

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

giugno 2014 - Anno 5 - N.14



**100 GIORNI DI RENZI**

Editoriale di Alberto Zanni

**SULLA TASI  
POCA CHIAREZZA**

**ANATOCISMO  
E USURA**

**IL FASCICOLO DEL FABBRICATO**

**NUOVE SEDI  
CONFABITARE**

**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari

**Confamministrare**<sup>®</sup>  
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

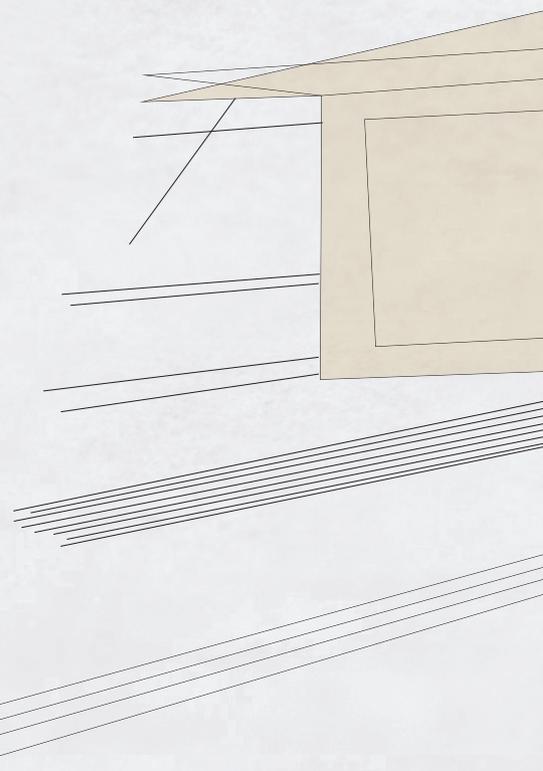
**Una nostra soluzione  
per le vostre esigenze**

# 40 ANNI DI STORIA

**Ristrutturazioni complete  
di interni chiavi in mano.  
Detrazioni del 65% e 50%**

- progettazione
- opere murarie
- impianti termo-idraulici-sanitari e gas
- impianti elettrici
- climatizzazione
- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti
- parquet
- controsoffitti, tinteggiatura e verniciatura
- rifacimento di bagni e cucine

Per **preventivi**, sopralluoghi e consulenze gratuite è possibile fissare un **appuntamento**

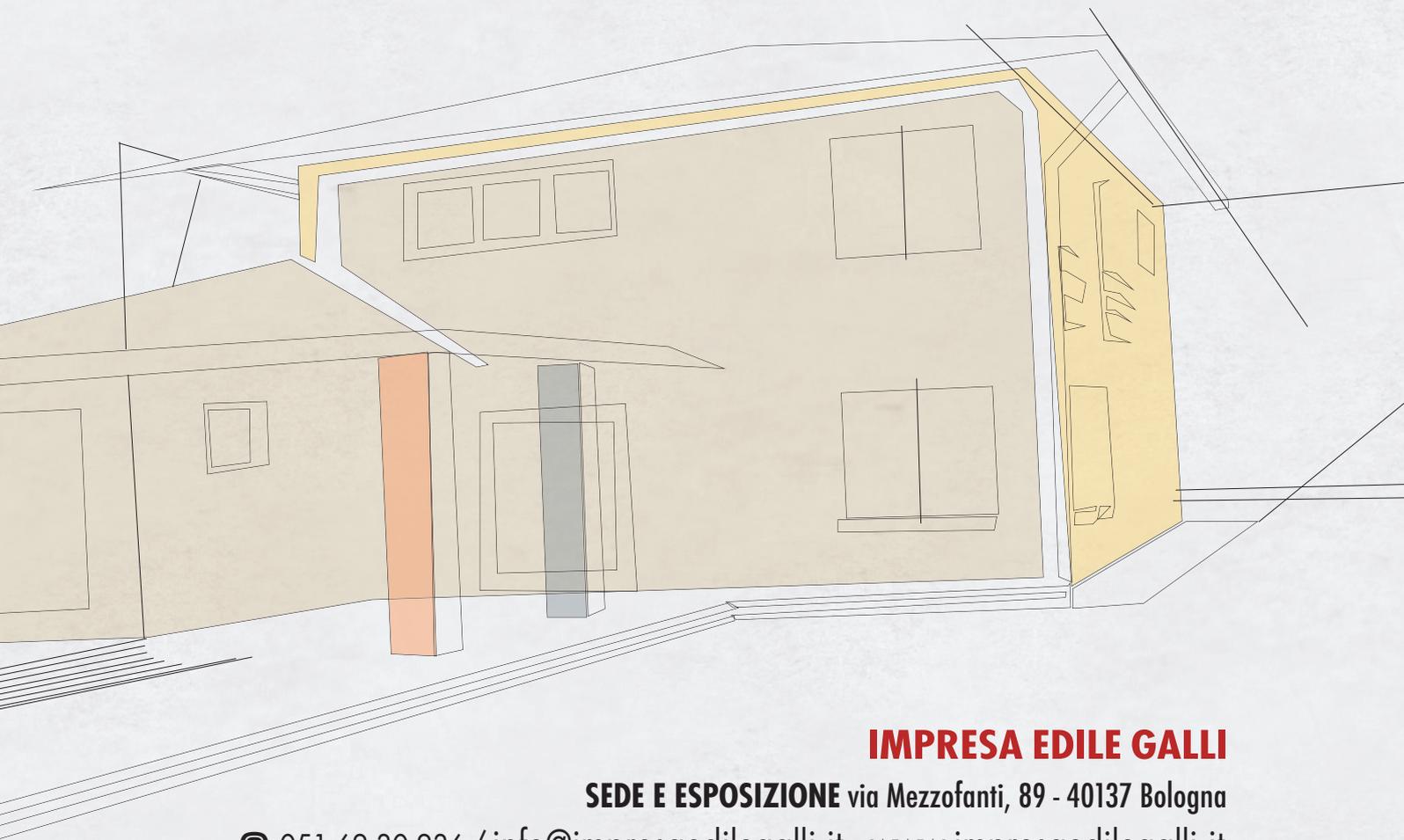




# Insieme a noi la **vostra casa** diventa realtà

La **Ditta Galli Alberto e figli**, da 40 anni esegue lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di appartamenti residenziali e locali ad uso commerciale, curando e garantendo la **perfetta esecuzione delle opere** alla regola dell'arte.

La soddisfazione del cliente è il nostro primo obiettivo, tutte le azioni che facciamo sin dal nostro primo contatto hanno questo scopo. Cerchiamo di instaurare un rapporto basato sulla chiarezza e la professionalità. Operiamo in piena trasparenza, stipulando un contratto nel quale mettiamo nero su bianco le prestazioni richieste, il preventivo dettagliato e tutto quello che è necessario chiarire prima di procedere ai lavori. Tutto questo per evitare spiacevoli fraintendimenti e sorprese poco gradite per entrambe le parti.



**IMPRESA EDILE GALLI**

**SEDE E ESPOSIZIONE** via Mezzofanti, 89 - 40137 Bologna

☎ 051 62 30 236 / [info@impresaedilegalli.it](mailto:info@impresaedilegalli.it) - [www.impresaedilegalli.it](http://www.impresaedilegalli.it)



AGENZIA DI ENEL ENERGIA



L'ENERGIA CHE TI ASCOLTA.

**MCCOM cura il settore tecnico commerciale di Enel nel quadrante nord-est del nostro Paese, in particolare di alcuni prodotti quali:**

- ▶ forniture di energia elettrica
- ▶ forniture gas metano
- ▶ illuminazione a led
- ▶ pannelli fotovoltaici
- ▶ pannelli termodinamici

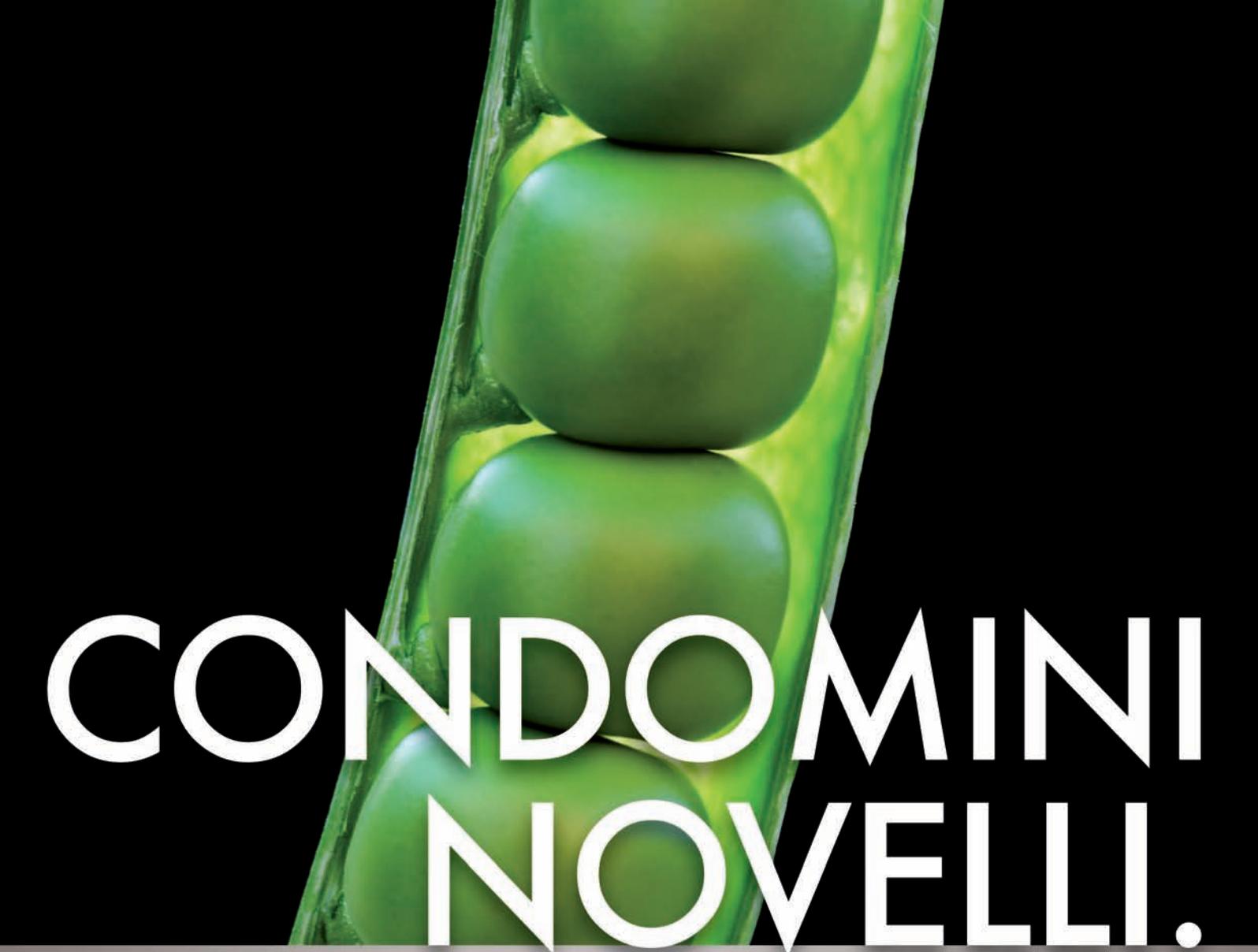
**a favore di una clientela composta da amministratori condominiali, privati e aziende attraverso servizi specifici e personalizzati nel tempo nelle fasi pre e postvendita.**

**MCCOM Snc**

strozzienel@libero.it

tel. 0522 - 72000

cell. 320 - 7553717



# CONDOMINI NOVELLI.

**“CONDOMINI NOVELLI CONSUMER FACILITIES”:  
IL FINANZIAMENTO CHIAVI IN MANO DI BPM  
E HARLEY & DIKINSON PER LA VALORIZZAZIONE  
DEGLI IMMOBILI.**

È iniziata una nuova era per il condominio. L'accordo tra BPM e H&D infatti promette più vantaggi per tutti. Per gli amministratori e i condomini che risparmieranno tempo nell'esecuzione dei lavori e denaro, non dovendo pagare gli interessi sul finanziamento. Per le aziende appaltatrici che avranno la certezza dei pagamenti. E per le nostre case che diventeranno più belle, più moderne, più pregiate e più ecosostenibili. Con le soluzioni di consumer facilities per “condomini novelli” riqualificare il condominio è più che logico. Ecologico.



Maggiori informazioni nelle agenzie BPM,  
o visitando [www.bpm.it](http://www.bpm.it)



BANCA POPOLARE DI MILANO

*Il futuro è di chi fa.*

Il presente messaggio ha finalità esclusivamente promozionale. L'erogazione dei finanziamenti è subordinata all'istruttoria da parte dell'agenzia. Offerta valida fino al 31/12/2014. Prendere visione delle condizioni economiche mediante i Fogli Informativi disponibili presso le agenzie BPM (D.Lgs. 385/93 e successive integrazioni) e sul sito [www.bpm.it](http://www.bpm.it), alla sezione Trasparenza.

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

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

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

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

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

### **La casa e il patrimonio.**

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

### **La salute.**

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

### **La sicurezza della tua famiglia.**

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

### **La circolazione e i viaggi.**

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

### **Il risparmio.**

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

### **La professione.**

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

### **L'impresa.**

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

## **I SERVIZI FINANZIARI. PER PROTEGGERE IL TUO PATRIMONIO.**

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

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

### **Gestione liquidità.**

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

### **Investimenti.**

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

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

### **Finanziamenti.**

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

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

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

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

**REALE  
MUTUA**  
ASSICURAZIONI

Parte del tuo mondo.

## IDRACOMPANY

primaria agenzia di brokeraggio  
energia elettrica e soluzioni  
per il risparmio energetico

insieme a

## CONFABITARE

ha la soluzione definitiva  
per il risparmio energetico  
per la tua abitazione e la tua attività.

L'esperienza di **Idracompany** e di **Confabitare**  
possono garantirti la massima serietà e la  
certezza in termini di risparmio e di efficienza  
tecnica e amministrativa nella gestione delle  
tue bollette di luce e gas.

Per risparmiare subito:

**IDRACOMPANY**  
[idracompany@libero.it](mailto:idracompany@libero.it)

oppure contatta  
la sede di **CONFABITARE** a te più vicina

Dedicated to People Flow™



KONE  
MySpace®

Il mini ascensore  
dal design unico

Prenota una visita al nostro showroom.  
800-455677 | [konemyspace.it](http://konemyspace.it)

# UNA NUOVA SOLUZIONE CHE GARANTISCE IL PROPRIETARIO DI FRONTE ALLE DIFFICOLTÀ CHE POSSONO SORGERE IN MERITO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE O NEI RAPPORTI CON L'INQUILINO

Il settore immobiliare è da sempre, come più volte ribadito anche su questa rivista, uno dei più importanti termometri della nostra economia. Questo perché l'italiano è sempre stato attento e predisposto ad investire nella casa piuttosto che in altri strumenti. Una ripresa del mercato immobiliare spesso è da traino anche per gli altri settori economici. La notizia, riportata anche sul Sole 24 Ore del 6 febbraio, che questi primi giorni del 2014 hanno dato piccoli segnali di ripresa, ci fa ben sperare.

In questo articolo affronteremo un aspetto del mercato immobiliare molto importante, quello degli affitti. Infatti, se nel corso degli ultimi anni il prezzo al mq delle compravendite ha subito cali notevoli (attorno al -25% su base nazionale solo nel 2012), il valore medio degli affitti ha subito cali di molto inferiori, attestandosi mediamente attorno a valori tra -5% e -7%. Questo perché molti potenziali acquirenti di immobili avendo difficoltà ad accedere ai mutui (quasi -40% nel 2012 i mutui erogati) alzano la domanda di locazione che negli ultimi due anni, grazie anche all'introduzione della cedolare secca, è aumentata del 15%.

Possiamo quindi affermare che gli effetti della crisi si sono fatti sentire meno nel mercato degli affitti per quanto riguarda la sua dinamicità, ma lo hanno reso più esposto ad una serie di rischi, tra cui l'aumento significativo di morosità con tutti i problemi che questo comporta.

Al fine di tutelare questi rischi abbiamo pensato ad una soluzione che garantisca e assicuri il proprietario per tutte le possibili difficoltà che possano sorgere in merito al contratto di locazione o nei rapporti con l'inquilino, sia in sede civile come ad esempio per recuperare danni arrecati dal conduttore all'immobile o se lo stesso dovesse effettuare modifiche all'immobile non autorizzate dal proprietario o per procedimenti per convalida di sfratto, sia in sede penale come ad esempio imputazioni derivanti o connesse alla proprietà dell'immobile locato. Sarà possibile inoltre recuperare i canoni di locazione non corrisposti dall'inquilino e che dallo stesso non sia possibile recuperare, fino a 12 mensilità.

Inoltre l'utilizzo di questa soluzione ci permette anche di effettuare una analisi preliminare dell'inquilino verificando la capacità di solvibilità in relazione al contratto che si andrà a stipulare. Lo sforzo fatto per ottenere questa opportunità ci ripaga con la soddisfazione dei proprietari che riescono ad affrontare questo particolare momento con maggiore serenità. Ogni associato Confabitare può chiedere approfondimenti od informazioni chiamando la sede di via Marconi 6/2 al numero 051/238645.



# Taglia subito le bollette della tua casa e guadagna con la riqualificazione energetica Fa bene a te, fa bene all'ambiente



**Ecobonus 65%**  
**Hai tempo fino al 31/12/2014**  
**Cogli l'occasione**

TIPOLOGIA DI ABITAZIONE	CLASSIFICAZIONE DEI PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO	RISPARMIO ENERGETICO
Abitazione indipendente 	Cappotto termico facciata	Fino al 50% delle bollette termica
	Isolamento copertura	
	Sostituzione caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione	Fino al 60% delle bollette termica
	Installazione di testa termostatica elettronica per regolazione dei radiatori	Fino all'80% delle bollette energetica (cumulata termica ed elettrica)
	Installazione di pannelli solari fotovoltaici	
Installazione di pannelli solari termici		
Appartamento in condominio 	Cappotto termico interno	Fino al 50% delle bollette termica
	Isolamento copertura	
	Sostituzione caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione	Fino al 40% delle bollette termica
	Testa termostatica elettronica per regolazione autonoma dei radiatori	
	Installazione contabilizzatore di calore e valvole termostatiche radiatori	

Sei associato a Confabitare? Allora **puoi richiedere la diagnosi energetica gratuita** della tua casa! Individuare gli sprechi e trovare la soluzione più adatta è la nostra missione! Chiama il **348 6540004** per il sopralluogo di un nostro tecnico.

filo —

ph. Beppe Brancato ad. Graphix



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 5 numero 14 giugno 2014

### Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

### Direttore Editoriale

Alberto Zanni

### Caporedattore

Cristiana Zappoli

### Art Director

Laura Lebro

### Redazione

Alberto Aitini, 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 giugno 2014

### CONFABITARE

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



**Villani Giuseppe & C. s.r.l.**

Via Brolo Sotto, 4 AB - 42019 Chiozza di Scandiano (RE)

Telefono 0522.857091 - Fax 0522.856868

[www.villani.re.it](http://www.villani.re.it) - [info@villani.re.it](mailto:info@villani.re.it)



***COLORIAMO IL TUO MONDO  
CON I NOSTRI PRODOTTI***

Multifunzione Olivetti  
D color MF 222 plus



***UNA SOLUZIONE A QUALSIASI  
TUA ESIGENZA, PER IL TUO  
NEGOZIO O RISTORAZIONE***

Registratore di cassa Olivetti  
Nettuna 7000 plus



Bologna, 22-25 ottobre

**LA NUOVA PIATTAFORMA  
PER L'AMBIENTE COSTRUITO**



[www.saie.bolognafiere.it](http://www.saie.bolognafiere.it)

Viale della Fiera, 20 - 40127 Bologna  
Tel. 051 282111 - Fax 051 6374013 - [saie@bolognafiere.it](mailto:saie@bolognafiere.it) - [bolognafiere@pec.bolognafiere.it](mailto:bolognafiere@pec.bolognafiere.it)

# sommario

## EDITORIALE

### 17 *Alberto Zanni*

Cento giorni di Renzi:  
tante promesse e pochi fatti

## CONFABITARE

- 18 Via libera al "Decreto casa"
- 19 Nuove norme per gli affitti in nero
- 20 Tasi: disorientamento totale
- 21 Anatocismo e usura
- 22 Inaugurazioni di nuove sedi
- 24 Monitorare il patrimonio edilizio
- 25 Luca Ciaccia espone a Bologna
- 26 La vostra casa consuma troppo?
- 27 I servizi e le consulenze

## L'INTERVISTA

- 28 Perdere casa? È un dramma

## ECO-LIVING

- 30 Il ritorno alla terra
- 32 Una casa naturale
- 37 Riciclare... ovvero costruire

## ZOOM

- 40 Idee e soluzioni pratiche per la casa



## CONFAMMINISTRARE

- 45** Ecco cosa succede se un inquilino non paga le spese condominiali
- 46** Quali sono le responsabilità del committente di opere edili?
- 47** Il fondo obbligatorio per le opere di manutenzione straordinaria
- 48** Confabitare e Starpiù sono uniti nel progetto "condominio a 7 stelle"
- 49** Riquilificare con Termofacciata, la nuova facciata intelligente
- 50** Perché lo sportello casa e condominio?
- 52** Il nodo della doppia maggioranza nelle delibere assembleari

## SOLUZIONI INEDITE

- 54** Una suite nella natura
- 58** La comodità? In un kit
- 61** Abitare a contatto con l'acqua

## ARCHITETTURA

- 65** Armoniosa tranquillità  
*Villa Amanzi, in Thailandia, è una casa su tre livelli ancorata alla roccia*
- 71** Un affaccio sul Mediterraneo  
*Lo studio Pitsou Kedem ha ristrutturato la Factory Jaffa House in Israele*

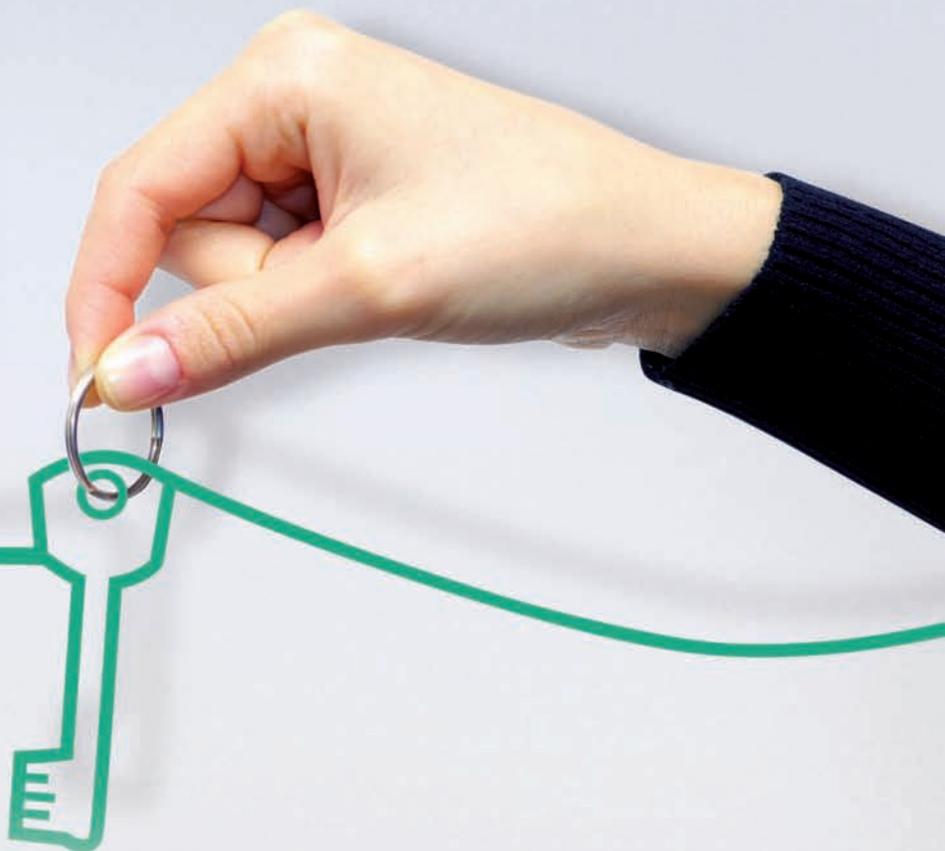
## DESIGN

- 74** Salone del Mobile: le novità

## INTERIOR DESIGN

- 82** Ambienti essenziali e fluidi  
*La ristrutturazione di un appartamento a pochi passi dal Colosseo*
- 90** Un elegante sottotetto  
*Un'abitazione ricavata dal frazionamento di un appartamento a Palazzo dei Nobili*





**CONFABITARE**  
intervista  
**Gian Luca Bergamini**  
Consulente  
**Protezione Affitto**  
**Formula 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 Formula Plus** che aiuta il proprietario associato Confabitare in diverse situazioni: lo aiuta a 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 Formula Plus** ti offre una doppia tutela, prima legale e successivamente economica: **a)** infatti ti garantisce l'assistenza e le spese legali necessarie per arrivare alla convalida di sfratto e quindi per difendere i tuoi interessi: il massimale previsto è di € 2.500 e, solo per la fase giudiziale, è applicata una franchigia fissa ed assoluta di € 258; **b)** al raggiungimento dell'ordinanza di convalida di sfratto, **Protezione Affitto Formula 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





