un'occasione per fare emergere le loro necessità, condividere le responsabilità economiche a cui sono chiamati a rispondere ogni giorno, e provare a disegnare per loro il miglior strumento di copertura assicurativa. Sono certo che le compagnie di assicurazioni vita, nonostante tutto, continueranno a prendersi sempre più cura dei rischi dei propri assicurati, affermandone così il valore sociale, sono meno convinto, invece, che lo Stato impari nel tempo a guardare un po' più da vicino le esigenze dei suoi cittadini: detrazioni fiscali comprese. (Dott. Francesco Napoli)



Ritorna la mediazione obbligatoria

Vale soprattutto per le cause in materia di diritti reali, condominio, locazioni e comodato

Dal 20 settembre scorso, con la definitiva conversione in legge del c.d. Decreto del Fare (dl n. 69/2103), prima di rivolgersi al giudice nelle suddette materie è quindi nuovamente diventato obbligatorio, a pena di improcedibilità del relativo giudizio, avviare un previo tentativo di mediazione presso uno degli organismi iscritti nell'apposito registro tenuto presso il Ministero della Giustizia. La presenza in mediazione degli avvocati comporta come primo risultato positivo la possibilità che l'eventuale accordo di conciliazione, ove sottoscritto anche dai medesimi, acquisti immediatamente forza esecutiva, senza necessità di ricorrere al più lungo e costoso procedimento di omologazione presso il tribunale. Si assiste quindi a una sostanziale riduzione dei tempi e dei costi



della mediazione obbligatoria, con il passaggio da quattro a tre mesi della durata massima della procedura e la previsione di un primo incontro, sostanzialmente gratuito, nel quale i litiganti sono chiamati a stabilire insieme al mediatore se proseguire o meno nel procedimento, con la possibilità, in caso contrario, di adire immediatamente il giudice. Debutta poi in una nuova forma di mediazione, ovvero quella delegata dal giudice, già prevista dal D.Lgs. n. 28/2010 ma che è stata ora trasformata in una nuova forma di mediazione obbligatoria, quindi con un sostanziale ampliamento delle controversie sottoposte a tale adempimento preliminare. Altra importante novità è poi quella dell'ab-

bandono del tanto discusso criterio della prevenzione, in base al quale l'organismo competente a gestire la procedura di mediazione era quello al quale per primo si fosse rivolto uno dei litiganti. D'ora in poi anche alle procedure di mediazione saranno applicabili le regole di competenza territoriale proprie dei procedimenti giudiziari.

DIVERSE FORME DI MEDIAZIONE

Accanto alla figura per così dire generale della mediazione, nella sua classica forma volontaria, alla quale le parti in lite possono ricorrere in qualsiasi momento, il D.Lgs. n. 28/2010 (normativa quadro in materia di mediazione) ha aggiunto quella c.d. obbligatoria. In questo caso in una serie di materie - *liti condominiali, diritti reali, divisione, successione ereditaria, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e da diffamazione con mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari* - almeno una delle parti è sempre costretta a proporre all'altra un incontro preliminare volto alla definizione amichevole della controversia e, una volta avviata la procedura, sono davvero numerose le previsioni di legge che tentano di dissuadere i litiganti dall'abbandonare le trattative e intraprendere la strada del giudizio. Ovviamente l'espressione mediazione obbligatoria deve essere intesa come semplice obbligo del tentativo di conciliazione e non certo come obbligo del raggiungimento di un'intesa transattiva. Le parti in lite sono infatti messe nelle condizioni di confrontarsi liberamente sui fatti controversi e in ogni momento dell'incontro possono abbandonare le trattative e rivolgersi all'autorità giudiziaria. Il D.Lgs. n. 28/2010 ha poi innovato la figura della c.d. mediazione delegata, ipotesi che si verifica allorché sia lo stesso giudice - dunque all'interno di un processo già pendente - a invitare le parti a recarsi presso un organismo di mediazione. In questo caso, sulla base di quanto disposto ex novo dalla legge di conversione del c.d. Decreto del Fare, che ha specificato come l'esperimento della mediazione sia condi-

zione di procedibilità del relativo processo, ci si trova di fronte a una forma di mediazione obbligatoria, per quanto ordinata da un giudice e per materie affatto diverse da quelle di cui sopra. Ulteriore forma per così dire obbligatoria di mediazione si ha poi nel caso in cui siano il contratto, lo statuto o l'atto costitutivo di un ente a prevederla come necessaria. In questo caso, come è evidente, la fonte dell'obbligo è però contrattuale e non normativa, come nel caso di cui al predetto art. 5 del dlgs n. 28/2010. Tuttavia detto obbligo contrattuale è stato in qualche modo rafforzato dal predetto decreto legislativo, in quanto si prevede che la parte possa eccepire in giudizio il mancato rispetto di tale clausola contrattuale da parte dell'altro contraente e che il giudice debba quindi disporre il rinvio della causa a un organismo di mediazione iscritto nel predetto registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

I PROCEDIMENTI ESENTI NELLE MATERIE SOTTOPOSTE A MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

Per espressa disposizione del comma 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010 è però previsto che nelle materie per le quali la mediazione è obbligatoria siano comunque esentati una serie di specifici procedimenti: ➤ nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione (da questo momento in avanti se si tratta di una materia sottoposta a mediazione obbligatoria, il giudice dovrà disporre in modo da spingere le parti a effettuare il tentativo, nel termine minimo di tre mesi, prima dell'ulteriore prosecuzione del processo);

➤ nei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile;

➤ nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'art. 703 del codice di procedura civile;

➤ nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata;

➔ nei procedimenti in camera di consiglio;
➔ nell'azione civile esercitata nel processo penale.

A questo elenco la legge di conversione del c.d. Decreto del Fare ha quindi aggiunto l'ulteriore ipotesi del procedimento di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite di cui all'art. 696-bis c.p.c.. Detta procedura, infatti, per sua stessa natura finalizzata proprio a provocare la transazione della controversia dinanzi al consulente tecnico d'ufficio nominato dal tribunale, ha reso opportuno prevedere una specifica esenzione dalla mediazione obbligatoria, che ne avrebbe di fatto rappresentato un inutile doppione.

LA PRESENZA OBBLIGATORIA DELL'AVVOCATO IN MEDIAZIONE

D'ora in poi i contendenti, come sono soliti fare per le cause giudiziali, dovranno andare in mediazione in compagnia dell'avvocato. La figura dell'avvocato viene comunque valorizzata ai fini della redazione dell'accordo di conciliazione, in quanto il professionista legale dovrà valutare che il suo contenuto non violi norme imperative e/o il c.d. ordine pubblico, attestando tale circostanza con la propria sottoscrizione in calce a quella del proprio assistito. A tali condizioni l'accordo di conciliazione avrà quindi per legge valore di titolo esecutivo valido per l'esecuzione forzata degli eventuali obblighi rimasti inadempiti, senza necessità di avvalersi della più complessa e lunga procedura di omologazione dinanzi al competente presidente del tribunale.

COME SCEGLIERE L'ORGANISMO DI MEDIAZIONE?

Anche in questo caso nuove regole: i litiganti dovranno rivolgersi a un organismo di mediazione che abbia sede nel luogo in cui si trova il giudice territorialmente competente per la relativa controversia. Si tratta di una modifica di particolare importanza per il sistema della mediazione. Il vecchio art. 4 del D.Lgs. n. 28/2010 prevedeva la massima libertà per i privati di scegliere l'organismo di mediazione che preferissero, ovviamente tra quelli iscritti nel registro ministeriale, senza fare riferimento a criteri processuali, quale ad esempio quello della competenza per luogo.

*(Gianfranco Di Rago,
avvocato, Consulente Confabitare)*

LA CRISI ECONOMICA E LE DETRAZIONI FISCALI

Il perdurare della grave condizione dei nostri conti pubblici costringe il governo alla spasmodica ricerca di risorse per finanziarie politiche che possano aiutare il Paese a uscire dalla crisi, e periodicamente si ricorre alle tax expenditures, cioè a quelle detrazioni e deduzioni che permettono ai contribuenti di avere uno sconto sulle tasse. La possibilità di ridurre detrazioni e deduzioni fu prevista dalla legge finanziaria per il 2012 come clausola di salvaguardia automatica a tutela degli equilibri di bilancio. Non tutte hanno la stessa rilevanza. Le detrazioni che riguardano il settore delle abitazioni sono rilevanti. Elaborando le dichiarazioni dei redditi del 2012 resi disponibili nel sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze, si ricava che il risparmio fiscale che esse procurano ai cittadini si attesta attorno ai 7,5 miliardi di euro (al netto delle agevolazioni sulle riduzioni forfetarie sui canoni di locazione). Una cifra rilevante, distribuita su milioni di contribuenti. Intervenire su di essa sarebbe in contraddizione con la previsione (contenuta nel decreto legge sull'Imu in via di conversione) di ridurre, dal 19 al 15 per cento, l'aliquota della cedolare secca da applicare ai canoni concordati. Un'eventuale rimodulazione delle detrazioni e deduzioni, dovrebbe essere valutata anche alla luce dei risvolti sociali che essa determina, considerato che di esse beneficiano milioni di famiglie con redditi bassi e medio bassi. A beneficiare delle agevolazioni fiscali sulla casa sono soprattutto i proprietari delle abitazioni. Gli sconti fiscali per gli inquilini assorbono circa il 2% (210 milioni di euro circa) dell'ammontare totale della tax expenditures relativa al settore della casa. Circa 54 milioni di euro costa la detrazione del 19% sulle spese sostenute dalle famiglie per il pagamento degli affitti dei loro figli che studiano in università ad almeno 100 Km da casa; i restanti 150 milioni di euro derivano dalle deduzioni in cifra fissa di cui possono usufruire gli inquilini con redditi medi e medio-bassi. Secondo i dati Irpef del 2011, la posta che ai proprietari procura il maggior beneficio fi-

scale è la deduzione dal reddito imponibile della rendita catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze. Mediamente, ogni contribuente risparmia circa 150 euro d'imposta. Questo valore è, però, molto sensibile al reddito dei contribuenti. Per quelli che dichiarano meno di 15 mila euro all'anno, sottrarre dal reddito imponibile l'importo della rendita catastale, fa risparmiare loro poco più di 90 euro. Questo valore cresce con i redditi dei contribuenti: per quelli che dichiarano più di 75mila euro il vantaggio si quadruplica. Questo forte aumento del beneficio fiscale è, in parte, il risultato, naturale, dell'aliquota Irpef crescente con gli scaglioni di reddito; in parte è, però, dovuto al fatto che il valore medio della rendita catastale delle abitazioni aumenta con la capacità reddituale dei loro proprietari. L'influenza di quest'ultima variabile è rilevante anche nel caso delle detrazioni calcolate in percentuale della spesa effettuata. È il caso delle spese relative alle ristrutturazioni edilizie (scontate, a seconda degli anni, nella misura del 41 e del 36%) e a quelle per la riqualificazione energetica (scontate al 55%). I contribuenti più poveri (fino a 15mila euro di imponibile Irpef) che hanno ristrutturato casa, sono stati aiutati dal fisco per circa 300 euro, quelli più ricchi (più di 75mila euro) con più di 900; nel caso degli interventi energetici il beneficio oscilla da poco più di 600 a poco meno di 2mila euro. Insieme a quello derivante dalle detrazioni del 19% degli interessi sui mutui per l'acquisto della prima casa (il cui valore medio risulta anch'esso correlato al reddito dei contribuenti), i tre sconti fiscali citati sono quelli maggiormente rilevanti per i proprietari delle abitazioni. Qualsiasi intervento su ognuno di essi dovrebbe essere valutato considerando contestualmente i risvolti sia sociali che economici. Questi ultimi sono particolarmente rilevanti, nella condizione di crisi del mercato della casa che si protrae da ormai alcuni anni.

(di Raffaele Lungarella)

Fiere, convegni e altre iniziative...

Tanti gli eventi organizzati negli ultimi mesi dalle sedi Confabitare sul territorio nazionale

Numerose le iniziative intraprese in questi ultimi mesi dalle sedi Confabitare su tutto il territorio nazionale. La presenza della nostra associazione è sempre più capillare in tutte le regioni, e la loro attività oltre a rivolgersi all'assistenza dei propri associati mira anche ad essere presente nel contesto sociale ed economico delle proprie città, partecipando a iniziative e manifestazioni quali fiere e convegni, che sono importanti momenti di confronto con le realtà del territorio e occasione di nuovi contatti oltre che strumento di diffusione della propria attività.

Fra le varie iniziative vogliamo ricordare la partecipazione di **Confabitare Milano al Made Expo che si è tenuta dal 2 al 5 ottobre** alla nuova fiera di Rho (MI). Questa grande manifestazione si è chiusa con 211.105 presenze, di cui 35.619 dall'estero: un risultato importante per tutto il sistema costruzioni, che ha nella manifestazione un punto di riferimento internazionale. Anche il mondo politico ha riconosciuto il valore della manifestazione con le visite di Maurizio Lupi, ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e Luigi Casero, vice ministro del-

l'Economia e delle Finanze. Le presenze hanno rafforzato il dialogo con le istituzioni per rimettere al centro della ripartenza del Paese l'edilizia, un settore che ha già avuto una prima boccata d'ossigeno grazie ai recenti bonus casa. Le vere protagoniste di Made expo sono state le 1.432 aziende italiane e internazionali, che hanno presentato prodotti ad alto contenuto tecnologico e innovativo ad un pubblico specializzato e internazionale. A completare i momenti di business un vasto programma di aggiornamento professionale con oltre 200 appuntamenti tra

Sotto: Giuseppe Bassi, presidente Confabitare Milano, al Made Expo. In alto: Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare e Marta Loda, presidente della sede di Gorizia, durante la Fiera Casa Moderna a Udine. A destra: l'avvocato Stefano Merola insieme a Francesco Marini, presidente Confabitare Treviso, alla fiera Recam di Montebelluna



Riky Angelini



Eventi Speciali, Iniziative, Workshop e Convegni, che hanno toccato tutti gli aspetti più importanti del mondo delle costruzioni: dalle soluzioni architettoniche e urbanistiche green, con la presenza di grandi progettisti internazionali.

Grande spazio ai temi della sostenibilità e dell'efficienza energetica, declinati soprattutto nei comparti dell'involucro e dell'integrazione degli impianti. Sono stati al centro di momenti di approfondimento anche il mondo dell'interior design e del contract. E ancora, la riqualificazione urbana, la tutela e manutenzione del territorio e delle infrastrutture, la sicurezza degli edifici e dei cantieri. L'appuntamento con Made Expo è per il 2015: la manifestazione diventa infatti biennale e tornerà nell'anno del grande evento internazionale di Expo 2015.

Passando dalla Lombardia alla Toscana, la sede di **Confabitare Firenze** ha deciso di essere presente con un proprio gazebo alla tradizionale festa fiorentina della Rificolona. La Rificolona è una festa che fonda le sue radici sulla antica consuetudine dei contadini delle vicine campagne di recarsi in città alla vigilia della ricorrenza della natività della Madonna, celebrata il giorno 8 settembre. Per questo si dirigevano verso Firenze in attesa del giorno di festa, portando la loro mercanzia ai mercati che di solito si svolgevano in questa data. In quell'occasione le giovani contadine venivano canzonate con il nomignolo di "Fierucolone", da cui la parola Rificolona attribuita successivamente alle lanterne di carta che in quell'occasione



servivano per illuminare il percorso delle strade di campagna completamente al buio. Ancora oggi in questa occasione le piazze e le strade dei rioni fiorentini si animano di spettacoli, giochi e mercati e si illuminano di tante lanterne colorate. Per questo Confabitare Firenze ha deciso di essere presente a questa manifestazione con un proprio gazebo allestito in piazza San Jacopino per dare più visibilità alla propria attività e farsi maggiormente conoscere.

Sempre nell'ambito delle fiere vogliamo ricordare la presenza di **Confabitare alla Fiera Casa Moderna di Udine** con uno stand di Confabitare Friuli Venezia Giulia organizzato e gestito da Marta Loda, presidente di Confabitare Gorizia in collaborazione con Nicola Sponza, presidente di Confabitare Trieste. Casa Moderna, "la fiera delle fiere", ha raggiunto la sua 60ª edizione. Il ruolo di "fiera "cardine" per Udine e Gorizia Fiere, ma non solo, visto che Casa Moderna è punto di riferimento nel Triveneto, è ormai da tutti riconosciuto. Rappresenta tre quarti del territorio regionale, confina e dialoga con due stati esteri importanti come l'Austria e la Slovenia, sarà presto dotata di

altre nuove strutture all'avanguardia e vanta un contesto urbanistico- ambientale tra i più belli e invidiati. Inoltre nel pomeriggio di domenica 29 settembre il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni è stato presente al convegno sul tema *Abitare in Condominio: riforma e vita sociale* che ha visto la presenza di un folto pubblico.

Confabitare è stata presente anche alla Fiera campionaria di Cento (FE) che si è tenuta dal 4 all'8 settembre 2013.

