

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - *Associazione Proprietari Immobiliari*

novembre 2014 - Anno 5 - N.15



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

**RENZI, UNO
NESSUNO
CENTOMILA**
Editoriale di Alberto Zanni

SBLOCCA ITALIA
Il punto di vista
fiscale e giuridico

**FORMAZIONE
AMMINISTRATORI**
Come funziona?

**RIFORMA
DEL CATASTO**

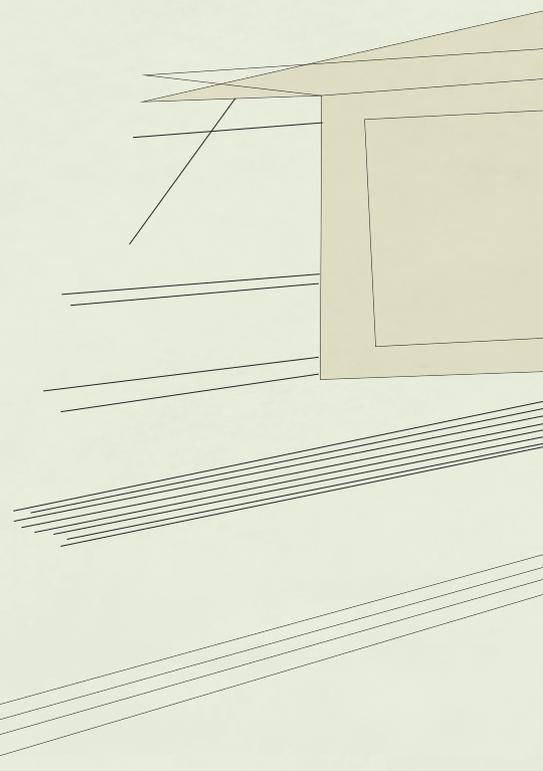
**Una nostra soluzione
per le vostre esigenze**

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.

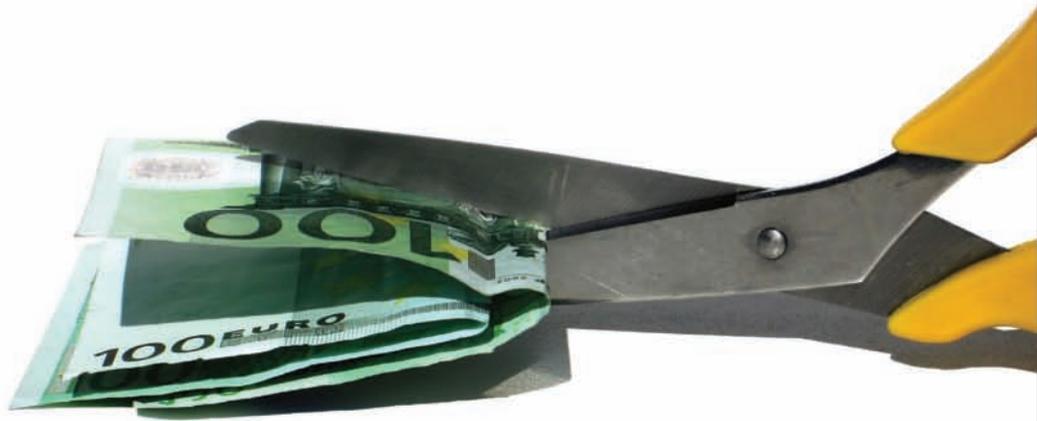


IMPRESA EDILE GALLI

SEDE E ESPOSIZIONE via Mezzofanti, 89 - 40137 Bologna

☎ 051 62 30 236 / info@impresaedilegalli.it - www.impresaedilegalli.it

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 | |
| | Installazione di pannelli solari fotovoltaici | Fino all'80% delle bollette energetica (cumulata termica ed elettrica) |
| Appartamento in condominio  | Installazione di pannelli solari termici | |
| | 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.

KONE MySpace®

Il mini ascensore
dal design unico

Dedicated to People Flow™



Prenota una visita al nostro showroom.
800-455677 | konemyspace.it



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

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



Casa.