# 2 TORRI ASCENSORI

LA VERA NOVITÀ SUL MERCATO



- Installazione di impianti elevatori o piattaforme elevatrici anche in spazi ristretti
- Manutenzione di ogni tipologia di impianto
- Riparazione, ammodernamento e sostituzioni complete

**SERVIZIO DI REPERIBILITÀ  
24 ORE SU 24**

 **800 913740**

Via Gino Cervi, 15 - 40133 Bologna - Tel. 347.7824633 - Fax 051.0544835

**[www.2torriascensori.it](http://www.2torriascensori.it) - [info@2torriascensori.it](mailto:info@2torriascensori.it)**



Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

## Cento giorni di Renzi: tante promesse e pochi fatti

*Alleluja, gente: è tempo di gioire, l'Italia si è rimessa in cammino, la crisi è alle spalle, il futuro si annuncia a tinte rosa. Parole e musica di Matteo Renzi, novello Uomo della Provvidenza, artefice e simbolo della nuova primavera italiana. Forte del trionfo elettorale, con il suo partito al 40% come la vecchia DC, il prode Matteo viaggia sulle ali di un irrefrenabile entusiasmo. Giornali, TV e opinion makers fanno a gara a incensarlo, nella miglior tradizione italiana dell'assalto al carro del vincitore, solleticando l'ego già per natura ipertrofico del premier. Il quale se la gode e inanella promesse su promesse... riforme, lavoro, scuole sicure, lotta alla burocrazia: di tutto di più, come recitava uno slogan della Rai, prodiga come non mai di peana per il "rottamatore" fiorentino.*

*Parole, un'orgia di parole: quante ne abbiamo sentite in questi primi cento giorni dell'era renziana. D'altronde Matteo, si sa, è un abilissimo comunicatore, un grande affabulatore e, in tempi di magra o peggio di crisi (si può ancora dire?), la gente vuole sentire messaggi rassicuranti, chiari, che infondono speranza e ottimismo. E Renzi in questo è maestro. Chapeau a lui, dunque, e al suo successo elettorale, cui ha contribuito in maniera decisiva la mossa degli 80 euro in busta paga, oltre che l'oggettiva pochezza dei suoi principali avversari, come ad esempio un Grillo sempre più invasato e berciante.*

*Avrete capito, cari lettori, che noi di Confabitare non siamo per nulla entusiasti di questi primi cento giorni di Renzi e del suo governo. Nessun pregiudizio, ci mancherebbe, ma a noi piacciono i fatti e non le chiacchiere. E qui di fatti, oggettivamente, ne vediamo ben pochi. Gli 80 euro, certo, ma poi? Una sequela frenetica di promesse, di "faremo", ma all'atto pratico tabula rasa o quasi. Leggi arenate o rinviate, riforme impantanate in Parlamento, coperture finanziarie tutt'altro che chiare. Dietro la cortina fumogena delle parole, a ben vedere, c'è il nulla. Lungi da noi voler fare le Cassandre, ma, nonostante il coro dei peana e gli ottimismo di facciata, non riusciamo a scorgere luminosi orizzonti nell'immediato futuro del nostro Paese. Gli indicatori economici sono tutt'ora assai negativi: la disoccupazione è a livelli record, la moria di piccole aziende e negozi continua, edilizia e mercato immobiliare sono al palo, tasse e balzelli continuano ad alleggerire le tasche di milioni di italiani. In questo quadro a tinte fosche, le uniche note liete vengono da una timida ripresa dei consumi e da qualche cenno di risveglio di alcuni settori industriali. Per quanto riguarda la casa, il prode Matteo non ha fatto altro che proseguire sulla via indicata dal suo predecessore, Enrico Letta, con la reintroduzione della famigerata IMU di montiana memoria pur con un nome diverso, IUC, che sarebbe poi la somma di IMU, Tasi (servizi indivisibili) e Tari (rifiuti). Un balletto di sigle e servizi che nasconde l'ennesima stangata fiscale per quell'80% di italiani che hanno il gravissimo torto di possedere una casa.*

*Dai primi calcoli effettuati dalla nostra associazione, e confermati da Bankitalia, quest'anno si rischia di pagare grossomodo la stessa cifra del 2012 o, in alcuni casi, una somma addirittura superiore sia per le prime che per le seconde case. Il tutto accompagnato dal solito caos burocratico, che ha costretto molti Comuni a far slittare il pagamento della prima rata per non intasare i CAAF e non far impazzire i contribuenti. Non è un caso che il logorroico Renzi su questo argomento preferisca tacere. Sappia comunque, il nostro premier, che noi di Confabitare non getteremo la spugna e continueremo a batterci in prima linea a fianco dei proprietari vessati da uno Stato vampiro. Senza sconti per nessuno, nemmeno per chi si reputa una sorta di Obama in salsa fiorentina.*

La nostra sede:

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

## Via libera al “Decreto casa”

Ecco le novità: dalla cedolare secca al bonus per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

In data 20 Maggio 2014 la Camera ha dato il via libera definitivo al Ddl. di conversione del DL 47/2014 il cosiddetto decreto casa. Si riepilogano le novità di maggior interesse che coinvolgono il settore immobiliare:

### **CEDOLARE SECCA AL 10%**

Per gli anni 2014-2017 scende dal 15% al 10% l'aliquota della cedolare secca per i contratti di locazione a canone concordato stipulati con riferimento ad abitazioni ubicate nei Comuni ad alta tensione abitativa. Rimane al 21% l'aliquota della cedolare secca per gli affitti liberi e per quelli concor-

dati relativi a immobili situati in Comuni non ad alta tensione abitativa. La riduzione interviene non solo sui nuovi contratti ma anche su quelli già in corso. La possibilità di applicare l'imposta della cedolare agevolata al 10% è ammessa anche per le locazioni stipulate nei Comuni che, nei cinque anni precedenti il 2014, sono stati inclusi negli elenchi degli enti colpiti da eventi calamitosi. È il caso ad esempio dei Comuni colpiti dal terremoto in Emilia Romagna. Viene previsto che entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL in commento, il CIPE aggiorni l'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE del 13/11/2003. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di Cooperative edilizie di locazione o di enti senza scopo di lucro se sublocate a studenti universitari o date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione. A seguito della riduzione dell'imposta sostitutiva dal 15% al 10%

è evidente che i parametri di valutazione della convenienza ad avvalersi di tale tipologia contrattuale sono cambiati: la maggior parte dei contribuenti saranno indotti a convertire, ove possibile, i contratti in corso in contratti a canone concordato.

### **BONUS MOBILI**

Viene eliminato, dal 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2014, il vincolo in base al quale per usufruire del bonus mobili, la spesa degli arredi e dei grandi elettrodomestici deve essere inferiore a quella sostenuta per i lavori di ristrutturazione. L'unica soglia è legata al tetto massimo di 10.000 Euro.

### **SANATORIA MINICANONI INQUILINI**

La sanatoria in commento riguarda gli inquilini che hanno denunciato i proprietari per gli affitti in nero e hanno sfruttato i grossi sconti offerti dalla norma poi cancellata dalla sentenza della Corte Costituzionale. Si ricorda che con tale sentenza sono state dichiarate incostituzionali le norme che, in caso di mancata registrazione del contratto di locazione, determinavano al ribasso il canone (triplo della rendita catastale) e disponevano la durata del contratto 4 anni + 4 (proroga tacita). Con il DL in commento gli effetti prodotti da queste regole incostituzionali vengono fatti salvi fino al 31 dicembre 2015 in barba alla sentenza succitata. In sostanza i mini canoni restano sino a fine 2015.

*(Alessandro Notari,  
Presidente  
Centro  
studi fiscale  
nazionale  
Confabitare)*



# Nuove norme per gli affitti in nero

## Annulate le pesanti sanzioni previste per ostacolare il fenomeno delle locazioni in nero

La Corte Costituzionale, con la sentenza 50/2014 depositata il 14 marzo 2014, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 8 e 9 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011.

Si ricorda che in base ai riferimenti normativi suddetti, ora annullati, il legislatore, per ostacolare il fenomeno delle locazioni in nero, aveva introdotto una serie di pesanti sanzioni indirette che andavano a incidere sul regolamento contrattuale, aggiungendosi alla sanzione della nullità civilistica del contratto non registrato prevista dall'art.1 comma 346 della L.311/2004.

In particolare l'art.3 comma 8 del DLgs.23/2011, prevedeva che il contratto di locazione di immobili abitativi non registrato nei termini doveva essere assoggettato ad una disciplina molto favorevole per l'inquilino e molto penalizzante per il proprietario. In sostanza, chi evadeva il fisco poteva essere "denunciato" dall'inquilino, che otteneva per quattro anni dal momento della registrazione (volontaria o d'ufficio) un affitto annuo bassissimo pari al triplo della rendita catastale con rinnovo tacito di altri quattro anni, salve specifiche ipotesi tassativamente previste dalla norma.

A norma del comma 9 del medesimo art.3, le sanzioni sopra illustrate si applicavano non solo in caso di mancata registrazione, ma anche ove nel contratto di locazione registrato fosse indicato un importo del canone inferiore a quello effettivo e ove fosse stato registrato un contratto di comodato fittizio. Ora la Corte Costituzionale ha dichiarato tali disposizioni costituzionalmente illegittime per violazione dell'art.76 della Costituzione (c.d. vizio di eccesso di delega), ovvero perché il Governo non ha rispettato i limiti fissati dalla legge delega per l'esercizio del potere legislativo delegato che prevedeva, in questo contesto, esclusivamente l'introduzione di disposizioni per il coordinamento della fi-

nanza pubblica e del sistema tributario e l'istituzione del fondo perequativo per i territori con minore capacità fiscale.

La sentenza in commento ha effetto retroattivo, ciò significa che i contratti "ridotti" in corso si estinguono automaticamente: è come se non fossero mai esistiti. Se il contratto di locazione originaria era stato scritto e sottoscritto tra le parti ma non registrato ritorna a essere valido: i proprietari dovranno quindi registrarlo (considerato che non l'avevano fatto a loro tempo) e l'autoriduzione del canone effettuata dall'inquilino in forza della legge ora annullata, risulterà essere illegittima costituendo quindi un'ipotesi di inadempimento; il proprietario avrà quindi la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e la conseguente condanna al rilascio. Nel caso in cui il conduttore avesse già riconsegnato l'unità abitativa, il proprietario potrebbe richiedere il pagamento delle somme che non ha conseguito a cau-



sa dell'illecita autoriduzione del canone previo esame dell'eventuale accordo transattivo che ha regolato la consensuale risoluzione del contratto, valutando se lo stesso accordo abbia avuto effetti novativi e o risolutivi della pretesa del locatore. Se il contratto di locazione non era stato né scritto né sottoscritto tra le parti si è in presenza di un contratto verbale. In questo caso, poiché la forma scritta è prevista per i contratti di locazione a pena di nullità, il proprietario non potrà agire in forza della locazione (che risulta non esistere) ma con una causa contestando l'occupazione senza titolo e chiedendo la condanna dell'occupante al pagamento di una indennità di occupazione. Se il contratto alla base dell'occupazione dell'immobile era un contratto di comodato fittizio, ossia dissimulante la locazione, il rapporto giuridico resterà regolato dal comodato e occorrerà agire in via ordinaria con un'azione di risoluzione del contratto alla sua scadenza e conseguente condanna al rilascio dell'immobile con la possibilità di richiedere una somma di denaro a titolo di indennità di occupazione a decorrere dalla scadenza del contratto di comodato.

*(Alessandro Notari,  
Presidente Centro  
studi fiscale nazionale  
Confabitare)*



# Tasi: disorientamento totale

Sarà diversa in ogni comune la data di scadenza per il pagamento della Tasi. Ecco perché

Il governo ha reso nota la decisione di prorogare al 16 ottobre 2014 la scadenza per il pagamento della prima rata Tasi nei comuni che, entro il 23 maggio 2014, non hanno deliberato le relative aliquote. Rimane ferma la scadenza del 16 giugno 2014 nei comuni che entro la predetta data hanno deliberato le aliquote Tasi. Di conseguenza la scadenza di versamento della prima rata Tasi 2014 è differenziata a seconda del comportamento tenuto da ogni singolo comune generando l'ennesimo caos operativo, considerando il fatto che non tutti i comuni provvederanno a inviare ai contribuenti quanto dovuto, ma saranno gli stessi cittadini che dovranno calcolare tale importo in autoliquidazione con solo 15 giorni a disposizione per consultare le delibere comunali pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze entro il 31/05/2014. Dopo le ultime modifiche il calendario per il versamento della prima rata Tasi sarà il seguente:

## PER TUTTI GLI IMMOBILI

(abitazione principale e immobili diversi):

**Delibera comunale entro il 23/5/2014:** prima rata entro il 16/06/2014, saldo entro

il 16/12/2014 in base alle aliquote previste dalla delibera.

**Delibera comunale oltre il 23/05/2014:** prima rata entro il 16 ottobre 2014, saldo entro il 16/12/2014 in base alle aliquote previste dalla delibera che dovrà comunque essere pubblicata entro un determinato termine (si parla del 10 settembre 2014).

**Nel caso in cui i Comuni** non riescano a deliberare in materia di Tasi entro il 10 settembre 2014: l'acconto sarà pagato con l'aliquota base dell'1 per mille e nel caso di immobili concessi in locazione l'inquilino dovrà versare il 10% del totale. La somma di Tasi e Imu, per gli immobili diversi dall'abitazione principale, non potrà comunque essere superiore del 10,6 per mille.

**Il versamento della Tasi** va effettuato tramite mod. F24 o bollettino di conto corrente postale a scelta del comune. La base imponibile della Tasi si determina con le stesse regole dell'Imu. L'ammontare della Tasi 2014 sull'abitazione principale dipende da due fattori: l'aliquota deliberata dai comuni

che può oscillare da zero a 3,3 per mille e le possibili detrazioni introdotte dai comuni.

**Per gli immobili diversi** dall'abitazione principale l'aliquota di base per il 2014 è il 2,5 per mille, la massima va determinata in modo tale che la somma di Tasi e Imu non superi l'11,4 per mille.

**Si ricorda che il versamento della Tasi** interessa anche gli inquilini che devono pagare una quota Tasi che oscilla dal 10 al 30% sempre in base alle delibere comunali. In caso di Tasi precompilata dal comune risulta assai complesso inviare ai contribuenti-inquilini la quota parte di Tasi da loro dovuta in quanto non sono a conoscenza dell'informazione sugli occupanti l'immobile. In caso di autoliquidazione non sempre i conduttori sono a conoscenza della rendita catastale dell'immobile occupato: l'obbligo di indicare i dati catastali nel contratto di locazione è stato, infatti, previsto per i contratti che sono stati registrati dal 1° luglio 2010.

(Alessandro Notari, Presidente Centro studi fiscale nazionale Confabitare)

## DAL 1° OTTOBRE 2014 VERSAMENTI F24 TELEMATICI ANCHE PER I PRIVATI

L'articolo 11 del Decreto legge n.66 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.95 del 24 aprile 2014 prevede, dal 1/10/2014, nuove regole per i versamenti eseguiti con mod. F24 da parte dei privati (cioè non titolari di partita iva). In particolare: → se il saldo finale del mod. F24, per effetto di compensazioni, è di

importo pari a zero, si devono utilizzare i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Entratel o Fisconline); → se si effettua una compensazione e il saldo finale è di importo positivo oppure se l'importo da pagare è superiore a mille euro senza compensazioni, si dovranno utilizzare

esclusivamente i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate o i servizi telematici messi a disposizione dagli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia delle Entrate cioè banche, Poste italiane o agenti della riscossione (servizi di home banking o Cbi). A decorrere dal 2014 i

contribuenti che usano in compensazione orizzontale (cioè compensazioni con crediti di diversa natura) i crediti relativi alle imposte Irpef, addizionali comunali e regionali, imposte sostitutive dell'irpef per importi superiori a 15mila euro, devono chiedere il visto di conformità.

## Anatocismo e usura

### I tassi d'interesse delle banche e la possibilità di una restituzione di quanto è stato pagato

Due concetti apparentemente lontani dalla vita di ognuno di noi oggi sono, invece, tanto vicini e tanto presenti: anatocismo e usura. Cosa sono e come mai potrebbero riguardare così da vicino tanti piccoli proprietari immobiliari?

Con il termine **anatocismo** (dal greco *aná* -di nuovo, e *tokòs* -interesse) si intende il calcolo degli interessi sugli interessi già addebitati. Gli interessi già addebitati diverranno un "nuovo capitale" sul quale calcolare nuovamente gli interessi. Nella prassi bancaria, tali interessi vengono definiti "composti". Il calcolo degli interessi in regime di capitalizzazione composta anziché in regime di capitalizzazione semplice determina una crescita esponenziale del debito per il cliente, con speculare incremento del credito in favore della banca mutuante. **La legge non autorizza il pagamento degli interessi sulle quote di debito**, che non sono state regolarmente pagate a scadenza. La sentenza della Corte di Cassazione del 20.02.2003 n. 2593 è molto chiara a riguardo: "Occorre, in primo luogo, rilevare che in ipotesi di mutuo per il quale sia previsto un piano di restituzione differito nel tempo, mediante il pagamento di rate costanti comprensive di parte del capitale e degli interessi, questi ultimi conservano la loro natura e non si trasformano invece in capitale da restituire al mutuante, cosicché la convenzione, contestuale alla stipulazione del mutuo, la quale stabilisca che sulle rate scadute decorrono gli interessi sulla intera somma integra un fenomeno anatocistico, vietato dall'art. 1283 c.c.". In generale tuttavia gli istituti di credito applicano gli interessi di mora su tutta la quota di debito (capitale e interessi), di fatto ignorando la legislazione vigente. Nonostante ciò, **molte banche applicano l'anatocismo** sulla base della presunta esistenza di usi idonei a derogare al divieto di anatocismo stabilito da tale norma. Anatocismo e usura sono illeciti diversi dal punto di vista giuridico. L'anatocismo è un illecito civile, privo di risvolti penali, invece l'usura è vietata dal codice penale.

L'**usura** (dal latino *interesse*) è la pratica consistente nel fornire prestiti a tassi di interesse considerati illegali.

Anatocismo e usura sono modi diversi di ottenere una remunerazione fuori mercato dei capitali "prestati", il primo con l'applicazione di interessi minori su una base più larga pari al debito residuo e alle quote di interessi già pagate, la seconda con l'applicazione diretta di interessi esorbitanti.

**L'usura è reato** (art. 644 c.p.). L'usura bancaria è una fattispecie normativa introdotta dall'art. 644 del Codice penale italiano ed è stata riformulata dalla L. n. 108 del 07.03.96, che ha apportato profonde innovazioni e modifiche in materia di usura nell'ordinamento giuridico italiano. Il reato di usura **prevede l'apertura di un'indagine penale**, con intervento del Pubblico Ministero, che ha particolari poteri di indagine e persecutori nei confronti di possibili usurai. **Le sanzioni conseguenti all'usura sono molto incisive e particolarmente penalizzanti per l'usuraio**. La legge prevede che in caso di usura non siano dovuti interessi. Tale norma è stata modificata dalla legge 108/96 che ha inasprito la sanzione. La legge italiana prevede un limite oggettivo (c.d. tasso soglia), superato il quale il tasso di interesse è considerato in usura c.d. oggettiva. La 108/1996 indica come usurari gli interessi sproporzionati rispetto alla prestazione, se chi li ha promessi si trova in difficoltà economiche o finanziarie. La legge stabilisce, altresì, la nullità del-

le clausole nelle quali sono pattuiti interessi usurari, e quindi la nullità dell'intero contratto. La nullità è estesa con provvedimento non impugnabile del Presidente del Tribunale anche a tutte le ipoteche poste su beni a garanzia di titolo di credito, e ai protesti elevati dall'usuraio per presentazione a pagamento del titolo esecutivo di credito. La vittima di usura non è tenuta a risarcire né gli interessi per un ammontare al di sotto della soglia di usura, né l'eventuale differenza fra capitale prestato dall'usuraio e le somme già trasferitegli. La principale novità introdotta dalla legge 23.02.99 n. 44, è la possibilità di sospendere le azioni esecutive, quali pignoramento o sfratto. Sentito il parere favorevole del Presidente del Tribunale, il Prefetto ordina la sospensione delle azioni esecutive nei confronti delle vittime di usura e di estorsione. Purtroppo si sono verificati molti casi di istituti di credito, banche e società finanziarie che sono state condannate dai tribunali per aver applicato interessi usurari (Trib. di Monza Sent. 1967 dell 11.06.07, Trib. di Rho Sent. 76 del 28.02.06, Trib. di Rho Sent. 4 del 10.01.06). **Chiunque, quindi, abbia un mutuo o un conto corrente è potenziale vittima di usura e anatocismo** e può vantare il proprio diritto alla restituzione di quanto illegittimamente pagato in più alla banca. È possibile, attraverso i consulenti di Confabitare, avere ulteriori informazioni al riguardo e vedere tutelati i propri diritti. (Avv. Velia Recchia)



## Inaugurazioni di nuove sedi

Da oggi Confabitare sarà presente in altre tre città italiane: Verona, Macerata e Lecce

Il continuo diffondersi di Confabitare sul nostro territorio nazionale è testimoniato dalle numerose sedi che vengono aperte e inaugurate in questi ultimi mesi. Solo nel periodo di marzo e aprile 2014 sono state inaugurate tre importanti nuove sedi in altrettante importanti città: Verona, Macerata e Lecce. È importante notare che oltre alle inaugurazioni altre nuove sedi hanno in questo periodo iniziato la propria attività, come Viterbo, BAT (provincia di Barletta, Andria e Trani), Aosta, Venezia, Catania, Foggia, Frosinone, Cuneo e tante altre stanno per nascere.

Sabato 8 marzo è stata inaugurata la **sede provinciale di Verona**, in Circonvallazione P. Maroncelli, n. 11. Erano presenti per l'occasione le autorità cittadine, oltre al Vescovo di Verona S.E. Monsignor Giuseppe Zenti, il Presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni e il Presidente della sede di Verona Mario Musarra, con tutti i suoi collaboratori. La nuova sede, oltre che essere, come per ogni sede Confabitare, uno dei principali referenti per le istituzioni per tutte le problematiche legate alla casa e all'abitare, sarà anche punto di riferimento per i temi legati alla città e al territorio in materia di urbanistica e mercato immobiliare. Altro importante elemento che caratterizza l'attività della nuova sede sarà l'attenzione al condominio solidale e condiviso con iniziative quali la badante di condominio. Grazie alla partnership creata con la Cooperativa veronese AssistiAmo saranno garantiti a tutti gli associati consulenze e sostegno nel campo delle problematiche relative all'assistenza socio-assistenziale a domicilio. AssistiAmo è una Cooperativa Sociale che svolge da tempo l'importante servizio di fornire assistenza privata specializzata agli anziani, ai malati e 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.

In questo modo Confabitare propone un ser-

vizio utile e innovativo a tutti i propri associati dando delle risposte alle loro più diversificate esigenze sul tema dell'abitare.

Spostandoci al centro Italia troviamo la nuova **sede di Macerata**, inaugurata sabato 15 marzo in via S. Luigi Versiglia n.17 a Civitanova Marche alla presenza del sindaco, del presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni e del presidente di Confabitare Macerata, Marica Marsili e dei suoi collaboratori. Anche in questa sede saranno fornite tutte le consulenze legate al mondo immobiliare e all'amministrazione condominiale. Si potranno avere consulenze tecniche, progettazioni, certificazioni energetiche,



oltre a consulenze assicurative, consulenze su bollette e servizio CAF per le dichiarazioni dei redditi. Inoltre la sede Confabitare di Macerata si vuole porre come un'associazione che offre alle famiglie degli associati servizi a 360° per risolvere in tempi brevissimi tanti piccoli e grandi problemi quotidiani, a un costo basso e fruibile da tutti e con persone qualificate e affidabili, dando a tutti la possibilità di adoperare al meglio le proprie ore della giornata.

Per questo saranno offerti servizi quali spesa a domicilio, organizzazione di eventi in famiglia, servizio di mediazione familiare, la badante di condominio, servizio "vicino ai tuoi figli" per accompagnarli a scuola, in palestra, e assisterli anche nei compiti a casa, con personale fidato e selezionato. Saranno fornite anche le piccole ri-

parazioni di casa, idrauliche, murarie, elettriche che non saranno più un problema. Questo nuovo servizio, denominato in modo semplice e simpatico *Ape Maja*, vuole seguire i propri associati in tutti i momenti della vita quotidiana, oltre a proporre le abituali consulenze legali e fiscali.

Ultima in ordine di tempo ma non di importanza la **sede Confabitare di Lecce**, inaugurata il 5 aprile in via L. Ariosto n. 55. Erano presenti le autorità cittadine, il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni e il presidente della sede di Lecce avvocato Daniela De Giovanni con il suo staff e tutti i suoi collaboratori.