La fiera campionaria di Cento è giunta quest'anno alla sua 429ª edizione ed è la più antica e più vasta dell'intera provincia di Ferrara. Anche Confabitare ha scelto di essere presente con un suo stand, in quanto questa manifestazione è una grande vetrina a disposizione delle imprese, delle associazioni e della cittadinanza per proporsi e farsi conoscere nel territorio. È stata un'occasione per creare nuovi rapporti e sinergie con i vari operatori e tra i soggetti che operano in tutti i settori. Inoltre l'edizione di quest'anno, che è seguita al terribile terremoto che ha colpito l'Emilia, è importante perché è stata anche una dimostrazione di tutta la forza, la creatività e la volontà di ricostruire il proprio paese e dare impulso al lavoro di tutti.

Ultima, ma non certo per importanza, la presenza di **Confabitare Treviso alla fiera RE-CAM che si è tenuta a Montebelluna (TV) dal 14 al 22 settembre**. Una fiera che rappresenta una selezione di aziende del settore casa e bioedilizia e offre molte opportunità e possibilità di creare nuove sinergie, promuovere il prodotto italiano, valorizzando il lavoro artigianale ricco di tradizione e potenzialità. Quest'anno sono state oltre cento le aziende espositrici presenti nei tremila metri quadrati. Per questo Confabitare Treviso ha deciso di essere presente in fiera con un proprio stand, in quanto nell'ambito della fiera e del mondo casa è significativa anche la presenza di Confabitare associazione proprietari immobiliari che opera a 360° nel mondo dell'abitare. Inoltre il presidente di Confabitare Treviso, avvocato Francesco Marini, ha partecipato al convegno del 22 settembre sul tema *La locazione e la compravendita immobiliare*, che ha visto tra i relatori l'avv. Stefano Merola e l'avv. Nicola Dotto di Treviso. Nel convegno sono stati esposti i profili legali dei contratti di locazione abitativa e commerciale soffermandosi sulle singole tipologie degli stessi.

(Giovanna Borgia)

Nuove regole per chi non paga...

Gli amministratori devono fare causa ai condòmini morosi e comunicare i nomi ai creditori

Sono trascorsi ormai circa quattro mesi dall'entrata in vigore della nuova normativa condominiale. In diversi nostri articoli e interventi nei mesi appena precedenti la stessa entrata in vigore, abbiamo espresso soddisfazione per i nuovi elementi legislativi a tutela dei condòmini, ma anche dubbi su come gli stessi utenti potessero sfruttare a loro favore queste nuove tutele a garanzia dei propri diritti. Oggi, visti anche alcuni comportamenti messi in essere da amministratori poco preparati, che forse hanno deciso di utilizzare a loro piacimento la riforma, contando sulla scarsa preparazione in proposito da parte degli utenti, siamo sempre più convinti che i proprietari e gli utenti condominiali in genere debbano essere più preparati di prima; il rischio altrimenti sarebbe quello che mancando un idoneo ente di controllo, come abbiamo già in precedenza più volte denunciato, c'è il rischio di trovarsi con la frittata "girata al contrario", con amministratori "inetti" o "furbetti" che convincono addirittura i propri clienti di essere loro quelli maggiormente tutelati, quasi che la riforma sia stata concepita "contro" i condòmini, ora "prigionieri" dei propri am-

ministratori. Vogliamo, quindi, con alcuni interventi d'approfondimento, contribuire alla maggiore informazione possibile per i condòmini così da renderli in grado di comprendere e di difendersi dagli eventuali atteggiamenti non conformi alla normativa, se non addirittura "disonesti", messi in pratica dai loro amministratori. Inizieremo con questo articolo trattando però alcuni argomenti che potrebbero risultare indigesti per alcuni. Tanti risvolti della riforma risultano importantissimi per la futura vita in condominio, ma alcuni condòmini, soprattutto coloro che sono abituati a non rispettare puntualmente regole e scadenze, devono essere immediatamente informati sui nuovi obblighi di carattere economico e sulle nuove "penali" che rischiano di dover patire dallo scorso 18 giugno. Riteniamo comunque che gli argomenti risulteranno d'interesse anche per i più ligi al dovere, soprattutto per i risvolti morali che hanno spinto il legislatore a emanare le nuove norme qui trattate. D'ora in poi gli amministratori saranno obbligati a fare causa ai condòmini morosi e dovranno comunicare ai creditori i nominativi di chi non in regola con il versamen-

to delle rate impedisce di saldare le fatture; gli stessi creditori non potranno agire legalmente contro tutto il condominio, ma dovranno prima agire solo contro i morosi nei versamenti delle rate; tale ultimo elemento, fra l'altro, se da una parte allontana temporaneamente la famosa "solidarietà" fra condòmini, dall'altra ne fissa l'esistenza.

Il nuovo Art. 1129 del C.C. al Comma 9, pone l'obbligo da parte dell'amministratore di agire legalmente nei confronti dei condòmini morosi; mai sino ad ora l'amministratore era obbligato a fare causa a chi non pagasse regolarmente le rate; ma molti "professionisti" tralasciavano troppo spesso la "possibilità" di attivare un'azione legale (già prima fissata dal vecchio Art. 63) per svariati motivi, primo fra tutti quello riconducibile alla "paura" di "farsi un nemico in condominio", che magari avrebbe votato contro alla conferma alla prima Assemblea utile. Sulla scia di tali comportamenti diversi edifici sono giunti nel passato a situazioni ingestibili, con debiti verso terzi addirittura superiori a un'intera annualità di gestione e di conseguenza magari con il riscaldamento spento e gli altri impianti inutilizzabili a causa della mancanza anche di energia elettrica (che "blocca" ovviamente tutto) e/o del metano. Appare ovvio che tali situazioni, ponendo a disagio anche i cittadini che invece pagavano regolarmente le proprie rate, non potevano più essere tollerate dallo Stato, anche per una questione sociale. Ora l'amministratore, simpatia o meno verso un determinato condòmino, non potrà più sottrarsi dall'intraprendere l'azione legale, come detto a tutela dell'intera socialità condominiale. È pur vero che potrebbe in tal senso essere esonerato dall'assemblea, ma, salvo casi veramente particolari (desiderio di tutti di non pagare le spese e di rimanere senza i servizi essenziali ...!), ciò dif-

A RIGOR DI LEGGE
Secondo il nuovo art. 1129 del C.C. l'amministratore è obbligato ad agire legalmente nei confronti dei condòmini morosi



facilmente avverrà. Piuttosto tale sfaccettatura della nuova normativa potrebbe essere legata all'ipotesi di "piani di rientro" del debito, diversi dalle rate approvate dall'assemblea. Per spiegarci meglio: se prima un condòmino che non si riteneva in grado di affrontare le rate proponeva, in alcuni casi, piani di versamento diversi da quelli deliberati e l'amministratore spesso li accettava pur di incassare qualcosa e sperare di riuscire a pagare le bollette, seppur in ritardo, ora l'amministratore non potrà più farlo (visto l'obbligo invece di intraprendere una causa), dovrà al contrario convocare un'assemblea straordinaria (con spese probabilmente a carico di chi avrà chiesto la concessione del piano di rientro) e probabilmente in tale caso, qualora il medesimo piano risulterà accettabile, l'assemblea potrebbe sollevare l'amministratore dall'obbligo dell'azione legale, come previsto dalle prime parole del Comma 9 dell'Art. 1129. Un'alter-

nativa alla costosa assemblea straordinaria potrebbe essere quella, magari dinanzi alla deliberazione di spese straordinarie particolarmente alte, di pre-concedere, da parte dell'assemblea (tenendo comunque conto di quanto vedremo nelle righe sottostanti) all'amministratore la possibilità di accettare piani di rientro che siano comunque compatibili con le spese da affrontarsi e le sempre più diffuse e probabili detrazioni fiscali inerenti. Occorrerà da parte della medesima assemblea porre molta attenzione all'utilizzo della "dispensa" dall'azione legale. Molti amministratori potrebbero infatti cercare di utilizzarla per i soliti motivi e con le scuse più varie, con il rischio di porre l'edificio e i condòmini più ligi al dovere in situazione di grave imbarazzo legale ed eventuale distacco delle utenze, rendendo così vano l'intento del legislatore. Il nuovo Art. 63 delle Disposizioni d'attuazione del C.C. costringe l'amministratore a segnalare ai for-

nitori i nominativi dei condòmini morosi che impediscano eventualmente di poter saldare le fatture emesse dallo stesso fornitore. Il fatto di dover comunicare alle imprese che eventualmente non riuscissero ad incassare quanto a loro dovuto dal condominio i nominativi di chi non è in regola con il versamento delle rate può stupire molti; in realtà tale norma ha senso ben fondato. Risulta chiaro che l'amministratore per nessun motivo potrà sottrarsi dalla comunicazione di detti dati, non esistendo la possibilità di essere dispensato neppure dall'assemblea. I condòmini morosi non potranno sperare in alcun modo di essere esonerati da tale rischio. Riprenderemo il discorso nei prossimi numeri, quando affronteremo più approfonditamente questi e altri risvolti della nuova normativa, per ora non ci resta che augurare buona fortuna a tutti i condòmini più onesti. (Franco Pani - Presidente Nazionale Centro Studi Condominiali di Confabitare)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: OGGI È PIÙ FACILE

Rendimento energetico, a che punto siamo in Italia? Dati alla mano, la situazione non sembra essere molto felice. Qualche esempio? Il 98% degli immobili che saranno presenti tra 50 anni sono già stati edificati, mentre le nuove costruzioni rappresentano solo il 2% del totale. Il 50% del parco immobiliare presente sul territorio nazionale è stato edificato tra il 1945 e il 1980, e sono quasi tutte costruzioni senza particolare attenzione o accorgimenti per limitarne i consumi. Ma oltre alle statistiche sulla parte infrastrutturale, i dati in materia green parlano anch'essi in negativo: il parco immobiliare è responsabile del 40% dell'inquinamento atmosferico. Una percentuale alta, troppo alta. E in Europa? Basta solo pensare che il costo dell'energia è aumentato del 47% in soli dieci anni e che si prevede aumenterà di un ulteriore 30% nei prossimi 5 anni. In un panorama di questo tipo è impensabile non spostare l'attenzione su una seria pianificazione di ristrutturazione degli immobili ai fini della loro riqualificazione energetica. Cruciale può essere in questo contesto il ruolo di pianificazione degli amministratori di condominio. Una problematica che meritava di essere guardata con gli occhi di un esperto, anzi due. E così MCS, società di Mediazione Creditizia del gruppo Finanziaria Internazionale, ha studiato una soluzione innovativa in grado di dare un sensibile contributo all'attività di riqualificazione energetica dei complessi residenziali. È nato così il credito condominio, che unitamente all'attività di un arranger tecnologico, offre la possibilità di pianificare ed eseguire importanti lavori di ristrutturazione su immobili di qualsiasi dimensione e fattura. Vediamoli nel dettaglio. Il credito condominio è un credito chirografario della durata di 5 anni che viene concesso ed erogato diretta-

mente al condominio, senza la necessità che i singoli condòmini sottoscrivano l'operazione (è sufficiente la delibera dell'assemblea condominiale). I singoli condòmini pagheranno, diluite in 5 anni, le rate della loro quota di prestito unitamente alle spese condominiali. Spese che, grazie alla riqualificazione energetica, beneficeranno di una sensibile riduzione. L'arranger tecnologico ha invece il compito di ideare, realizzare e proporre strumenti tecnologici che sostengano il concetto di uno sviluppo etico e sostenibile grazie all'approccio sistemico di tutti gli attori della filiera della riqualificazione dell'edificio. Grazie a questo modello, l'amministratore di condominio ha a sua disposizione non solo un'organizzazione che gli consente di affrontare con serenità e competenza un'operazione complessa e delicata come quella della ristrutturazione di un condominio (parliamo di operazioni medie da 200.000,00 euro - ma si può arrivare fino ai 2.000.000,00 di euro - eseguite in condomini con 25 unità medie), ma anche di un adeguato strumento creditizio unico nel panorama del sistema bancario italiano. A completamento di questa opportunità, le due società hanno avviato una collaborazione con un importante operatore del mercato assicurativo per la realizzazione di una polizza CPI a protezione del credito condominio, che consentirà di superare al mancato pagamento di eventuali quote dell'operazione nel caso in cui qualche condòmino perdesse il posto di lavoro e si trovasse nelle condizioni di non poter affrontare il pagamento della propria parte. (di Luca Giacoppo)



Danni da infiltrazioni, chi paga?

I condomini saranno risarciti dal condominio che a sua volta sarà risarcito dall'impresa

Ai sensi dell'art. 2051 c.c., in tema di danni da infiltrazioni, il condominio è responsabile per i danni patrimoniali e non patrimoniali derivanti dalle parti comuni anche se gli stessi sono causati da gravi difetti di costruzione imputabili all'impresa; nel contempo altresì il condominio, ai sensi dell'art. 1669 c.c., acquisisce il diritto di agire anche contro l'impresa stessa. Dalla sentenza emessa dal Tribunale di Monza il 7 maggio 2013 (sent. n. 1230) si può desumere anche che l'azione ex art. 1669 c.c. può essere intrapresa pure dal singolo condomino verso l'impresa costruttrice in alternativa all'azione contro la compagine ed indipendentemente dal fatto che lo stesso abbia acquistato l'unità immobiliare direttamente dal costruttore, ciò perché la norma ha natura extracontrattuale.

Nella sopracitata sentenza i proprietari di un'unità immobiliare in un edificio in condominio hanno citato in giudizio il condominio quale custode delle parti comuni per sentirlo condannare, ai sensi o dell'art. 2043 o dell'art. 2051 c.c., al risarcimento dei danni patrimoniali e non derivanti dalle infiltrazioni provenienti da parti comuni. Il condominio, a sua volta ai sensi dell'art. 1669 c.c. in quanto riteneva la problematica connessa a gravi difetti costruttivi, otte-

IL TRIBUNALE DECIDE

Molte sentenze affermano che il condominio è sempre responsabile dei danni provenienti da infiltrazioni, anche se sono causate da difetti costruttivi

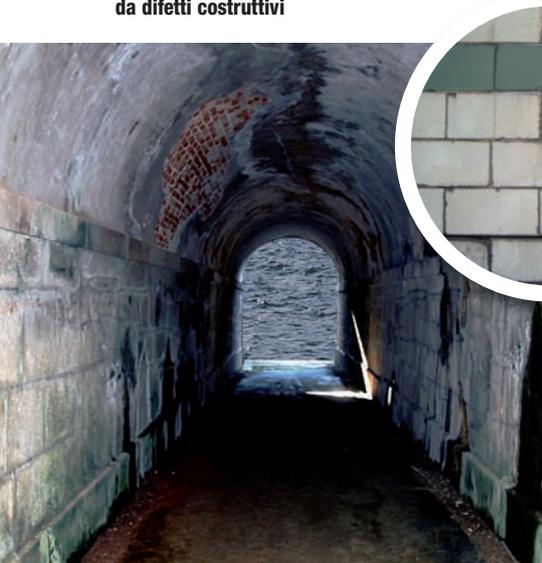
neva l'autorizzazione alla chiamata in causa di terzo, l'impresa costruttrice, la quale nel difendersi eccepeva la decadenza dall'azione ex art. 1669 c.c.

Al termine dell'istruttoria, espletato l'accertamento tecnico preventivo e la consulenza tecnica d'ufficio, il giudice ha deciso che il condominio è responsabile per i danni patrimoniali e non patrimoniali (conosciuti ai più, anche se impropriamente, come danni morali) verso i condomini ex art. 2051 c.c.. L'impresa, a sua volta, è responsabile verso il condominio ai sensi dell'art. 1669 c.c. Nello specifico il Tribunale di Monza ha affermato che "nell'ipotesi in esame non può in alcun modo ritenersi automaticamente estesa la domanda proposta dagli attori ai sensi degli artt. 2051 e 2043 c.c. nei confronti del solo Condominio, avendo quest'ultimo richiamato nei confronti della società costruttrice la diversa responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. che, sebbene pacificamente di natura extracontrattuale, ha struttura e presupposti diversi da quelli di cui agli artt. 2051 e 2043 c.c.". Riassuntivamente i condomini dovranno essere risarciti dal condominio che a sua volta dovrà essere risarcito dall'impresa, a meno che le parti non si metteranno d'accordo diversamente. Se ciò non avverrà spontaneamente, i condomini potranno agire solamente contro il condominio così come quest'ultimo potrà agire contro la succitata impresa. Molte sentenze della Cassazione affermano che il condominio è sempre responsabile dei danni provenienti dalle parti anche se i danni, nel caso di specie le infiltrazioni, sono stati originati da gravi difetti costruttivi. La responsabilità del costruttore che ne deriva non può essere equiparata al caso fortuito che rappresenta l'unica ipotesi di esonero dalla responsabilità oggettiva per cose in custodia ex art. 2051 c.c. La sentenza, per quanto riguarda i danni di natura non patrimoniale argomenta partendo dalla sentenza n. 26972 del 15.11.2008 (detto co-

munemente danno esistenziale) e passando per la Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali che riconosce dignità di diritto fondamentale alla proprietà tutelandola da ogni forma di aggressione ingiustificata. Il diritto di proprietà deve ritenersi leso, e di conseguenza deve considerarsi esistente un danno non patrimoniale per il titolare di quel diritto, quando le infiltrazioni rappresentano una forma di danno ingiusto e da cui discende un non trascurabile disagio nel godimento del bene. Il Tribunale di Monza ricorda inoltre che è sempre il giudice a dover apprezzare la lesione di diritti ed interessi per poi concludere che nel caso di specie non si sono posti dubbi sul diritto al risarcimento visto che i fenomeni infiltrativi avevano creato problemi di salute e comunque avevano limitato il godimento dell'immobile.