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

**REALE
MUTUA**
— ASSICURAZIONI —

Parte del tuo mondo.



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 - 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



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 - 620001

cell. 320 - 7553717

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



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 - info@2torriascensori.it

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

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

EDILFIORE

sas di FIORE FRANCESCO & C.

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 15 novembre 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

Grafiche Baroncini
Imola (Bo)
www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare
in novembre 2014

CONFABITARE

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

KORE
EDIZIONI

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

Foto di copertina Alberto Bandin

sommario

EDITORIALE

15 *Alberto Zanni*

Renzi, ovvero uno nessuno centomila

CONFABITARE

- 16 Decreto legge Sblocca Italia
- 18 Chiarimenti sulle spese detraibili
- 19 Nuove normative per l'edilizia
- 20 Le novità in materia immobiliare
- 21 Un successo oltre ogni previsione
- 22 Quando un condomino non paga
- 24 Dalla casa riparte l'economia
- 26 Case, abitanti e condominio
- 27 L'amministratore? È un manager
- 28 Ma chi forma gli amministratori?
- 29 Acqua potabile nei condomini...
- 30 Dubbi... sulla riforma del catasto
- 31 Riciclo dell'olio alimentare esausto
- 32 I servizi e le consulenze

PRIMO PIANO

- 35 Sulla casa... nuove prospettive



ZOOM

40 Idee e soluzioni pratiche per la casa

CONFAMMINISTRARE

45 L'uso corretto e razionale della contabilizzazione

SOLUZIONI INEDITE

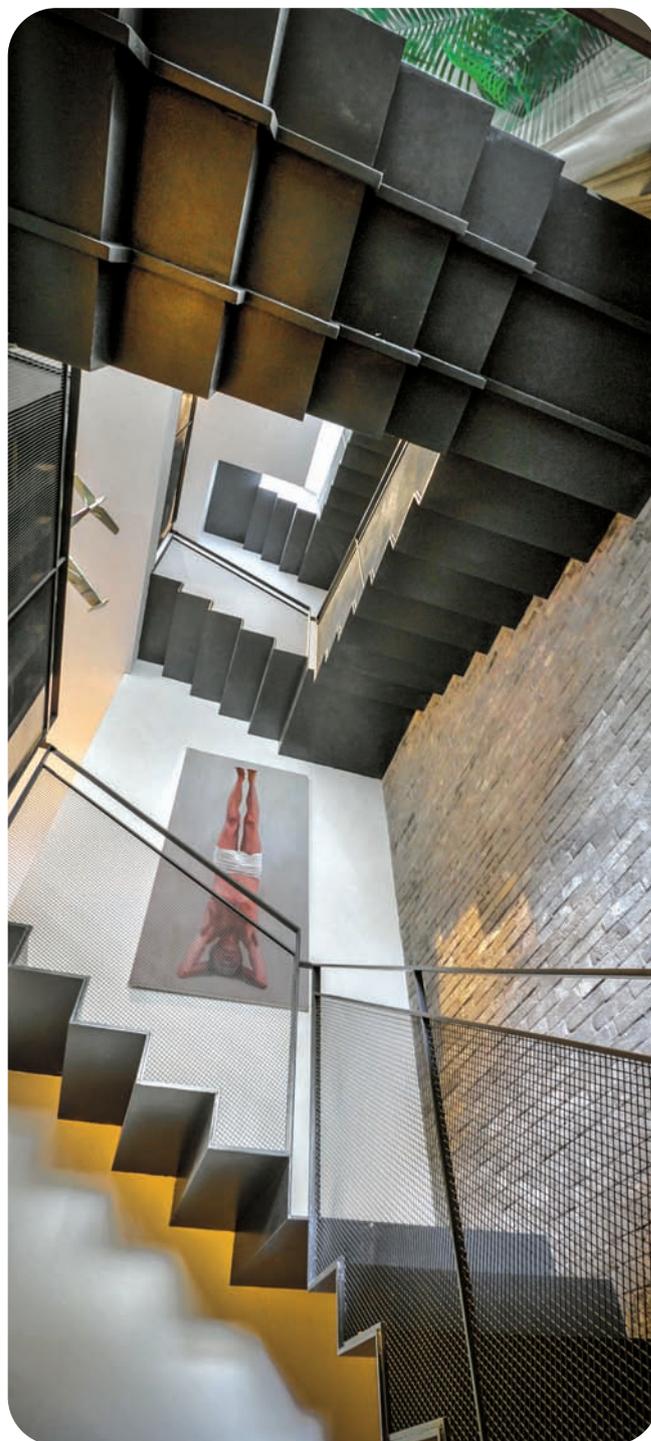
56 Come "riciclare" la pioggia

ARCHITETTURA

- 60** Un condominio evergreen