**Perché una sede a Lecce? Lo abbiamo chiesto al presidente Daniela De Giovanni.**

«Siamo un pool di professionisti: avvocati, commercialisti, geometri, ingegneri, amministratori di condominio. Dopo anni di esperienza in ambito immobiliare, abbiamo avvertito l'esigenza di "scendere in campo" per offrire la nostra professionalità, competenza e sostegno a quanti vorranno affidarsi a noi per usufruire di un'ampia gamma di servizi connessi alla gestione della proprietà immobiliare. Si consideri come, oggi, per i proprietari immobiliari privati, una seconda casa da tenere a disposizione costituisce, sempre più spesso, un lusso difficile da permettersi. Ed invero, l'IMU ha segnato uno spartiacque importante per chi abbia ereditato un immobile e non desideri metterlo sul mercato, oppure per chi aveva investito sul mattone ma voleva attendere tempi con prezzi più elevati per vendere, ma anche per chi semplicemente desidera tenerla a propria disposizione per le vacanze. Tenere un immobile vuoto ha un peso e questo dovrebbe comportare un forte incentivo alla sua collocazione, al fine di un produttivo utilizzo dal punto di vista sociale e di mercato. Confabitare è l'Associazione che consente di affrontare con semplicità e praticità i problemi legati alla proprietà immobiliare, di liberare i proprietari da noiose incombenze e dai rischi



In queste pagine foto delle inaugurazioni di tre nuove sedi Confabitaere. Sede di Macerata (pagina a fianco), sede di Lecce (a sinistra), sede di Verona (sotto)

di alloggi popolari è aumentata in maniera esponenziale. Avvertiamo dunque la necessità di intervenire per rappresentare all'Amministrazione comunale la gravità della situazione locativa esistente, richiedendo con veemenza l'attivazione di un tavolo di concertazione al fine di risolvere, o comunque attenuare, tale problema sociale. In secondo luogo, abbiamo provveduto a inoltrare formale richiesta di incontro al sindaco e all'assessore alle Politiche Abitative affinché, nel contraddittorio con le associazioni proprietari e inquilini costituite nel nostro territorio, possa operarsi una revisione/aggiornamento dell'Accordo territoriale per la definizione dei canoni concordati, atteso che lo stesso, stipulato nel lontano 1999, oggi si appalesa non più adeguato alle mutate condizioni del mercato immobiliare. E ciò, naturalmente, al fine di rendere più "appetibile" nel territorio leccese la stipula dei contratti a canone concordato, la cui ratio è da rinvenire nell'intento di calmierare e incrementare il mercato delle locazioni. Obiettivo, oggi, realmente perseguibile anche ove si consideri la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per le locazioni assistite (nei comuni ad alta tensione abitativa) avutasì con Decreto pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 29/03/2014.

(di Giovanna Borgia)

legati a errori e a inquilini insolventi. Credendo fortemente nello "spirito" Confabitare abbiamo dunque deciso di importare tale "realtà" nel nostro territorio».

**Cosa si propone di fare Confabitare a Lecce? Quali le aspettative e i progetti?**

«Consapevoli del particolare momento storico, ci proponiamo l'obiettivo di offrire assistenza, consulenza e sostegno ai nostri associati, spesso alle prese con poche certezze e con una ridotta "forza contrattuale". Uno sguardo particolare è poi rivolto ai giovani. Siano essi associati, consulenti o artigiani. Già operativi lo sportello "Prima casa" e "Manutenzioni", quest'ultimo costituito da imprese e artigiani convenzionati. Inoltre, auspichiamo di diventare l'interlocutore principale delle autorità, istituzioni e amministrazioni locali, per discutere delle problematiche territoriali legate alla sfera della casa e dell'abitare in tutte le sue sfumature. D'altro canto, riteniamo che sia necessario adoperarsi affinché il "diritto all'abitare" non rimanga "lettera morta". E ciò sarà possibile soltanto mediante una attenta analisi di necessità e risorse e, soprattutto, attraverso la conoscenza e, dunque, consapevolezza dei propri diritti».

**Quali sono i maggiori problemi abitativi della vostra città?**

Il maggior problema della nostra città è quello dell'emergenza abitativa, che per noi rappresenta una priorità e una sfida. L'abitazione è un valore primario e un diritto inviolabile. Va sottolineato, infatti, che a Lecce l'emergenza abitativa è diventata esplosiva anche e soprattutto a causa della crisi occupazionale che sta investendo centinaia di famiglie. A oggi, la domanda di assegnazione



# Monitorare il patrimonio edilizio

In 5 punti fondamentali riassumiamo quali sono i vantaggi del fascicolo del fabbricato

## 1 A COSA SERVE IL FASCICOLO DEL FABBRICATO?

Prima di tutto occorre definire che cosa si intende per questo strumento, anche perché in passato è stato chiamato in vari modi (fascicolo casa, libretto casa, libretto fabbricato ecc.), nomi tutti vituperati dalle Associazioni di proprietari (esclusa la nostra), e definito dalle stesse una "inutile e costosa raccolta di documenti, atta solo a far guadagnare i tecnici". Richiamerei nel seguito le definizioni fatte dal Comune di Roma in quanto lo stesso aveva già adottato questo strumento, rendendolo obbligatorio: "Il fascicolo del fabbricato è uno strumento per il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio edilizio **finalizzato a individuare le situazioni di rischio degli edifici** e a programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione per migliorare la qualità dei fabbricati".

La redazione del fascicolo del fabbricato, a seguito dei ricorsi, ha perso il carattere di obbligatorietà, ma resta comunque uno strumento operativo nel Comune di Roma. Si aggiunga anche che, a seguito dei recenti eventi sismici, gli enti locali e le istituzioni stanno valutando la possibilità di ripristinare l'obbligatorietà di tale strumento.

## 2 TROPPE EMERGENZE E POCA PREVENZIONE

Così si può sintetizzare il gioco delle responsabilità cui ormai, in Italia, ci siamo abituati - prima L'Aquila poi l'Emilia - e che produce il disastro culturale dell'allarme a tutti i costi e successivo scaricabarile delle responsabilità e finale caccia al colpevole nelle aule del Tribunale. Da una indagine Aitec, Istat e Ingv risultano più di 16 milioni le case italiane costruite prima del 1971 (anno in cui è nata la prima legge che istituiva l'obbligo di depositare i calcoli a firma di un ingegnere), delle quali ben 5,3 milioni sorgono in zona un tempo definita 3 (terremoti di media intensità) e più di 760mila in zona 4 (terremoti di forte intensità). Negli ultimi 40 anni lo Stato italiano ha speso 145 miliardi per la ricostruzione,

ovvero 3,5 miliardi all'anno. Se queste cifre fossero state spese per opere di prevenzione avremmo evitato molti disastri.

## 3 PERCHÉ È NECESSARIO IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Il fascicolo deve avere valore certificativo, altrimenti diverrebbe uno strumento di pura razionalizzazione di dati e informazioni utili ma non efficaci.

Il fascicolo va inteso come sostituto di:

- certificato di conformità edilizia e agibilità;
- dichiarazioni di conformità degli impianti;
- certificazione energetica;
- certificato di prevenzione incendi;
- autorizzazione allo scarico...

Un corretto uso e un programmato piano manutentivo, oltre che a rendere efficiente, sicura e confortevole l'abitazione, conferisce nel tempo un valore economico maggiore rispetto ad analoghi fabbricati non mantenuti. L'analisi puntuale dei vari elementi che compongono una costruzione, la verifica dell'efficienza e dell'integrità, le indicazioni sulle opere di manutenzione effettuate, concorrono a determinare il vero livello qualitativo dell'immobile e a **determinarne il valore effettivo**. Il fascicolo va anche inteso come strumento regolatore i valori immobiliari, non più quotazioni generiche e sommarie condizionate quasi esclusivamente dall'ubicazione e dalla vetustà dell'oggetto, ma valore commisurato all'effettivo stato di realizzazione e conservazione del fabbricato.

## 4 DA CHI È STATO ADOTTATO QUESTO STRUMENTO?

Ad oggi, per il contenzioso citato tali documenti, impugnati sempre (e solo) da Confedilizia, lo strumento studiato e ristudiato da Comuni, Regioni ed Enti/Associazioni/Ordini/Collegi vari non è stato reso obbligatorio se non in modo indiretto.

**In passato era stato anche grazie al contributo della nostra associazione che ha sempre sostenuto questo importante do-**

**cumento** - sorta di patentino di sicurezza delle nostre abitazioni - **che alcuni Comuni/enti/province, ad esempio il Comune di Roma avevano varato il fascicolo del fabbricato.**

La recente riforma del Condominio all'art. 6 recita: *L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1122. - (Opere su parti di proprietà o uso individuale). - Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».*

Non è questo un primo passo da parte del legislatore che ratifica in qualche modo gli scopi del fascicolo del fabbricato?

## 5 DA CHI DEVE ESSERE CUSTODITO?

Il fascicolo del fabbricato deve essere custodito dal Responsabile dell'immobile, figura che può coincidere con la proprietà o con un delegato della stessa, come l'amministratore dello stabile. Chi lo custodisce dovrà esibirlo, su richiesta, agli Uffici Comunali preposti ai controlli, ai professionisti incaricati di interventi sul fabbricato, in occasione di comunicazione di opere interne, denuncia inizio attività, autorizzazione e concessione edilizia. I professionisti, oltre a dichiarare di aver preso visione del fascicolo, dovranno curarne l'aggiornamento e fornire al Responsabile dell'immobile la documentazione relativa all'intervento che intendono eseguire. Il Responsabile dell'immobile alla prevista scadenza di dieci anni dovrà provvedere a far controllare l'aggiornamento del fascicolo alla luce delle modifiche intervenute.

*(Ing. Giovanni Gasparini - Presidente centro studi urbanistici Confabitare)*

## Luca Ciaccia espone a Bologna

La personale del pittore romano a Villa Baldi Sassoli. Confabitare è partner della mostra

Dopo l'uscita del catalogo, edito dalle edizioni Gangemi e facente parte della collana diretta da Massimo Rossi Ruben, dal titolo "Orfico Metamorfico, i labirinti del modernismo", l'artista romano Luca Ciaccia ha presentato, nel weekend del 24-25 maggio, una serie di opere nella splendida Villa Baldi Sassoli a Bologna. Una personale che ricerca e trova un'armonia artistica tra i dipinti storici, attribuibili al Paltronieri detto Mirandolese con collaborazioni di V. Bigari, sui muri della Villa che fu dimora dei marchesi Baldi nel XVII e XVIII secolo e le suggestive opere dell'artista romano la cui poetica è dotata, come già ha fatto rilevare la critica, di un potere evocativo capace di trasmettere sentimenti che sembravano dimenticati e di reinterpretarli in chiave lirico psicologica. Nelle opere dell'artista romano la realtà naturale viene trasfigurata e i suoi molteplici aspetti filtrati attraverso il proprio mondo interiore per divenire luoghi dell'anima.

Massimo Rossi Ruben in merito all'artista ha affermato: «Il lavoro di Luca Ciaccia si alimenta del proprio interesse per la dimensione mentale ed evocativa dell'opera, che lo incalza in ogni esito a inserirvi e a tesservi una sottile trama simbolica. A questo proponimento l'artista unisce l'inclinazione per certe essenzialità nella forma e nel segno costruendo opere dalla complessa progettualità. Ciaccia appare così araldo di un processo intellettuale all'interno del quale convengono, per accumulo, memorie e citazioni. Un'indagine, la sua, in favore dell'arte, nella quale confluisce una robusta esperienza di educazione all'estetica».

Luca Ciaccia si è formato attraverso un serio apprendimento, frequentando i corsi dell'Accademia S. Giacomo, conseguendovi il diploma e seguendo l'insegnamento del padre già direttore della stessa prestigiosa scuola, attiva in Roma fin dal 1870 e presso la quale si sono formati gli artisti del primo '900 raggruppati nella cosiddetta "Scuola Romana".

L'artista si presenta al pubblico con alcune opere dove traspare la sua tendenza al-



Sopra: Marina con ombra della sera 70 x 100.  
Sotto: L'infanzia di Icaro 100 x 115



l'analisi psicologica degli stati d'animo tra cui: "Lirismo psicologico di Luca Ciaccia" dove le immagini della natura, spettacolo rapito ai sogni ad occhi aperti osservato e penetrato per essere posseduto, racchiuso, come bene prezioso, nei forzieri dell'animo per divenire forma-colore.

Per conoscere meglio l'artista e capire quali sono gli stimoli che lo hanno ispirato nel suo percorso artistico lo abbiamo incontrato ponendogli alcune domande:

**Il tuo percorso artistico quando nasce e cosa ti ha portato alla pittura?**

«Il mio percorso ha avuto inizio dalla frequentazione dell'ambiente artistico dell'Accademia comunale delle "Arti Ornamentali" di via di S. Giacomo a Roma. In questa antica scuola istituita nella metà dell'800 prima della statale Accademia di Belle Arti si sono formati famosi artisti della "Scuola Romana" M. Mafai, Scipione, F. Ferrazzi, Virgilio Guidi, Carlo Socrate, Gambellotti e tanti altri. Ho frequentato uno

dei 12 corsi di pittura, quello quadriennale tenuto dal maestro Vincenzo Ottone Petrillo e inoltre il corso complementare di affresco del maestro Uliano Vecci, nonché la scuola libera del nudo presso l'Accademia di Belle Arti di Roma. Fin da piccolo ho avuto interesse per il disegno e per la pittura realizzati con svariate tecniche e durante il liceo ho approfondito lo studio della storia dell'arte. Tutto ciò alimentato dalle attività artistiche di entrambi i miei genitori».

**Quattro anni fa hai partecipato ad Art'oggi, da quel concorso è cambiato qualcosa sotto il profilo artistico?**

«Da quando, nel 2010 ho partecipato ad Art'oggi la mia pittura ha subito una più profonda e consapevole evoluzione, specialmente per quanto riguarda la sintesi tra forma e contenuto: essi hanno acquisito un carattere di maggior equilibrio e complementarietà e hanno alimentato il potere evocativo delle mie opere. In esse cerco di stimolare l'interesse dell'osservatore fino a fargli varcare la soglia del mio mondo intimistico».

**Dopo la lusinghiera accoglienza da parte della critica del catalogo Orfico Metamorfico edito dalla prestigiosa casa editrice Gangemi, cosa dobbiamo attenderci?**

«Spero fermamente di poter contribuire con la mia proposta artistica all'avvento di una nuova visione dell'arte, perché mi sembra che sia uscita fuori dai binari di una logica evolutiva lungo il percorso della storia, affinché essa abbandoni quel servilismo alla moda e alla logica mercantile. È indiscutibile che oggi "l'arte" stia attraversando un'epoca di decadenza. Si ripetono i corsi e ricorsi storici dal periodo "Aureo" dell'arte classica greca all'arte ellenistica (eccesso di movimento) o come dal Rinascimento al Barocco (esasperato virtuosismo tecnico) dove il fine dell'artista era quello di "destar la meraviglia", come affermavano i letterati del "600". Oggi come oggi all'artista non basta più destar la meraviglia, egli per assecondare le esigenze della moda arriva a de-stare il disgusto fino all'indignazione».

(Daniele Baldini)

## La vostra casa consuma troppo?

Necessita allora di una riqualificazione energetica. Vi spieghiamo tutti i vantaggi

Da dati riportati nell'ultimo censimento Istat si vede che circa il 70% del patrimonio immobiliare italiano è costituito da edifici costruiti dal primo dopoguerra ai primi anni 2000. Di questi la maggior parte sono edifici fortemente energivori, in media un'unità residenziale in Italia è caratterizzata da consumi che si attestano attorno ai 180 kWh/mq annui di energia primaria.

Dall'esame dei dati a disposizione si comprende come un intervento di riqualificazione energetica si traduce in due tipi di vantaggi economici: uno immediato dovuto alla rivalutazione dell'immobile (l'intervento rivaluta l'immobile più delle spese sostenute) e uno diluito nel tempo, dovuto ai minori consumi energetici negli anni successivi all'intervento. Si è calcolato infatti che una riduzione dei consumi, che consenta il salto di classe energetica, può tagliare i costi fino al 25%. Quando parliamo di costi, facciamo riferimento a quelli relativi ai consumi di combustibile utili a raggiungere il comfort dei locali interni.

Dai dati messi a disposizione dall'**Enea** e da **Renavitas** (azienda del territorio di Bologna che propone pacchetti di efficientamento energetico), evidenziamo alcuni dati indicativi di quanto può essere il risparmio energetico medio conseguibile attraverso la realizzazione dei comuni interventi di efficienza energetica:

- sostituzione infissi e serramenti, risparmio medio del 7-10%;
- coibentazione a cappotto delle pareti verticali, risparmio del 35-40%;
- sostituzione del generatore di calore con caldaie a condensazione risparmio del 20%;
- messa a punto del sistema di regolazione attraverso l'installazione di valvole termostatiche e sistema di ripartizione del calore, risparmio del 15-18%.

Gli interventi di efficienza energetica dovranno essere proposti al committente solo dopo un'analisi dei consumi ed elaborazio-

ne di diagnosi energetica del sistema edificio impianto oggetto d'intervento. Gli interventi proposti al committente dovranno avere dei tempi di ritorno degli investimenti non troppo lunghi, inferiori a 15 anni (stima effettuata rispetto al risparmio in bolletta nel corso della gestione dell'immobile). I vantaggi economici saranno più consistenti e i tempi di ritorno più vantaggiosi se si usufruisce della detrazione Irpef 65%.

A tale proposito occorre approfondire alcuni aspetti di questa importante occasione a disposizione dei committenti oggi. La Legge di stabilità del 2013 ha disposto l'estensione della detrazione del 65%, fino al 31/12/2014 (o fino al 30 giugno 2015 per i condomini) e la detrazione nella misura del 50% per il 2015 (o dal 1/7/2015 al 30 giugno 2016 per i condomini).

A seguire si riporta un quadro sintetico degli interventi che rientrano tra quelli che possono usufruire delle detrazioni:

- riqualificazione energetica globale di edifici esistenti, detrazione massima 100.000 €;
- involucro edifici (pareti, finestre, ecc.), limite detraibilità 60.000 €;
- installazione di pannelli solari, limite detraibilità 60.000 €;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, limite detraibilità 60.000 €.

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari o su edifici esistenti e riscaldati. Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento.

Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche i titolari di un diritto reale sull'immobile, i condomini (per interventi su parti comuni condominiali), gli inquilini e coloro che hanno l'immobile in comodato d'uso. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari conviventi con



il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono effettivamente le spese dei lavori.

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda, che può essere fatta valere sia sull'Irpef che sull'Ires. La detrazione d'imposta va suddivisa in 10 rate annuali di pari importo.

Il limite massimo di risparmio ottenibile con la detrazione (100.000, 60.000 e 30.000 euro, a seconda del tipo di intervento) va riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento stesso.

Le modalità per effettuare i pagamenti variano a seconda che il soggetto sia titolare o meno di reddito d'impresa. In particolare i contribuenti non titolari di reddito di impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale specifico per risparmio energetico. Nel modello di versamento con bonifico bancario o postale vanno indicati: la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico. Grazie a questi benefici sono nate nuove società specializzate per assistere i proprietari di casa e metterli in condizione di cogliere in pieno gli incentivi; in particolare **Renavitas srl** ha organizzato uno staff specializzato pronto a rispondere a ogni dubbio sul tema.

(Ing. Francesco Pula)

## 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
- BUDRIO, VIA MAZZINI 15, TEL. 051 / 801343
- 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



Ennio Mario Sodano  
Prefetto della Provincia di Bologna

# Perdere casa? È un dramma

### **Quanto è grave la situazione dell'emergenza abitativa a Bologna?**

«Negli ultimi anni il fenomeno del disagio abitativo, particolarmente avvertito nel comune capoluogo e negli altri centri maggiori, si è esteso in seguito all'accentuarsi della crisi economica che ha comportato per molti, singoli o nuclei familiari, a causa della perdita del posto di lavoro o della messa in cassa integrazione, una riduzione del reddito rendendo difficile il pagamento dei canoni di locazione. Effetti della crisi economica e in particolare la perdita del lavoro hanno indubbiamente avuto come diretta conseguenza l'incremento, anche in questa provincia, dei provvedimenti di sfratto esecutivo per c.d. morosità incolpevole, come risulta peraltro dagli ultimi dati disponibili. A fronte di questo stato di disagio socio-economico, che purtroppo interessa anche fasce di popolazione tipicamente non coinvolte da questo tipo di problemi, si registra anche l'aumento del fenomeno delle occupazioni da parte di famiglie che, avendo subito lo sfratto, occupano, con l'appoggio dei sindacati di base e dei centri sociali, immobili vuoti».

### **Quali programmi ha per migliorare la situazione della casa a Bologna?**

«Quello della perdita della casa è certamente un evento drammatico che incide pesantemente sulla vita dei singoli e delle famiglie, con ripercussioni negative sulla coesione cittadina. Penso quindi che l'adozione di soluzioni sinergiche tra i diversi attori del territorio, pubblici e privati, sia la strategia più adatta per affrontare la questione dell'abitare. In quest'ottica, oltre alle misure per la

riduzione del disagio abitativo già previste dal protocollo promosso dalla prefettura di Bologna, e rinnovato nel novembre dello scorso anno, la prefettura ha avviato di recente una serie di contatti con enti pubblici e privati al fine di individuare nuovi strumenti per affrontare l'emergenza abitativa, in grado di costituire un utile contributo, specialmente per quelle fasce sociali più deboli (lavoratori precari o per coloro che sono in cassa integrazione ecc.)».

### **Negli ultimi anni le politiche abitative si sono più orientate soprattutto verso aspetti fiscali, con l'obiettivo di ridurre l'evasione che caratterizza questo settore e incentivare un utilizzo adeguato degli immobili per dare risposta all'emergenza abitativa. Perché, secondo lei, non hanno raggiunto i risultati sperati?**

«Uno dei motivi potrebbe essere il fatto che si è trattato di misure - come la cedolare secca, l'introduzione delle varie aliquote Imu ecc. - che non sono inserite armonicamente in un programma di più ampio respiro in grado di coniugare aspetti fiscali, abitativi e urbanistici. Nel corso degli ultimi decenni si è verificato di pari passo con la contrazione delle risorse e dei finanziamenti pubblici destinati al settore, un più forte ampliamento della domanda, situazione che rende indispensabile agire su più fronti, tra cui quello della riqualificazione del patrimonio esistente e del recupero di zone urbane degradate, anche in direzione di aumentare l'offerta abitativa. In questo senso il recente Piano Casa del Governo, oggi diventato legge, dà un significativo

contributo, poiché considera più aspetti: da un lato la risposta all'emergenza abitativa attraverso, ad esempio, il finanziamento dei fondi dedicati alle locazioni e di quello destinato agli inquilini morosi incolpevoli, dall'altro il recupero di alloggi esistenti».

### **Quale ruolo hanno le associazioni come Confabitare, per migliorare la situazione?**

«È molto importante l'impegno e l'azione che Confabitare svolge in collaborazione con le istituzioni, dimostrandosi sensibile rispetto al delicato ambito delle emergenze sociali. Ne è esempio concreto l'adesione al protocollo sugli sfratti, sin dalla prima intesa raggiunta nel 2010. Ripeto, in un generale contesto di contrazione delle risorse, una maggiore collaborazione con le associazioni e con gli enti privati, anche per trovare soluzioni all'emergenza abitativa (penso all'housing sociale, che rappresenta anche un ostacolo al degrado degli stabili) assume oggi una particolare importanza».

### **Quali sono, secondo lei, i punti di forza della nostra città e su quali aspetti invece sarebbe opportuno investire maggiori risorse?**

«Un punto di forza di questo territorio, e dell'intera regione, è senz'altro rappresentato dalla rete di realtà associative che opera ogni giorno per promuovere attività a sostegno di quanti si trovano in condizioni di fragilità o marginalità. In un contesto di generale riduzione delle risorse pubbliche, penso sia quanto mai importante lavorare e investire nella partecipazione attiva dei privati. La sfida è quella di individuare nuovi ed efficaci modelli di rapporto tra pubblico e privato».



Restauro degli edifici

Impermeabilizzazioni

Risanamenti dell'umidità

Rinforzi strutturali

**tecnocem** S.R.L.  
Professionisti dell'Edilizia

Via del Tuscolano, 7 - 40128 Bologna - Tel. 051.403031 - Fax 051.401836

[www.tecnocem.it](http://www.tecnocem.it) - [info@tecnocem.it](mailto:info@tecnocem.it)

# Il ritorno alla terra

**In Toscana è stata realizzata una casa in terra battuta. Una tecnica che garantisce l'impiego di risorse locali, favorisce l'isolamento termico, ha buone capacità antisismiche e una discreta resistenza al fuoco** di Iole Costanzo



**L**a tecnica del Pisé o terra battuta, consiste nel compattare, con un apposito strumento, la terra all'interno di casseforme lignee. È una tecnica che procede a strati. Inserito il quantitativo di terra necessario al primo strato, questo verrà compattato con un apposito strumento e solo dopo l'indurimento è possibile procedere al disarmo. Il riarmo successivo avviene su-

bito a fianco ed è realizzato mantenendo un contatto con la sezione fatta in precedenza. È una tecnica molto antica di cui si trova testimonianza in molte parti del mondo, e che in Martin Rauch, definito il pioniere europeo della riscoperta e applicazione di questo metodo di costruzione, ha da anni un valido sostenitore. E Rauch ha anche influenzato tutta una schiera di supporter nel resto d'Europa, una nuova generazione di architetti più attenti e consa-

pevoli delle problematiche ambientali. Tra questi PS:Studio di StMoritz, Svizzera, che recentemente, in Italia, ha applicato questa tecnica a una nuova costruzione realizzata nel Comune di Arcidosso, in Toscana. L'occasione è stata la realizzazione dell'ampliamento di un ex magazzino rurale cercando di rispondere al desiderio di creare un edificio dal forte carattere locale e legato al territorio. Le caratteristiche tecniche della terra garantiscono, all'interno





**Alcuni esterni della casa costruita in terra battuta, realizzata nel Comune di Arcidosso, in Toscana. Esteticamente la struttura si inserisce perfettamente nel paesaggio circostante**

della nuova struttura, un microclima salubre e costante e un aspetto esterno rurale. L'edificio nel suo insieme si presenta molto materico e massiccio. Si rivela morfologicamente molto vicino al vecchio magazzino preesistente, caratterizzato da un unico corpo di fabbrica a pianta quadrata e con un tetto a due falde. C'è dunque da mettere in evidenza tutti gli aspetti di traspirabilità di questo materiale che, miscelato con elementi naturali, può essere paragonato al calcestruzzo, senza la presenza di CO2 che è abbondantemente prodotta dal cemento. La tecnica del Pisé è un sistema di lavorazione che salvaguarda i paesaggi, garantisce l'impiego di risorse locali, favorisce l'isolamento termico, sembra abbia buone capacità antisismiche e anche un'ottima resistenza al fuoco. Ma per le norme edilizie esistenti in Italia alcune di queste peculiarità non sono sufficienti per una costruzione in toto realizzata con tale materiale. La struttura portante di questo edificio, proprio per rispondere alle norme antisismiche, è stata realizzata con il cemento armato mentre è il tamponamento a essere stato realizzato in terra battuta: muri perimetrali spessi 60cm con all'esterno ricorsi orizzontali di mattoni crudi posti a coltello.