Il giudice quindi ha condannato il condominio per poi condannare l'impresa valutando i rapporti legali compagine-impresa. Essendo i danni provocati da gravi difetti di costruzione, sulla scorta delle consulenze tecniche agli atti di causa, era legittima l'azione del condominio ex art. 1669 c.c., per cui il Tribunale di Monza afferma che la denuncia di tali gravi difetti da parte del condominio non può considerarsi tardiva in quanto "il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti; tale conoscenza deve ritenersi di regola acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate.

(di Mauro Surico, Consulente condominiale Confabitare)



Isolamento e impermeabilizzazione

Sono tante le soluzioni: dalla guaina alla facciata ventilata, all'isolamento a cappotto

GUAINA IMPERMEABILIZZANTE SULLA TERRAZZA

La presenza di muffe e macchie di umidità sui soffitti dei vari ambienti abitativi è causata da una cattiva posa in opera della guaina impermeabilizzante sulla terrazza dell'edificio, con la stessa che presenta un risvolto al di sopra del pavimento di copertura di appena 2 cm., troppo poco per evitare che l'acqua meteorica (in caso di forte intensità) penetri al di sotto del pavimento stesso. Le guaine impermeabilizzanti vengono impiegate per rendere impermeabili le coperture piane e le murature fuori terra, così da evitare infiltrazioni di acqua. La loro capacità di resistere a lungo alle sollecitazioni meccaniche, alle variazioni di temperatura, alle intemperie e agli agenti di degrado, ne permette l'impiego in qualsiasi situazione ambientale. Oltre ai sistemi a base bituminosa, il mercato presenta varie tipologie di membrane, realizzate con altri materiali sintetici e con mescole composte prive di bitume e con proprietà elastiche diverse. La durata dell'impermeabilizzazione in solai di copertura, è legata alla qualità dei materiali impiegati che, oltre all'impenetrabilità dell'acqua, devono possedere ottime doti di resistenza alle sollecitazioni meccaniche dovute all'esposizione e alla lacerazione. Le guaine sintetiche presentano ottima resistenza a trazione e notevole allungamento a rottura.

FACCIATA VENTILATA

La facciata ventilata, integrata da una coibentazione termica "a cappotto", costituisce la più sicura ed evidente soluzione tecnologica per la riduzione dei ponti termici, specialmente nel contesto della ristrutturazione e riqualificazione di vecchi edifici, ove

maggiormente si riscontrano importanti formazioni di macchie di umidità causate dalla disomogeneità dell'isolamento, determinata dai cosiddetti "ponti termici", cioè dagli interstizi dovuti alle diverse dilatazioni termiche dei vari materiali costruttivi in contatto fra loro. Una drastica riduzione di questi ponti termici può ottenersi con un'attenta e integrale cappottatura dell'edificio, nel contesto di un rivestimento a "facciata ventilata", la cui peculiarità tecnica è quella di costituire un paramento esterno, distanziato dalla struttura portante, in modo tale da consentire, oltre che una buona coibentazione esterna, la formazione di un'intercapedine idonea allo scorrimento di un flusso d'aria a "effetto camino".

Isolare e ventilare garantisce diversi benefici a livello gestionale e in termini tecnicamente prestazionali di un edificio. Il confort termico è superiore in costruzioni con pareti esterne che presentano un grosso spessore e sono ben isolate: le superfici interne dell'involucro sono più calde, nessuna irradiazione del freddo e nessuna corrente d'aria, proteggendo l'edificio anche dalle alte temperature dei giorni estivi. Combinare un involucro spesso e ben isolato con la ventilazione automatica comporta ottime condizioni di confort. In definitiva la soluzione delle pareti ventilate permette numerosi vantaggi sia dal punto di vista energetico che funzionale ed estetico, oltre che rappresentare una fonte di investimento per il futuro della propria abitazione.

Lo strato di ventilazione, infatti, apporta notevoli vantaggi energetici:

- nel periodo estivo è garantita una ventilazione continua della muratura esterna;
- nei periodi di maggior freddo questa soluzione comporta invece una limitata fuoriuscita termica dall'interno verso l'esterno.

ISOLAMENTO DELLE PARETI DALL'INTERNO DEGLI AMBIENTI

Foderando le pareti dall'interno si ottiene l'eliminazione delle muffe, un aumento della temperatura delle pareti e un miglioramento delle loro caratteristiche acustiche. Si realizza installando una controparete con struttura metallica, isolante e gesso rivestito; incollando alle pareti rotoli di polietilene espanso prerivestito di carta, poi tappezziabili; applicando sui muri lastre di gesso rivestito preaccoppiato con isolante. Le contropareti sono munite di barriera al vapore all'interno: questo tipo di isolamento consente di ottenere un ambiente che, in fase di avvio dell'impianto di riscaldamento, si riscalda rapidamente. È la soluzione migliore per edifici ad uso discontinuo.

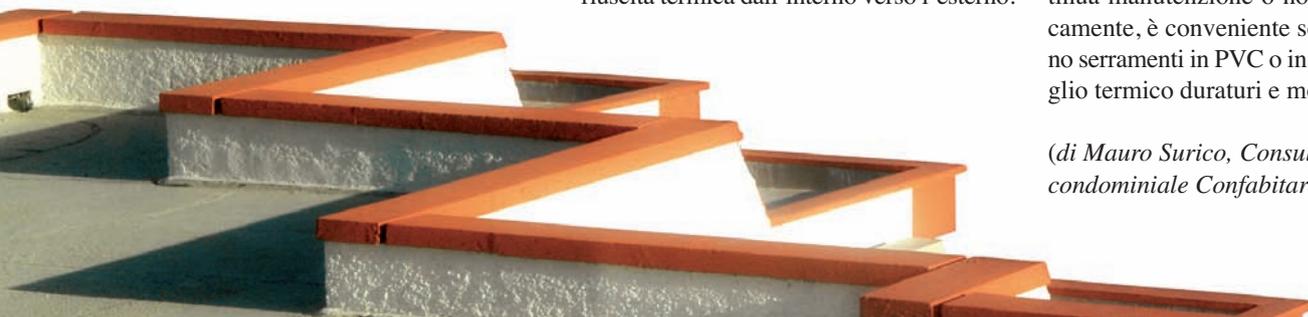
ISOLAMENTO DELLE PARETI DALL'ESTERNO

Isolando le pareti dall'esterno (isolamento a cappotto) si ottiene l'eliminazione di tutti i punti freddi e aumenta la capacità di accumulo termico dell'edificio. I muri si scaldano, accumulano calore e poi lo restituiscono all'ambiente quando viene spento l'impianto. L'isolante viene incollato al muro esterno e rivestito con malte traspiranti armate con rete di vetro.

GLI INFISSI E I PONTI TERMICI

Gli avvolgibili e le finestrate in generale sono la causa principale delle dispersioni di calore. La loro coibentazione è un intervento molto conveniente. Se il vetro è singolo è opportuno installare un doppio vetro: si dimezzano le perdite di calore. Per ottenere prestazioni migliori, esistono speciali vetri basso-emissivi. Se il serramento non lo può sostenere perché datato e necessita di continua manutenzione o non chiude ermeticamente, è conveniente sostituirlo: esistono serramenti in PVC o in alluminio con taglio termico duraturi e molto efficaci.

(di Mauro Surico, Consulente condominiale Confabitare)



Meno spese per il riscaldamento

È possibile gestire in modo razionale il riscaldamento con la contabilizzazione del calore

Da sempre il riscaldamento rappresenta una delle voci più onerose nel bilancio familiare soprattutto in tempi come questi di grave difficoltà economica per le famiglie. Da sempre il desiderio dei condomini è quello di gestire in modo autonomo il riscaldamento, senza sottostare alle decisioni dell'assemblea condominiale e unire anche i vantaggi e i benefici di un riscaldamento centralizzato a quelli di un autonomo.

Risparmiare, dunque, è necessario, ma può essere difficile se si abita in un condominio con impianti di riscaldamento centralizzato di vecchia data. La soluzione però esiste ed è quella di gestire in modo razionale l'uso del riscaldamento centralizzato adottando sistemi di contabilizzazione e termoregolazione della temperatura che permettono di gestire in modo autonomo il riscaldamento della propria abitazione, pur vivendo in un condominio.

Diventano sempre più numerose le regioni italiane che oramai obbligano i propri comuni alla contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati in edifici esistenti con l'intento di ammortizzare la spesa relativa al riscaldamento. Dalla fine dell'estate, in tanti condomini si cominciano a valutare le spese da deliberare, anche se in realtà le Regioni hanno ancora prorogato

l'obbligo della contabilizzazione: l'ultima proroga, per il Piemonte, è stata fissata al 1° settembre 2014 e per la Lombardia all'agosto 2014. Solo per la Lombardia si tratta di circa 150mila impianti, ma va anche detto che la proroga è subordinata al «sì» di Comuni e Province, che in generale è stato concesso. E le sanzioni previste sono pesanti: da 500 a 3mila euro per ogni unità immobiliare (in Piemonte non ci sono sanzioni).

LA NORMATIVA

La più importante disposizione in tema di termoregolazione e contabilizzazione del calore la ritroviamo nell'articolo 26 commi 5 e 6 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 recante *Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*. Attualmente la norma tecnica di riferimento è la UNI 10200 aggiornata di recente e che mira proprio a stabilire i principi per una corretta ed equa ripartizione delle spese di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria in edifici di tipo condominiale, provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione dell'energia termica, distinguendo i consumi volontari di energia delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi al fine di evitare inutili sprechi salvaguardando comunque la qualità della vita. La riduzione dei consumi viene garantita dal sistema di contabilizzazione e termoregolazione che deve essere realizzato secondo determinati principi di progettazione. In tal senso la UNI 10200 fornisce una linea guida per la progettazione e la conduzione dell'impianto, oltre a dare indicazioni su quale sia il sistema di contabilizzazione più indicato per un determinato tipo di impianto di distribuzione (verticale o orizzontale) e per un determinato tipo di terminale di emissione (radiatore, termoconvettore, pannello radiante a pavimento, a parete, a soffitto, bocchette ad aria, ecc.).

La UNI 10200 fornisce, inoltre, anche una maggiore trasparenza della gestione della spesa totale in modo tale che i condomini

non devono ricevere informazioni solo sul funzionamento dell'impianto di contabilizzazione e sul suo corretto utilizzo ma anche, nel dettaglio, sui consumi e sulle relative voci di spesa, sulle potenze termiche installate, sui millesimi e sulle prestazioni energetiche. La nuova norma offre poi maggiori garanzie e trasparenza per i condomini in quanto prevede il rilascio di documentazione che permette di calcolare meglio la ripartizione della spesa e che dovrà essere fornita e rilasciata a ciascuna unità immobiliare.

Altra novità riguarda i cosiddetti millesimi di riscaldamento. La nuova Uni 10200 prevede che siano riconducibili ai millesimi di potenza termica installata o ai millesimi di fabbisogno di energia utile, calcolati secondo le specifiche della Uni Ts 11300 (in sostanza solo l'energia che fa lavorare l'impianto nella singola unità immobiliare). Nella vecchia versione contavano solo i primi: adesso dunque si introduce un criterio più equo.

Un'altra norma recentemente aggiornata, e che viene espressamente richiamata dalla UNI 10200, è la UNI 9019 che rientra nel quadro normativo nazionale in materia di contabilizzazione del calore e di ripartizione delle spese. Il documento descrive una metodologia di calcolo indiretto dell'energia termica erogata all'unità immobiliare, che consiste nell'evoluzione del metodo dei gradi-giorno, già in uso nella versione precedente della norma. I metodi di contabilizzazione indiretta, a differenza di quella diretta, non danno la misura del calore utilizzato nelle unità immobiliari ma un conteggio proporzionale a questo; tali conteggi sono quindi utilizzati per una corretta ripartizione delle spese di riscaldamento.

LA CONTABILIZZAZIONE E LA TERMOREGOLAZIONE

La contabilizzazione serve a calcolare il consumo di ogni appartamento in modo da poter ripartire le spese di riscaldamento e dell'utilizzo dell'acqua calda sanitaria in base all'effettivo consumo. Gli impianti di riscaldamento centralizzato possono esse-



Ripartitore secondo norma Uni 834/97

re di due tipi: a “distribuzione verticale” (generalmente la più diffusa) caratterizzata da montanti verticali che distribuiscono il fluido termovettore (solitamente acqua calda) ai corpi scaldanti dei vari appartamenti posti sui diversi piani in cui la contabilizzazione è indiretta e a “distribuzione orizzontale” (tipologia più recente da circa il 1980) che presenta una rete di distribuzione interna alla singola unità immobiliare, così che le dispersioni di calore delle tubazioni vengono in gran parte recuperate nella stessa unità e in questo caso si usa la contabilizzazione diretta.

La contabilizzazione diretta si ottiene solo nei casi in cui si ha un unico punto di accesso all'impianto che serve l'appartamento di cui si vuole “misurare” l'energia utilizzata. È necessaria quindi l'installazione, all'ingresso della derivazione dell'impianto termico di distribuzione verso ciascuna unità immobiliare, di un contatore di calore che misura l'energia termica prelevata volontariamente dall'impianto termico centralizzato, attraverso gli organi di termoregolazione. La contabilizzazione indiretta del calore invece prevede l'utilizzo di dispositivi (conforme alla norma UNI EN 834) o di altri ripartitori (totalizzatori conformi alla UNI 9019 e alla E0208C080) installati, unitamente alla valvola termostatica o altro attuatore termostatico, su tutti gli elementi terminali (radiatori, termoarredi ecc.) di un impianto di riscaldamento di ogni unità immobiliare permettendo così di fissare, in ogni stanza, la temperatura desiderata. Il dispositivo funziona in modo del tutto autonomo ed è dotato di un display a cristalli liquidi che legge i dati relativi alla quantità di calore utilizzata. Tali dispositivi permettono una stima dell'energia termica rilasciata in ambiente dal singolo terminale la cui somma darà la stima del calore fornito nell'intero appartamento. Altro meccanismo essenziale è la termoregolazione realizzata con delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica che permette di poter modificare l'erogazione di energia di ogni singolo terminale in base alle esigenze di ogni ambiente o in base all'esposizione di tale ambiente rispetto al sole. Per ottenere quindi un risparmio energetico occorrono la contabilizzazione del calore e la termoregolazione dell'erogazione dell'energia dei singoli terminali. Attualmente le leggi in vigore in materia dei

nuovi impianti di riscaldamento impongono l'adozione di valvole di termoregolazione che abbiano almeno due livelli di temperature (uno per il comfort diurno e uno per quello notturno).

La spesa totale per climatizzazione invernale (e acqua calda sanitaria) è data da una quota variabile e una quota fissa. La prima deriva dalla spesa per il consumo di energia termica utile delle unità immobiliari e delle parti comuni. La quota fissa è rappresentata dalla spesa totale per potenza termica installata. Quest'ultima si compone di tre “voci”: spesa relativa alle dispersioni della rete di distribuzione; spese per conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato; spese per la gestione del servizio di contabilizzazione dell'energia termica utile.

La Legislazione Nazionale (alla quale devono aggiungersi le singole Regioni per quanto di loro competenza ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione), dal 1991 in poi, ha sempre previsto la termoregolazione unita alla contabilizzazione. Tali sistemi possono godere delle agevolazioni di legge (maggioranza speciale ex art. 26 comma 5 Legge 10/91 e deroga alle fasce orarie di cui all'articolo 9 DPR 412/1993) unicamente nel caso in cui vengano adottati assieme. La termoregolazione senza la contabilizzazione (e viceversa) non potrà beneficiare di alcuna agevolazione. Difatti, la termoregolazione, senza la possibilità di ri-

sparmio ad essa collegata, perderebbe di interesse per il singolo condomino. Inoltre la Legge 10/91 che recita testualmente: “Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile”. In merito a questo è bene osservare che in altri punti della stessa legge il legislatore fa riferimento a maggioranze diverse che considerano anche le quote millesimali, mentre su questo punto è stato tralasciato qualsiasi riferimento esplicito a maggioranze diverse da quella delle teste presenti all'assemblea regolarmente convocata. Pertanto, in un'assemblea condominiale in seconda convocazione (regolarmente convocata solo con almeno 1/3 delle quote di proprietà, rappresentate da almeno 1/3 dei partecipanti al condominio) si può deliberare la contabilizzazione del calore con il voto della metà più uno dei presenti all'assemblea. Resta anche il vincolo del voto favorevole di almeno 1/3 delle quote di proprietà del condominio, necessario per qualsiasi delibera condominiale. Questa interpretazione è stata confermata anche dalla Sentenza del 06/03/2001 del Tribunale di Roma.

(Arch. Michela Lauriola
Consulente Confabitare)



E se l'affitto non viene pagato?

Accordo tra Confabitare e Tettoprotetto per tutelarsi dai rischi del mancato affitto

L'attuale situazione economica coinvolge sia gli inquilini, per i quali aumentano le difficoltà nell'adempiere al pagamento dei canoni di locazione, sia i proprietari di immobili che, nel caso di inquilini morosi, devono sopportare gli alti costi di gestione sostenendo le diverse spese, i costi per il legale e gli eventuali danni subiti dall'immobile. Lo strumento più utilizzato finora, la cauzione, non protegge dalle situazioni emergenti di insolvenza, di danni e di spese. Anche la fidejussione bancaria non è esente da difetti: può coprire un numero di mensilità più ampio, ma lascia scoperti i proprietari di fronte alle spese da sostenere.