A Torino un moderno condominio è caratterizzato da una fitta vegetazione
- 69** Spazi per una grande famiglia
L'ampliamento di un'abitazione spagnola a cura dello studio Dosis

INTERIOR DESIGN

- 76** Eleganza del vintage
La trasformazione di una residenza del 1970 in una casa luminosa e colorata
- 86** Abitare tra ieri e oggi
Paz Gersh Architecture + Design ha progettato la V House a Tel Aviv

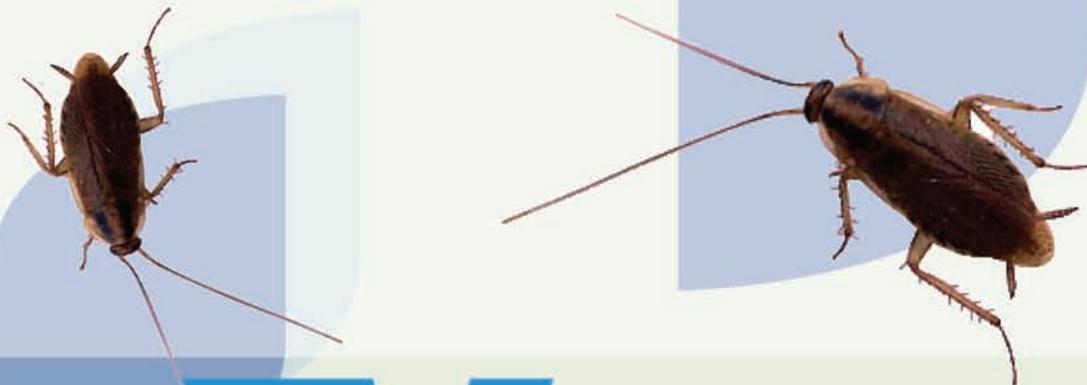


LA DISINFESTAZIONE DEGLI SCARAFAGGETTI ROSSI
NON TOSSICA – INODORE – SENZA USCIRE DI CASA

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

4^a CONVENTION NAZIONALE

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

**SIETE TUTTI INVITATI
A PARTECIPARE**

Sabato 29 novembre 2014 ore 9.00

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

Segreteria organizzativa:

CONFABITARE - Via Marconi, 6/2 - Bologna

tel. 051.270 444 - info@confabitare.it - www.confabitare.it



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Renzi, ovvero uno nessuno centomila

Diavolo di un uomo, non sta fermo un attimo, non fai in tempo a vederlo entrare a Palazzo Chigi che un attimo dopo compare sul portone della sede del PD, due ore più tardi visita una scolaresca a Casalpalocco, (periferia di Roma), poi incontra a pranzo un paio di ambasciatori africani, dispensa sorrisi e strette di mano a destra e a manca, concede selfie a fans adoranti e interviste a ossequiosi telecronisti. E intanto parla. Un'orgia di slogan, di spot, di promesse: comunicatore imbattibile, affabulatore senza freni.

E i fatti, obietterà qualcuno, anzi qualche gufo secondo la nota terminologia renziana? I fatti, cari lettori, sono inversamente proporzionali alle chiacchiere: stanno a zero o quasi. Certo gli 80 euro in busta paga a 10 milioni di italiani sono un fatto, chi lo nega, ma se l'obiettivo dichiarato era quello di rilanciare i consumi, allora si può ben dire che la mossa del prode Matteo è stata un flop.