A sinistra: esterno della casa in bambù. A destra: il sottotetto. Gli ambienti sono disposti su un unico livello posizionato a una quota maggiore rispetto a quella del terreno in modo da resistere agli allagamenti

**Costruita in bambù, fibra di legno e foglie di cocco, è versatile e resistente. Si assembla in 25 giorni ed è stata progettata per resistere ad alluvioni di circa tre metri d'acqua** di Alberto Aitini

# Una casa naturale

**L**a *Casa del Bambù in fiore*, Blooming Bamboo Home, è la concretizzazione di un progetto curato ad Hanoi, in Vietnam, dallo studio H&P Architects. È la dimostrazione di come sia possibile costruire una dimora in 25 giorni con una spesa di 2500 dollari. Un'ottima risposta ai disagi causati dall'alternarsi di eventi climatici e tellurici catastrofici. BBHome è un modulo abitativo che si assembla molto facilmente e che riprende la tipologia edilizia del luogo sia nella scelta dei materiali che nelle particolari modalità costruttive. Sono le orditure tridimensionali, l'intreccio, le maglie a rendere solidali tra loro i singoli elementi, avvolgendoli e connettendoli con giunti che non sempre necessitano della foratura dei costituenti. La piccola casa in bambù è completamente costruita con materiali naturali e riciclabili. E i componenti con cui è stata realizzata la struttura portante, verticale e orizzontale, così

pure le diverse parti di cui è composta la tamponatura, hanno dimensioni geometriche differenti tra loro. Pur avendo lo stesso diametro, tra gli 8 e i 10 centimetri, le altezze oscillano tra i 3,3 metri e i 6,6.

La copertura, pensata per favorire la ventilazione naturale, è stata realizzata con materiali facilmente reperibili: bambù dal diametro ridotto, fibra di legno o foglie di cocco. Gli ambienti presentano ampie aperture verso l'esterno, con una chiusura regolabile che garantisce un'areazione naturale costante, indispensabile in zone geografiche dal clima monsonico e piovoso come il Vietnam. Ovviamente gli accorgimenti bioclimatici non finiscono qua: l'acqua piovana viene convogliata in una cisterna da cui, in un secondo momento, dopo un'adeguata depurazione, viene immessa nel circuito domestico. E il ciclo/riciclo si chiude quando, dopo una seconda raccolta, l'acqua passa in un altro raccoglitore destinato all'irrigazione del giardino. Per lo sciacc-

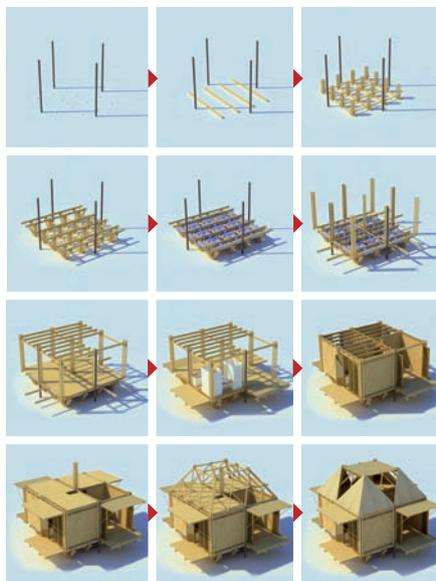






**In queste pagine alcuni interni della *Casa del Bambù in fiore*. Gli ambienti sono quattro: uno è adibito a servizi (cucina e bagno), gli altri tre possono essere utilizzati come camere da letto oppure come salotto più zona notte in base al variare delle esigenze e delle dimensioni del nucleo familiare. Sotto: schema delle diverse fasi di montaggio**

quone del bagno l'acqua invece viene direttamente prelevata dal tetto per poi essere immessa all'interno della rete fognaria. Questo particolare e leggero modulo abitativo è molto versatile, lo si può replicare e adattare a diverse funzioni. Pur essendo stato ideato come abitazione privata, facilmente può diventare un'aula scolastica o una sala da ospedale. Agli ambienti disposti alla quota di 1,50 metri, escamotage che serve a garantire una maggiore tutela da un eventuale allagamento, si accede direttamente con alcuni scalini esterni. La disposizione interna, anch'essa studiata per assecondare le possibili diverse esigenze di un nucleo familiare, consta di quattro ambienti flessibili di pianta quadrata: in uno sono posizionati cucina e bagno e negli altri tre le disposizioni varia-



no. Oltretutto l'altezza degli ambienti offre, con una variante del sottotetto, anche un'ulteriore camera aggiuntiva.

Resta da precisare che la convenienza del bambù non consiste solo nella facile reperibilità, o negli aspetti sostenibili, è anche dovuta alla resistenza e adattabilità di questo materiale, ritenuto una valida alternativa all'acciaio, specialmente per le costruzioni antisismiche. L'International Network for Bamboo And Rattan assicura che l'interesse per il bambù, come materiale da costruzione, è motivato dal fatto che questa graminacea cresce rapidamente, è molto forte in rapporto al suo peso, ha una coltivazione che non richiede l'uso di fertilizzanti di sintesi, rispetta le condizioni naturali del suolo e immagazzina una elevata quantità di anidride carbonica.



**L'energia più pulita per la tua casa?  
Quella che non hai usato...**

**Scarica le nostre guide,  
guarda i nostri report e  
valuta in modo intelligente  
la situazione energetica  
della tua abitazione.**

**Speciale per gli associati  
Confabitare**

**[www.eke-esco.com](http://www.eke-esco.com)**





**In Danimarca una casa interamente costruita con materiali già utilizzati. La struttura portante è costituita da due container, la copertura e le facciate sono realizzate in alluminio riciclato dalle lattine. All'interno piastrelle in sughero ricavate da tappi di bottiglia** di Cristiana Zappoli

## Riciclare... ovvero costruire

**U**pcycle House è un progetto sperimentale, finalizzato a mostrare soprattutto le potenziali riduzioni delle emissioni di carbonio attraverso l'uso di materiali da costruzione riciclati e upcycled, ovvero convertiti in nuovi materiali e prodotti con una qualità superiore alla precedente. Nel caso di Upcycle House, la riduzione è stata dell'86% rispetto a una casa standard. Con l'aumento delle prestazioni dell'edificio per quanto riguarda il consumo di energia operativa, l'attenzione si è spostata verso le emissioni di CO2 legate alla costruzione. L'upcycling è il processo di conversione dei rifiuti-materiali o prodotti di scarto in nuovi materiali o prodotti di qualità superiore con una conseguente riduzione della produzione e quindi emissioni di CO2. Questa casa, progettata dallo studio danese Lendager Arkitektur, misura 129 metri quadrati ed è sta-

ta pensata per creare un ambiente ottimale, all'interno del quale svolgere la vita quotidiana di una famiglia. La casa dispone di un ampio soggiorno collegato a una spaziosa cucina, una camera matrimoniale, tre sale più piccole, un bagno, un ripostiglio e una

camera di raffreddamento passivo. Inoltre è dotata di una grande serra adiacente alla cucina e una grande terrazza esposta a sud. La struttura portante è costituita da due container prefabbricati, mentre la copertura del tetto e la facciata sono realizzati in allumi-



## Eco-living



Sopra e sotto: alcuni interni dell'Upcycle House. Per la pavimentazione della cucina sono state realizzate piastrelle in sughero ricavate da vecchi tappi di bottiglia, mentre per le piastrelle del bagno si è utilizzato il vetro riciclato. Le pareti della casa e le altre parti di pavimento sono ricoperti da pannelli OSB costituiti da scaglie di legno recuperate, pressate in diversi strati



nio riciclato dalle lattine. Per la pavimentazione della cucina sono state realizzate piastrelle in sughero riciclando tappi di bottiglia, mentre per le piastrelle del bagno si è utilizzato il vetro riciclato. Le pareti della casa e le altre parti di pavimento sono ricoperti da pannelli OSB costituiti da scaglie di legno recuperate, pressate in diversi strati. Oltre all'approccio ai materiali, l'Up-cycle House mira a ridurre le emissioni attraverso altre caratteristiche sostenibili: un particolare accento è stato posto, per esempio, sulle proprietà passive della casa che è stata costruita per l'ottimizzazione della luce e per usufruire della ventilazione naturale. I materiali riciclati non sono visibili a occhio nudo e la casa appare e funziona come una qualunque casa contemporanea costruita con materiali convenzionali.

# PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti  
**SALVA**  
AFFITTO

## COSE' SALVAFFITTO?

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

## CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

- ✓ mancato pagamento dei canoni di locazione
- ✓ danni da mancata buona conduzione dei locali
- ✓ assistenza legale nel caso di attivazione di procedura di sfratto

## COGLI QUESTA OPPORTUNITA'!

Sempre più agenzie immobiliari hanno iniziato ad usare SalvAffitto. E tu cosa stai aspettando? SalvAffitto solo affitti garantiti!



PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

**SALVA**  
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

SALVA Società di Mutuo Soccorso | Via Arrigoni 31 - 35010 Vigonza (PD) | Tel. 049.6226044 - 049.6226094 | Fax 049.8936830

### La luce incontra il design

Betafence presenta l'ultima novità, B-Lux, l'esclusivo palo rivestito con materiali innovativi e con illuminazione integrata per realizzare una recinzione originale e distintiva. Facilissima da installare, non richiede accessori aggiuntivi ed è un unicum sul mercato. Il concetto di palo può essere ripensato divenendo un elemento di arredo e design capace di conferire carattere ed esclusività alla recinzione, senza rinunciare a nuove funzionalità. Nasce così un palo decorativo, così innovativo da essere coperto da brevetto ornamentale, risultando un unicum sul mercato. Con B-Lux, Betafence rivoluziona il concept progettuale del palo riproponendolo con un'estetica di pregio e integrato con l'illuminazione. B-Lux è facile da installare senza richiedere accessori speciali aggiuntivi per il fissaggio.

[www.betafence.it](http://www.betafence.it)



### Una caldaia innovativa

La caldaia Hidroalaska Bronpi, distribuita sul mercato italiano da Aiona srl, è tra le più performanti presenti sul mercato, grazie alle sue soluzioni tecniche e di materiali riesce ad arrivare fino al 96% di rendimento. L'azienda ha presentato a "Progetto Fuoco '14" il prodotto nato dal nuovo team di ricerca e sviluppo interno, proponendo idee innovative come per esempio l'utilizzo di vernice epossidica per rendere ancora più duratura la caldaia o la pulizia completamente automatica, non solo dello scambiatore, ma anche del bruciatore. Altri aspetti invece classici delle caldaie di qualità sono stati migliorati, come la doppia porta che nel nostro caso monta un doppio isolamento in vermiculite e lana di roccia per disperdere meno potenza possibile in sala caldaie e rendere invece il massimo sul circuito acqua. Il serbatoio da 361 litri permette un'autonomia molto lunga e fa di questa caldaia, unitamente all'autopulizia di scambiatori e bruciere, una delle più automatiche del mercato.

[www.aiona.it](http://www.aiona.it)

### Sistema fotovoltaico per impianti integrati

Aeternum è un innovativo modulo fotovoltaico ideato per permettere una completa integrazione dell'impianto su coperture a falda, tettoie e pensiline. Installato direttamente su listelli di supporto, seguendo la pendenza della copertura, contribuisce a creare una ventilazione naturale al di sotto della superficie fotovoltaica. Uno specifico profilo d'alluminio è applicato al bordo inferiore del modulo per dare continuità alla superficie dell'impianto, mentre particolari guarnizioni garantiscono l'impermeabilità del sistema donandogli un'estetica all'avanguardia. La gronda in alluminio tra due colonne di moduli è munita di una guarnizione EPDM che garantisce un'alta tenuta all'acqua. L'applicazione di un ulteriore strato di nastro butilico consolida l'impermeabilità del sistema. Disponibile anche con celle colorate nelle versioni rosso tegola, verde, grigio e testa di moro. Soluzioni dal ridotto impatto estetico che rendono possibile l'uso del modulo anche in presenza di vincoli paesaggistici.

[www.brandonisolare.com](http://www.brandonisolare.com)



### Il pannello fonoassorbente

Risultato di numerosi anni di ricerca e sperimentazione, Softsound è il pannello insonorizzante e disaccoppiante di Harobau che unisce un fonoassorbimento straordinario a prestazioni tecniche d'avanguardia. Costituito unicamente da componenti minerali naturali, Softsound è completamente ecologico. La sua miscela brevettata, infatti, si concretizza in un pannello minerale in lega poliuretanicca senza solventi, emollienti, formaldeide e PVC, per un prodotto totalmente innocuo per la salute e smaltibile con i normali rifiuti solidi urbani. Grazie alle sue caratteristiche tecniche, Softsound assicura una fonoassorbenza ottimale, riducendo fino al 75% il rumore da calpestio in tutti i locali sottostanti. Softsound ha anche una particolare attenzione nei confronti dei rivestimenti di superficie, assicurando un perfetto disaccoppiamento delle piastrelature e delle pavimentazioni.

[www.harobau.it](http://www.harobau.it)



### Vasche ad accesso facilitato

Le vasche di Ponte Giulio, oltre consentire a chiunque le più semplici operazioni d'igiene quotidiana, garantiscono intimità, confort, facilità e autonomia di utilizzo in assoluta sicurezza. Queste vasche ad accesso facilitato, pensate per limitare al minimo i controlli e le manutenzioni, offrono molteplici possibilità di personalizzazione, riuscendo a soddisfare ogni tipo di necessità sia in funzione dell'ambiente nel quale saranno installate, anche quelli con poco spazio, sia in relazione alle condizioni fisiche e di salute dell'utente finale. Grazie alle loro caratteristiche di progettazione e all'ampia disponibilità di versioni e accessori, le vasche ad accesso facilitato di Ponte Giulio rappresentano un vero e proprio ausilio per disabili e anziani, mantenendo comunque intatte le loro caratteristiche di qualità e design. Sei le versioni disponibili a catalogo con diversi accessori e caratteristiche, per esempio porte con apertura verso l'esterno o l'interno.

[www.pontegiulio.it](http://www.pontegiulio.it)

### Gestire il riscaldamento

Regudis W di Oventrop è un gruppo di distribuzione per singola abitazione senza alimentazione esterna che permette di ottenere acqua calda sanitaria e per riscaldamento grazie alla trasmissione del calore fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato. Il sistema permette quindi di evitare l'installazione di un serbatoio d'acqua calda sanitaria. Il gruppo, completamente pre-assemblato, comprende uno scambiatore di calore a piastre per la produzione igienica di acqua calda sanitaria attraverso un regolatore di flusso proporzionale che non necessita di energia ausiliaria, un regolatore di pressione differenziale, una valvola di zona, un filtro e un termostato con sonda a immersione. Si assicurano così la regolazione idraulica e termica dell'acqua calda sanitaria e precisi conteggi dei consumi energetici per ciascuna abitazione.

[www.owntrop.it](http://www.owntrop.it)



### Le scale in acciaio

In grado di dialogare con gli spazi più diversi, grazie alla purezza del loro design, le scale in acciaio Monochrome di Ikona esprimono un vivido senso di dinamismo, accentuato dall'abbinamento di cosciali e moduli decorativi di egual cromia. Proposte in tre diverse forme – l'elegante Direct, la dinamica Stylish e la minimal Just – le scale Monochrome sono disponibili con cosciali e moduli in acciaio verniciato bianco, nero o tortora, cui si abbinano pedate in legno o cristallo. Frutto della continua ricerca del laboratorio creativo interno all'azienda, che opera quotidianamente al fine di individuare le soluzioni non solo tecnologicamente più affidabili ma anche esteticamente più impattanti, in una ricettività costante dei nuovi mood, queste scale nascono dall'idea di proporre un prodotto in linea con gli stili di tendenza e al contempo in grado di enfatizzare, attraverso l'uso del colore, l'eleganza e l'estrema pulizia visiva delle strutture proposte dall'azienda.

[www.ikonascale.it](http://www.ikonascale.it)



# Zoom



PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE  
DI IMPIANTI TV, DIGITALE TERRESTRE E SATELLITARE,  
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA E ALLARME



**S.B.INSTALLAZIONI**

di Simone Buldini

tel. 339.3533319 - [simonebuldini@libero.it](mailto:simonebuldini@libero.it)



## Il nuovo kit Wilo-Heatfix

Le richieste di assistenza durante la stagione fredda per radiatori o impianti a pannelli che non si scaldano sono all'ordine del giorno e le soluzioni proposte fino a oggi dal mercato si sono rivelate poco efficaci. In molti casi, per mancanza dei dati necessari, non è possibile realizzare una compensazione idraulica o installare una pompa centrale più potente non sempre risolve il problema. Wilo-Heatfix è la soluzione ideale in kit che consente di migliorare l'emissione termica di un radiatore o di un impianto a pavimento in grado di garantire un'alimentazione mirata di acqua per il riscaldamento anche nel caso di una ristrutturazione dell'ambiente bagno in cui è presente una superficie di scambio termico aggiuntiva. Il kit completo Wilo-Heatfix è composto dalla pompa con apposito coperchio, dall'unità logica e dal radioregolatore della temperatura ambiente che consente sia l'impostazione nominale della temperatura dell'ambiente, sia la commutazione fra l'esercizio diurno e quello notturno.

[www.wilo.it](http://www.wilo.it)

## Nuovi materiali per la doccia

Silex rappresenta una rivoluzione nel mondo dei piatti doccia, sia per quanto riguarda l'originalità delle soluzioni che per l'uso di materiali resistenti e caldi al tatto. Tutti i piatti doccia Silex di Fiora, antesignano nella produzione di piatti doccia all'avanguardia, sono realizzati a stampo con un nuovissimo materiale, il Silexpol® esclusivo brevetto Fiora. Si tratta di un materiale altamente resistente composto da una miscela omogenea di silice e quarzo agglomerata con un polimero. Qui sono presentate le versioni neutre bianco, crema e cemento. Il risultato è un piatto doccia antiscivolo, resistente allo sporco con una densità di  $1.900 \text{ kg/m}^3$  e un coefficiente di assorbimento dell'0,01%. La resistenza all'urto è decisamente simile alla media delle pietre naturali e presenta inoltre una buona resistenza alla flessione, il che impedisce rotture, come dimostrato dai collaudi effettuati in laboratori certificati e accreditati. In caso di rotture accidentali il prodotto può essere ripristinato come era in origine.

[www.fiora.es](http://www.fiora.es)





### Finestre per mansarda

Impreziosiscono le mansarde, valorizzandole con poetici decori o mirate nuance, ma, soprattutto, permettono di regolare il flusso della luce, ombreggiando i locali a piacimento: sono le tende avvolgibili proposte da Fakro, secondo player mondiale nel settore delle finestre da tetto. Con l'importante mission di implementare il confort e la sicurezza delle mansarde, prestando al contempo la massima attenzione agli aspetti energetici e ambientali, Fakro produce e commercializza finestre tecnologicamente avanzate e accessori di altissima qualità. Tra quest'ultimi, l'azienda propone anche le tende avvolgibili ombreggianti interne nelle due versioni ARS e ARP. Il modello ARS presenta un tessuto montato su un rullo avvolgibile. In versione ARP, è invece caratterizzata da guide in alluminio posizionate ai lati dell'accessorio e che consentono di bloccare quest'ultimo in qualsiasi posizione.

[www.fakro.it](http://www.fakro.it)

### Tecnologia salvaspazio

Progettata per consentire il massimo utilizzo dello spazio interno del garage e della zona antistante l'ingresso, RollMatic è una robusta serranda avvolgibile automatica, in alluminio di elevata qualità e anticorrosione, costruita secondo tecnologie all'avanguardia. Stabile, resistente, coibentata e silenziosa, RollMatic è realizzata in dimensioni che variano da 1950 a 5000 mm in larghezza e da 1900 a 3.000 mm in altezza. Grazie alla dotazione di dispositivi specifici (secondo la normativa europea 13241-1), tale chiusura è in grado di garantire elevata sicurezza e protezione anti-effrazione. Dotata di serie di motorizzazione, per assicurare il massimo comfort dell'utilizzatore, la serranda prevede l'integrazione di molteplici tipologie di telecomandi dal design esclusivo. Oltre a presentare performance d'eccezione, RollMatic si contraddistingue per un'estetica moderna e personalizzabile, ideale per impreziosire tutte i tipi di facciata.

[www.hormann.it](http://www.hormann.it)



# Silvia Stanzani Mosaici

[www.silviastanzani.it](http://www.silviastanzani.it)



**ASSIMP**  
ITALIA  
Associazione delle Imprese di Impermeabilizzazione Italiane  
www.assimp.it

# Più Valore alla Tua casa!

*Euroappalti è una solida azienda edile, dinamica e ben strutturata, opera con staff specializzati in molteplici tipologie di lavorazioni del settore dell'edilizia civile, l'ottimo rapporto qualità, servizio e prezzo sono lo standard che la rendono*  
**da 10 anni un'importante realtà sul territorio.**

**EUROAPPALTI s.r.l.** - Via Bagnaresa 9 - 40054 Budrio (BO) - telefono e fax 051.6927119  
tecnici di riferimento - cell. 338.4575020 - info@euroappalti.net - [www.euroappalti.net](http://www.euroappalti.net)

# Ecco cosa succede se un inquilino non paga le spese condominiali

Già negli scorsi mesi di luglio e settembre ho avuto modo di scrivere alcuni articoli sul fatto che, in base a quanto imposto dalla riforma condominiale nei confronti dei creditori, molto facilmente questi ultimi, quelli con il "rubinetto dalla parte del manico", avrebbero atteso molto meno di prima per giungere alla sospensione dell'erogazione delle utenze. Quanto successo in molte zone del Paese nei mesi fra luglio e gennaio scorsi, con la "sparizione" di diversi milioni di euro dalle casse condominiali e altrettanti debiti rimasti sulle spalle dei condòmini, cosa ben risaputa, perché spesso sulle prime pagine di diversi giornali locali e non solo, sembrava provare il contrario, essendosi accumulate bollette anche per 14 mesi prima che gli enti si facessero in un qualche modo "vivi" con i condòmini mettendoli in allerta.

Saranno state le critiche rivolte a questi fornitori, direttamente incolpati di aver lasciato che la situazione arrivasse al punto al quale è poi giunta, mettendo in seria difficoltà economica migliaia di famiglie, sta di fatto che solo oggi queste aziende hanno compreso le difficoltà che avrebbero nel recuperare il denaro in base alla Riforma. E di conseguenza oggi la gran parte delle società fornitrici invia raccomandate di preavviso sospensione della fornitura già dopo pochi giorni dal mancato pagamento di una sola fattura (è successo anche per soli 700€!), non accettando dilazioni diverse dal pagamento dell'intera bolletta, provvedendo poi realmente al distacco entro pochi giorni. Sembrerebbe, grazie a indagini svolte negli ultimi giorni tramite i vari blog condominiali, che si tratti di una situazione molto generalizzata, non relativa a sole poche zone d'Italia e non riguardante solo alcuni fornitori, ma che sia ormai un metodo assunto dalla maggioranza delle aziende fornitrici in tutta la nostra penisola, quindi difficilmente contrastabile.

La situazione si fa veramente critica per gli amministratori, intenti nelle trattative per scongiurare i distacchi e nel cercare di convincere i residenti a pagare puntuali, e soprattutto per i condòmini virtuosi che, pur pagando regolarmente, rischieranno ora, per colpa di alcuni vicini, di rimanere senza riscaldamento, acqua o energia elettrica, quindi ascensore, illuminazione, ecc. Se poi teniamo conto che proprio pochi giorni fa diversi organi di stampa hanno evidenziato il fatto che almeno un condomino su 4 non riesce a pagare le spese condominiali, non possiamo che immaginarci il prossimo inverno veramente devastante; se infatti risulterà più semplice pagare puntualmente nel-



la gran parte dei casi le bollette dell'energia elettrica e forse dell'acqua perché normalmente più basse, sarà quasi impossibile che ciò possa avvenire per quelle del metano, notoriamente ben più alte delle altre, soprattutto al nord. I condòmini non potranno far altro che sperare in due

cose: che il loro amministratore si prodighi più del solito nel sollecitare e diffidare i morosi o ad attivare addirittura le procedure giudiziarie, ora obbligatorie per legge, per il recupero dei crediti (sperando così di spaventare i condòmini inadempienti, perché altrimenti, vista la burocrazia si parla di mesi o anni per il recupero), ma con il rischio che molti amministratori non attuino tale normativa per paura di attirarsi antipatie e crearsi nemici che voteranno contro la loro conferma alla prossima assemblea (cosa che spesso negli anni addietro ha portato a morosità ingestibili per diversi edifici), o che il medesimo amministratore riesca a identificare una società erogatrice in grado di attendere più delle altre il pagamento del dovuto. Ne esistono sul mercato, ma ciò potrebbe risultare un boomerang, perché, negli sporadici casi di comportamenti simili a quelli balzati agli "onori" delle cronache negli ultimi mesi, si rischierebbe che i condòmini non abbiano il polso della situazione reale in tempi brevi e idonei a porvi rimedio, seppur a questa maleaugurata ipotesi potrebbe far fronte la figura del "revisore esterno", anch'egli previsto dal nuovo Codice Civile. L'unico altro modo che avranno altrimenti i condòmini per cercare di evitare di rimanere al freddo è quello di istituire in assemblea un fondo apposito a copertura delle morosità, cosa che sicuramente farà storcere il naso ai residenti più ligi al dovere, costretti a pagare loro malgrado più del dovuto, a causa dei loro vicini, per poter continuare a godere degli impianti di riscaldamento a disposizione dell'edificio.