Con l'intento di fornire un valido strumento ai propri associati, **Confabitare ha stretto un accordo con i partner di Tettoprotetto**, una soluzione che nasce dall'esperienza nel campo assicurativo e dalla collaborazione e interessamento delle stesse compagnie assicurative, dall'analisi delle necessità di numerose agenzie immobiliari e dalle richieste dei proprietari che desiderano "proteggere" i propri beni immobiliari dai rischi della locazione morosa. **Tettoprotetto** garantisce fino ad un massimo di 6, 9 o 12 mensilità di affitto non versato dall'inquilino; il pagamento delle parcelle del legale; lo sfratto e recupero dei danni all'immobile. In più può garantire l'immobile in caso di incendio occorso durante la conduzione dell'inquilino e i danni a terzi che ne possono conseguire. Confabitare, proponendo **Tettoprotetto** intende contribuire alla salvaguardia dei diritti degli associati.

L'AFFITTO È ASSICURATO

Garanzia del pagamento dei canoni di locazione

La polizza mette al riparo da ogni eventualità chi affitta il proprio immobile come prima e seconda casa, uso stagionale, ufficio, negozio, etc.. La garanzia canoni insoluti copre da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 12 mesi all'anno. Una preventiva istruttoria di controllo effettuata dalle compagnie, verifica la solvibilità dell'inquilino che dovrà fornire i necessari documenti relativi al proprio reddito.

GARANZIA "CHIAVI IN MANO"

Tutela legale per le controversie con l'inquilino, compreso lo sfratto

Pagata dall'inquilino, garantisce al proprietario l'assistenza legale per tutte le controversie inerenti la locazione, sublocazione, sfratto anche per morosità e un indennizzo per i canoni insoluti non recuperati. La società assicura il rischio delle spese legali e peritali, per ogni grado e sede di giudizio, per la tutela dei diritti soggettivi del proprietario dell'unità immobiliare in conseguenza dei fatti derivanti dal rischio indicato in polizza, sino alla concorrenza del massimale. La garanzia è prestata a condizione che il contratto di locazione e l'unità locata siano conformi alle autorizzazioni, certificazioni, registrazioni e prescrizioni richieste dalla legge.

GARANZIA PER L'INCENDIO DELL'IMMOBILE

È una polizza che assicura il rischio di incendio, rottura lastre e RC dell'unità immobiliare oggetto del contratto in locazione. Le garanzie prestate sono:

- › contenuto primo rischio assoluto: € 20.000
- › ricorso terzi: € 100.000
- › rischio locativo primo rischio assoluto: € 150.000
- › lastre: € 500
- › responsabilità civile: € 500.000

GARANZIA PER I DANNI PROVOCATI DALL'INQUILINO

La società si obbliga a tenere indenne l'assicurato e/o le persone componenti il suo nucleo familiare di quanto questi siano tenuti a pagare, quali civilmente responsabili ai sensi di legge, a titolo di risarcimento di dan-

ni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali e danneggiamento, in conseguenza di un fatto accidentale in relazione alla conduzione del fabbricato e cui è riferita l'assicurazione. Se il contratto di affitto è già attivo, il proprietario può stipulare una polizza di tutela legale, che comprende anche lo sfratto. In mancanza di sufficienti garanzie da parte dell'inquilino, si può attivare il Conto Deposito Garantito.

VANTAGGI DEL PROPRIETARIO

- › 0 imprevisti
- › 0 costi
- › massima tranquillità
- › maggior tutela rispetto alla cauzione/fidejussione
- › difesa del tuo patrimonio
- › copertura completa a 360°
- › un aiuto concreto nella selezione dell'inquilino
- › consulenza ed assistenza
- › copertura per qualsiasi tipo e durata di locazione (abitativo/commerciale/industriale)

VANTAGGI DELL'INQUILINO

- › sostituisce la cauzione/fidejussione
- › minor spesa (mediamente, il costo è inferiore alle 2 mensilità)
- › possibilità di dilazionare il pagamento
- › possibilità di finanziare le spese da sostenere per il cambio di casa
- › velocità e semplicità nella gestione della pratica
- › non appesantisce la linea di credito bancaria personale
- › copertura per qualsiasi tipo di locazione (abitativo/commerciale/industriale)

Per ricevere informazioni sul prodotto e sulla modulistica tra cui la documentazione pre-contrattuale obbligatoria (Reg. Isvap numero 5 del 16/10/2006) per preventivi e qualsiasi rapporto riguardante la polizza ci si può rivolgere a Tetto Protetto, Bertolotti Roberto, iscrizione Rui sez. A numero A000010430 in Piazza Europa n.20 12100 Cuneo Tel 0171/696783 Fax 0171/532356 info@tettoprotetto.com





FONDAZIONE
**MUSICA
INSIEME**

I CONCERTI 2013 | 2014

Auditorium Manzoni, ore 20.30

**Per informazioni
e abbonamenti**

MUSICA INSIEME

Tel. 051 271932

info@musicainsiemebologna.it

www.musicainsiemebologna.it

21/10 **Mario Brunello / Gustav Mahler: un ritratto**
QUARTETTO MIRUS
"I FIATI", ACCADEMIA NAZIONALE
DI SANTA CECILIA
ELISABETTA DE MIRCOVICH soprano
LEONORA ARMELLINI pianoforte
MAURIZIO BEN OMAR percussioni
MARIO BRUNELLO violoncello e direttore
Mahler, R. Strauss

11/11 **EMERSON QUARTET**
Haydn, Bartók, Beethoven

25/11 **ANTONIO MENESES** violoncello
MARIA JOÃO PIRES pianoforte
Schubert, Brahms, Mendelssohn

04/12 **ORCHESTRA DELLA TOSCANA**
TAN DUN direttore
Tan Dun

11/12 **ESTRIO**
Arenskij, Guarnieri, Smetana

13/01 **FRANZ LISZT**
CHAMBER ORCHESTRA
GABOR BOLDOCZKI tromba
ALEXANDER ROMANOVSKY pianoforte
Stravinskij, Šostakovič, Britten, Liszt

20/01 **PAUL LEWIS** pianoforte
Bach / Busoni, Beethoven, Liszt, Musorgskij

03/02 **BELCEA QUARTET**
Purcell, Britten, Mozart

10/02 **THE MATTHEW BARLEY ENSEMBLE**
VIKTORIA MULLOVA violino
Lewis, Bartók, Kodály, Weather Report, DuOud

24/02 **FEDERICO COLLI** pianoforte
Mozart, Beethoven, Schumann

10/03 **SOLISTI DELLA MAHLER**
CHAMBER ORCHESTRA
Mozart, Bruch, Stravinskij

17/03 **I SOLISTI DI MOSCA**
YURI BASHMET viola e direttore
Britten, Paganini, Čajkovskij

08/04 **RADU LUPU** pianoforte
Schubert, Franck, Debussy

14/04 **JANINE JANSEN** violino
ITAMAR GOLAN pianoforte
Beethoven, Schoenberg, Korngold

12/05 **ARCADI VOLODOS** pianoforte
Schubert, Brahms, Schumann

I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

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

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- CASALECCHIO DI RENO, VIA DEL LAVORO, 7 - TEL. 051/9910121
- MEDICINA, VIA FAVA 150, TEL. 051/ 85 11 41
- PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356
- SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/ 8212509
- SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294

Roberto Longo + **TESTI**

GROUP

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

tel. 045.6833333 - fax 045.7731089

www.testigroup.com - info@testigroup.com

SERIE CARTIGLIA



Primo piano

I vantaggi e i limiti. Quando e come utilizzarli. Dove poterli acquistare e soprattutto le modalità richieste senza incorrere in sanzioni. Ecco tutto quello che c'è da sapere sui *buoni lavoro*

I vaucher, come utilizzarli

LAVORO ACCESSORIO DI TIPO OCCASIONALE

Pagamento con i vaucher / buoni lavoro.

Come utilizzarli

Di fronte a un lavoro accessorio di tipo occasionale da pagare con i vaucher/buoni lavoro sono tante le difficoltà da capire. Il lavoro accessorio di tipo occasionale è una prestazione lavorativa che ha una doppia finalità: regolamentare le prestazioni occasionali non riconducibili a un contratto di lavoro, in quanto effettuate in modo saltuario; tutelare situazioni di lavoro non regolamentate. Il pagamento avviene con i *buoni di lavoro*, ovvero vaucher. La disciplina giuridica avvenne con il decreto del 29/9/2003 n.276. Con la recente legge del 28/6/2012 n.92 sono state apportate alcune modifiche. Si è cercato di regolamentare tutte quelle situazioni di lavoro che venivano considerate "lavoretti" o lavoro occasionale e accessorio.

VANTAGGI PER IL COMMITTENTE

Il committente potrà servirsi della normativa con la consapevolezza di agire nella totale legalità previdenziale, assicurativa e fiscale. Con l'utilizzo dei vaucher, il committente si garantisce la copertura INPS e la copertura INAIL, senza andare incontro a possibili vertenze circa la natura della prestazione e senza alcuna necessità di stipulare alcun contratto. Possono essere committenti: le famiglie, gli enti senza fine di lucro, i soggetti non imprenditori, le imprese familiari, gli imprenditori operanti in tutti i settori, gli imprenditori commerciali, i professionisti nonché i committenti pubblici.

VANTAGGI PER IL PRESTATORE DI LAVORO

Il lavoratore può aumentare le sue entrate attraverso queste prestazioni occasionali, il cui compenso non è assoggettato ad alcuna imposizione fiscale, non comporta varia-

ni sullo stato di disoccupazione, è cumulabile con la pensione, è compatibile con i versamenti volontari. Possono essere prestatori: i pensionati, i disoccupati, gli studenti durante i periodi di vacanza, gli studenti universitari iscritti a corsi di laurea, i cassintegrati, i percettori di assegno di disoccupazione o di assegno di mobilità, i lavoratori autonomi. Anche i lavoratori dipendenti e i lavoratori in part-time possono svolgere prestazioni di natura occasionale. I lavoratori extracomunitari possono svolgere attività di lavoro occasionale se in possesso del permesso di soggiorno.

LIMITI ECONOMICI PER IL PRESTATORE

I compensi percepiti dal prestatore non possono superare 5mila euro netti (euro 6.666 lordi) nel corso di un anno solare, con riferimento alla totalità dei committenti. Le prestazioni effettuate in favore delle imprese familiari, degli imprenditori commerciali e dei liberi professionisti, non possono superare 2mila euro netti (euro 2.666 lordi) per ciascun committente, fermo restando il limite di euro 5mila. Per i lavoratori in cassa integrazione, in mobilità, in disoccupazione, il limite è di 3mila euro netti per anno solare, con riferimento alla totalità dei committenti. Tali lavoratori, per compensi superiori a 3mila euro, devono presentare comunicazione all'INPS. Per i committenti pubblici e nel settore agricolo il limite è di 5mila euro netti, nel corso di un anno solare.

OBLIGHI PER I COMMITTENTI

Prima di dare inizio all'attività di lavoro occasionale, il committente deve effettuare la comunicazione all'INPS (valida anche ai fini INAIL). La mancata comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione. Il committente ha l'obbligo di verificare il non superamento del limite economico. A tale scopo ha il diritto di chiedere al prestatore una dichiarazione scritta in ordine al non superamento degli importi massimi previsti. Tale dichiarazione costituisce elemento ne-

cessario e sufficiente a evitare conseguenze di carattere sanzionatorio. Si richiama l'attenzione sulla circostanza che il superamento del limite comporta la trasformazione del rapporto contestato in rapporto di natura subordinata a tempo indeterminato.

PAGAMENTO CON I VAUCHER

Il pagamento delle prestazioni di lavoro occasionale avviene attraverso il sistema dei vaucher/buoni di lavoro, il cui valore nominale è pari a 10 euro. Sono disponibili sia buoni del valore di 50 euro, equivalenti a cinque buoni non separabili, sia buoni da 20 euro, equivalenti a due buoni non separabili. Il valore nominale è comprensivo della contribuzione INPS e INAIL. Il valore netto del vaucher da 10 euro, ovvero il compenso netto in favore del prestatore, è di euro 7,50 e corrisponde al pagamento di un'ora di prestazione.

ACQUISTO BUONI

L'acquisto dei buoni può avvenire presso la sede INPS, con modalità di acquisto telematico, presso gli sportelli bancari, presso gli sportelli postali, oppure presso i tabaccai. Il prestatore può riscuotere i "buoni" presso tutti gli uffici postali purché in possesso del proprio codice fiscale, del codice fiscale del committente e non abbia dimenticato la data di inizio e fine della prestazione. I vaucher acquistati presso i tabaccai sono riscuotibili presso la rete tabaccai. I vaucher acquistati presso la banca sono riscuotibili esclusivamente presso il medesimo circuito bancario. L'attuale normativa prevede che i committenti possano acquistare presso le rivendite autorizzate uno o più carnet di buoni orari che sono numerati progressivamente e datati. Con tale innovazione si conferma la natura oraria del buono, in modo da evitare che un solo vaucher possa essere utilizzato per pagare prestazioni di diverse ore. Con recenti circolari il Ministero del Lavoro ha precisato che sulla specifica materia vi saranno modifiche procedurali sia per l'emissione dei vaucher sia per la determinazione dell'importo orario dei buoni sia per la modulazione delle aliquote INPS per effetto delle variazioni delle percentuali previste per gli iscritti alla gestione separata.

Antonio Ambrosino, ex dirigente INPS, ex vicepresidente dei pensionati del commercio, ha curato rubriche radiofoniche e televisive. È autore dei libri "L'Italia che vorrei" e "Palingenesi e rinascita del popolo italiano"





**REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE E RIPARAZIONE
DI ASCENSORI, MONTACARICHI, SCALE MOBILI E SERVOSCALA**

**PRONTO INTERVENTO
24 ORE SU 24 per 365 giorni l'anno**



www.azzurraascensori.com

**AZZURRA
ASCENSORI**



Ascoltare musica in casa e fuori

Myfour è il nuovo speaker portatile con tecnologia bluetooth. Dal design raffinato e minimale, permette di ascoltare la propria musica in totale libertà. Qualità del suono impeccabile, compatibilità con i più moderni dispositivi mobili e dimensioni ridotte, con soli 5 cm d'altezza e 230 gr di peso. Ecco il "must have" per i music addicted. Imperdibile per gli amanti della vita all'aria aperta, Myfour strizza l'occhio anche ai più casalinghi, coniugando il desiderio di vivere la musica indoor alla necessità di arredare lo spazio abitativo con stile: nessun cavo e la possibilità di scegliere tra 4 colori (nero, bianco, grigio e rosso). Ma non solo: con 7 ore di talking time e 10 metri di portata, Myfour può essere usato anche per conversare in vivavoce da telefono o da pc, o per una classica conference call in ufficio, diventando estremamente utile anche nella vita lavorativa. Grazie ai suoi 3 watt di potenza, lo speaker è in grado di offrire prestazioni elevate e un suono perfettamente equilibrato e naturale, con alti cristallini e bassi profondi.

www.myfour.com



Parikit per la doccia e per il lavello

Una nuova proposta di Parigi Industry per la sostituzione della doccia da bagno e da cucina: Parikit Doccia e Parikit Cucina. I kit sono composti da tubi della gamma Parigi Industry, Silver Metallic per la versione Doccia e Docciamix per la versione Cucina, abbinati alla relativa maniglia doccia. Il primo è un tubo flessibile antitorsione per doccia da bagno, rivestito con piattina argentata e ricoperto di guaina protettiva trasparente, ed è la soluzione ideale per un bagno di charme, unendo il prodotto tecnico alla parte estetica, ottenendo un articolo di sicuro successo. Docciamix è il flessibile che Parigi Industry produce da anni per i rubinetti doccia estraibili, installati sui lavelli da cucina e anch'esso è dotato del sistema antitorsione che permette al flessibile di essere usato liberamente senza attorcigliarsi. Il particolare tipo di treccia nylon/innox evita lo schiacciamento cui spesso sono sottoposti questi tubi durante il loro utilizzo e garantisce una lunga durata nel tempo.

www.parigispa.com

Le nuovissime serrandine Rehau

Rehau interpreta l'attuale trend del "flat design" con Rauvolet pure-line, il primo sistema a serrandina tamburato che combina l'essenzialità estetica delle superfici lisce con i vantaggi funzionali dei moderni sistemi scorrevoli. Complemento ideale nella progettazione di mobili per cucine e uffici, la soluzione Rehau apre nuove possibilità di allestimento e personalizzazione degli spazi, attraverso un design essenziale e compatto. Abbandonando il tradizionale motivo a doghe delle serrandine a favore di una superficie omogenea e liscia, Rauvolet pure-line assicura i vantaggi estetici fino ad ora prerogativa di ante a battente o a scorrimento, con una soluzione più funzionale e dall'ingombro minimo. Installabile sia in verticale, sia in orizzontale, la novità Rehau offre il massimo comfort e facilita l'accesso al contenuto, aumentando lo spazio fruibile all'interno del mobile grazie ad un evoluto meccanismo scorrevole.