E le tanto decantate riforme istituzionali? Anche qui il carniere è assai misero: una pasticciata riforma del Senato ad uso e consumo del partito del Premier; una falsa cancellazione delle Provincie che continuano a sopravvivere in altre forme e con un risparmio per le casse statali che definire esiguo è già generoso; una legge elettorale, frutto di un accordo tra Pd e Forza Italia, che non piace praticamente a nessuno ed è impantanata da mesi in Parlamento.

Ma, come Confabitare, il discorso che più ovviamente ci interessa era, ed è, quello riguardante la tassazione sulla casa. Che dire? Qui siamo tornati all'era Monti, se non peggio. Fra Tasi, Imu e Tari, la stangata sugli immobili si è fatta sentire, e la stragrande maggioranza dei proprietari si è trovata a pagare quest'anno cifre superiori a quelle sborsate nel 2012, quando il Prof bocconiano introdusse la famigerata IMU. Messer Renzi comunque non sembra preoccuparsi più di tanto dei sacrifici di quell'80% di connazionali colpevole di possedere un'abitazione. Il suo refrain a discolpa è tanto scontato quanto banale: noi siamo in Europa e in tutta Europa esiste una tassazione sulla casa. Il Premier dimentica però, che tra imposte e balzelli di ogni genere, la tassazione sugli immobili in Italia è tra le più alte. E che tende a crescere anziché diminuire. Il tutto in presenza di una crisi economica che, nonostante il vorticoso valzer di promesse, slide e spot di Palazzo Chigi, continua a mordere il nostro Paese e ad alleggerire le tasche degli italiani.

Caro Renzi meno chiacchiere e tweet, dunque, e più fatti, più concretezza: glielo chiediamo come italiani e come rappresentanti di decine di migliaia di proprietari arcistufi di fungere da bancomat per uno Stato che assomiglia sempre più a un Leviatano dittatoriale.

Chiudiamo, cari lettori, con una notizia che riguarda direttamente noi di Confabitare. Il 28 e 29 novembre si terrà a Bologna la quarta convention nazionale della nostra associazione, l'appuntamento clou dell'attività annuale di Confabitare. Al meeting, che si svolgerà presso il centro congressi dell'Hotel Savoia Regency, interverranno autorevoli esponenti del mondo politico istituzionale e associativo. Non mancate!

La nostra sede:

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

Decreto legge Sblocca Italia

Ecco le principali novità contenute nel decreto che interessano il settore immobiliare

DEDUZIONE SUL COSTO DI ACQUISTO/COSTRUZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI DESTINATI ALLA LOCAZIONE

Oggetto dell'agevolazione

→ Acquisto di unità immobiliari abitative di nuova costruzione o ristrutturate cedute dalle imprese o da cooperative edilizie che le hanno costruite o ristrutturate.

→ Prestazioni di servizi per la costruzione di unità immobiliari abitative su aree edificabili possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Le spese devono essere sostenute dall'1/01/2014 al 31/12/2017.

L'immobile deve essere di categoria residenziale A (abitazione) non di lusso, quindi con esclusione di A10 (uffici) e A1, A8 e A9; non deve essere localizzato nelle zone omogenee classificate E (zone ad uso agricolo); la classe energetica deve essere A o B. I beneficiari del bonus in oggetto possono

essere solo persone fisiche private. L'immobile deve essere destinato entro 6 mesi dall'acquisto o dall'ultimazione dei lavori alla locazione per almeno 8 anni.

Nel rapporto di locazione non devono esserci rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e conduttore (genitori e figli) e il canone di locazione non deve essere superiore a quello definito dai contratti a canone concordato o dalla convenzione-tipo stipulata ai fini del rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata (art.18 DPR n.380/2001) o dai contratti a canone speciale previsto per le abitazioni nei comuni ad alta tensione abitativa per i quali il canone stesso non deve superare il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato (art.3 comma 114 legge n.350/2003); il canone quindi non è libero ma in genere inferiore a quelli a libero mercato. Su queste basi sembrerebbe che il bonus in commento non possa avere ad oggetto quelle abitazioni per le quali non è applicabile nessuno dei suddetti canoni massimi.