Certo la cosa migliore e anche più semplice sarebbe quella che tutti, ma proprio tutti, pagassero puntualmente le rate previste, ma come sappiamo, a causa della congiuntura economica, alcune famiglie proprio non ce la fanno, anche se dovrebbero mettere le spese condominiali a questo punto prima di tutto e forse così sarebbe possibile. In ogni caso, comunque andrà a finire, se i fornitori di acqua ed energia perseverassero nel comportamento appena intrapreso, nel prossimo inverno si avrà a che fare con una vera e propria piaga sociale.

(Franco Pani, presidente nazionale Confamministrare)



# Quali sono le responsabilità del committente di opere edili?

È mio desiderio in questo breve articolo trattare un tema che spesso è poco conosciuto dal più vasto pubblico ovvero "Le principali responsabilità del Committente di Opere Edili dettate dal Dlgs. 81/08 ed s.m.i.". Ed invero che in tanti anni di libera professione, svolta anche nel campo del coordinamento della sicurezza dei cantieri, sia in sede di progettazione che in sede di esecuzione, ho potuto riscontrare notevoli difficoltà nel rendere consapevoli il committente delle opere edili delle responsabilità e degli oneri che la normativa nazionale prescrive (Dlgs. 81/08 ed s.m.i.). Tale difficoltà è nata, ritengo anche, dalla totale disinformazione del cittadino in merito agli obblighi citati. E se è vero che "ignorantia legis non excusat" è anche vero che non ho potuto apprezzare in questi anni particolari specifiche e sistematiche forme di informazione e formazione del cittadino in merito a tali problematiche. Ricordo ad esempio che il committente ha l'obbligo di nominare un coordinatore della sicurezza già in sede di progettazione dell'opera, nel caso siano previste più imprese. E lo stesso obbligo scatta anche in corso d'opera nel caso in cui dovessero essere nominate altre imprese oltre a quella

primariamente incaricata (è sufficiente la nomina di una ditta subappaltatrice per ricadere nell'onere).

Spesso invece il coordinatore della sicurezza viene erroneamente nominato a contratto di appalto già definito, senza un'adeguata valutazione preventiva ed economica delle necessarie opere della sicurezza studiate da specifico tecnico abilitato. In capo al committente ricade anche e soprattutto la verifica di idoneità tecnico-professionale delle ditte selezionate, con una serie di specifici adempimenti precisamente dettati dalla normativa (vedi l'Allegato XVII al Dlgs.81/08 ed s.m.i.).

Di fronte a tali aspetti il normale cittadino (e a volte anche l'amministratore non adeguatamente formato) rimane letteralmente "spiazzato" in quanto privo delle necessarie conoscenze che possano consentirgli una serena valutazione dei documenti minimi di legge che dovranno essere presenti in cantiere. Ricadono inoltre sul committente (nel caso di condominio sull'amministratore) o sul responsabile dei lavori, le notifiche preliminari agli organismi di controllo (Direzione Territoriale del Lavoro, Asl Spresal) e una specifica supervisione e vigilanza sul cantiere e sugli ope-

ratori/consulenti nominati. Anche di tali aspetti non vi è spesso consapevolezza e formazione.

Paradossalmente oggi il coordinatore della sicurezza, ove nominato, deve di fatto accollarsi anche oneri che dovrebbero di legge ricadere sulla committenza o sul responsabile dei lavori, e più in generale sul legislatore, cercando il più possibile di fare lui stesso, di volta in volta, opera formativa. Nella reale cantieristica sono abitualmente previste più imprese, anche non in contemporanea, ne consegue l'obbligo di nomina del coordinatore della sicurezza. Il consiglio che mi permetto di indicare agli amministratori e al vasto pubblico in genere è pertanto quello di nominare un coordinatore della sicurezza già in sede di progettazione, in modo da poter valutare preventivamente e serenamente con il committente le necessarie opere della sicurezza e l'idoneità tecnico professionali delle ditte a cui verrà affidato l'appalto. Tale precauzione potrà evitare sgradevoli conseguenze civili, penali, ma anche contrattuali e di gestione dei cantieri, per la mancata involontaria applicazione della legge.

Architetto Roberto Angelini

## L'importanza della contabilizzazione del calore

Sino ad oggi si è parlato di "contabilizzazione del calore" allorché qualche regione, probabilmente più lungimirante di altre, ha deciso di imporla a prescindere dalle direttive nazionali, cosa peraltro prevista nelle competenze ambientali delle regioni stesse. Fra un po' di tempo non sarà più così, nel prossimo futuro potrebbe trattarsi di un obbligo sancito da una legge statale. Nello scorso mese di aprile infatti il consiglio dei Ministri ha approvato all'unanimità uno schema di decreto legislativo che, recependo la direttiva UE n. 2012/27, andrà a imporre, ove sia presente un impianto di riscaldamento centralizzato, l'installazione di contato-

ri individuali per la misura dell'effettivo consumo di calore. Negli intenti del consiglio dei Ministri il decreto dovrà risultare ad ampio spettro relativamente alla riqualificazione degli immobili (anche pubblici) e più in generale al risparmio energetico per i clienti finali. Fra gli interventi previsti risulterà quindi fondamentale, come detto, la contabilizzazione del riscaldamento, così come quella dell'acqua, sia essa calda o fredda. Fortunatamente sembra che l'eventuale decreto preveda un certo impegno per l'informazione e la formazione dei cittadini, perché in molti casi il cambio di mentalità risulterà alla fine fondamentale affinché si riesca a trasforma-

re un obbligo imposto in una reale futura opportunità di risparmio. Per ora a ciò si stanno dedicando con cura **Confabitare** e **Confamministrare**, tramite corsi specifici che hanno l'intento di formare l'utilizzatore finale, così da garantire allo stesso, tramite una corretta gestione dei nuovi strumenti, un reale risparmio sui consumi. Oggi sono presenti sul mercato strumenti tecnologici che garantiscono sicurezza e certezza nelle letture anche dell'acqua, con recepimento dei dati via radio e senza dover entrare nelle unità immobiliari. Non resta quindi che attendere, ma la via sembra ormai tracciata. (Centro Studi Confamministrare)

# Il fondo obbligatorio per le opere di manutenzione straordinaria

L'istituzione di un fondo obbligatorio pari all'ammontare dell'importo dei lavori per il caso di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni, introdotto dalla riforma del condominio, è stato uno di quegli argomenti che ha fatto maggiormente discutere.

L'art. 1135 n. 4 c.c. (questa la norma che contiene l'obbligo) è stato considerato uno spauracchio per il già debole mercato dell'edilizia: a dire di molti, infatti, il fondo obbligatorio preconstituito avrebbe finito per bloccare il mercato delle ristrutturazioni. "Chi è che anticiperà l'intero ammontare dei lavori?" Ci si chiedeva. La vera e propria paura portata da questa interpretazione normativa, che in sede di prima lettura della legge n. 220/2012 ha prevalso sulle altre, ha fatto sì che il legislatore intervenisse a modificarla parzialmente con il cosiddetto decreto *Destinazione Italia* (d.l. n. 145/2013 convertito in l. n. 9/2014).

Ad avviso di chi scrive la situazione non era così problematica come si diceva e i correttivi non hanno risolto del tutto le problematiche sollevate inizialmente. Vale la pena comprendere perché, anche per valutare come comportarsi davanti a deliberazioni concernenti opere di manutenzione straordinaria.

Nella sua prima formulazione l'art. 1135 n. 4 c.c. specificava che spetta all'assemblea provvedere a decidere sulle opere di manutenzione straordinaria e sulle innovazioni "costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori". Ciò che ne è conseguito, si accennava in precedenza, è stato il seguente ragionamento: costituzione obbligatoria del fondo di pari importo all'ammontare dei lavori vuol dire accantonamento preventivo dell'intera somma. I lavori costano 350mila euro? L'amministratore deve accantonare tale somma per, poi, poter dare il via ai lavori stessi. È evidente che, così letta, la norma avrebbe rappresentato un grave ostacolo al normale svolgimento dei lavori. Chi amministra condomini conosce benissimo le diffi-

coltà che s'incontrano nel riscuotere i ratei dovuti dai condomini, specie se particolarmente alti. Le cose stavano davvero così? Ad avviso di chi scrive, non proprio. È vero, l'articolo 1135 n. 4 c.c. impone all'assemblea la costituzione di un fondo pari all'ammontare dell'importo dei lavori (preventivato evidentemente). La norma, però, non specifica affatto le modalità di accantonamento di tale somma. In poche parole l'originario articolo 1135 c.c. non vincolava i condomini ad un preventivo versamento delle somme quale condizione per l'esecuzione delle opere; alla costituzione del fondo, in sostanza, poteva seguire una deliberazione assembleare che specificasse le modalità di conferimento dei ratei. Sarebbe stato compito dell'amministratore, in sede di rendicontazione annuale, dar conto separato e dettagliato del fondo lavori. Questo per il passato? E ad oggi? Come vedremo, poche novità.

Il decreto *Destinazione Italia* ha leggermente cambiato le carte in tavola, ma, almeno a parere dello scrivente, non ha portato grandi miglioramenti specie se letti alla luce dell'interpretazione più rigorosa.

L'articolo 1134 n. 4 c.c., attualmente in vigore, specifica che l'assemblea provvede "alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari

all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti". L'ultima parte della norma, quella evidenziata, è stata aggiunta dal d.l. n. 145/2013. In pratica se per i lavori sono previsti i cosiddetti stati di avanzamento - verifiche per singole partite dell'opera con accettazione della parte di lavori ultimata e relativo pagamento (cfr. art. 1666 c.c.) - il fondo può essere legato a tali avanzamenti.

E se per i lavori non sono previsti stati di avanzamento ma semplici acconti?

Stando all'interpretazione più rigida, quella che poi ha portato al correttivo legislativo, i condomini dovrebbero versare le proprie quote tutte e subito prima dell'inizio dei lavori. Insomma per questi casi, stando a questa interpretazione, nulla potrebbe dirsi cambiato. Ad avviso di chi scrive la novella all'art. 1135 n.4 introdotta dal decreto *Destinazione Italia* è stata superflua. La norma in esame, si ribadisce, prevede la costituzione del fondo ma non l'accantonamento immediato dell'intero importo. Per essere in regola, secondo questa interpretazione, all'assemblea basterà deliberare l'istituzione del fondo (non farlo comporterebbe l'invalidità della delibera) prevedendo un numero di rate idoneo a soddisfare le modalità di pagamento concordate con l'impresa aggiudicataria dei lavori. Dato che, c'è da esserne certi, il contenzioso in materia non mancherà, vedremo quale sarà l'impostazione che la giurisprudenza deciderà di seguire. È bene ricordare che come per le

rate ordinarie, anche per quelle connesse al fondo lavori, l'amministratore di condominio è tenuto ad agire in giudizio per il recupero coattivo delle stesse entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è divenuto esigibile, ossia è scaduto.

(di Alessandro Gallucci)



# Confabitare e Starpiù sono uniti nel progetto “Condominio a 7 Stelle”

Nell'immaginario collettivo la vita condominiale è sinonimo di litigi e di conflittualità. E non a caso le liti condominiali figurano al primo posto fra le cause civili con oltre due milioni di italiani coinvolti ogni anno in vertenze che hanno per oggetto il condominio.

Perché non è possibile pensare, invece, al condominio come un luogo in cui si possono creare i presupposti per una maggiore armonia e qualità del vivere anche attraverso scelte condivise e a vantaggio di tutti? Perché non è possibile creare, in una realtà così importante della nostra quotidianità, un ambiente dove possa regnare una maggiore armonia, grazie anche a un contributo finalizzato al miglioramento della qualità e della vivibilità del proprio condominio a cui tutti gli inquilini possono partecipare in prima persona?

È uno sforzo notevole che deve essere fatto, forse più dal punto di vista mentale e dell'educazione che economico. Ma considerata la posta in gioco - che è rappresentata dalla qualità stessa della vita - a nostro avviso merita di essere tentato.

Sulla base di questi presupposti e su quel-

tro attraverso una serie piuttosto ampia di parametri, dotazioni e servizi propri di questo particolare contesto.

Il progetto, a cui Confabitare ha da subito aderito riconoscendosi pienamente nelle finalità sociali e solidali che lo contraddistinguono, è stato promosso da StarPiù, una rete di imprese che si sono aggregate per condividere tale nuova visione del mondo dei condomini, a cui proporre, in aggiunta ai prodotti e ai servizi di tipo tradizionale che alcune di esse già offrivano, una serie di strumenti fortemente innovativi che ne caratterizzassero meglio la qualità complessiva, soddisfacendo allo stesso tempo nuovi e più articolati bisogni espressi da parte dei condomini residenti.

In questo senso Confabitare e Starpiù hanno condiviso e condividono una visione del condominio come entità sociale, nella quale gli interessi e i bisogni dei singoli possono assolutamente coesistere e trovare un loro equilibrio e un loro soddisfacimento attraverso principi e criteri di solidarietà, condivisione ed efficienza.

Il tutto nella prospettiva, da un lato, di un

no la qualità dei fornitori del condominio così come quella dell'amministratore, per arrivare infine a quella dei condomini che vi abitano e che possono essere giudicati anche sulla base di una serie di scelte che possono avere adottato in termini di dotazioni di prodotti e servizi quali la **sicurezza antincendio** (di cui l'inibitore domestico di fiamma è un esempio), la **sicurezza sanitaria** (come ad esempio dotandosi di un defibrillatore condominiale), la **sicurezza delle persone e delle cose** (con sistemi ad esempio di controllo accessi e di videosorveglianza), la **sostenibilità ambientale** (con l'adozione ad esempio del verde verticale e degli orti condominiali), l'**assistenza alle persone anziane autosufficienti e ai bambini** (con l'introduzione della "badante condominiale" o dell'asilo condominiale), l'**efficienza tecnologica** (con l'introduzione ad esempio del wi-fi condominiale) e così via.

In tutto questo, oltre alla partecipazione di importanti organizzazioni di amministratori e di condomini proprietari come Confamministrare e Confabitare, stiamo coinvolgendo importanti soggetti privati (come banche e assicurazioni) oltre che pubblici (come i comuni e le regioni) tutti interessati a questo mondo e a questo settore economico che vede l'Italia, con circa un milione di condomini, in cui risiedono circa 24 milioni di persone, pari al 40% della popolazione complessiva, al primo posto al mondo nel rapporto fra numero di condomini e popolazione complessiva. Per accompagnare l'operatività del progetto, l'iniziativa StarPiù prevede anche l'apertura nelle principali città di una serie di negozi in franchising, presso i quali i condomini interessati ad assistenza oltre che all'acquisto di prodotti e servizi inquadabili nel progetto “Condominio 7 Stelle” potranno rivolgersi e trovare tutte le risposte alle loro necessità e diventare sempre di più attori protagonisti del miglioramento della loro vita e di quella della comunità condominiale. Valorizzando al meglio e allo stesso tempo anche la loro proprietà immobiliare.

(di Giancarlo Savi)

## Come se fosse un albergo, fra non molto tempo sarà possibile identificare la qualità complessiva di un condominio grazie all'assegnazione di 1 o 7 stelle

li di una migliore valorizzazione complessiva delle realtà immobiliari è nato il progetto denominato **Condominio a 7 Stelle** che prevede l'introduzione di un nuovo e originale criterio di **classificazione dei condomini**, attualmente in fase di predisposizione da parte del Politecnico di Milano, basato su un sistema di valutazione che assegna al condominio da un minimo di 1 a un massimo di 7 stelle. In questo modo, come nel caso degli alberghi, sarà possibile per chiunque voglia farlo identificare immediatamente la qualità complessiva di un condominio rispetto a un al-

costante miglioramento della vivibilità del contesto condominiale e della valorizzazione delle singole proprietà immobiliari che ne fanno parte e, dall'altro, di un sempre più corretto e trasparente rapporto fra condomini, amministratori e fornitori.

A fianco degli ormai tradizionali criteri di valutazione (posizione, stato di conservazione, servizi di prossimità, classe energetica ecc.) sono stati infatti inseriti diversi altri **requisiti sia di natura obbligatoria** (come le certificazioni e gli adeguamenti normativi degli edifici) **che di natura volontaria**. Fra questi ultimi rientra-

# Riqualificare con Termofacciata, la nuova facciata intelligente

Attualmente in Italia esistono quasi 13 milioni di immobili di cui oltre l'80% edificato precedentemente all'entrata in vigore della prima legge in materia di efficienza energetica: la 373/76. L'applicazione di questa legge fu però scarsa a causa dell'assenza di controlli e della poca sensibilità sulla materia. Essa ebbe però il merito di portare alla luce il conflitto di interesse tra chi costruiva per vendere ottimizzando i profitti e chi acquistava facendosi carico nel tempo dell'elevato onere del riscaldamento di edifici costruiti senza alcuna attenzione ai consumi energetici.

Nel corso degli anni la legge 373/76 è stata abrogata e sostituita completamente dalla legge 10 del 1991, che forniva le linee guida sui consumi energetici e imponeva rigorosi criteri di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici.

Nel frattempo però l'edificazione in Italia era ulteriormente aumentata. Nella sola città di Milano quasi 36mila edifici sono stati costruiti precedentemente al 1971 e altri 3mila sono stati edificati dal 1971 al 1991. È poi solo in tempi recenti, soprattutto a partire dai D.Lgs 192/05 e 311/06, che il quadro normativo ha posto seria attenzione al tema dell'efficienza energetica.

La qualità energetica media del patrimonio immobiliare italiano è quindi scadente ed è ragionevole ipotizzare che nell'immediato futuro grande attenzione dovrà essere posta al tema della riqualificazione energetica di questi immobili. Questo sia per i vantaggi in termini di risparmi e incremento del valore immobiliare di cui possono usufruire gli utilizzatori finali, sia per la mag-

giore diffusione di una sensibilità collettiva sul tema del risparmio energetico sollecitata da normative nazionali e comunitarie.

In Italia però è estremamente difficile riqualificare energeticamente, in modo serio e radicale, il patrimonio immobiliare esistente. È noto infatti come il solo isolamento dell'involucro degli edifici (i cosiddetti sistemi a cappotto) o la sostituzione della vecchia caldaia con una nuova a condensazione, comportino un limitato vantaggio in termini di maggiore efficienza che, all'interno del sistema di classificazione energetica degli edifici, si può quantificare nel salto di massimo una o due classi.

Per una reale riqualificazione energetica servirebbe cambiare, contestualmente agli interventi sopra menzionati, i sistemi di distribuzione e regolazione del calore, ma questo non è quasi mai possibile.

In Italia la maggior parte delle persone sono proprietarie dell'unità immobiliare in cui vivono. Intervenire sugli edifici esistenti svuotandoli dei loro proprietari per ristrutturarli con sistemi tecnologicamente più avanzati (ad esempio sostituendo i tradizionali termosifoni con sistemi di riscaldamento a pavimento) è un metodo improponibile.

La struttura della proprietà immobiliare che caratterizza il nostro paese è un limite oggettivo con il quale bisogna confrontarsi per un approccio competente al tema dell'efficientamento energetico.

È per rispondere alle caratteristiche particolari della condizione italiana sopra descritte che Studiodbm Technologies ha sviluppato e brevettato Termofacciata, il primo sistema in grado di essere una rispo-

sta concreta all'esigenza di una reale riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. Termofacciata è progettato per sfruttare i tradizionali punti di debolezza degli immobili trasformandoli in risorsa. In particolare il sistema sfrutta la bassa resistenza termica delle pareti, che oggi comporta grandi dispersioni di calore, in modo che diventi un elemento positivo nel processo di riqualificazione energetica.

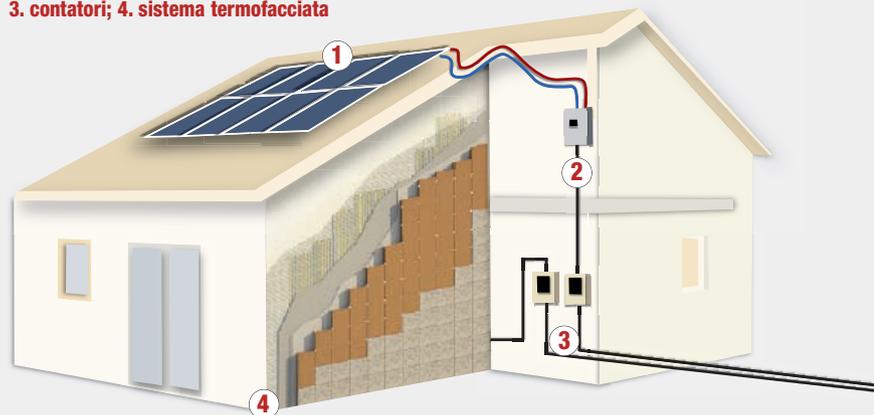
Termofacciata infatti è composto da un elemento scaldante applicato alle facciate e collegato ad apposite centraline domotiche di gestione. L'elemento scaldante viene poi affogato in un rivoluzionario intonaco in grado di garantire rapidissimi tempi di riscaldamento e grande inerzia termica. Il tutto viene infine completato con un cappotto dotato di alta capacità termica. Attraverso questa stratigrafia si genera un flusso di calore verso l'interno dell'immobile che contribuisce ad abbattere drasticamente i consumi energetici. Il sistema proposto da Studiodbm Technologies viene progettato di volta in volta in modo specifico per ogni singolo edificio con lo scopo di ottenere il perfetto equilibrio termico secondo la norma UNI TS 11300-1 e può essere alimentato con sistemi di produzione dell'energia da fonte gratuita raggiungendo la piena autosufficienza energetica e riducendo i costi annui di riscaldamento del 85%.

Termofacciata è quindi la prima tecnologia in grado di unire tutti gli elementi necessari ad una reale riqualificazione energetica in un unico sistema che sia applicabile limitando al minimo i disagi e i costi per gli utilizzatori finali degli immobili.

Termofacciata verrà ufficialmente presentato per la città di Milano e provincia il 21 giugno 2014 alle ore 9.30 presso il Grand Hotel Barone di Sassi di Sesto San Giovanni via Padovani, 38 - Piazza Oldrini (fermata MM1 Rondò). L'evento ha come partner Confabitare e Confamministrare, ed è organizzato da Studiodbm Technologies assieme alla Rete Starpiù con il titolo "Condominio 2.0". È rivolto a tutti gli operatori del settore, amministratori di condominio, tecnici progettisti e condomini.

(Architetto Gianpaolo Di Giovanni  
Head of studiodbm group)

1. pannelli fotovoltaici; 2. inverter;  
3. contatori; 4. sistema termofacciata



# Perché lo sportello casa e condominio?

Lo sportello vuole essere il punto di incontro fra due realtà gemelle: Confabitare e Confamministrare. Quest'ultima nata come espressione stessa dei proprietari-condòmini, intenti, in mezzo ad una selva infinita di diverse sigle associative, a porsi nella possibilità di selezionare, specializzare e qualificare direttamente coloro che gestiscono o gestiranno il loro patrimonio immobiliare. Risulta fondamentale, quindi, un luogo di incontro, confronto e continua collaborazione fra le due parti. Lo sportello deve essere un punto di incontro e la sede dove potersi confrontare e aiutare vicendevolmente. Ogni sportello, virtuale perché magari inserito nella già presente struttura Confabitare o reale perché scelto, avviato e co-gestito dalla dirigenza delle due associazioni, siamo certi potrà anche essere il luogo di incontro con la cittadinanza che lo vedrà come punto di riferimento per le problematiche della casa e questioni abitative più in generale. Il personale specializzato che gestirà lo sportello potrà garantire agli utenti i servizi di consulenza locativa, fiscali, legali e tecnico edilizi, ma anche assistenza sulle problematiche abitative e più in generale sulle difficoltà che si affrontano nel vivere in città. Chi gestirà lo sportello si farà promotore di iniziative ed eventuali rivendicazioni nei confronti di comuni e istituzioni. Per questo motivo lo sportello dovrà anche essere condiviso con associazioni a tutela dei diritti del cittadino e con altre realtà che possano erogare servizi graditi ai cittadini-proprietari-condòmini, qualificando così maggiormente chi elargirà gli stessi servizi.