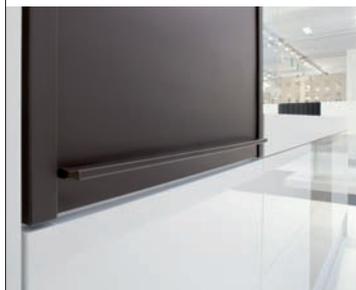
www.rehau.com



Lo scaldabagno da esterno

Vaillant afferma il proprio spirito di rinnovamento con i nuovi scaldabagni da esterno outsideMAG. Questa moderna gamma caratterizzata dal design moderno e sobrio è stata studiata per funzionare all'esterno dell'abitazione con temperature fino a -15 gradi. Degno di nota il pratico display multitouch per gestire tutte le operazioni dello scaldabagno comodamente dall'interno della casa, nonché l'inconfondibile aspetto estetico dell'apparecchio. outsideMAG si caratterizza per la sua presa d'aria frontale che assicura sempre il giusto apporto d'ossigeno per un corretto funzionamento. outsideMAG è molto facile da installare; non è richiesto, infatti, alcun collegamento alla canna fumaria poiché dispone di uno scarico in facciata già integrato nel pannello frontale (omologazione di tipo A). Lo scaldabagno può essere comodamente installato in balcone secondo le normative vigenti.

www.vaillant-group.com





Alta trasmissione luminosa

Ecosat Velo è il nuovo satinato con una finitura esclusiva Vitrealspecchi. Rispetto ai comuni vetri acidati, offre una superiore trasmissione luminosa (spessore 8 mm, extrachiaro: 87,4%), una maggiore facilità di pulizia anche in fase di lavorazione, e un rapporto qualità-prezzo molto competitivo. Queste caratteristiche lo rendono ideale soprattutto per la realizzazione di porte tutto vetro e pareti divisorie che si desidera velino efficacemente la visione a distanza ma, da vicino, siano meno coprenti e quindi risultino più leggere. Non solo: la particolare sericità della superficie conferisce piacevolezza tattile e, insieme, maggiore refrattarietà alle impronte: requisiti apprezzabili per strutture esposte frequentemente al contatto diretto del pubblico. È prodotto in lastre di dimensioni standard 2250/2400/2550 x 3210 mm, fino a 12 mm di spessore, nelle tonalità chiaro ed extrachiaro.

www.vitrealspecchi.it

Quando la calce è ecosostenibile

NATURCALCE® è la nuova linea di prodotti ecosostenibili Ruredil. Una gamma completa di prodotti per le lavorazioni tipiche sia delle nuove costruzioni, che rispondono ai criteri della bioedilizia, sia dei cantieri del restauro storico, perché garantisce un'elevata eco-compatibilità e una perfetta omogeneità con i materiali dell'edilizia storica, oltre a favorire la salvaguardia dell'ambiente e della salute delle persone. Tutti i prodotti NATURCALCE® sono a base di materiali inorganici naturali (calce idraulica naturale NHL3.5, sabbia silicea, grassello di calce e silicati) che associano una intrinseca eco-compatibilità ambientale alla garanzia di eccellenza e affidabilità nelle prestazioni dei prodotti finali. La linea Naturcalce Ruredil è composta da diciotto prodotti di cui tre malte da costruzione e consolidamento a base calce NHL, cinque malte da intonaco a base calce NHL, cinque finiture minerali a base calce e cinque finiture minerali a base silicato.

www.ruredil.it



Per un risparmio energetico

LOEX presenta la regolazione di nuova generazione, intelligente che contribuisce al risparmio energetico: Xsmart, che rileva costantemente il valore della temperatura esterna e Xtronic, il sistema di regolazione per singolo ambiente. Due nuove soluzioni della gamma X Performance (Xp) appositamente sviluppate dall'R&D LOEX per mantenere costanti i valori termici, garantendo il massimo comfort e ottimizzando i consumi. Novità che racchiudono tutta l'esperienza di LOEX nel campo dei sistemi radianti di riscaldamento e raffreddamento, con un plus in termini di innovazione, avanguardia e servizio tecnico professionale. Valori che contraddistinguono tutta la gamma LOEX e la nuova linea Xp, che identifica le novità e i sistemi di punta. Un range completo di soluzioni progettate da LOEX per soddisfare i bisogni di una clientela moderna, attenta al valore tecnologico e alla portata innovativa, con un ottimo rapporto qualità/prezzo.

www.loex.it



Dalla parte della sostenibilità

Sostenibilità e design. Innovazione e ricerca. Ambiente e ciclo di vita. Materiali naturali, artificiali, a km 0. Nuove tecnologie. Riciclare, riusare, rigenerare. È vasto il mondo dell'ecodesign. Un mondo nuovo e diverso. Un nuovo ciclo produttivo. Nuovi sistemi e comportamenti consapevoli. Ecco l'altra chiave: la consapevolezza. Produzione e fruizione consapevole, che in questo caso vuol dire: scelta accurata dei materiali, progettazione avanzata, uso responsabile, contestualizzazione delle risorse e delle fasi costruttive. Per poi giungere alla sensibilizzazione dello stesso fruitore, alla riduzione del consumo energetico e utilizzo di materiali a basso impatto ambientale. L'ecodesign è l'ideale opportunità per migliorare le prestazioni ambientali in tutto il ciclo di vita di un prodotto: dall'ideazione e progettazione, alla razionalizzazione dei materiali. Dall'ottimizzazione delle tecniche di produzione e di distribuzione, fino allo smaltimento finale del prodotto. Ma chi sono gli attori principali di questa produzione di nuovi prodotti? L'impresa e il progettista. Il loro difficile e arduo compito è ri-progettare e ripensare l'intero ciclo produttivo e soprattutto cercare di ridurre l'impatto ambientale e abbatterne i costi.



Clessidra, Lessmore. Con la sua caratteristica struttura ad anelli, questo tavolo prosegue lo studio dell'azienda verso la ricerca di una forma in movimento. Solido oggetto quotidiano ideale per lavorare e mangiare, dona all'ambiente in cui è collocato un aspetto organico grazie alla sovrapposizione dei suoi strati. È fabbricato in materiali come cartone, MDF e legno, con piano disponibile anche in vetro o metacrilato.



Paper Basket, *Regenesi*. Riciclato e riciclabile al 100%, è realizzato con pelle proveniente da scarti di lavorazione e senza l'utilizzo di colle. Progettato da Matali Crasset, grazie al fondo estraibile e all'apertura laterale, può essere riposto in poco spazio. Regenesi produce e commercializza oggetti di design innovativi - di elevato standing qualitativo - realizzati con materiali di riciclo post-consumo. L'idea è quella di promuovere soprattutto una "bellezza sostenibile", rappresentando così un vero e proprio stile di vita.



Corrugated Collection, *Agi Miagi*. Una collezione di lampade da terra, da tavolo e lampadari ecologici prodotti da un'azienda texana, realizzati in plastica o in cartone. Disponibili in diverse forme e colori, sono realizzati con materiali riciclati e riciclabili al 100%, sono assemblati a mano e sono ripiegabili. *Agi Miagi* è uno studio di design della luce con sede a Austin. I designer si ispirano all'impatto che l'illuminazione ha sulla nostra esperienza quotidiana.



Design



Spiga, Tonin casa. Spiga è un giocoso e colorato appendiabiti ecologico, ispirato all'eleganza flessuosa e modulare di una spiga di grano al vento. È realizzato in polietilene con la tecnologia dello stampaggio rotazionale ed è riciclabile al 100%. Inoltre la sua particolare e originale struttura morfologica consente l'utilizzo di un unico stampo per la realizzazione dei tre doppi petali sovrapposti. Spiga è disponibile in due altezze e cinque colorazioni (bianco, grigio, beige, fucsia, verde e rosso).



Barrel12, Studiododici. Un recupero sostenibile e artigianale che possa dare a ciascun singolo oggetto un carattere di originalità e unicità, questa è l'idea di Francesca Cutini, architetto e designer titolare di Studiododici, che rigenera i barili e li trasforma in un ambizioso progetto di design e di recupero funzionale. Si possono aprire e chiudere per diventare contenitori per libri, bottiglie, gioielli, scarpe o caschi.





Shred Smartphone Sleeve, *TAPGear*. Un porta iPhone realizzato con un materiale chiamato Shred: realizzato al 100% con rifiuti tessili riciclati, provenienti da abiti e tessuti per la casa. Secondo Ryan Frank, il designer che lo ha realizzato, riciclare l'abbigliamento è un modo fantastico per prolungare il ciclo di vita delle materie prime, quindi conservare le risorse naturali, ridurre il consumo di energia nonché gli spazi occupati da discariche. Della stessa linea sono disponibili le custodie per iPad e Laptop.

Tappo, *Lessmore*. Un tavolino, una lampada, un vano porta oggetti, un punto dove ricaricare i telefonini senza essere circondati da cavi. Dentro il suo vano può contenere i nostri mobile device e tutti gli accessori e gli oggetti che affollano la nostra vita. I loro cavi scompaiono nel piano di Tappo attraverso quattro pratici fori. Tutto questo in un solo oggetto ecosostenibile realizzabile in cartone, legno o bamboo.



Enzo, *www.ryanfrank.net*. Enzo, del designer sudafricano Ryan Frank, è realizzato in paglia compressa e trae ispirazione dai tradizionali manufatti africani scolpiti a mano. La struttura è leggera ma allo stesso tempo robusta e la forma è studiata in modo tale che impilando gli sgabelli si componga un totem. Enzo è compagno di Isabella, il primo sgabello di questa serie realizzato da Frank.

Design



85 Lamps, *Droog*. Questo lampadario a sospensione utilizza solo ciò che è necessario per creare la luce: lampadine, cavi, connettori. Moltiplicando questi elementi essenziali viene creato un lampadario opulento. Meno e più sono quindi uniti in un unico prodotto. Il lampadario ha un grande diametro e offre un ampio fascio luminoso costituito da decine di lampade, ognuna con il proprio cavo e porta lampada, raccolti alla sommità da un semplice nodo.

oPLA, *Bamboo Studio*. Una sedia fatta di PLA, un acido lattico ottenuto dal processo di fermentazione di risorse naturali contenenti amidi come il granoturco, il frumento, lo zucchero. Il vantaggio è costituito dalla possibilità della biodegradazione attraverso un processo di compostaggio. La forma dello schienale ricorda la foglia di granoturco.



Leaf Lamp, *Green Furniture*. Firmata da Peter Schumacher, questa lampada da terra ricorda un tronco d'albero ed è ispirata proprio al lussureggiante verde svedese. Il tronco e i rami sono fatti in betulla, mentre il fogliame è costituito da sottili foglie di feltro di lana. L'illuminazione proviene da un Led posizionato dietro al fogliame che diffonde una luce rilassante. Per ogni lampada venduta, il produttore si impegna a piantare una betulla nella regione di Scania, in Svezia.

IL NUOVO VIRTY. LA TUA BANCA, OVUNQUE SEI.



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



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

 **BancaEtruria**
Popolare davvero



www.bancaetruria.it

La seconda vita degli oggetti



A sinistra: Lampada Avocetta. Realizzata in legno massello, tre essenze lignee, ognuna mantenuta nel suo colore originale. Il paralume è concepito per favorire il passaggio dell'aria e il conseguente raffreddamento della lampadina

Sotto: Cassettiera denti. Dalla forma ellittica laccata bianco lucido con frontale rivestito da assi di recupero



In che modo i vostri mobili sono sostenibili?

In realtà siamo arrivati a produrre un vasto campionario di mobili e oggetti sostenibili perseguendo l'obiettivo di dare loro una precisa caratterizzazione, in grado di evocare la modernità: abbiamo ricercato materiali usati mantenendone i colori originali (Ex porte e portoni laccati), vecchi mobili dalle forme vagamente vintage, legno e ferro presi nei cantieri e pregni dei segni lasciati dal lavoro, maniglie inventate smontando reperti industriali dismessi, cartelloni, vecchie scatole di biscotti in lamiera e frullato il tutto in modo ironico ottenendo una proposta originale che vuole essere al tempo stesso un omaggio al design e una critica all'idea mortifera della decorazione di massa. Tutti questi elementi costituiscono una frazione importante del prodotto finale che necessita di minor quantità di legno e materiali nuovi.

Che ruolo ha il design nel percorso che porta a un mondo più sostenibile?

Credo che oggi siano aperte due possibilità: la prima è quella di continuare a progettare su cad in maniera virtuale modelli sempre più originali e solo alla fine preoccuparsi di trasformare il virtuale in reale, spesso indispettendosi di quanto la realtà sia poco propensa ad adeguarsi al virtuale o peggio forzarla di rispettare l'estetica del progetto utilizzando materiali impropri (il piazzale della stazione Tiburtina a Roma è transennato 8 mesi l'anno perché la pavimentazione è scivolosa). La seconda strada è approfondire la conoscenza di ciò che è già un prodotto, creando un data-base di materiali e semilavorati che costituiranno la tavolozza da utilizzare per progetti futuri. Così ogni nuova opera conterrà pezzi di "storia riciclata" in grado di mitigarne l'impatto sul paesaggio.

Il motto del vostro laboratorio è "le cose sono vive". Cosa volete trasmettere?

Ciò che è vivo in un oggetto è una proiezione di chi lo guarda, di chi lo usa. Una persona dotata di spirito può rendere vive tutte le cose che la circondano, a meno che l'oggetto stesso non freni con la sua univocità questa libertà di immaginare e di proiettare vita. Le cose sono vive

Luca De Pascalis e Nicola Gubiotti sono due artigiani del legno che hanno creato Laquercia21, un laboratorio che realizza arredamento su misura. Eseguono solo lavorazioni artigianali, prediligendo il pezzo unico rispetto alla produzione in serie

in relazione alla loro capacità di evocare, ironizzare, ricordare, alludere in modo non didascalico, ma aperto.

Quali sono le tre caratteristiche più importanti che un oggetto di design deve avere nel 2013?

Quelle che si proponeva di avere ai suoi inizi, ben teorizzate e disponibili nei libri di Munari per esempio. Io credo che oggi siano utili tutte le idee, tutte le armi intellettuali a disposizione per contenere la pressione esercitata dal mercato, sorprendendolo e non rincorrendolo. Ma mi rendo conto che prima occorrerebbe cominciare a considerarlo come un gruppo di persone, delle quali avere rispetto e non come ora, in bilico fra “re per una notte” e “una mandria di bestiame”.

Che differenza c'è tra design e artigianato? E voi dove vi collocate in una linea che unisce un designer a un artigiano?

Prima di produrre un mobile industrialmente vengono fatti numerosi disegni, studi di settore, ricerche di marketing e molti prototipi. Il mobile che arriva sul mercato è il risultato di tutto questo e a volte viene prodotto senza ulteriori modifiche per decenni. Una produzione artigianale non beneficiando di economie di scala non potrebbe permettersi tempi così lunghi e costi di prototipizzazione così elevati. Noi produciamo un mobile, ne curiamo tutti gli aspetti secondo la nostra esperienza acquisita e lo proponiamo al mercato. Il mobile successivo beneficerà di tutte le conquiste estetiche e tecniche del precedente e ne aggiungerà di nuove e così via. Ogni mobile è prodotto finito e prototipo del successivo. La ricerca è continua e aperta al pubblico, con ritorni di fiamma e salti quantici. I difetti mostrati sono elementi di differenziazioni preziose, muse ispiratrici. L'idea è quella di un artigianato post industriale, ovvero un artigianato che giochi con la produzione e comunicazione industriale sia rubandone, ove può, le tattiche e tecniche sia evocandone il profumo, il fascino e l'incubo spersonalizzante, senza mai relegarsi in comode nicchie nostalgiche dalle quali stampanti tridimensionali e algoritmi di marketing personalizzato riusciranno a stanarlo.

Per saperne di più: www.laquercia21.it



Sopra: *Sedia blocco 55*. Sedia con braccioli in legno massello, varie essenze, con seduta e schienale pieghevole in plexiglass. Sotto: *Pupazzo #36 "caffettiera"*. I pupazzi sono una collezione di pezzi unici, ognuno diverso dall'altro. Attraverso il riuso di materiali di recupero, scatole-contenitori laccati prendono bizzarre sembianze



A sinistra: Luca De Pascalis e Nicola Gubiotti fuori dal loro laboratorio

Absolut de

Fritz Hansen®  Artemide **cappellini** *zanotta* **driade**  **vitra.**
GERVASONI **e DePadova** Rimadesio **Tisettanta** **Kartell**  **Boffi** *Alias* FLOS

sign

Cariolato è design. È per tutti. Perché ciascuno trova il proprio oggetto, mobile o complemento. Quello con il gusto, le linee, il carattere e il **prezzo che cerca.**

www.cariolato.it



**CORNEDO
VICENZA**

via Monte Verlaido, 89 (VI)
corso SS. Felice e Fortunato, 98



cariolato
arredamenti



L'arte come sintesi dei sensi

Il suo destino era quello di diventare un'artista. Susanna Fiorini ne è convinta. E si dedica alle sue creazioni con tecnica e passione. Utilizza materiali diversi e tecniche differenti a seconda dell'ispirazione del momento. Non pone limiti alla propria creatività di Cristiana Zappoli

Perché mai dovremmo utilizzare tutti il nostro potere creativo? Perché non vi è nulla che rende le persone così generose, gioiose, vivaci, audaci e compassionevoli, così indifferenti al fare le guerre e all'accumulare oggetti e denaro». Sono parole della giornalista e scrittrice americana Brenda Ueland e sono parole che rispecchiano in pieno anche il pensiero di Susanna Fiorini, artista bolognese con il "pallino" dell'insegnamento (proprio come Brenda Ueland). «L'arte, la ricerca del bello, il sapersi emozionare, ci rimettono in contatto con la parte più vera di noi stessi», spiega Susanna Fiorini. «La creatività è la nostra vera natura; lo stress e la vita di oggi, le tensioni, le paure sono distorsioni di un processo naturale, del tutto simile a



quello che permette a un fiore di sbocciare. Condivido in pieno la teoria secondo la quale l'unico limite a noi stessi siamo proprio noi. Una regola su tutte? Bisogna saper volere. Desiderare. Ed essere disposti a lasciarsi andare. Ne vale la pena». Le sue opere, sintesi delle sue emozioni e percezioni, sono fatte di materiali diversi; le sue tele abbandonano la bidimensionalità a favore di una tridimensionalità che ha lo scopo di mettere in connessione artista e fruitore.