Si auspica che il previsto decreto attuativo chiarisca se spetti il bonus (e a quale canone massimo) a tali abitazioni.

Essendo la durata del contratto di 8 anni non possono essere sottoscritti i contratti concordati dove la durata è di 3 anni rinnovabili per altri 2 (quindi inferiore agli 8 anni) a meno che gli accordi territoriali non abbiano stabilito durate contrattuali supe-

riori a quelle minime fissate dalla legge in base al D.M. 431/2002 ART.1 c.8. Non possono essere sottoscritti anche i contratti di locazione per studenti universitari (minimo 6 mesi e massimo 36 mesi) e quelli transitori o turistici. Considerando che non vi è un contratto tipo di 8 anni, si ritiene comunque utilizzabile quello a canone libero, la cui durata è di 4+4 anni in cui però il canone deve essere inferiore ai tre parametri suindicati. La durata di 8 anni deve essere continuativa ma la deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima degli 8 anni e ne viene stipulato un altro entro 1 anno dalla data di risoluzione del precedente.

Ammontare e modalità dell'agevolazione

Il bonus consiste nella possibilità di dedurre dal reddito il 20% del prezzo di acquisto dell'immobile o delle spese di costruzione attestata dall'impresa che ha eseguito i lavori fino a un ammontare massimo complessivo di euro 300mila. È possibile fruire della deduzione anche con riferimento a più unità immobiliari fermo restando il predetto limite di spesa globale.

La deduzione va ripartita in 8 quote annuali di pari importo ed è riconosciuta a decorrere dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione. La deduzione non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali per le medesime spese.

La deduzione massima sarà quindi di 60mila euro da dividere in 8 anni (7.500 annui) per un risparmio effettivo da valutare in funzione del reddito totale del contribuente, ad esempio se il reddito è compreso tra 28mila e 55mila euro il risparmio sarà di 2.850 euro annui.

Considerando il peso dell'Imu, della Tasi e della tassazione del canone di affitto percepito, nonché della differenza tra affitti concordati e di mercato, la redditività netta risulta poco appetibile in quanto inferiore al 2% e non competitiva con altre forme di investimento presenti sul mercato.



RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

È stata prevista l'esenzione da imposta di registro e di bollo per la registrazione dell'atto contenente la riduzione del canone di locazione. Si rileva che la risoluzione n.60 del 28/06/2010 dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la registrazione dell'accordo suddetto non è obbligatoria, a meno che tale accordo non sia stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

RENT TO BUY

Il decreto legge *Sblocca Italia* interviene disciplinando i contratti di godimento funzionali alla successiva alienazione di immobili, contratti di *rent to buy*. Più precisamente si tratta di quei contratti che prevedono la concessione del godimento di un immobile, con il diritto del conduttore di acquistarlo entro un certo termine, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata in contratto.

Al contratto possono indifferentemente partecipare, sia come locatore che come conduttore, un soggetto privato, un professionista, una ditta individuale, una società. Oggetto del contratto può essere qualsiasi tipo di immobile abitativo, strumentale e anche appezzamenti di terreni. La forma del contratto è libera, ma se viene stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata è possibile la trascrizione nei registri immobiliari.

Il decreto in commento codifica questo tipo di contratto e risolve alcune sue criticità che derivano dalla mancanza di una specifica normativa in materia. Più precisamente prevede l'applicazione dell'art.2645-bis C.c. relativo alla "Trascrizione di contratti preliminari". Tale previsione serve a proteggere il conduttore - futuro acquirente da inconvenienti che possano accadere in capo al locatore - venditore prima del passaggio di proprietà dell'immobile: se nel periodo di durata del godimento, durante il quale il locatore resta proprietario del bene concesso in *rent to buy*, il bene subisce degli accadimenti pregiudizievoli per il locatore stesso (ad esempio l'iscrizione di ipoteca o trascrizione di pignoramento, sequestro o domanda giu-

diziale), l'intervenuta trascrizione del contratto *rent to buy* fa da scudo al conduttore, il quale resta insensibile a questi eventi, in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami prevalgono su coloro che hanno impresso tali gravami.