La realtà novarese, già attiva e della quale in queste pagine trovate un esempio di locandina-manifesto, vuole fungere da palestra ed esempio per gli altri sportelli che stanno nascendo o nasceranno su tutto il territorio nazionale. I dirigenti delle due associazioni in questo caso hanno pensato e pensano che il condòmino informato sia il miglior condòmino e propongono, quindi, anche in funzione della massima trasparenza e della collaborazione fra le categorie rappresentate dalle due associazioni, oltre ai soliti servizi resi direttamen-

te da Confabitare anche corsi per condòmini sulle basi essenziali, necessariamente da comprendere rispetto alla nuova normativa condominiale, così da aiutare gli utenti a scegliere i loro amministratori. Saranno corsi realmente utili, come per esempio quello che aiuterà a comprendere le prestazioni e migliorare l'utilizzo della contabilizzazione del calore, ora obbligatoria già in diverse regioni, ma presto in

## Novara sarà da esempio per gli altri sportelli che nasceranno in tutta Italia



tutta la penisola, visto gli intenti governativi e le imposizioni dell'Unione Europea. I corsi permetteranno, inoltre, agli amministratori di potersi interfacciare con persone preparate, qualora incaricate dall'assemblea a verificare l'operato dell'amministratore stesso, evitando così preconcetti ed eventuali prese di posizione di semplice principio o guidate esclusivamente dalle pesanti responsabilità che spesso i consiglieri di condominio si sentono addosso e che eviterebbero volentieri. Ma si è pensato anche che i condòmini che dovessero decidere di autogestirsi, dovranno essere anche consci delle responsabilità alle quali andranno incontro, restando comunque, come sappiamo, sul condominio

gli stessi obblighi, sia esso rappresentato da un gestore professionista o da un semplice condòmino.

Grazie alla collaborazione attiva con un'associazione per i diritti del cittadino, lo sportello novarese erogherà servizi di assistenza più in generale, volti al miglior vivere e abitare in città.

Ogni nuovo sportello potrà comunque scegliere, anche in base alle peculiarità della zona nella quale opererà e alle esigenze e alla volontà dei funzionari delle due associazioni, quali servizi o corsi proporre agli utenti, sapendo comunque ad esempio che i format per i corsi proposti nella città di Novara sono già a disposizione di tutti e che i dirigenti nazionali sono pronti a fornire tutta l'assistenza possibile. Sono già anche disponibili convenzioni per poter rendere lo sportello luogo abilitato alla mediazione e conciliazione, magari specializza-

to in materia condominiale.

Particolare importanza avrà lo sportello relativamente ai corsi propedeutici e di specializzazione, o meglio aggiornamento, degli amministratori. Come sappiamo in questo periodo il Ministero della Giustizia sta per emettere i decreti attuativi e sinora Confamministrare, così come molte altre associazioni, si è astenuta dal promuovere corsi in questo ambito, in attesa dei termini fissati dallo stesso decreto. Ma adesso i tempi sono finalmente maturi e siamo pronti a mettere a disposizione

degli utenti responsabili preparati. Probabilmente il ministero metterà a disposizione anche corsi online, anche se Confamministrare è contraria per principio sull'effettiva validità di questo sistema. Ma nonostante ciò, assieme ad altre primarie associazioni, stiamo già approntando corsi in moduli fruibili tramite gli strumenti informatici, e vista la contrarietà a tale metodo da parte della nostra associazione, nel caso specifico si prevede che i moduli siano fruibili solo in streaming, con la proiezione presso lo sportello. Così sarà garantita l'attenzione dei corsisti e la possibilità a tutte le sezioni di poter tenere corsi anche in quelle realtà ove risulti più difficile rintracciare validi formatori locali.

Via Frasconi, 1 – Novara - Tel. 0321-1644538

## Ogni Mese:

### Corso gratuito per Condòmini

La Legge 220/12, meglio conosciuta come **“Riforma dello Statuto Condominiale”**, ha notevolmente cambiato le regole condominiali, è giusto apprenderle e comprenderle se il Tuo amministratore rispetta pienamente le nuove regole oggi imposte a tutela della TUA casa. A cura di Confabitare.

prenota telefonicamente o all'indirizzo: [confabitare-piemonte@libero.it](mailto:confabitare-piemonte@libero.it)

**NON TI AFFIDARE AD UNA CONSULENZA “QUALSIASI”  
RIVOLGITI A CHI E' PROPRIETARIO COME TE !**

### Corso “La Contabilizzazione del Calore”

#### Impariamo ad usarla al meglio

Stai per installare la “Termoregolazione e Contabilizzazione del Calore”?  
Non sai cosa decidere? Hai già la Contabilizzazione installata ma nessuno ti ha spiegato come usarla? Non hai ottenuto i risultati sperati?

**ORA SARAI IN GRADO DI DECIDERE !**

**ORA POTRAI SFRUTTARNE AL MASSIMO LE POSSIBILITA'!**

A cura di Confabitare.

prenota telefonicamente o all'indirizzo: [confamministrare@gmail.com](mailto:confamministrare@gmail.com)

### Corso per Condòmini in auto-gestione

La Legge prevede che sotto agli 8 Condòmini non vi è obbligo di amministratore o che qualsiasi Condòmino possa amministrare l'edificio in cui risiede, anche senza corso o preparazione, ma gli obblighi a carico del condominio permangono in entrambi i casi! Ti fideresti ad assumerti tali responsabilità?

### Corso per Consiglieri e Revisori dei Conti

Sei stato nominato “Consigliere” nel Tuo Condominio?  
Ti “toccherà” anche revisionare i conti del Tuo Amministratore?  
Ti senti sicuro? Vuoi acquisire consapevolezza ed abilità in proposito?  
Ecco il Corso che fa per te!

#### Consulenze:

- Legali
- Fiscali
- Condominiali
- Diritti dei Cittadini
- Tecniche
- Della Locazione
- Associative
- Professionali  
(Legge 4/2013)
- Corsi Propedeutici e di specializzazione

In collaborazione fra:



# Il nodo della doppia maggioranza nelle delibere assembleari

Capita ancora, purtroppo, durante la lettura di vari verbali assembleari condominiali, di constatare che le assemblee (ma anche i consulenti normalmente nelle stesse presenti, quindi gli amministratori) non risultano a conoscenza dei basilari concetti che possano portare a una delibera valida. L'avvento del maggior utilizzo di internet e soprattutto dei blog ad esso legati non fa altro che confermare, in modo ancor più massiccio, questa incredibile e pericolosa mancanza di conoscenza. Pericolosa perché rischia di mettere in gioco o addirittura a rischio le indispensabili regole democratiche condominiali. Giusto per comprenderci, facciamo un esempio reale risolto dopo diversi anni e solo con l'intervento di Confabitare. È il 2007, assemblea straordinaria, all'ordine del giorno solo la richiesta di un condòmino di poter mettere in opera un'innovazione su parti comuni. Si presentano in dieci (su 22) alla seconda convocazione, i millesimi globalmente rappresentati sono 490 circa su mille, perciò tutti a casa (seconda convocazione o non seconda convocazione, necessitando comunque di almeno 666,66 millesimi, come sappiamo, a prescindere dall'eventuale divieto imposto dall'ultimo comma del 1120) alla prossima ci si riproverà. Ma invece no, si passa al tentativo di delibera, 2 si astengono e vengono esclusi dalla votazione (mentre, visto l'ODG, trattandosi di concessione di autorizzazione necessitante un determinato quorum millesimale, si sarebbero dovuti considerare contrari), i restanti 8 votano per l'esatta metà "sì" e gli altri per il "no", anche senza voler tener conto del diniego effettivamente espresso dai due astenuti, 4 a 4 non si raggiunge una maggioranza di teste, bensì una parità. Quindi un'altra volta a casa tutti, e non occorrerebbe neppure contare i millesimi, come sappiamo. Invece a parere del "consulente" presente in assemblea, siccome i 4 votanti per il "sì" risultavano rappresentare una maggioranza millesimale (240 contro 180) viene "concesso" al richiedente di mettere in opera l'innovazione. Inutile sottolineare che il consulente opera sul mercato quale amministratore da almeno 20 anni, che l'innovazione sarebbe comunque stata da considerarsi vietata già per sua natura e che essa avrebbe poi creato problemi agli altri residenti, i quali avevano infatti posto condizioni che prevedevano operazioni obbligatorie a carico del richiedente l'innovazione, a salvaguardia delle tranquillità degli altri residenti. Inutile anche evidenziare che ovviamente il richiedente mise immediatamente in essere l'innovazione, ma mai rispettò le condizioni stabilite, creando profondi disagi a tutti gli altri condòmini, sino all'intervento appunto di Confabitare, andato a buon fine solo nel dicembre 2013. Quali gli errori commessi dall'assemblea, ma in realtà dal consulente? Vero è che, trattandosi di seconda convocazione, fra l'altro nel 2007, l'assemblea poteva in generale risultare "costitui-

## Al momento della convocazione verificare i necessari quorum deliberativi

ta", ma visto l'unico punto all'ODG, che prevedeva un quorum minimo di 666,66 millesimi, di fatto non lo era, perché incapace di deliberare sull'argomento. Ma facciamo finta di sì, anche in questo caso alla successiva delibera, non volendo contare i contrari-astenuti, non si ottenne una maggioranza di intervenuti, bensì una parità, quindi l'assemblea si sarebbe dovuta chiudere senza esito, evitando così 7 anni di successivi disagi ai residenti. Cosa fare quindi e cosa comprendere al meglio? Già al momento della convocazione occorre verificare i necessari quorum deliberativi per ogni singolo argomento. Analizziamo poi solo l'ipotesi che condòmini si presentino solo alla seconda convocazione, come presoché sempre avviene, così da non complicare la trattazione: al momento della verifica della valida costituzione (oggi al contrario di ieri necessaria anche in seconda convocazione), valutata la presenza di almeno 333,33 millesimi e almeno 8 condòmini (su 22, nell'ipotesi), l'assemblea potrà considerarsi costituita, ma potrà deliberare su tutti i punti all'ODG? Eventuali deleghe potranno essere tutte accettate? Partiamo dall'ultimo punto: se un delegato fosse in possesso di più di 4 deleghe, dovrà rinunciare a quelle in eccesso. Ci trovassimo realmente ad aver constatato la presenza di soli 333,33 millesimi, a questo punto salterebbe tutto. Ma ipotizziamo invece che nessuno abbia più di 4 deleghe e che i millesimi rappresentati siano 505, allora si potranno "aprire le danze", scartando però in primo luogo - riportandolo chiaro nell'introduzione del verbale - quei punti all'ODG che prevedono, ad esempio, un'innovazione, quorum deliberati superiori ai 505 millesimi presenti. Approvazione consuntivo: 4 favorevoli, 4 contrari, si bloccherà tutto. Anche se uno dei due gruppi raggiungesse il quorum previsto di 333,33 millesimi, non si sarebbe infatti raggiunta la necessaria maggioranza degli intervenuti. 5 favorevoli, ma per soli 320 millesimi, nulla di fatto, raggiunta la maggioranza prevista, ma non il quorum necessario, i due elementi devono viaggiare assieme a garanzia della già citata "democrazia condominiale". Nomina nuovo amministratore (o conferma, se in discussione e tralasciando le ultime pronunce giurisprudenziali non di Cassazione) 7 favorevoli e solo 1 contrario, ma quell'1 rappresentante ad esempio 6 millesimi, nulla di fatto, si sarà raggiunta un'ampia maggioranza degli intervenuti, ma non il quorum necessario di almeno 500 millesimi. Siamo convinti che tutti i lettori siano ben consci di quanto qui esposto e ci scusiamo con loro, ma visti gli innumerevoli verbali che quotidianamente leggiamo, il dubbio che ancora un po' di confusione persista, a danno degli utenti, relativamente all'obbligatoria e contemporanea presenza sia della maggioranza degli intervenuti, sia del necessario quorum millesimale, ci ha fatto pensare che fosse meglio ribadire il concetto.

(A cura del Centro Studi Condominiali di Confabitare)





**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](http://www.azzurraascensori.com)



**Soluzioni inedite**





# Una suite nella natura

È un nuovo modulo abitativo progettato dall'architetto Daniele Menichini. Una suite in un guscio, da installare nel bosco, in riva al mare o in piena campagna di Cristiana Zappoli

Il design del modulo è caratterizzato da un elemento a C che si trasforma e senza soluzione di continuità diventa, da piattaforma di appoggio, prima parete e poi copertura





**L'abitazione è composta da un'area outdoor e una indoor. Comprende una camera da letto, un bagno e un locale tecnico destinato a ospitare gli impianti. Nella parte terminale, in corrispondenza delle aree curve, sono previsti serbatoi e macchinari per il recupero delle acque**

**E**ssenziale, confortevole, elegante e assolutamente eco - compatibile: sono queste le caratteristiche del contenitore GREEN\_ZERO, progettato dallo studio di architettura Daniele Menichini. Si tratta di un nuovo modulo abitativo dedicato all'ospitalità, una suite racchiusa in un guscio da installare nel bosco, in riva al mare, in piena campagna o ovunque il territorio lo consenta.

Una nuova forma dell'abitare, spiegano dallo studio Menichini, che sia per l'ospite anche un gioco educativo volto a fargli conoscere gli elementi meno evidenti del vivere "green" senza dover rinunciare ai piaceri del comfort e all'emozionalità della vacanza. Una nuova esperienza, dunque, in cui si possa apprezzare come gli elementi del costruire eco-compatibile utilizzino al

meglio le energie e le risorse del territorio circostante. Il progetto è finalizzato a dare vita a un nuovo sistema di ricettività alberghiera fortemente connessa con il territorio che, abbinando diverse tipologie di moduli, dal bungalow con bagno al bilocale, permetta di incrementare qualitativamente il panorama turistico globale. Il design generale del modulo è un tratto essenziale messo in evidenza dalla fascia perimetrale, come se un elemento piano si fosse ripiegato su se stesso a formare una "c" ricucita su un lato da sottili fili metallici, lasciando che all'interno si sviluppi naturalmente il progetto. Il modulo GREEN\_ZERO è un sistema architettonico prefabbricato, in cui il guscio strutturale è realizzato completamente in legno con sistema a telaio e una stratigrafia, per le parti sia orizzontali sia verticali, ca-

ratterizzata da elementi portanti e isolanti, che permettono il passaggio delle impiantistiche, e la presenza di camera di ventilazione allo scopo di ottenere un assemblaggio specifico in relazione al contesto climatico. Consentendo così la classificazione CasaClima A o CasaClimaOro.



## Soluzioni inedite

Realizzata nei sobborghi di Madrid, *House of Would* è una casa prefabbricata, la cui caratteristica principale è la flessibilità. Può infatti mutare adattandosi a necessità future. Esempio di come la prefabbricazione non sia incompatibile con la personalizzazione degli spazi di Alberto Aitini

# La comodità? In un kit

**U**na casa prefabbricata progettata per esaudire i desideri del cliente, non a caso si chiama *House of Would* (casa dei desideri). È una realizzazione dello studio spagnolo Elíi (Uriel Fogué, Eva Gil, Carlos Palacios) ed è la dimostrazione di come anche un prefabbricato possa essere personalizzato. È stata assemblata in meno di due settimane (infatti gli architetti che l'hanno progettata la definiscono "la casa da 21.600 minuti"), grazie a un sistema costruttivo industrializzato e all'assemblaggio a secco di pannelli di legno strutturati, una metodologia, concepita come un semplice assemblaggio di un kit, che accorcia di molto i tempi di esecuzione e contiene i costi. La casa

**Due esterni della *House of Would*. In meno di due settimane è stata ultimata grazie a un sistema concepito come semplice assemblaggio di un kit**

è posizionata su un terreno in pendenza, caratterizzato da una vegetazione scarsa e addirittura assente nella zona più vicina alla strada, che, tuttavia, offre una bellissima vista sul paesaggio circostante più verde. L'abitazione - come da richiesta del cliente ricorda una casa di montagna nello stile e nei materiali - è fatta di sette moduli strutturali in legno che si articolano in maniera simmetrica intorno al cortile centrale. Ogni modulo è dedicato a una diversa funzione. La struttura modulare consente l'alterazione di questa logica funzionale, supportando possibili variazioni future e rispondendo perfettamente alla richiesta di flessibilità fatta dal cliente. Tanto che gli architetti hanno descritto la casa come un campo da gioco in cui vivere è fare la prima mossa. Inoltre, l'organizzazione della casa è tale da permettere la frammentazione in diverse case più piccole assolutamente indipendenti. Il prefabbricato si adatta ai diversi livelli del terreno a seconda della privacy necessaria:

le stanze private, per esempio, sono nascoste dalla strada; gli spazi più pubblici, al contrario, sono vicini alla strada e guadagnano pian piano altezza fino a sovrastare il paesaggio, offrendo un



punto da dove guardare l'orizzonte al di sopra delle camere. Una serie di piccoli ponti servono come elementi di transizione tra le diverse aree e i diversi livelli di privacy. L'insieme è chiuso da un involucro di legno che va a formare la facciata ventilata e il tetto. Il cortile centrale è pensato come il giardino della casa. Esso comprende un tetto traslucido che illumina la facciata, una sorta di lanterna che avvolge il cortile e permette ai membri della famiglia di godere di questo spazio esterno. I tetti in legno sono disposti secondo una legge di variazione spaziale che raccoglie l'acqua piovana e la dirige verso il cortile per innaffiare il giardino. Il progetto è un supporto fatto con finiture elementari, sarà l'utente finale a perfezionare la casa in un secondo momento. «La casa è l'hardware, - spiegano gli architetti - le pratiche quotidiane sono il software».





Società Internazionale Controllo Impianti Tecnologici  
**ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE**

**SICIT** effettua le seguenti attività

**Verifiche Periodiche e Straordinarie di:**

- **Impianti elettrici di messa a terra, dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche ed impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione** (D.P.R. 462/200)
- **Ascensori, Montacarichi, Piattaforme e Montascale** (D.P.R. 162/1999 e s.m.i.)
- **Cancelli e Serrande motorizzate** (D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81)
- **Scale e Tappeti mobili** (UNI EN 115-1/2:2010)
- **Linee vita** (UNI EN 795:2012)
- **Analisi acque destinate al consumo umano** (D.Lgs. 2 febbraio 2001 n. 31)

SICIT è accreditato da Accredia, autorizzato dal Ministero dello Sviluppo Economico e notificato alla Commissione Europea con n. CE 0939



PRD N°137



Comunità Europea



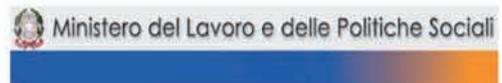
Istituto Italiano per la sicurezza  
**ORGANISMO DI ISPEZIONE**

**ISIS** effettua le seguenti attività

**Prima verifica e Verifiche Periodiche di:**

- **Apparecchi di sollevamento materiali non azionati a mano**  
(Carrelli semoventi a braccio telescopico fisso o girevole, Argani e Paranchi, Gru a struttura limitata, Gru a ponte, Gru a portale a braccio fisso o girevole, Gru a cavalletto, Gru a torre, Gru a braccio fisso o girevole montata su autocarro, Autogru)
- **Apparecchi di sollevamento persone**  
(Piattaforme di lavoro autosollevanti su colonna, Ascensori e Montacarichi da cantiere, Scale aeree ad inclinazione variabile motorizzate, Ponti mobili sviluppabili e Ponti sospesi ad azionamento manuale e motorizzato)
- **Idroestrattori a forza centrifuga**  
(Idroestrattori a carica continua o discontinua, con solventi infiammabili)
- **Impianti Gas, Vapore, Riscaldamento**  
(Recipienti gas e vapore d'acqua, Generatori di vapore, Impianti di riscaldamento)

ISIS è autorizzato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi del D.M. 11.04.2011



info@sicitsrl.it  
www.sicitsrl.it

Via Stresa n.15, 20125 MILANO  
Tel 02.66703254 - Fax 02.66715399

Via Fedra n.10, 65129 PESCARA  
Tel/Fax 085.4308188



info@isis-sicurezza.it  
www.isis-sicurezza.it

# Assistenza è rispondere e intervenire sempre.

Chiamaci allo:

# 051 56 30 63

(14 linee urbane)

## Arriviamo in giornata, anche al sabato, ad agosto e quando piove!

# SORCE & VANNINI

La casa dell'assistenza.

Facciamo assistenza **su tutte le marche** di automazioni per cancelli e porte, su allarmi, impianti di videosorveglianza, videocitofoni e inferriate di sicurezza.



**Tieni da parte il nostro numero, ti potrà servire!**

Due sedi operative: via Emilia Ponente 60 Bologna - via Tosarelli 296/4 Villanova di Castenaso - [www.sorce-vannini.com](http://www.sorce-vannini.com) - seguici anche su facebook.

**Realizzata a Londra la prima casa galleggiante a emissione zero. Il design comprende materiali sostenibili e riciclabili. Sul tetto si trova un giardino pensile e uno spazio per l'autoproduzione di ortaggi, mentre all'interno un giardino verticale migliora la qualità della vita** di Cristiana Zappoli

# Abitare a contatto con l'acqua

**I**l concept di Inachus deriva da un approccio olistico che vuole affrontare le moderne tecnologie e l'innovazione senza isolarle, ma coinvolgendo altre discipline come la filosofia e la biologia. Secondo questa visione, i corsi d'acqua delle città possono diventare abitabili e parte integrante del tessuto urbano.

Lo studio londinese Sanitov ha presentato Inachus Floating Home, una moderna e sostenibile casa galleggiante che deve il suo nome a una divinità fluviale greca, al London Design Festival di quest'anno. L'ambizione del team Sanitov è quella di creare una comunità galleggiante di singole case personalizzate, sulla base di questa prima realizzazione destinata a diventare un punto di riferimento per la progettazione sostenibile a Londra. Inachus è quindi il primo step di un progetto più ampio del team Sanitov, chiamato Urdaimonia, attraverso il quale si cerca di stabilire quale

sia la migliore vita urbana. Sanitov si concentra, appunto, su questioni relative alla vita urbana, nella convinzione che il design sia una componente fondamentale del percorso della società verso una sempre maggiore sostenibilità e che la tecnologia possa essere molto d'aiuto in questo percorso ma solo se complementare a un ripensamento riguardo al nostro stile di vita e alla nostra organizzazione. Così il design non deve solo aiutarci a inquinare meno ma anche a organizzare meglio noi stessi, per esempio con la creazione di nuove aree di interazione sociale, attraverso lo sviluppo di nuove piattaforme per il movimento e facilitando la riflessione.

La casa galleggiante Inachus è a emissioni zero e il suo design comprende materiali sostenibili e riciclabili come il bambù a crescita rapida, il legno industriale e il cemento riciclabile. Un sofisticato sistema wireless elaborato da Lutron controlla il riscalda-

**Influenzata dal design danese e realizzata dagli esperti costruttori navali inglesi, la Inachus Floating Home è dotata di elettrodomestici e sistemi che possono essere azionati da smartphone o tablet**



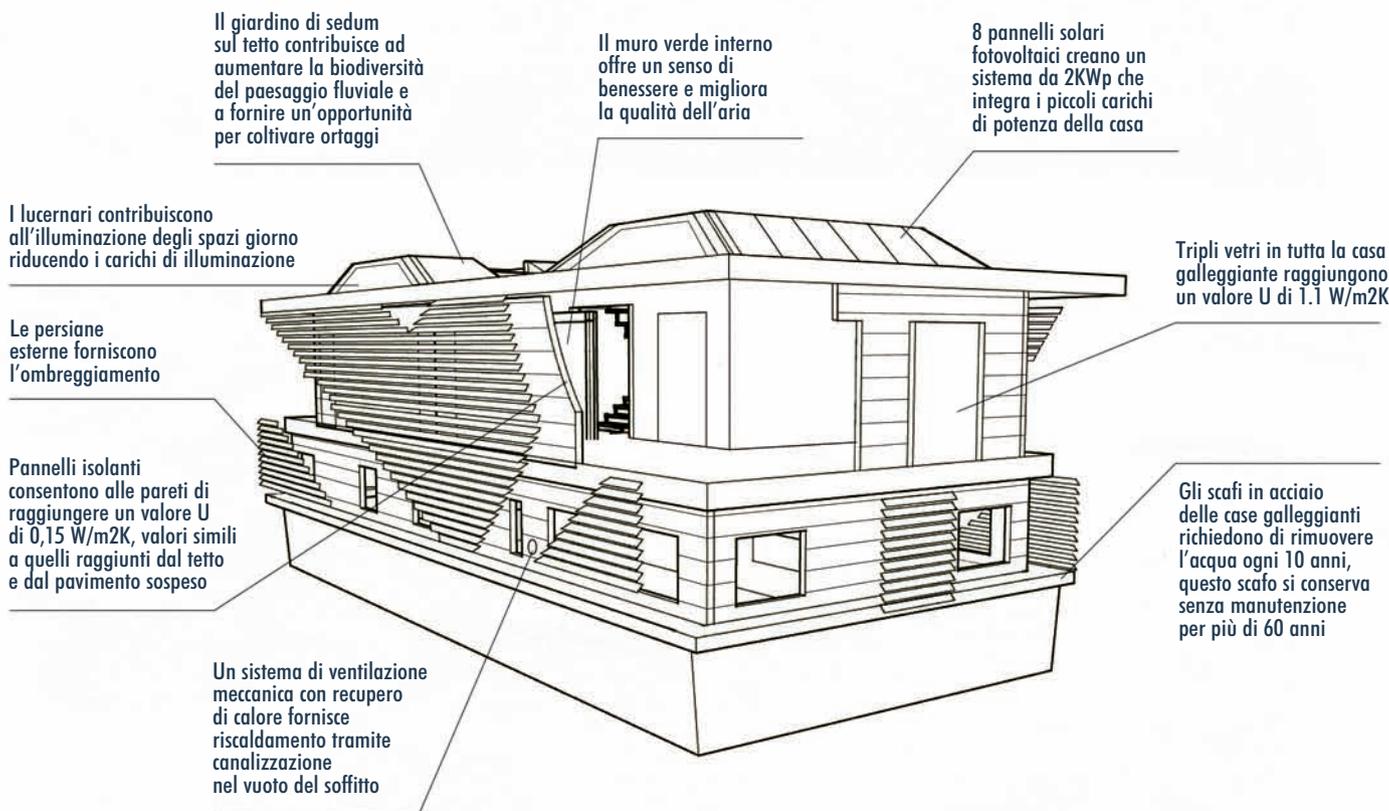
## Soluzioni inedite



mento, l'illuminazione e l'audio in tutta la casa, consentendo livelli indipendenti in ogni singolo spazio. È un sistema dall'ottimo rendimento: quando si accende la luce in una prima camera, invece di accendere la luce al 100% di potenza, come accade con un interruttore di luce tradizionale, il sistema è programmato per accendere la luce all'80% di potenza, la differenza di emissione lu-

minosa è appena percettibile dall'occhio umano ma il sistema sta consumando il 20% in meno di corrente, con conseguente risparmio di denaro sulla bolletta e aumento della durata delle lampadine. La programmazione intelligente del sistema permette di risparmiare in costi ed energia. Un esempio: dentro Inachus l'utente può spegnere tutte le luci della casa dal comodino, eliminan-

do così il rischio di dimenticarsi una luce accesa tutta la notte. La luce in ogni area della casa può essere accesa e spenta dai pulsanti che si trovano sul muro delle camere e da quegli stessi pulsanti si può abbassare o alzare l'intensità della luce in quella stanza. Inoltre tutte le luci della casa possono essere gestite da remoto tramite iPhone, iPad o dispositivi Android. Sul tetto si trova un giardino pensile caratterizzato da vegetazione selvatica e uno spazio per l'autoproduzione di ortaggi e verdure e l'interno, invece, ospita un giardino verticale che migliora la qualità di vita degli abitanti. Invece di pareti fisse ci sono pareti scorrevoli integrate che consentono agli abitanti di personalizzare gli spazi in base alle proprie esigenze. La dispersione di energia viene ridotta attraverso un isolamento ad alte prestazioni, tripli vetri e ventilazione meccanica con recupero di calore e luce naturale. Il riscaldamento e l'acqua calda sono fornite attraverso la pompa di calore e alla struttura del tetto sono incorporati pannelli solari per compensare l'uso della rete elettrica e per il pre-riscaldamento dell'acqua calda.