Susanna Fiorini, quando nasce la sua passione per l'arte e quando ha deciso di farla diventare il suo lavoro?

Avevo quattro anni quando mi venne regalata una bambolina di panno con un vestito di pizzo. Le tolsi il vestito, le gambe, e avvolsi la parte inferiore nella carta stagnola,



Nella foto sotto, *Catgirl*, cm30x20, tecnica mista su legno. Sopra, un angolo dell'atelier di Susanna Fiorini (foto nella pagina accanto) che si trova in campagna, a San Lazzaro di Savena in provincia di Bologna. Dal 1986 la Fiorini si dedica totalmente all'attività artistica e all'insegnamento (www.susannafiorini.it)

per farne una sirena. Più nuda, più libera. Ancora non lo so, ma da lì sarebbe iniziato tutto. Poi, come succede quando si ha qualcosa nel sangue, tutto ti chiama, ogni cosa ti viene incontro. Perché quello è il tuo percorso, che non ne ammette altri. Alla fine non sei tu che decidi. E così è stato.

Come descrive la sua arte?

Spesso la bidimensionalità della tela viene trasformata attraverso l'applicazione di oggetti che completano il soggetto dando vita a nuove forme, facendosi tramite tra me e l'osservatore. Altre volte gioco con i colori, i materiali e le parole. Amo creare "ponti" tra me e il fruitore dell'opera, affinché possa immedesimarsi, riconoscersi, emozionarsi. La definirei un'alchimia in continuo divenire. A volte stratificata, a volte scarna. Ma sempre "abitata". Come nelle persone, la bellezza senza essere "abitata" non pulsa, non vibra.

Cosa raccontano le sue opere?

Raccontano il mio vissuto, il mio modo di percepire il mondo. Suggestioni create da

colori, oggetti, immagini, parole che si fondono e si trasformano attraverso un processo emotivo in cui mi riconosco e mi specchio. Con il quale comunico. C'è sempre qualcosa sotto la pittura: un percorso sensoriale aperto, un intreccio espressivo. Al di là di qualsiasi compromesso estetico.

Qual è la sua fonte di ispirazione più importante?

Non una, ma cinque: i sensi. Tutto viene filtrato attraverso i sensi. Sono nata in campagna e fin da bambina ho vissuto all'aria aperta, a contatto con la natura. Affascinata dall'alternarsi delle stagioni. E con esse dai profumi, dai colori e dalle sensazioni che le caratterizzano. Il fascino dei fenomeni atmosferici vissuti con tutta la mia fisicità: i temporali, il vento, la pioggia, la magia della luna e delle sue fasi, la notte. E poi i ricordi: la magia del circo (che festa quando arrivava!) con mille luci, musica e colori. Il mondo gitano coi vestiti, i bracciali tintinnanti e quegli sguardi antichi, pieni di segreti. Infine il mare, in estate: quel-





di ciò che voglio rappresentare. Non ho una tecnica preferita, mi piace seguire l'istinto e lasciarmi coinvolgere dalla sfida dell'opera che voglio realizzare.

Materiali, forme e colori come interagiscono fra di loro nelle sue opere?

Nasce tutto dall'idea, a volte sintetizzata in un titolo. I materiali si incontrano con i colori, prendendo vita. A volte inizio un'opera con un pensiero che si evolve seguendo l'affinità che materiali, forme e colori suggeriscono. Fino a deviare dall'idea di partenza; per un percorso diverso.

Nelle sue opere ci sono molte parole, frasi, citazioni. Perché?

Il potere evocativo delle parole si sposa con le immagini. A volte mi identifico in una sequenza di parole che provoca una sensazione; che fa accelerare il battito cardiaco. È il finale che cercavo: è un mezzo per amplificare i sensi. Come quando applico luci alle opere. Come quando desidero che le mie mostre siano accompagnate da musica e profumo: la suggestione totale. La comunicazione verbale assume una frequenza, un'intonazione. Se scritta può fondersi nel contesto che la accoglie, valorizzando l'armonia. E il suo essere referenziale.

A chi si rivolgono le sue opere? Pensa di avere un target di riferimento?

Non amo pensare a un target. Mentre lavoro cerco un'emozione e un modo per comunicarla: l'intento è quello di testimonia-

la distesa infinita e irrequieta che mi porto dentro. E le immagini, le piccole magie da sana tradizione popolare che custodiva, raccontava e praticava una vecchia amica della nonna. Che in estate trascorreva un po' di tempo con noi. Indubbiamente questo vissuto costituisce buona parte delle mie ispirazioni: le idee, gli accostamenti, i materiali, i ricordi, i modelli, gli eroi, le paure, le cicatrici. Il processo creativo non ha percorsi rettilinei. È un'astrazione che all'improvviso spalanca davanti, nitido, il panorama. Come quando in auto, dopo la curva, appare il mare.

Con quali materiali lavora?

Di base lavoro con i colori acrilici: amo la loro versatilità e capacità mimetica di adattamento. Poi i materiali naturali come la sabbia, le resine, la graniglia di vetro o la polvere di marmo. Fiori e radici che aprono il contatto con la parte più antica di me. E ancora il filo di ferro arrugginito: a simboleggiare il tempo che non si ferma; gli specchi, gli Swarovski e le madreperle. Un piccolo drappo di velluto antico o la pagina di un libro. Tutto quello che mi serve per evocare la suggestione di un momento. Difficile spiegare le ragioni di una scelta: ogni opera vive nell'atto creativo. Può trasformarsi, mutare con lo stato d'animo. Combinare armonie di colori e materiali diversamente pensati. Ogni opera è la sintesi di tante percezioni.

Quali tecniche usa e quale preferisce?

Le tecniche che uso sono diverse, a seconda

Sopra, *I modi dell'amore*, acrilico su tela cm. 20x30. Sotto, serie *Abiti e accessori per ragazze*, Modello 1 e Modello 4, entrambi sono realizzati in tecnica mista su tela con applicazioni di tessuti e metallo. Nella pagina a fianco, dall'alto, particolare di *Itaca*, cm.80x100, acrilico su tela con applicazioni di corallo, Swarovski, legno e conchiglie; ...*È l'amor che move il sole e le altre stelle*, cm.10x10, tecnica mista su legno





re ciò che ha prodotto il momento creativo. Un sogno? Avvicinare alle mie opere anche chi non è “frequentatore” di emozioni artistiche: arte come esperienza di incontro. Di coinvolgimento sensoriale. Dove i dipinti non sono un atto di comunicazione statica. Ma una scena. Un racconto. Un’armonia di stimoli e pensieri. Arte che racconta l’Arte: testi recitati, musica, luci. E ancora: gusto, profumi... Per me l’arte è passione, gioia, pensiero positivo. Distante da qualsiasi icona che possa definirla difficile o noiosa. **Come si rapporta con gli studi di architettura e design con cui collabora?**

È necessario ambientare il lavoro. Conoscere gli spazi, la casa, i proprietari e il loro stile; entrare in contatto con ciò che li circonda. Ogni abitazione ha un’anima; l’emozione che provoca sarà il cuore del mio lavoro, che andrà coniugata in maniera ar-



monica con esigenze, aspettative ed emozioni di chi la vive. Solo così può innescarsi un processo creativo.

Cosa ama di più del “mestiere” dell’artista?

Che “mestiere” sia virgolettato. Racchiudendo così parte della risposta. Amo la libertà che mi dà l’arte. Amo vivere seguendo i miei ritmi, i miei sogni. Amo comunicare attraverso quello che faccio. Condividendo con altri la stessa emozione. E poco importa se è diversa, basta che ci sia. Scegliere di affrontare l’anti-convenzionalità, sapendo che tutto ha un prezzo. Infine amo pensare a quante volte quello “stato alterato di coscienza” mi ha salvata.

Organizza diversi corsi nel suo atelier - laboratorio. Che soddisfazioni le dà insegnare?

Moltissime. È entrare in punta di piedi in una parte profonda delle persone. In una delle tante stanze che abitano il cuore. Dove c’è l’artista bambino, insicuro e impaurito. È trasferire tecnica e amore. È rassicurare, osservare. Stimolare curiosità che vince pudore; regalando determinazione e sicurezza per un percorso meraviglioso. La sensazione più bella è riconoscere l’attimo in cui si libera energia creativa. Lo stupore che provo ogni volta quando mi accorgo della trasformazione fisica: i volti assumono una luce particolare, splendente... in quel momento sono liberi. E lo stesso “spirito magico” di cui può essere impregnata un’opera d’arte, può pervadere un intero gruppo di persone. Quel momento è bellissimo.



Sopra, particolare de *Il Sole*, tecnica mista su tela rotonda, 122 cm di diametro, con applicazione di resine, graniglia e micro sfere di vetro, Swarovski; *Buonanotte*, cm.40x40, acrilico su tela con Swarovski e tulle

Architettura

Una dependance con una struttura sfaccettata, progettata dallo studio di architettura Innovarchi a Sydney. Presenta una sagoma informe, che nasce da un insieme inclinato di piani triangolari, concettualmente associati ai tetti spioventi delle abitazioni tradizionali presenti nel quartiere di Iole Costanzo

Dalla forma irregolare



Abitare a Balmain. Uno storico sobborgo popolare a ovest del quartiere centrale degli affari di Sydney, noto per essere stato, nel 1891, il luogo di nascita del partito laburista australiano. In questo quartiere oggi è in atto un importante processo di *gentrification*, termine che indica il cambiamento economico-sociale che alcune zone in degrado possono subire se sottoposte a ristrutturazione. A questo processo solitamente segue una nuova distribuzione degli abitanti: quelli vecchi a basso reddito abbandonano il

quartiere, perché non possono più permettersi di risiedervi, mentre nuovi abitanti ad alto reddito vi affluiscono copiosi. A Balmain i nuovi interventi di miglioramento sono stati sia pubblici che privati. E l'abitazione privata Balmain Archive, un fabbricato tradizionale organizzato su due livelli per rispondere alle nuove esigenze dei suoi abitanti, è stata corredata di una nuova dependance, una struttura sfaccettata e completamente diversa dalla preesistenza. L'organizzazione dell'edificio esistente, con i nuovi lavori di ristrutturazione, è stata capovolta

Foto John Gallings





All'interno ampi spazi caratterizzano l'abitazione. Il legno, materiale molto presente, è il legame tra l'esterno e l'interno, mentre l'intonaco bianco è stato scelto per tutte le stanze



e la parte anteriore è diventata la zona privata mentre quella posteriore è ad uso misto. Il nuovo manufatto è stato costruito su un lato del giardino confinante con quello del vicino, il lato che maggiormente si offriva a una possibile introspezione. Ha una sagoma informe, sfaccettata, che nasce da un insieme variamente inclinato di piani triangolari, concettualmente associati ai tetti spioventi delle abitazioni tradizionali presenti nel quartiere e di cui è an-

che dotato il manufatto esistente. Il nuovo edificio, la dependance, è concettualmente legato alla vecchia abitazione ma dal punto di vista strutturale ne è invece indipendente. È autoportante, autonomo. È una membrana cielo terra che ricopre tutti gli ambienti secondo le regole dei triangoli tra loro incernierati. I vari pannelli rivestiti di rame brunito e dalla nuance disomogenea ma morbida ben si raccordano con l'intonaco color rosso pompeiano dell'edificio

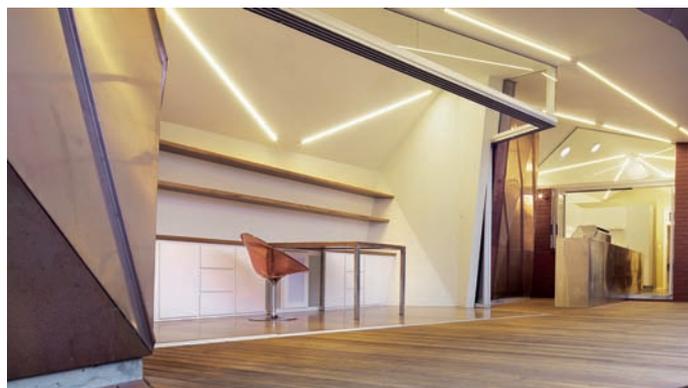
La casa si trova in un quartiere di Sydney che da qualche anno vive un processo di rigenerazione economica e anche sociale



Architettura



Sopra e a destra: due esterni della dependance, ricoperta da vari pannelli rivestiti di rame brunito, dalla nuance disomogenea ma morbida. Unico piano, la nuova struttura si affaccia su un giardino, creando così un contatto diretto con il verde circostante



preesistente. La piattaforma di cemento armato su cui è stata ancorata l'intera struttura è in buona parte rivestita con doghe di legno biondo, e lì dove le doghe non sono state inserite il cemento è stato resinato e lasciato al suo colore naturale. All'interno il linguaggio materico, e pertanto anche quello cromatico, non muta: il legno sull'impiantito è il legame tra il dentro e il fuori, il rame dell'esterno è presente nell'arredo come elementi di caratterizzazione, l'intonaco bianco è stato scelto per tutti gli

ambienti e le pareti di vetro creano continuità con il giardino antistante. Tutti gli ambienti organizzati all'interno della nuova struttura hanno funzioni diverse tra loro: quello centrale è lo studio, l'ambiente di lavoro posto in continuità visiva con il verde esterno, mentre gli altri due locali laterali sono invece di servizio. Tra la preesistenza e la particolare dependance si è creato un doppio legame concettuale: la nuova struttura che difatti sovrasta la copertura classica, senza però gravarvi sopra, alimenta

di contrappasso la sensazione di volersi far compenetrare dalla vecchia struttura, e la soluzione progettuale del banco che dall'interno dell'edificio storico si proietta all'esterno, inserendosi nell'infisso vetrato, crea un'aspettativa, un momento di convivialità con il nuovo spazio. I due volumi restano così legati, in continuità, senza perdere o modificare la loro diversa identità. Due storie che convivono. Due elementi che testimoniano il cambiamento in atto nello storico quartiere della città di Sydney.

Devi inseguire il tuo inquilino? Rivolgiti a salvaffitto.

Cos'è SALVAFFITTO?

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

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

Il mio inquilino mi darà garanzie di solvibilità?

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

Riscuoterò regolarmente i canoni di locazione?

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



www.salvamutua.com



Una confortevole abitazione sostenibile, realizzata in Colorado, con alcuni container navali. Essenzialità ed efficienza sono le caratteristiche della Shipping Container House. Che si presenta come una struttura dalla rigida linearità, ammorbidita con le calde tinte del legno di Iole Costanzo

Nuova vita per i container

Quanto fascino c'è dietro al recupero dei container? Abitare all'interno di volumi metallici che con buona probabilità, prima di divenire abitazione, hanno fatto il giro del mondo. Concettualmente tutto ciò ha qualcosa di romantico. Ed è così anche per questi altri due vissuti container navali che riprendono vita in Colorado, a Nederland, trasformandosi in una particolare abitazione ad alta efficienza energetica, e cioè con un consumo pari allo zero. Lo Studio H : T ha curato questa trasformazione seguendo varie e innovative tecniche. Ha così ottenuto un isolamento passivo, la produzione di energia rinnovabile in loco (in questa situazione assicurata dalla presenza di un impianto fotovoltaico) e l'abbattimento del dispendio di energia per la produzione di acqua calda con la predisposizione di un sistema a pannelli solari. Anche l'orientamento dell'intero manufatto è stato ottenuto assicurando allo stabile un assetto ottimale che garantisce anche la massima resa per l'illuminazione naturale e la migliore protezione degli ambienti dall'eccessivo surriscaldamento. Il riscaldamento degli am-



I container in acciaio sono stati rivestiti in legno. L'involucro è stato completamente isolato a vantaggio del risparmio energetico



bienti interni è assicurato da una stufa a biomassa che utilizza oltretutto come combustibile gli scarti del legno provenienti dalle vicine segherie. Per questa stessa ragione anche i container di acciaio sono stati completamente rivestiti con doghe di legno e l'elemento centrale, quello più alto, costruito in modo tradizionale, è invece rivestito con doghe larghe, montate in verticale, dal colore rosso mattone. Le nuance scelte, tra quelle dei listelli di legno che rivestono i container e quelle delle doghe spaziano dal biondo chiaro al noce fino a giungere al rosso terra. La Shipping Container House è stata progettata per integrarsi con l'ambiente senza pesarvi. Infatti offre elevati standard di comfort senza richiedere elevati consumi di energia. I consumi energetici sono stati abbattuti di ben il 60% e questo grazie all'isolamento dell'involucro dell'edificio ma anche al tetto giardino posto in copertura e innaffiato grazie a un sistema per il recupero e il trattamento delle acque piovane.