Con la trascrizione, inoltre, se nel periodo di durata del godimento il bene viene venduto dal locatore a terzi, costoro subiscono l'esistenza del contratto *rent to buy* anche se ha una durata superiore a 9 anni.

L'efficacia della trascrizione non dura solo per tre anni massimo, come accade nel caso di trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, ma può durare per tutta la durata del contratto di *rent to buy* (con un massimo di 10 anni).

La trascrizione del contratto in commento fa sì che la parte dei canoni imputabili a prezzo sia garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento: se il concedente fallisce, sul ricavato all'asta dell'immobile per primo beneficia il conduttore del *rent to buy*.

Se il contratto *rent to buy* ha per oggetto un'abitazione in corso di costruzione da parte di un soggetto imprenditore, sussiste il divieto di stipula del contratto suddetto qualora l'immobile sia gravato da ipoteca, a

meno che non sia frazionata e al conduttore sia accollata una quota del mutuo originariamente stipulato dall'impresa costruttrice; in tal caso i canoni dovuti dal conduttore andranno versati ad ammortamento di detto mutuo.

I rapporti tra il locatore e il conduttore vengono regolati con le norme del Codice civile che disciplinano i rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario: tutte le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, a quelle straordinarie invece deve provvedere il locatore.

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero di canoni, determinato precedentemente dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo.

In caso di risoluzione per inadempimento del locatore, lo stesso deve restituire la parte di canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il locatore ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

SEMPLIFICAZIONI IN EDILIZIA

Il decreto in oggetto comprende anche un pacchetto di semplificazioni per l'edilizia. La novità più importante è quella che riguarda il fatto che il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari che non determini una variazione dell'originaria destinazione d'uso e della volumetria complessiva dell'edificio (es. realizzazione soppalco) saranno considerate manutenzioni straordinarie e potranno essere realizzate con una semplice dichiarazione al Comune pagando soltanto oneri di urbanizzazione. Tali modifiche avranno un impatto ai fini delle imposte, in quanto i nuovi interventi

riconducibili in tali categorie potranno sfruttare le agevolazioni fiscali in tema di detrazioni fiscali del 50%.

Rinvia alla legge di stabilità la riconferma per il 2015 della detrazione del 65% e del 50%.

(Dott. Alessandro Notari, presidente Centro studi fiscale Confabitare)



Chiarimenti sulle spese detraibili

Riguardano il recupero del patrimonio abitativo e la riqualificazione energetica degli edifici

La Circolare n.11/E/2014 dell'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla detraibilità delle spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia abitativa (attuale 50%) e delle spese per la riqualificazione energetica degli edifici (attuale 65%). In particolare:

Bonifico con causale errata

Nell'ipotesi in cui nella causale del bonifico vengano indicati i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici in luogo di quelli per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, e ciò sia dovuto a un errore materiale che non pregiudica l'applicazione della ritenuta d'acconto del 4%, la detrazione può comunque essere riconosciuta, nel rispetto degli altri presupposti di legge.

Condominio senza amministratore

Al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni di edifici a prevalenza abitativa, i condomini che, non avendone l'obbligo, non ab-

biano nominato un amministratore, dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale del condominio ed eseguire tutti gli adempimenti previsti a nome del condominio stesso. I documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni devono essere intestati al condominio, mentre i pagamenti dovranno essere effettuati con bonifico bancario indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condomino che effettua il pagamento.