# 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](http://www.tedeschiautospurghi.it)  
InfoLine 051725353 - Fax 051726323  
Email [info@tedeschiautospurghi.it](mailto: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

Valsamoggia località Crespellano 40056 (BO)  
Cell. 346.8545249 - [alessandro.221177a@gmail.com](mailto:alessandro.221177a@gmail.com)

**PRONTO INTERVENTO H 24**

# 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



# Armoniosa tranquillità

Non è lussuosa ma elegante. E la differenza non è poca. Cemento armato e vetro le conferiscono un senso di leggerezza e ariosità. Così nel verde della Thailandia una villa si trasforma in un luogo magico, unico e intimo di Jole Costanzo



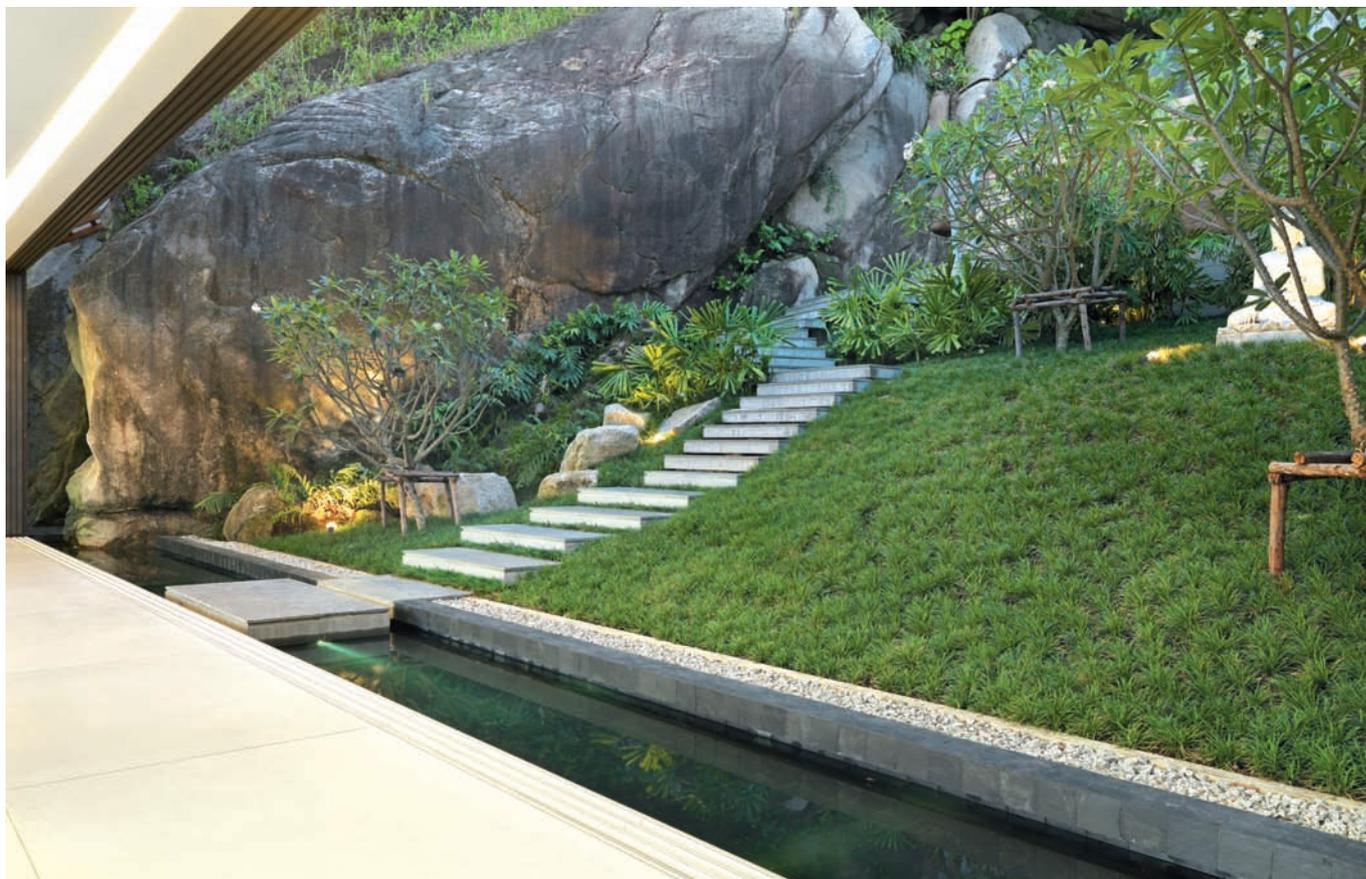


**A sinistra: due scorci del terzo livello. Sopra: la piscina dalla forma regolare e aggettante verso il mare. Sotto: il salone del secondo livello con le vetrate completamente aperte**

**P**ur nuotando in piscina la sensazione è di farlo nel mare. È una suggestione ottenuta sfruttando il taglio dell'orizzonte, il mare nella realtà è parecchi metri più in basso. Questa è una delle peculiarità di Villa Amanzi, una lussuosa abitazione costruita a ridosso delle coste di Cape Sol Phuket in Thailandia. A progettarela sono stati Adrian McCarroll, Waiman Cheung, Jamie Jamieson, un gruppo di architetti che lavorano in Asia da vent'anni, e che in questo caso hanno realizzato una residenza su tre livelli, ancorata alla roccia, con i piani che si articolano all'interno di una rigogliosa massa verde e che aggetta parte dei suoi volumi nel vuoto, verso il mare di Andamane. Nei pressi non ci sono spiagge, le rocce arrivano fin dentro all'acqua e l'insieme, costruzione e costa, si presenta molto materico. Cemento, rigidamente gestito e pietra naturale. Il tutto però è ammorbidito dal verde tropicale e dal riflesso dell'acqua del mare. Il luogo sembra magico e la costru-

zione accogliente. È la giusta situazione dove potersi rilassare dagli impegni della vita quotidiana e i primi a pensarlo sono stati proprio i proprietari che hanno fatto di questa dimora un luogo di accoglienza, ricercato e unico, per villeggianti benestanti. Il primo livello ha parte degli ambienti a stretto contatto con la nuda roccia, è destinato alla vita privata della famiglia e ospita anche una spa con sala massaggi all'aperto. Gli altri due sono stati organizzati anche per accogliere gli ospiti. Nel piano intermedio, accanto alla zona dedicata ai servizi, un grande ambiente, con affaccio sulla piscina aggettante, ospita un luminosissimo salone dalle pareti di vetro. È qui che è possibile godere del tramonto e della brezza marina, della particolare luce riflessa nel mare, nonché nello specchio d'acqua e della frescura data dalla ricca vegetazione circostante. Il piano superiore, invece, oltre alla dominante funzione di piano notte, ha uno studio organizzato all'interno del volume più





**Sopra: il salone del piano intermedio con alle spalle un giardino organizzato solo qualche livello più in alto. I due piani sono raccordati da una dolce pendenza. E così, attraverso il salone, è possibile mettere in contatto la piscina e il tranquillo giardino sul retro**

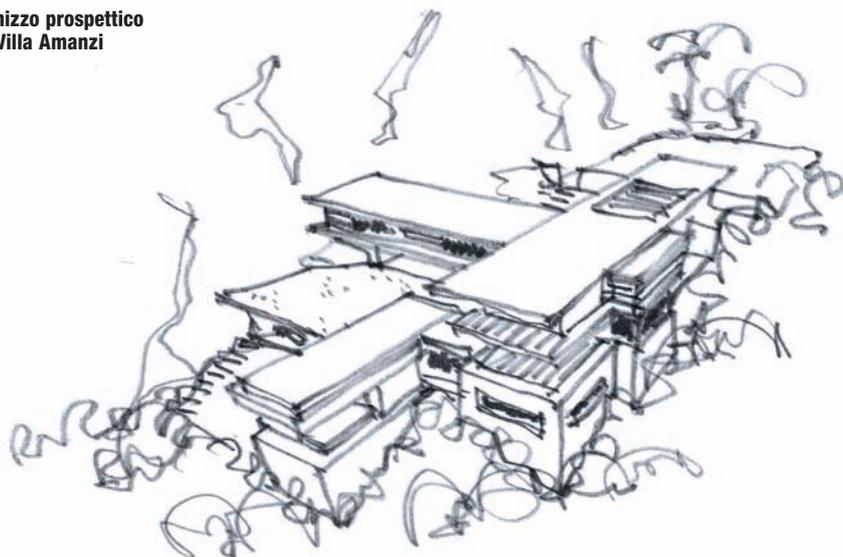
piccolo che affaccia sul giardino pensile posto sul retro dell'abitazione. Sono tre i livelli: tre parallelepipedi realizzati in cemento e vetro, pieni di luce naturale e una vista mozzafiato da godere in qualsiasi momento della giornata. Il progetto ha cercato in tutti i modi di rendere godibile, in ogni momento, la magia del luogo.

Ricorda nella sua impostazione volumetrica

la famosa casa sulla cascata di Frank Lloyd Wright, uno dei capolavori dell'architettura moderna realizzata in Pennsylvania negli anni Trenta del secolo scorso. È sicuramente un precedente importante.

E questa costruzione thailandese nel suo insieme ne ripropone alcuni aspetti organici, l'eleganza senza sfarzo e soprattutto l'essenzialità rilassante. Il rapporto che questo edificio crea con il paesaggio circostante è diretto e sincero. È una struttura che vive di luce e si presenta nell'insieme massiccia, corposa e allo stesso tempo leggera. Ha una levità fatta di trasparenze, di stretto rapporto con il mare, di vegetazione e di luce. E nel suo insieme, nonostante la rigida articolazione dei piani, tra loro posti a 90°, è armonica. Villa Amanzi è un'isola di tranquillità, un paradiso costruito dall'uomo, un'occasione per depurarsi. Per vivere nell'essenzialità della natura, tra luce, acqua, fresche o tiepide brezze dai diversi sapori e tanto verde, pur rimanendo tra le comodità di un'elegante dimora. È come nascondersi sotto la luce del sole. La natura è lì, intorno, accanto, ovunque: eppure si è all'interno di un'abitazione.

**Schizzo prospettico di Villa Amanzi**



**ACCREDIA**

L'ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO



PRD N° 110 B

ISP N° 077 E

20

1990 - 2010

DA 20 ANNI CERTIFICAZIONI SICURE

**ICE**<sup>SPA</sup>

**ISTITUTO CERTIFICAZIONE EUROPEA**

[WWW.ICE.BO.IT](http://WWW.ICE.BO.IT)

• ACUSTICA (2000/14/CE) • MACCHINE (2006/42/CE) • PED (97/23/CE) • ASCENSORI (95/16/CE) • IMPIANTI ELETTRICI (DPR 462/01)

efficienti  
professionali  
rapidi

impresa di pulizie  
**KOSTES**  
di Elisaveta Costin

Via dal Lino, 18  
40134 Bologna  
telefono +39 348 3221149  
kostas@live.it

Per dar nuova vita e colore, **Mikelangelo** è quel che ci vuole!

**IMBIANCATURE**  
bianco classico  
e tinteggiatura a colori

**STUCCATURE**  
stile veneziano,  
marmorino, spatolato

**VELATURE**  
pennello, tampone,  
straccio, spugna

**VERNICIATURE**  
infissi in ferro e legno,  
tapparelle, cancelli, ringhiere  
anche con applicazione  
di materiali speciali

**LAVORI IN  
CARTONGESSO**  
controsoffitti, pareti divisorie

**MIKELANGELO**  
IMBIANCATURA & DECORAZIONE

di Beley Mykhaylo  
Via Dal Lino, 18 - 40134 Bologna  
mikelangelo2012@yahoo.it  
Cell. 320 1927590

TEMPI  
CONTENUTI  
ESTREMA  
PULIZIA



Tutte le foto Amit Geron

**Luminoso e chiaro. Costruito con pietra locale dalle nuance color sabbia. Un vecchio edificio difficilmente databile e informe per le molteplici aggiunte, si trasforma in un'elegante abitazione dagli ambienti aperti. Unica per la sua stratificazione storica** di Iole Costanzo

## Un affaccio sul Mediterraneo

**Q**uando si cercano notizie su Jaffa è facile imbattersi in una frase del tipo: "Jaffa è sin dall'antichità il punto di partenza di ogni viaggio in Israele". Ma nella realtà è sempre stato anche un importante punto d'arrivo. Non a caso viene annoverato come il più antico porto del mondo. La città ha una ricca storia: pare sia stata fondata dopo il diluvio universale ed è giunta fino ai nostri giorni dopo avere passato diverse vicissitudini, fino al 1948 quando è stata consegnata in mano al popolo ebraico. Oggi è considerata un'importante località marittima. È la città più a meridione d'Israele, si trova a pochi chilometri da Tel Aviv ed è facile imbattersi in botteghe di artisti, caffè, gallerie e negozi. Il punto di attrazione turistica è il cuore del-

la città vecchia. Ed è ai margini di questo nucleo storico che lo studio Pitsou Kedem Architects ha ristrutturato la Factory Jaffa House, un'abitazione privata dalla bellissima ubicazione sopra il porto e con tutte le finestre esposte a ovest verso lo splendido Mar Mediterraneo. È un edificio non databile. Ha sicuramente un centinaio di anni e ha subito molte manomissioni che lo hanno modificato attraverso più aggiunte. Tutte operazioni che hanno danneggiato la qualità della costruzione originaria nonché la logicità consequenziale degli spazi. L'idea degli architetti Pitsou Kedem, Raz Melamed e Irene Goldberg è stata quella di ripristinare le caratteristiche della struttura originaria: ha portato a nudo le pareti in pietra, scoperto i soffitti voltati, gli archi e le

Uno dei prospetti dell'abitazione. È possibile scorgere, a sinistra, la superfetazione ripristinata e il piccolo terrazzino posto di fronte alla bifora, elemento caratterizzante la costruzione, entrambi realizzati in legno scuro

# Architettura



nicchie e ha reso possibile la lettura dei materiali con cui è stato costruito (una combinazione di ceramica e sabbia). Tutti interventi finalizzati a ottenere un'abitazione contemporanea, minimale e in un certo senso "ascetica". L'intento del progetto, quello di combinare il "vecchio" con il "nuovo", lasciando distinte le peculiarità dei

**Sopra: ambienti di servizio intonacati di bianco con gli infissi e le rifiniture laccate in nero. Sotto: una zona di passaggio con la scala a sbalzo, senza alzata, ancorata al setto di cemento armato. Il solaio superiore è laccato in nero per dare profondità all'ambiente e risalto all'affaccio sul fondo. La semplicità dell'arredo evidenzia gli accurati interventi di ristrutturazione**

diversi periodi storici, ha portato alla creazione di nuovi spazi. Ambienti caratterizzati da una commistione di stili che nel loro insieme connotano l'abitazione di una identità ben definita, elegante e unica. La contemporaneità dell'intervento consiste nell'apertura degli spazi, nella creazione di ambienti in cui potersi muovere con libertà e nell'uso di materiali dal segno forte e deciso come solo l'acciaio inox e il ferro possono essere, lasciando invece l'aspetto materico dei nuovi elementi architettonici inseriti al cemento armato che viene così usato nella sua nudità più espressiva. Così è per le scale. Nel suo insieme dunque è un progetto che onora, evidenzia e salvaguardia la storia con interventi equilibrati che conducono a un risultato armonico. Una delle parti storiche aggiunte è stata preservata, una superfezione lignea dal tetto inclinato, ed è stata trasformata, con l'inserimento di una



**L'abitazione ha un centinaio di anni e ha subito molte manomissioni**



lunghissima finestra a nastro che offre una vista spettacolare sul Mediterraneo, nell'elemento di maggiore apporto di illuminazione naturale per il secondo livello, la zona giorno. Il living, che si trova all'interno di un ambiente con volta, diventa così un ambiente accogliente e luminoso adatto a molteplici occasioni. Qui, come nel resto

dell'abitazione, all'incirca 100 mq disposti su due livelli, le nuance sono molto chiare, dalla pietra all'intonaco, al legno e anche al cemento. L'arredo è minimale. Essenziale e non dominante. Tutte tinte chiare, non caratterizzanti, eccezione fatta per un paio di elementi laccati di nero che bene si raccordano con gli infissi.

**Sopra: l'interno della superfetazione. La finestra a nastro accompagna tutto l'ampliamento e illumina il living posto a sinistra subito dopo l'apertura ad arco. Sotto: il living ripreso all'interno dell'ambiente voltato. Le pareti hanno subito un intervento di scrostatura che ha portato a giorno la pietra e le diverse nicchie originarie**





# SALONE DEL MOBILE LE NOVITÀ

Anche quest'anno i migliori designer internazionali si sono dati appuntamento a Milano per presentare le loro ultime creazioni. Nuove proposte ma anche utilizzi innovativi di materiali e forme. Creatività e praticità rimangono le parole d'ordine di **Cristiana Zappoli**

**Uncle Jim**, *Kartell*. L'alto schienale della poltrona disegnata da Philippe Starck rappresenta un virtuosismo della tecnologia di iniezione del policarbonato. Il designer descrive così la sua collezione: "La mia famiglia di 'zii e zie' da Kartell è la versione minimalista e tecnologica di poltrone e divani che utilizzavano i miei zii per fumare la pipa o lavorare la maglia davanti al fuoco, in totale pace e serenità. I tempi sono cambiati e così i mobili, ma i nostri sogni sono sempre gli stessi".



**Deep Attention and Sleep**, *Campeggi*. È un'alcova ideata da Matali Crasset per una concentrazione profonda, uno spazio meditativo con letto singolo. Uno spazio-tempo intimo e avvolgente per dedicarsi ai propri interessi. All'occorrenza, il fondo dello spazio si apre, si posa a terra e diventa un materasso accogliente per stendersi e lasciare che i sogni si fondano con la realtà. Una coltre di comfort per un sonno profondo.



**Dondolo**, *Crassevig*. Per celebrare i 40 anni di partecipazione al Salone, Crassevig riedita uno dei pezzi storici della sua produzione, simbolo dell'abilità nell'impiego dei materiali, nella curvatura a vapore del legno massello, nello studio dell'ergonomia. Questa icona senza tempo mantiene inalterate le linee che l'hanno resa celebre e viene proposta nell'inedita versione imbottita, in cui il comfort è assicurato dalle morbide schiume rivestite in tessuto trapuntato con cuciture orizzontali.



**Arch Dining Table**, *Gebürder Thonet Vienna*. L'ampio ed elegante tavolo progettato dal gruppo di designer svedesi Front, è caratterizzato da una struttura in faggio curvato a vapore che coniuga l'estetica della leggerezza alla solidità del legno massello. Il top è costituito da un pannello in frassino, disponibile in due dimensioni, che rendono il tavolo adatto a una sala da pranzo, così come a una sala riunioni più calda e accogliente.

## Design



**Windmills**, *La Cividina*. Un pouf oversize per sedersi in libertà, nuova proposta di seating island nata dalla creatività di Constance Guisset. Tanti spicchi colorati compongono un'ideale ruota di mulino a vento che cattura diverse cromie, mano a mano che gira nell'aria. Ogni elemento presenta altezze variabili, che si traducono in una dolce inclinazione della superficie. Ognuno può scegliere l'altezza che desidera, il colore preferito sul quale accomodarsi.



**Kayak**, *Alias*. Il legno è il filo conduttore della sedia di Patrick Norguet, sviluppata con tecnologie tradizionali per dare vita a un progetto di grande eleganza e comfort. È un prodotto tecnicamente complesso, caratterizzato da una seduta accogliente, di grande piacevolezza estetica e altrettanta stabilità. La sfida del designer francese è stata quella di ridurre al minimo gli spessori della sedia senza comprometterne la resistenza fisica.

**Theca**, *Magis*. La struttura del mobile disegnato da Ronan e Erwan Bouroullec si compone di fianchi in alluminio stampato e di ripiani in legno massello, o in MDF impiallacciato, mentre il fondo e le ante scorrevoli sono in lamiera di alluminio tagliato e curvato. La costruzione è piuttosto semplice, con viti a vista che fissano i ripiani ai fianchi in lamiera di alluminio. È disponibile in due differenti finiture anodizzate per le parti in alluminio.



**Lampsi**, *Driade*. Un lampadario, disegnato dagli architetti di Park Associati, studio fondato nel 2000 da Filippo Pagliani e Michele Rossi, con corpo illuminante a led e luce diffusa realizzata con strisce di led applicate a una struttura in estruso di alluminio anodizzato. Di ispirazione costruttivista, Lampsi è composta da un nucleo centrale avvolto da una gabbia grafica rigorosa, un diamante stilizzato che brilla nell'aria a illuminare gli ambienti.



**Everyday**, *Myyour*. Il designer Federico Traverso ha immaginato un oggetto che fuggisse ogni stile e raccontasse una piccola storia strappando un sorriso. Ha pensato a quanto curioso fosse che, senza distinzione di credo, ognuno di noi ogni giorno si accomodi con soddisfazione su una sedia di ceramica bianca... È su questa sedia che riusciamo a dimenticare la frenesia quotidiana e a concederci il piacere di qualche frivola lettura o una riflessione lasciata a metà. Everyday è un invito a sedersi e a prendersi il proprio tempo, ogni giorno.



**Boing**, *Gufam*. Karim Rashid ha creato una sedia impilabile dall'anima pop, perché è irriverente, fresca e accesa grazie ai singoli elementi che possono essere composti in un caleidoscopio infinito di possibilità rendendo Boing un prodotto versatile nell'ambientarsi in qualsiasi paesaggio domestico. È anche funzionale perché se la forma deve seguire la funzione, in questo caso la geometria degli elementi è dimensionata per essere autoportante e garantire l'ancoraggio alla struttura in metallo senza rinunciare all'effetto confortevole di morbidezza.



## Design



**Freud**, *Meritalia*. Divano componibile con due elementi, con infinite combinazioni, progettato da Mario Bellini. La struttura è in legno massello e l'imbottitura in poliuretano flessibile. Schienale con movimento meccanico manuale che fornisce diverse possibilità di seduta. Il rivestimento è in pelle e in tessuto, disponibile in diversi colori. Un divano formale che con un semplice gesto si schiude diventando informale e accogliente, irresistibile per il relax.

**Poltrona**, *Vervly*. Disegnato da Enzo Collesi, è un oggetto importante, in legno lavorato a mano e seta, comodità e piacere estetico in una poltrona che risveglia ricordi e crea nuove suggestioni, frutto di una ricerca stilistica non fine a sé stessa che ha fornito un'ottima forma a un ottimo contenuto. È una poltrona in legno di noce con braccioli in massello di noce rivestito in seta di colore verde.