GLI SCARAFAGGETTI ROSSI DELLE CUCINE...

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

Alca

RISOLVE IL PROBLEMA CON MOLTI VANTAGGI...

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

IN CASO CONTRARIO TORNEREMO A NOSTRE SPESE



ELIMINATE!

Contattaci per un preventivo

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

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

FORTI SCONTI PER TRATTAMENTI CON PIÙ APPARTAMENTI DA BONIFICARE

Alca

di Alessandro Lorenzo Cassarà

Disinfestazioni - Derattizzazioni - Disinfezioni - Monitoraggi HACCP - Bonifiche ambientali

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





Tutte le foto Mikkel Frost

Rigenerarsi sull'oceano

Un nuovo complesso in una giovane città della Danimarca. Valido esempio di rigenerazione urbana e di integrazione sociale. Un manufatto recentemente costruito sul sito del terminal portuale che darà dimora a più di 7mila abitanti. E tutti gli appartamenti godranno della vista sull'oceano di Iole Costanzo

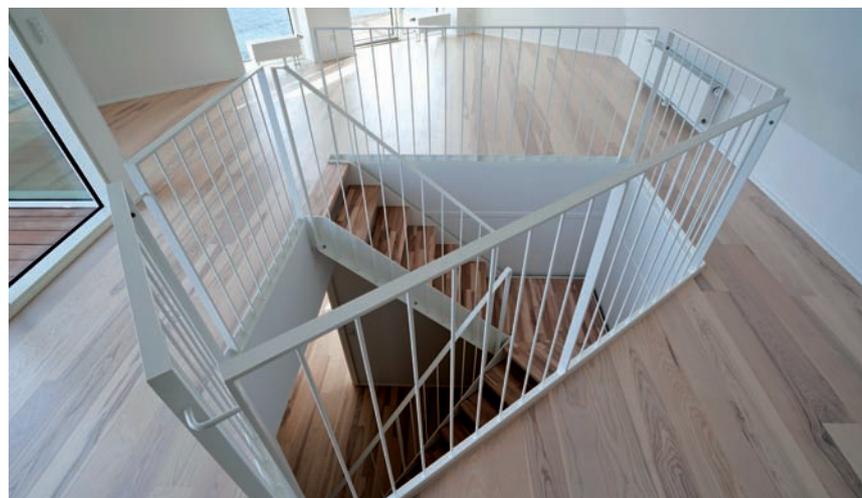


Architettura



Ricorda un iceberg, per la sua forma esteticamente complessa. Si trova in una posizione privilegiata all'interno della baia di Aarhus. Composto da 208 confortevoli appartamenti, Iceberg è il nome di un nuovo grande edificio residenziale che si trova nel mezzo di una zona impegnata in un'enorme operazione di rigenerazione urbana: l'ex porto industriale, infatti, si sta trasformando in quartiere residenziale. Aarhus è la seconda città più abitata della Danimarca. Superi i 240 mila abitanti che si quadruplicano

se si considera l'intero hinterland. È una combinazione tra centro urbano cosmopolita e piccola cittadina, anagraficamente ancora giovane. L'età media degli abitanti è tra le più basse di tutta Europa e buona parte della popolazione è costituita da studenti che vengono qui per frequentare l'università e i diversi college di educazione superiore. Una città che proprio per questa presenza giovanile cambia e ascolta le necessità dei cittadini. Iceberg è un progetto complesso in cui vivranno più di 7mila abitanti. Un progetto di riqualificazione del terminal



A sinistra: alcuni particolari degli interni, molto luminosi e tutti con vista sul mare. Sopra: vista panoramica dell'intera struttura. I volumi sono piramidi di base rettangolare che si intersecano tra di loro e creano un gioco di prospettive, determinato soprattutto dalle diverse altezze dei palazzi



portuale che nasce dall'intensa collaborazione di Julien De Smedt Architects - Cebra - SeARCH e Louis Paillard, il gruppo che ha vinto il concorso nel 2008.

La sfida per i progettisti è stata quella di garantire un'alta densità abitativa anche se in contrasto con gli standard urbanistici e in una zona che presenta alcune restrizioni per quanto riguarda l'altezza degli edifici. Inoltre gli architetti si sono anche posti il proposito di garantire la vista sull'oceano a tutti gli alloggi, condizione riconosciuta come elemento essenziale per una rivalutazione oggettiva della qualità abitativa. La vista sull'oceano insieme all'ottimo apporto di luce naturale diurna in tutti gli



appartamenti sono stati gli argomenti con cui si è negoziata la questione delle diverse altezze, che sono rimaste al di sotto di quelle massime in alcuni punti, per poi emergere al di sopra in altri.

I volumi che articolano l'intero complesso sono piramidi di base rettangolare intersecanti tra loro che creano un gioco di prospettive caratterizzato dalle diverse altezze dei palazzi. Le varie articolazioni conferiscono un senso di movimento all'intero manufatto, ma determinano anche una varietà visiva che oltre a legarlo maggiormente alla suggestione di un vero e proprio iceberg, relazionano maggiormente l'intero complesso al contesto. Alle spalle, dove



Foto Søren Kjær-Aarhus Lufffoto

Sopra: vista aerea del complesso danese, denominato Iceberg. Sorge all'interno di una zona portuale e quindi è caratterizzato esteticamente dall'azzurro del mare, che nelle ore pomeridiane si riflette sul bianco dei palazzi. Sotto: balconi in vetri che permettono alla luce di entrare in qualsiasi ora del giorno

sono già presenti alcuni edifici, i singoli volumi presentano altezze maggiori, mentre sono più conformi all'impianto del porto quelli dalle altezze ridotte. Città e porto si incontrano in un idioma comune. Un algoritmo che ha permesso di ottenere una vasta gamma di tipologie abitative all'interno del complesso che va dalle comode residenze cittadine, ai convenienti appartamenti un po' più piccoli, fino a giungere agli esclusivi attici posti nei picchi.

La varietà delle residenze, per forma e orientamento, con e senza balconi, insieme alla presenza di un terzo dei 200 appartamenti concepiti come residenze a basso costo, crea una vivace comunità dai profili sociali diversificati che rende il complesso edilizio un vero quartiere. Un quartiere con i propri spazi dedicati alla socialità, pensa-



to per affrontare in maniera equa i problemi che oggi l'edilizia residenziale solleva. Prevedere un terzo del complesso dedicato alla social housing è sicuramente uno dei modi più consoni per affrontare l'attuale emergenza abitativa, dovuta soprattutto a due ragioni: l'ingente riduzione della compravendita immobiliare, a sua volta dipendente dalla difficoltà che si riscontra nell'accedere ai mutui, e il difficile mercato degli affitti. Una soluzione come questa riapre il mercato. È un modo per calmierare i prezzi e garantire ai nuclei familiari a basso reddito, agli anziani che vivono in condizioni svantaggiate, agli studenti e ad altri soggetti in possesso dei requisiti di riuscire ad ottenere un'abitazione adeguata alle loro esigenze. Esempi come questi dovrebbero essere maggiormente presi in considerazione.

Amato Mario

PRONTO INTERVENTO



**Servizi
Riparazioni
Manutenzioni
Condominiali**



**Assistenza e installazione:
Molle Chiudiporta
Serrature
Accessori Condominiali**

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

baraldi gian paolo snc
di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordononi, 6/A - 40133 Bologna
Tel. 051.382692 - Fax 051.6427719



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

**Realizzazione e manutenzione di ogni tipologia
di impianto idro-termo-sanitario civile e industriale**



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

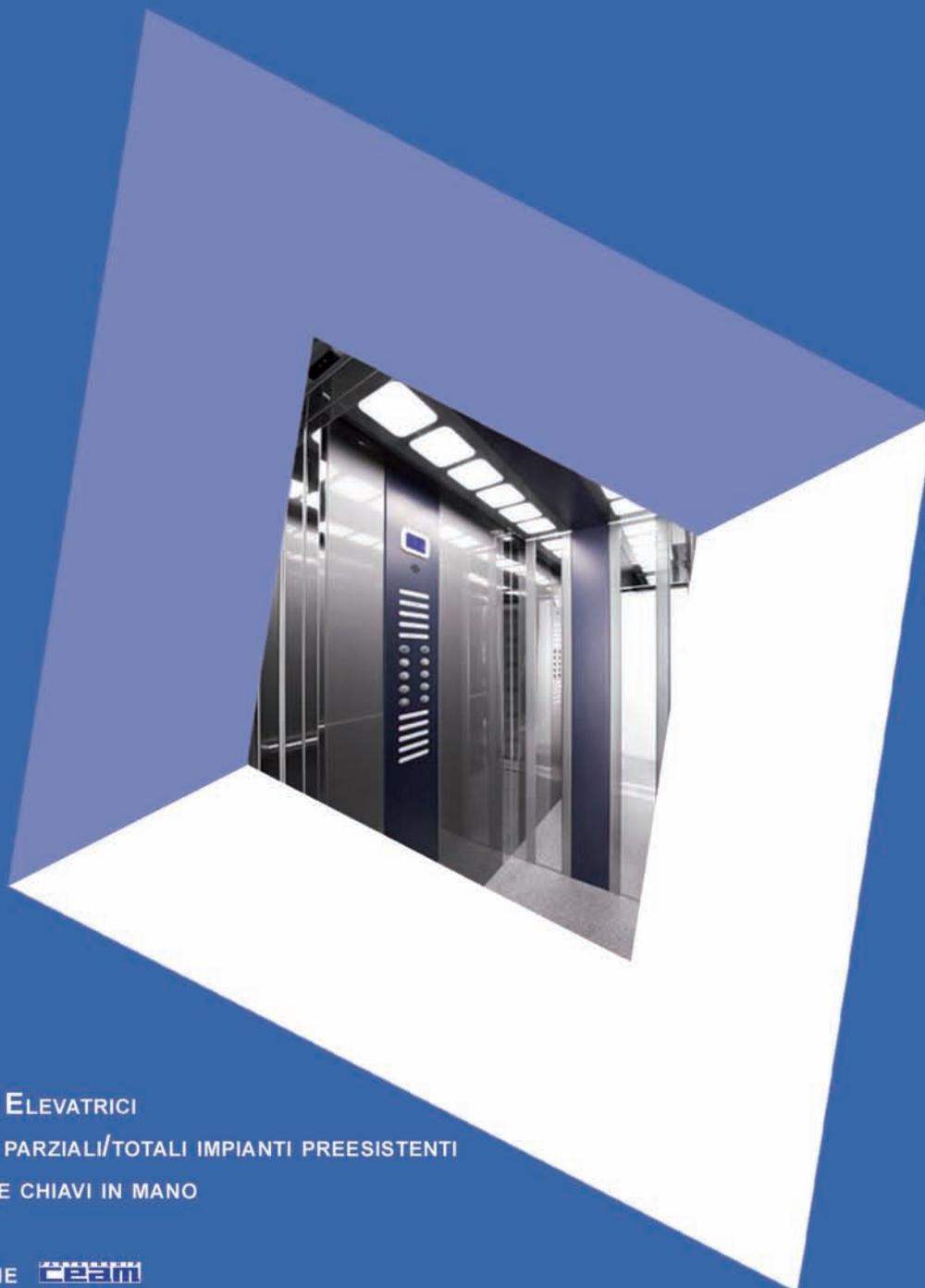


impianti di condizionamento
fissi e portatili
pompe di calore
impianti VRV
impianti solari termici



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

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



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

**SERVIZIO REPERIBILITÀ
24 ORE SU 24**

Numero Verde
800-129406

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

INTERIOR DESIGN

BOLOGNA

Un'abitazione, uno studio-laboratorio e uno show room tutti insieme. In una palazzina di circa 600 mq. È la dimora di Massimilosa Ghini, studiata per essere ecosostenibile e, dal punto di vista estetico, tutta giocata sulla dicotomia tra il bianco e il nero, il bianco è il colore dominante il nero fa da contrasto. Fanno eccezione gli ambienti privati: il verde acido-pistacchio è il colore principale della camera da letto.

FIRENZE

La caratteristica della casa è la meravigliosa vista sulla città. Per godere di questo panorama l'architetto Pietro Giorgieri ha ristrutturato questo attico accentrando l'attenzione su un'unica grande veranda. Il paesaggio naturale e quello urbano fanno da sfondo alla zona giorno. L'arredo è contemporaneo, minimalista ed essenziale, concepito in totale integrazione con gli ambienti, tutti caratterizzati dal teak.



Interior design

**VIVERE
LAVORARE
CREARE**

Foto Massimo Listri





**Grande e accogliente.
Più livelli, più funzioni.
Vari oggetti. Molti materiali.
Un'equilibrata armonia.
È qui che vive e lavora
l'architetto Massimo Iosa
Ghini di Mercedes Caleffi**





Sopra: uno dei salotti presenti nello stabile. Il grigio domina e la trasparenza del vetro lo alleggerisce. A sinistra: lo studio. Vecchi mobili restaurati insieme ad altri dalle linee essenziali, contemporanee, caratterizzano l'ambiente già connotato dalla contrapposizione del bianco degli infissi e del nero dell'intonaco

La casa di un progettista è sempre uno strumento di rappresentazione che restituisce anche un minimo di sperimentazione. E mixare i due ambiti con la pratica quotidiana resta un percorso stimolante». È così che ha esordito l'architetto Massimo Iosa Ghini nell'affrontare il tema della propria casa, da poco inaugurata e in cui i lavori di ristrutturazione hanno restituito dinamicità a tutto l'apparato strutturale originario. L'edificio è una palazzina di circa 600 mq risalente al periodo razionalista del secolo scorso, e situato in una zona ricercata della città di Bologna. L'architetto l'ha organizzato così da ricavarvi la propria casa, il suo studio - laboratorio e lo show room dove esporre anche pezzi da lui stesso progettati. Il design entra di prepotenza in questa dimora. Ne diventa la linfa vitale. Gli oggetti di design presenti oltre a raccontare se stessi raccontano anche la storia personale dell'architetto che già nel 1985 partecipò alle avanguardie italiane dell'architettura e del design entrando anche a far parte del gruppo Memphis con Ettore Sottsass. Proprio di quest'ultimo espone, accanto alla vetrata del salotto del piano terra, la famosa libreria Carlton, un oggetto che ha fatto scuola, che ha spinto il design oltre i consueti confini. Un oggetto border tra ciò che è design e ciò che è arte. Questa dimora in toto rappresenta un modo nuovo di abitare: è il connubio tra architettura, interior design, arredo e un accurato controllo del dettaglio. Ma le accortezze non si sono li-



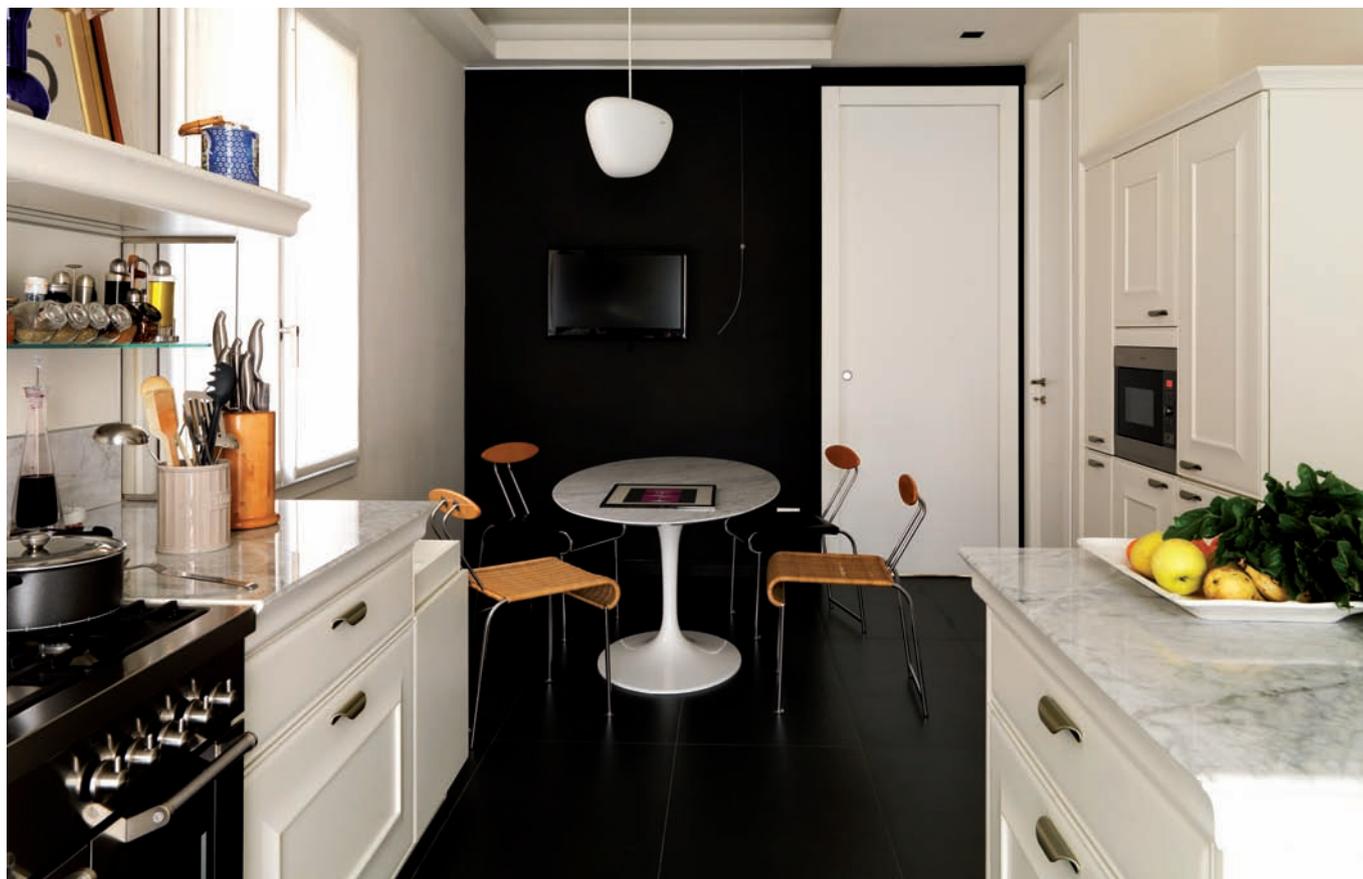
mitate solo agli aspetti estetici e del comfort, ma hanno coinvolto anche quelli della sfera dei costi, soprattutto di manutenzione: l'obiettivo è stato quello di "ricercare a casa propria la sostenibilità, l'estetica". E oggi si sa che se un edificio viene seguito secondo alcuni principi della sostenibilità, e quindi della minimizzazione dei consumi, a una possibile maggiore spesa iniziale segue nel tempo un cospicuo abbattimento dei costi.

In questa situazione la logica da progetto ecosostenibile è consistito principalmente nel ridefinire la facciata sud, la quale è stata reinterpretata come principale captatore di energia solare. È stata demolita la parete preesistente e al suo posto inserita una facciata diaframmata, corredata di schermi vegetali adatti alla protezione estiva, che nella fase invernale acquisisce la funzione di collettore di energia solare per assorbimento diretto.

L'altissima qualità estetica e dei materiali scelti è ovviamente un altro elemento importante del progetto che a sua volta è abbondantemente caratterizzato da quelli realizzati ad hoc e che ne amplificano e valorizzano le precipue peculiarità, quali gli elementi di cemento armato lasciato a giorno.

Il bianco è il colore dominante, anche se è pur vero che l'effetto di egemonia è anche assicurato ed esaltato dalla presenza del suo opposto: il nero. La cucina gioca tutto su questa dicotomia. E così altri ambienti come la sala hobby in cui

Sopra: la sala hobby con il tavolo rosso da biliardo. Sotto: la cucina. L'ambiente gioca sulla contrapposizione dei colori bianco e nero. A destra: un punto particolare dell'edificio, la doppia altezza/lucernaio del piano intermedio e lo studio, in buona parte vetrato, sul fondo







In questa foto: la sala fitness. Con i suoi colori in contrapposizione e la luce naturale zenitale permette momenti di sereno relax



spicca un curatissimo tavolo da biliardo dal panno rosso fiammante o, ancora, lo studiolo dove il nero dona particolare risalto ad alcuni mobili in legno tra cui alcuni datati e restaurati.

Il nero, presente come intonaco sulle pareti ma anche come resina sul pavimento, è interpretato quale elemento di contrasto e di evidenziazione delle peculiarità degli elementi d'arredo. Anche l'area fitness propone questo tipo di lettura. Il nero, in questo caso lucido, riflette e fa risaltare il colore chiaro della lunga vasca. Un momento intimo. Quasi da "grotta azzurra". Un ancestrale e atavico modo di rilassarsi e, perché no, di trovare se stessi. Il contatto con l'acqua implica un rapporto con essa unico, personale, intimo e diverso per ognuno di noi.

Cosa differente è invece lo studio, la parte razionale oltre che creativa della casa, che infatti gode di molta luce naturale anche zenitale proveniente dalle numerose vetrate che sono state montate al posto delle tamponature. Luce morbidamente diffusa anche dal parquet chiaro montato sul pavimento e dagli elementi d'arredo lineari ed essenziali. Una semplicità assoluta che accompagna il gesto funzionale del lavoro senza saturare l'ambiente di valenze altre. Il colore, aldilà del bianco e nero, è presente negli ambienti privati.

Nella camera da letto il verde acido - pistacchio, un colore pantone molto *à la page* negli ultimi anni, caratterizza morbidamente la parete che fa da testata al letto ed esalta la leggerezza degli essenziali elementi d'arredo che vestono l'ambiente. La casa di Massimo Iosa Ghini è una dimora complessa ma completa, senza alcuna soluzione di continuità tra il lavoro e gli ambienti privati. È un potenziale crogiuolo di inventiva.



A sinistra: un'ampia vasca, parte di un'area fitness. Sopra: ancora un particolare dello studio professionale dell'architetto. Lineare, essenziale, pratico e luminoso. Sotto: la camera da letto. Anch'essa semplice nell'arredo e caratterizzata dal colore verde acido pistacchio, è intima ed essenziale







QUANDO IL CIELO È IN UNA STANZA

È il teak il fil rouge che lega tutti gli ambienti di casa. Un profondo e ostentato legame che accompagna la vita quotidiana tra panorami mozzafiato e design. Tra oggetti amati e altri scelti in giro nei mercati europei. È come vivere immersi nella storia. Storia vissuta e storia ammirata di Mercedes Caleffi



Abitare in una casa con vista. Godere del panorama di una città è un piacere suggestivo. Se la vista è su una città storica italiana ancor di più. Tutto si carica di altre valenze se il luogo è Firenze. Come non comprendere allora la scelta di creare un'unica grande veranda che possa far godere della meravigliosa vista sulla nota città? È il caso dell'abitazione privata dell'architetto Pietro Giorgieri. Un attico costruito negli anni Sessanta sopra un edificio dei primi del Novecento ai margini della città antica che l'architetto ha pensato di ristrutturare accentrando l'attenzione proprio sulla grande veranda di cui è dotato l'appartamento. Tutto un lato è delimitato da alcune vetrate scorrevoli e perciò, pur stando in casa, è possibile godere di alcuni scorci sul centro storico e campagna circostante. Il paesaggio urbano e quello naturale fanno da sfondo alla zona giorno e accompagnano la gestualità della vita quotidiana. La città e il paesaggio si insinuano tra gli spazi, entrano a far parte degli ambienti. Si snodano senza interruzione fra il soggiorno, la zona pranzo e la cucina. E oltre al paesaggio anche la luce, diversa in ogni stagione, e la brezza, entrano in gioco nel susseguirsi dei mesi. Aria, luce, verde e storia. Memoria, cultura e immaginario. Valenze e plusvalenze che arricchiscono e rendono saturo ogni spazio. E allora come arredare una condizione già così caratterizzata, così ricca? Il linguaggio scelto dall'architetto-proprietario è quello contemporaneo, minimalista ed essenziale. Tutto l'arredo è stato concepito in totale integrazione con gli ambienti: le stanze private – camere e servizi – sono di ridotte dimensioni e sono state organizzate al di là di una parete scorrevole, realizzata in teak, che nasconde e protegge l'intimità familiare. Il resto del progetto gioca sul rapporto tra questo materiale, il teak, con cui sono realizzati anche il pavimento e i mobili contenitori, e gli altri due tipi di finitura: l'intonaco blu notte che caratterizza il volume del vano scala condominiale che si trova al centro della casa e che ha integrato al suo interno alcuni armadi a muro e il bianco scagliola di tutte le altre pareti, compresa quella che ingloba caminetto e libreria. È un gioco a tre. Due colori a contrasto e una nuance lignea dalle sfumature calde e morbide.

Nella caratterizzazione complessiva degli ambienti

In alto: la camera da letto. Il teak con il suo colore deciso e caldo, come l'area tropicale da cui proviene, avvolge con le sue venature verde-nero tutto l'ambiente. A sinistra: è sempre il teak a dominare le scene nell'angolo - pranzo all'interno della cucina. A destra: una delle due parti del salotto, elegantemente suddiviso da una sottile parete lignea scorrevole











Nella pagina a fianco: angolo del salotto. Sopra e sotto: la veranda salotto. Ampi finestroni danno sul paesaggio fiorentino. All'interno il tutto è legato dalla presenza del legno, il filo conduttore dei diversi ambienti e dei differenti elementi d'arredo. Il parquet a terra è sempre realizzato con il teak che in questa situazione è stato tagliato a tavole molto lunghe

un ruolo decisivo è stato assegnato agli elementi accessori - lampade, sedute, tavolini - oggetti scelti con cura dal proprietario di casa che predilige l'industrial design prodotto nell'intervallo di tempo che va dagli anni Quaranta e ai primi anni Settanta: un periodo storico ricco sotto il profilo della sperimentazione per ciò che concerne le forme, i colori e le tecniche di assemblaggio. Sono oggetti che appartengono all'immaginario di molti, vere pietre miliari della storia del design, come la poltroncina DAR di Charles and Ray Eames, in vetroresina e filo di ferro, pezzi rari come la piantana fatta di anelli in legno verniciato progettata da un giovane Paolo Portoghesi, e altri oggetti raccolti in giro per l'Europa nei mercati. L'insieme è accogliente, caldo, semplice ma strutturato e soprattutto equilibrato. Un equilibrio fatto di paesaggio e interior design. Di storie e suggestioni che questi oggetti raccontano di sé, pur non appartenendo alla contemporaneità né alla profondità storica visibile dalle vetrate. È una condizione di sospensione tra il dentro e il fuori. Tra un glorioso passato e un presente denso di significati. Una dimensione lirica. Forse un *déjà-vu*.

A spasso sul Golden Gate Bridge

Inaugurato nel 1937, il Golden Gate Bridge era il più grande ponte a sospensione del mondo. Oggi è simbolo della modernità in America ed emblema del turismo mondiale

Il fascino della California non è solo generato dal panorama naturale offerto, così come per incanto, da un territorio che ancora ha molto da proporre e far raccontare, oppure dalle sfide dell'uomo che contro la desertificazione, grazie alla sua ingegnosità e l'intraprendenza, ha costruito luoghi magici come Las Vegas. In questo continente tutto diventa strabiliante e da raccontare come un ponte, che solo alla vista fa capire perché diventa storia e meta di viaggio di milioni di persone. Per provare a fare trasparire, dalle parole su carta, al lettore l'emozione che si ha nel-

l'attraversare il Golden Gate Bridge, nei suoi 2,71 Km considerando anche il tratto per salire e scendere, le torri alte 225 m sul livello del mare - campata principale - che sono distanti, tra loro, 1.282 m, i 67 m di altezza sul mare, con condizioni medie di alta marea, è necessario partire dalla storia di un'opera ingegneristica che, mentre sembra una farfalla disegnata armonicamente in un panorama da cartolina, nella sua imponenza è sospesa con cavi di acciaio che hanno un diametro di 91,34 cm. Mettendo indietro le lancette dell'orologio fino ad arrivare al 1927 troviamo l'ingegnere James Wilkins che propose l'idea di realizzare un

ponte che collegasse San Francisco e la Marin County con lo scopo di rendere più sicura e veloce la traversata della baia, fino ad allora effettuata col ferry. La realizzazione del ponte iniziò nel gennaio del 1933 e fu ultimata nel 1937, il Golden Gate Bridge era il più grande ponte a sospensione del mondo. Il 27 maggio fu aperto al passaggio pedonale e il giorno successivo il presidente Roosevelt diede il via ufficiale al passaggio di veicoli. Oggi, dopo settantacinque anni, è possibile provare l'emozione che quel 27 maggio del 1937 toccò ai pedoni che attraversarono il ponte. In estate spesso l'emozione diventa anche magia, in certe giornate la nebbia avvolge il ponte facendo spuntare solamente le cime delle due colonne che, con il colore rossiccio, sovrastano un grigio silenzio. Un fenomeno generato dal calore della California Central Valley che crea l'ascensione di aria calda presente alimentando forti venti che attirano aria fresca e umida dall'oceano attraverso le colline del Golden Gate, causando così solitamente l'ingresso di un flusso di nebbia densa nella baia. Una cosa è certa, una passeggiata sul Golden Gate Bridge resta una scritta indelebile nel libro dei ricordi della vita.

(di Daniele Baldini)

Dall'inaugurazione ad oggi sul Golden Gate Bridge sono transitati all'incirca 1.929.896.448 veicoli





“ La raccolta è una provocazione bella e buona e vuole sortire l’obiettivo di diffondere nella gente la convinzione che è possibile augurarsi un’Italia diversa. Si tratta di una serie di proposte e suggerimenti per modernizzare la politica, le istituzioni e il mondo economico italiano, oltre al modo di pensare, vedere e vivere degli italiani, con la speranza di costruire l’alba di un futuro che avvicini l’Italia alle più moderne democrazie del mondo. Si tratta di proposte inedite, non indicate né dal Governo, né dai partiti, né da economisti.

Antonio Ambrosino





ASSOCIAZIONE CONSULENTI DEL RIPOSO
Consulente Gabriele Grimandi

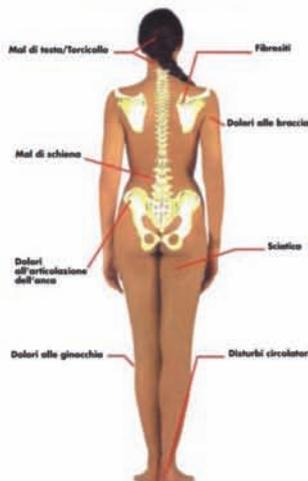
MATERASSI ERGONOMICI ED ANTI-PRESSIONE TEMPUR. TUTTE LE TIPOLOGIE DI MATERASSI. RETI A DOGHE FISSE - MANUALI - ELETTRICHE. LETTI IN LEGNO - LETTI OSPEDALIERI. 38 DIVERSI TIPI DI GUANCIALI CERVICALI E CLASSICI



IL MATERASSO TEMPUR

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

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



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



CONCESSIONARIO



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

CONCESSIONARIO



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



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



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

Sala prova e vendita: BOLOGNA Via Marconi, 6 di fianco alla sede di CONFABITARE

Tel. **051 227 484** Fax 051 274 392 - ugonotte@libero.it

MARCOPOLO CLUB vantaggi esclusivi per i soci Confabitare

15%

sugli articoli per la casa

10%

su musica e film

5%

su tv, foto-video e audio

10%

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

3%

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

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

CONVENZIONE MARCOPOLO CLUB – CONFABITARE

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

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

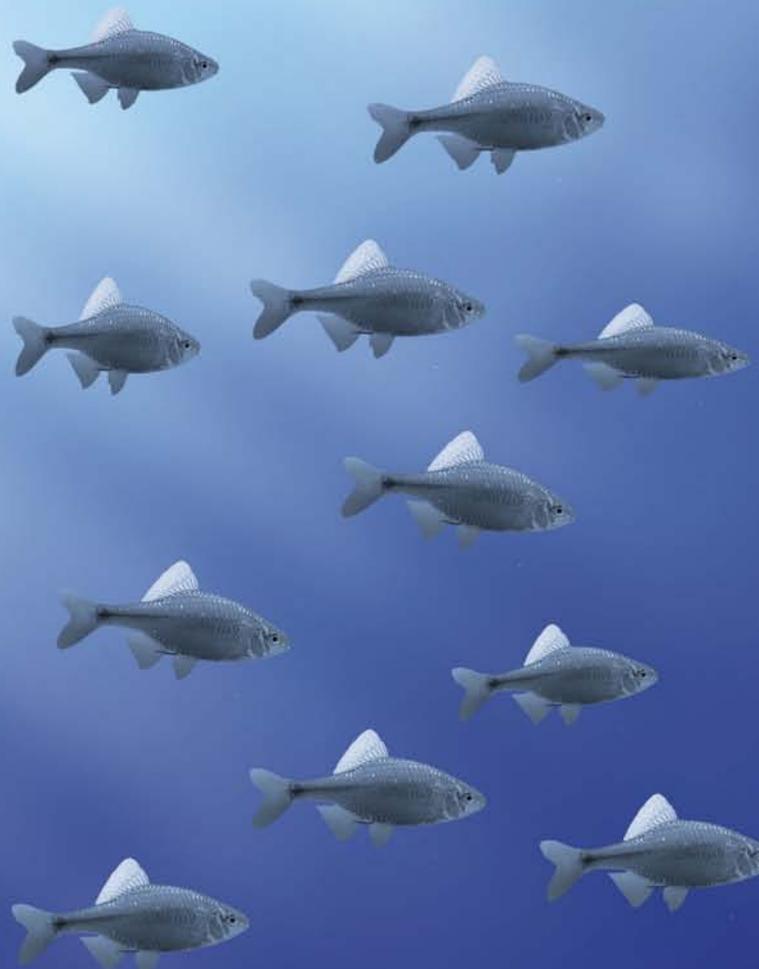
COME ADERIRE ALLA CONVENZIONE

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

MARCOPOLO
expert



www.marcopoloshop.it



Hera Energie. Scoprite tutti i vantaggi dell'autonomia.

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

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

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

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

Potrai migliorare il comfort della tua casa, risparmiando.