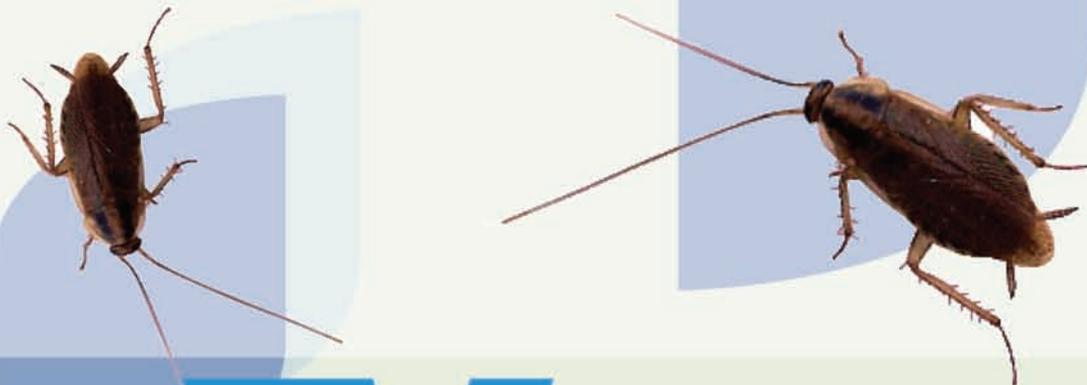
**Crossed**, *B-Line*. Joe Colombo ha creato un morbido pouf imbottito con cucitura incrociata a contrasto. Crossed è disponibile in due misure, una a base quadrata e una rettangolare: accostando più elementi si può giocare a creare composizioni di forme e colori. Il fondo di legno idrofobo e la scelta dei tessuti lo rendono adatto sia all'uso indoor che outdoor.

LA DISINFESTAZIONE DEGLI SCARAFAGGETTI ROSSI  
NON TOSSICA – INODORE – SENZA USCIRE DI CASA

## **BLATTA ROSSA**

LA BLATTELLA GERMANICA E LA SUPELLA LONGIPALPA SONO INSETTI MOLTO  
OSTICI DA TRATTARE. AL CONTRARIO DELLE BLATTE NERE,  
NON VANNO IN LETARGO. CON I TRADIZIONALI INSETTICIDI I RISULTATI SONO  
TEMPORANEI E VI OBBLIGANO A FASTIDIOSI SPOSTAMENTI DI ALIMENTI,  
USCITE DAGLI AMBIENTI TRATTATI, FASTIDIOSISSIME OPERE DI PULIZIA. E  
PERICOLI PER I VOSTRI CARI !

OGGI SI PUO' RISOLVERE IL PROBLEMA CON RISULTATO GARANTITO !!!



# **Alca**

Servizi di disinfestazione e derattizzazione

# 2014

## PROMOZIONE

CONSERVA QUESTO COUPON E L'ANNO PROSSIMO  
USUFRUIRAI DI UNO SCONTO PARI AL 50% SUL SERVIZIO  
DI MANUTENZIONE.

PROMOZIONE NON CUMULABILE CON ALTRE INIZIATIVE

# Recupero quote condominiali SENZA ANTICIPO COSTI!



Serfin nasce nel 1989 dalla volontà di focalizzarsi su un processo solitamente critico per le aziende: il recupero del credito tramite esattori sul territorio. Nel corso dei successivi 10 anni, il successo ottenuto sui principali clienti (Grandi banche, finanziarie, utilities e società di servizi) ha consentito di ampliare l'offerta all'intero ciclo del credito (dal primo sollecito al factoring) e, con la liberalizzazione dei servizi energetici (2004), Serfin inizia la collaborazione con le principali aziende del settore.

A seguito della riforma del condominio (legge 220/2012, in vigore dal 18/06/2013) Serfin 97 ha deciso di formulare un'offerta dedicata al recupero delle quote condominiali, sia in fase stragiudiziale che giudiziale. La nuova legge prevede l'obbligo di agire in giudizio,

salvo dispensa dell'assemblea, ai sensi dell'art. 63 disp.att.cc per la riscossione dei crediti verso i condòmini morosi entro sei mesi dalla data di chiusura bilancio in cui i crediti sono iscritti.

Fino ad oggi gli amministratori gestivano interamente l'attività stragiudiziale con solleciti telefonici e scritti, per poi, in caso di inadempimento del condòmino, attivare la fase legale, senza vincoli di tempo per l'espletamento della stessa.

Serfin ha ipotizzato un servizio ad hoc che possa facilitare l'attività dell'amministratore sia nella fase stragiudiziale che in quella legale.



Serfin, dopo un'attenta analisi, ha identificato due macroaree di miglioramento dell'attuale attività svolta per il recupero delle quote condominiali:

- 1) **ASSORBIMENTO** dell'intera attività di sollecito, attualmente in carico all'amministratore di condominio, attraverso l'utilizzo dei propri operatori.
- 2) **CONTENIMENTO** dei costi attualmente sostenuti per lo svolgimento delle attività pre-legale e legale nei confronti dei condòmini morosi.

A completamento dell'offerta Serfin ha studiato alcuni servizi accessori:

- visualizzazione online di tutte le attività di recupero svolte su ogni singolo condòmino affidato, tramite sistema online;
- key account dedicato al singolo amministratore per personalizzare ed indirizzare le attività;
- sollecito scritto vs il proprietario dell'immobile;
- sollecito scritto con diffida legale vs il proprietario dell'immobile;
- attività di sollecito telefonico vs proprietario e inquilino (per quest'ultimo solo con autorizzazione scritta del proprietario).
- attività di invio messaggi costante sulle date di promessa pagamento;

## Lavorazione Light

Affido pratiche insolute;  
Invio lettera di sollecito (testo concordato con l'amministratore);  
Sollecito telefonico;  
Attività di messaggistica;  
Tempi di lavorazione da concordare in base alle esigenze.

## L'offerta

L'offerta economica proposta da Serfin, è interamente modulabile in base alle esigenze dell'amministratore, che potrà usufruire di uno o più prodotti, e scegliere il profilo economico ritenuto più idoneo per ogni singolo condominio gestito.

## Lavorazione Plus

Affido pratiche insolute;  
Invio lettera di diffida dal legale;  
Recupero dei crediti telefonico;  
Attività di messaggistica;  
Tempi di lavorazione da concordare in base alle esigenze.

**DECRETO INGIUNTIVO AI COSTI PIÙ BASSI DI MERCATO!**

# INTERIOR DESIGN

## **ROMA**

Un angusto appartamento vicino al Colosseo è diventato un'abitazione ariosa e abbondantemente luminosa. Grazie all'intervento dello studio Carola Vanni che ha abbattuto le ripartizioni originarie e ha aperto gli ambienti verso l'esterno. La planimetria, ripartita in due zone, notte e giorno, ha come elemento cerniera la cucina: un volume a sé anche se in diretta comunicazione con ingresso e soggiorno.

## **LUCCA**

Un'abitazione ricavata dal frazionamento di un appartamento situato nel sottotetto dell'antico e aristocratico Palazzo dei Nobili. Progettato dall'architetto Pietro Carlo Pellegrini, l'ingresso si apre sull'ampio soggiorno dove la trama del tetto caratterizza l'intera zona living, arredata con ampi divani e dominata da una parete rivestita in mosaico nero, raffigurante il volto di Napoleone.





# AMBIENTI ESSENZIALI E FLUIDI

Un buio e angusto appartamento romano è diventato una luminosa e accogliente abitazione. Arredata con essenzialità, poco colore e tanto comfort, ha oggi un'identità forte e innovativa di Iole Costanzo





**A sinistra: la cucina e il soggiorno visti dall'ingresso. Il volume che ospita la cucina si distacca dal soffitto e dal pavimento e questa particolarità è messa in evidenza da alcuni led colorati. Sotto: la cucina vista dal soggiorno. In basso: l'isola di corian bianco posta al centro del volume**



**L**'appartamento è situato a pochi passi dal Colosseo. È comodo e aperto perché tra le principali esigenze della committenza c'era proprio quella di ampliare gli ambienti interni abbattendo le ripartizioni originarie e aprirli anche verso l'esterno, grazie al ripristino di nuove finestre in precedenza murate. La condizione ante operam, riscontrata dallo studio Carola Vannini, era infatti buia e appesantita da obsoleti elementi decorativi.

Oggi gli spazi sono ariosi e abbondantemente illuminati dalla luce naturale. La planimetria, ripartita in due zone, notte e giorno, ha come elemento cerniera la cucina: un volume a sé, che se pure in diretta comunicazione con l'ingresso e con il soggiorno resta indipendente da essi per il distacco che ha dal soffitto e dal pavimento: una condizione evidenziata dai led multicolori che vi passano all'interno. Questo volume visto dal soggiorno e dall'ingresso assume una valenza scultorea ma all'interno presenta uno spazio in buona parte occupato da un'isola attrezzata, in corian bianco, che funge sia da piano di lavoro che da tavolo per i veloci pasti familiari.

Il soggiorno ha linee essenziali che bene si integrano con gli arredi disegnati dall'architetto e realizzati da artigiani. Così la zona notte. Il lungo corridoio attrezzato che la



## Interior design



La camera da letto padronale presenta la particolarità di una pedana rivestita in resina grigia spatolata, all'interno della quale è inserita una vasca idromassaggio. Le due pareti verdi simmetriche che caratterizzano le cabine armadio segnano invece l'accesso al bagno padronale. Nel suo insieme l'ambiente è molto sobrio

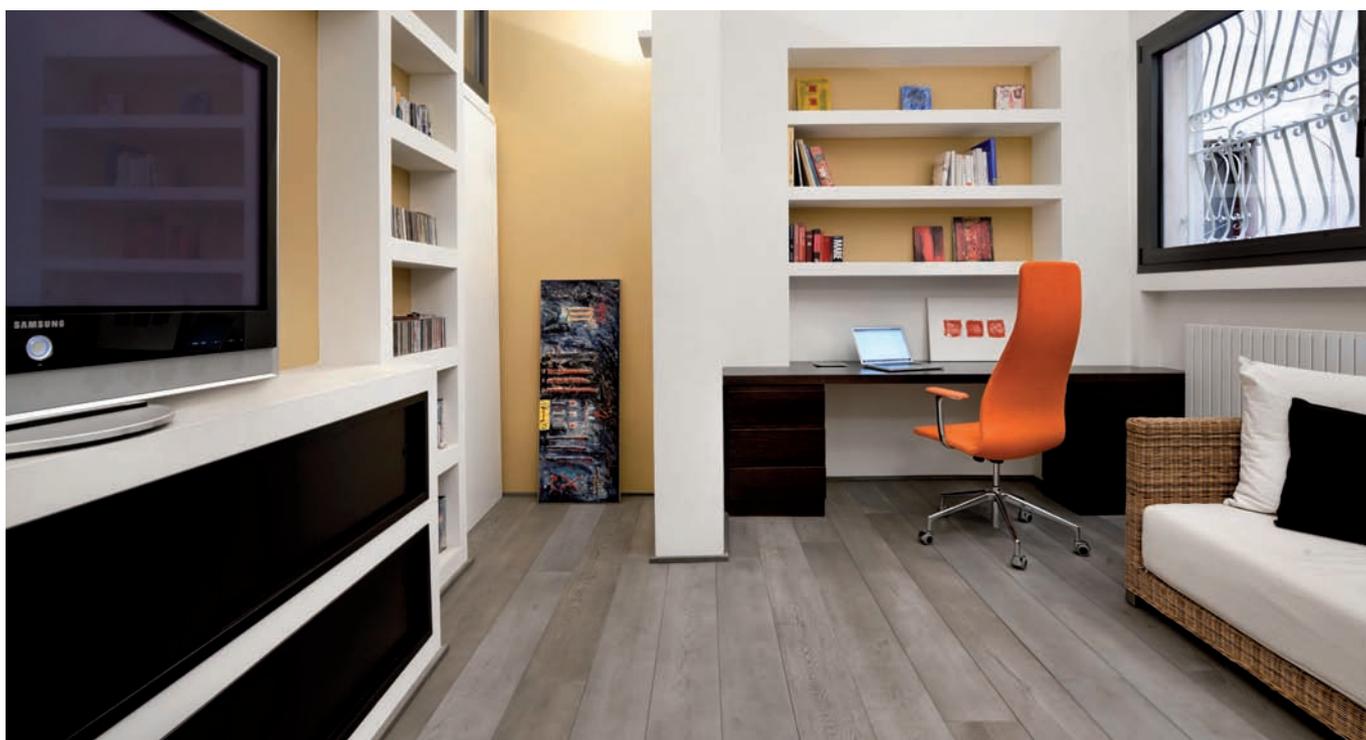




serve ha un capiente armadio a muro, ritmato da pieni e vuoti rivestiti con pannelli di plexiglass stampato e retroilluminato, che valorizza l'intera parete. La camera padronale, la prima della zona notte, è illuminata da due ampie finestre. È spaziosa, minimale e l'elemento che maggiormente la connota è una pedana rivestita in resina grigia spatolata, in continuità cromatica con il pavimento in parquet scuro, in cui è alloggiata la vasca idromassaggio. È un angolo relax per i momenti più intimi. Mentre le due pareti verdi simmetriche, in fuga prospettica, delle cabine armadio accompagnano verso il bagno padronale cromaticamente vicino ai toni della camera da letto. Proseguendo nel corridoio vi è prima la camera della bimba con il proprio bagno privato e poi la camera degli ospiti che viene anche usata come palestra. In questo ambiente si alternano angoli per il relax con quelli organizzati per l'esercizio fisico e il tempo libero, ecco perché la cabina doccia del bagno degli ospiti, caratterizzato da un intenso cromatismo che va dal rosso al bianco, può essere usata all'occorrenza anche come hammam. Nell'ultima parte del corridoio vi è lo studio privato del proprietario, con un secondo ingresso che ne favorisce un utilizzo indipendente dal resto dell'appartamento e si presenta come un ambiente dai colori sobri e caldi e con arredi progettati e realizzati da artigiani in rovere tinto wengè.



**A sinistra: il corridoio con l'armadio a muro. Nel gioco di pieni e di vuoti alcuni pannelli di plexiglass stampato e retroilluminato sono stati inseriti per valorizzare l'intera parete. Sopra: la stanza degli ospiti con funzione di palestra. Sotto: la stanza adibita a studio per il proprietario di casa**



**Interior design**

A photograph of a modern living room with a vaulted ceiling. The ceiling features a grid of white wooden beams. The room is furnished with a large, dark brown sectional sofa on the right. In the center, there is a white, conical planter with a green topiary. To the left, a glass shower enclosure is visible. The floor is made of light-colored wood. Large windows in the background are covered with sheer, patterned curtains. The overall atmosphere is bright and airy.

**UN ELEGANTE  
SOTTOTETTO**



**Particolari quinte sceniche vestono alcuni angoli di questo elegante e luminoso appartamento ricavato nel sottotetto di un antico e aristocratico palazzo di Lucca di Mercedes Caleffi**



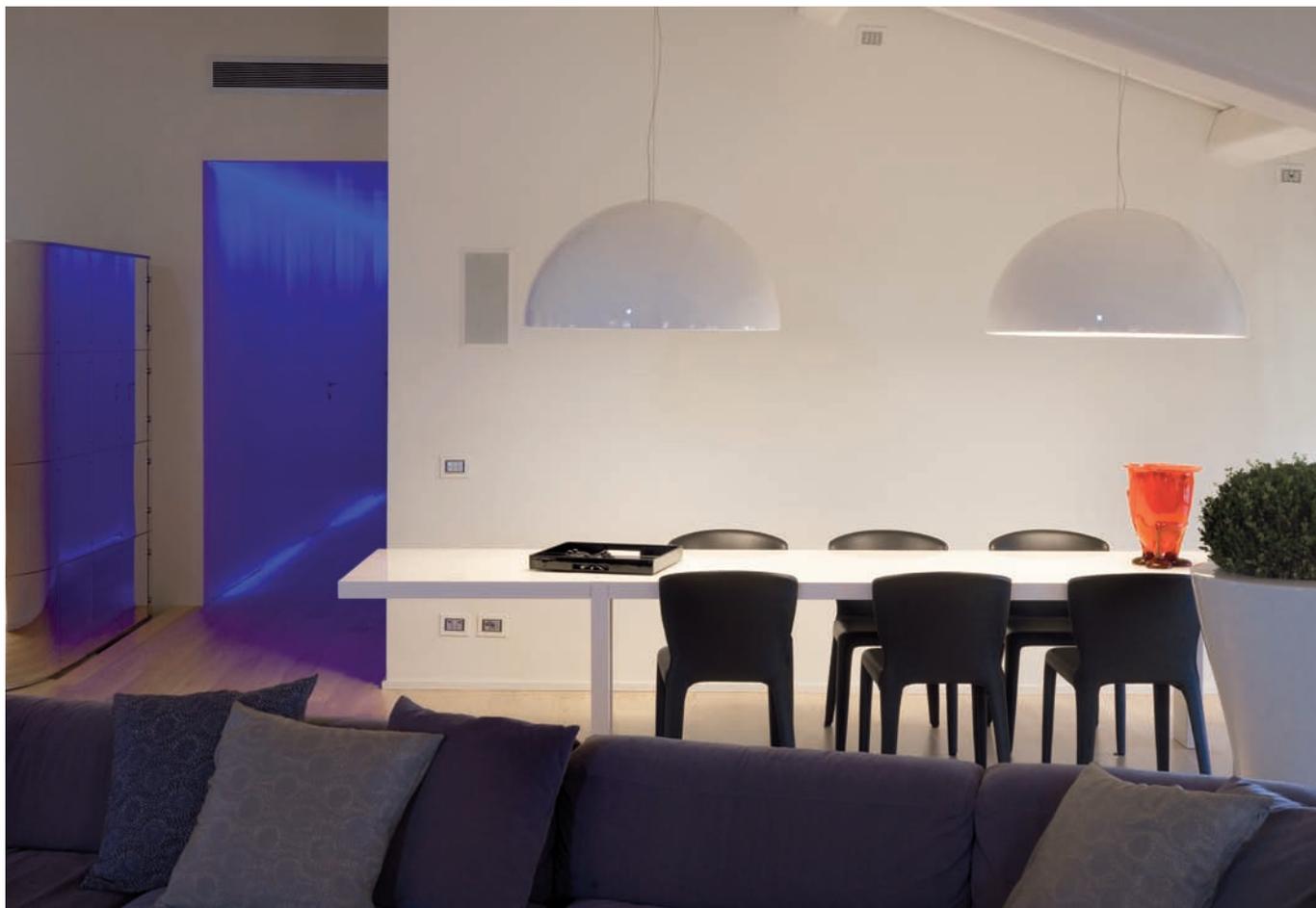


**A sinistra: la cucina con il suo arredamento chiaro e il tavolo nero al centro. A separarla dal resto della casa c'è un'ampia porta a vetro dagli infissi in ferro. Il tetto, con le travi bianche, connota parte dell'ambiente. Sopra: il corridoio, illuminato da led blu, che collega la zona notte con il soggiorno**

**Q**uesta abitazione è stata ricavata dal frazionamento di un ampio appartamento situato nel sottotetto del Palazzo dei Nobili a Lucca. Il progetto di ristrutturazione dell'immobile prevedeva il recupero dell'intero edificio, l'ex sede della Banca d'Italia, che così è ritornato all'originaria destinazione residenziale. L'intervento, progettato dallo studio Pietro Carlo Pellegrini, ha previsto il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche storico-architettoniche dell'intero complesso immobiliare. L'abitazione, elegantemente ripensata e arredata, ha un ingresso che si apre direttamente sull'ampio spazio del soggiorno, dove la trama del tetto, completamente ricostruito secondo la tecnica tradizionale in legno e cotto, caratterizza l'intera zona living arredata con ampi divani e dominata da una parete rivestita in mosaico nero, raffigurante il volto di Napoleone, sulla quale è stato posto, nella parte centrale, un mega schermo. Il mosaico fotografico può rendere unico ogni ambiente. È possibile personalizzarli con creatività grafica, colore e perizia tecnologica. È una lavorazione artigianale che riguarda la stampa digitale e la cottura in forno delle diverse tessere. Ne nasce un prodotto unico che, rimanendo inalterato nel tempo, ne conferma la sua autenticità. Il salone - living nel suo insieme risulta essere molto arioso e aperto. È illuminato da basse fi-

**In questa foto: la camera da letto semplice e minimale. L'ambiente molto più ampio è stato ripartito in tre spazi: la cabina, il bagno e la zona notte. In alto a destra: il living con un lungo tavolo bianco e intorno sedie di materiale di sintesi e colore nero. In basso: uno dei bagni dell'abitazione con un rivestimento in mosaico nero damascato**





nestre velate da semplici tende ambrate. E per vestire l'ambiente sono stati scelti pochi oggetti di buon design, colori chiari e alcuni arredi dalle tinte scure che ben risaltano in un contesto completamente bianco: il divano, la parete e il camino. Quest'ultimo è un oggetto che connota molto lo spazio proprio per la sua linea essenziale. È sospeso, non collegato al pavimento, e non poggia su alcuna struttura. La fiamma resta visibile a mezz'aria. Come elemento di riscaldamento diventa un'opportunità di arredo che genera un'atmosfera elegante, ricercata, originale e romantica. È un oggetto in grado di creare un confortevole angolo di conversazione dal morbido tepore. Dal soggiorno è possibile vedere, attraverso un'ampia parete vetrata di design Boffi, l'interno della cucina realizzato con mobili chiari e un grande tavolo quadrato posto al centro della stanza. L'accesso alla zona notte avviene attraverso un corridoio illuminato da un sistema led RGB, da cui si accede ai bagni e alla camera da letto padronale. Le camere da letto sono tre: una matrimoniale, una singola e la terza doppia. Tutta la parte dell'abitazione dedicata alle funzioni di riposo è corredata di tre bagni, due indipendenti e uno inserito all'interno della camera padronale in cui acquista funzione di separatore tra la zona letto e la cabina armadio. La chiave di lettura di questa ristrutturazione sono le quinte sceniche che fanno da fondale ai pezzi di alto design dell'arredamento. Anche l'illuminazione naturale ha molta importanza così come quella artificiale, entrambe le impostazioni mettono in luce i volumi e le diverse profondità, spazialità evidenziata anche dal leggero contrasto tra il pavimento in rovere chiaro e la bianca orditura del tetto.





**ASSOCIAZIONE CONSULENTI DEL RIPOSO**  
*Consulente Gabriele Grimandi*

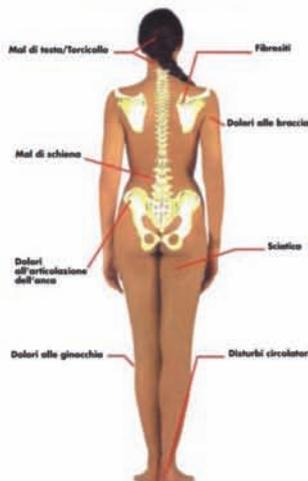
**MATERASSI ERGONOMICI ED ANTI-PRESSIONE TEMPUR. TUTTE LE TIPOLOGIE DI MATERASSI. RETI A DOGHE FISSE - MANUALI - ELETTRICHE. LETTI IN LEGNO - LETTI OSPEDALIERI. 38 DIVERSI TIPI DI GUANCIALI CERVICALI E CLASSICI**



**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](mailto:ugonotte@libero.it)

# 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.

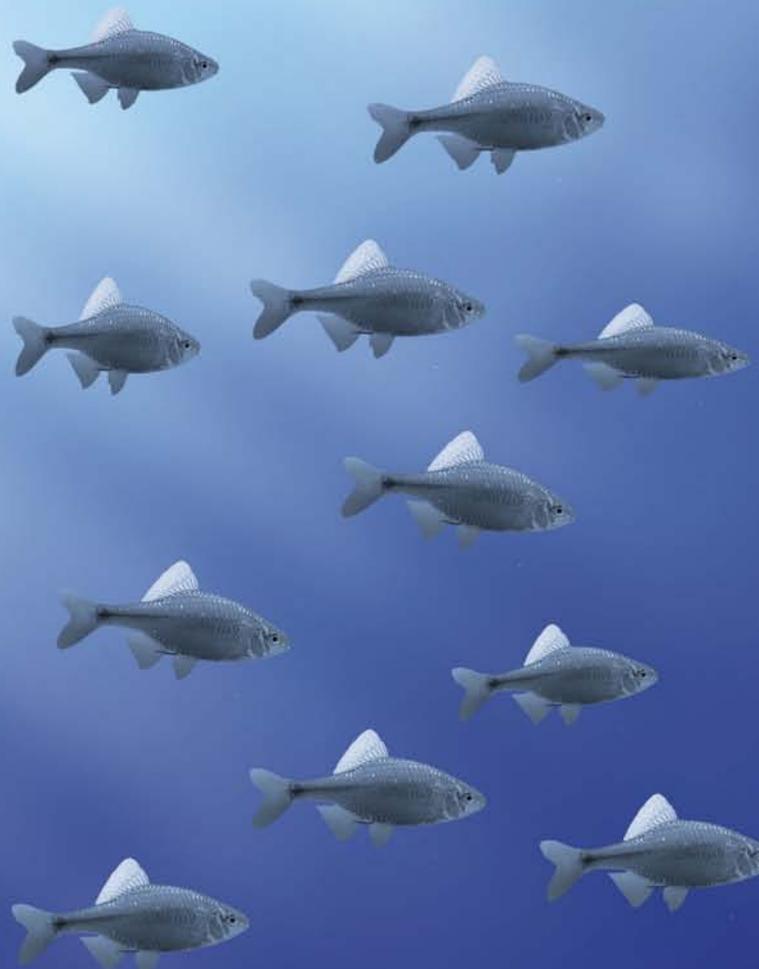


Virtù, l'Internet banking di Banca Etruria, si è rinnovato. Grazie alla nuova applicazione puoi pagare i bollettini, dimenticandoti della fila alla posta; il canone Rai e l'IMU, senza muoverti da dove sei; effettuare bonifici all'estero e ricaricare il cellulare mentre sei sulla spiaggia o sulla neve, 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](http://www.bancaetruria.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.**