Lavori condominiali e coniuge convivente non proprietario

Il coniuge non proprietario ma convivente del proprietario dell'immobile può portare in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi le spese sostenute relative ai lavori condominiali pagate con assegno bancario, tratto sul conto corrente cointestato ai due coniugi. È necessario, tuttavia, che sul documento rilasciato dall'amministratore condominiale comprovante il pagamento della quota millesimale relativa alle spese, il coniuge convivente indichi i propri estremi

anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

Spese sostenute da comproprietari

Nel caso in cui la fattura e il bonifico siano intestati a un solo comproprietario, mentre la spesa di ristrutturazione è sostenuta da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non risulta indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta. Tale annotazione deve essere effettuata fin dal primo anno di fruizione del beneficio e il comportamento dei contribuenti deve essere coerente con detta annotazione. È esclusa la possibilità di modificare, nei periodi di imposta successivi, la ripartizione della spesa sostenuta. L'amministrazione finanziaria chiarisce che l'obbligo di indicare il codice fiscale nell'apposito campo dei modelli 730 e Unico è limitato al solo caso dei lavori su parti comuni condominiali.

(Alessandro Notari, presidente Centro studi fiscale nazionale Confabitare)

BONUS MOBILI

1 PAGAMENTO CON BANCOMAT/CARTA DI CREDITO

Nel caso di pagamento mediante carta di credito o bancomat occorre conservare la documentazione attestante l'effettivo pagamento e le fatture di acquisto dei beni. Lo scontrino che riporta il codice fiscale dell'acquirente, unitamente all'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati è equivalente alla fattura. Lo scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente può comunque consentire la fruizione della detrazione se contiene l'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati ed è riconducibile al contribuente titolare del bancomat in base alla corrispondenza con i dati del pagamento.

2 IMPORTO LIMITE

L'ammontare complessivo di 10mila euro rappresenta il limite di fruizione della detrazione e deve essere calcolato considerando le spese sostenute nel corso dell'intero arco temporale che va dal 6/6/2013 al 31/12/2014, anche nel caso di successivi e distinti interventi edilizi che abbiano interessato l'unità immobiliare.

3 BOX PERTINENZIALI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che costituiscono il presupposto per l'ulteriore detrazione del bonus mobili non comprendono quelli consistenti nella realizzazione di posti auto o box pertinenziali dell'abitazione.

Nuove normative per l'edilizia

Il decreto **Sblocca Italia** stabilisce misure di semplificazione e incentivazione nel settore edile

Premesse

Il decreto-legge *Sblocca Italia*, (DL 133/2014) varato dal Consiglio dei Ministri il 29 agosto 2014 in vigore dal 13/09/2014 prevede: «Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e la ripresa delle attività produttive». Analizzando ora solo la parte che riguarda la normativa urbanistico-edilizia e paesaggistica, il decreto intende stabilire misure di semplificazione, facilitazione e incentivazione in edilizia. In questo senso, il decreto-legge *Sblocca Italia* prosegue sulle finalità delle altre leggi nazionali intervenute negli ultimi anni, atte a snellire l'iter burocratico, come i decreti *Sviluppo*, *Salva Italia*, *Crescita*, *Semplificazioni*, *del Fare*, ecc.

Attenzione agli abusi edilizi

Credo occorra mettere in guardia i proprietari immobiliari dal non farsi incantare dai proclami trionfalistici letti in questi giorni su alcune testate giornalistiche. Mi riferisco in particolare al titolo "Ristrutturazioni: basterà una semplice comunicazione al Comune". La notizia è in parte vera ma tale comunicazione deve essere fatta da un tecnico abilitato e limitatamente ad alcuni casi (non è sempre possibile, come vedremo nel seguito). Se, viceversa, tale comunicazione venisse fatta dal proprietario, lo stesso si autodannerebbe in Comune per abuso edilizio!

Legislazione "concorrente"

Si fa presente che la legislazione urbanistico-edilizia fa parte della cosiddetta legislazione concorrente. In parole povere lo Stato enuncia dei principi ma è la Regione che deve recepirli e i Comuni devono, a loro volta, farli propri nei loro R.U.E. (Regolamenti Urbanistici Edilizi).

C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)

Entrando ora nel merito, uno degli interventi

più "pubblicizzati" dovrebbe assicurare la possibilità di avviare interventi di ristrutturazione con la presentazione di meno documenti, solo però nel caso in cui non si intervenga sulle strutture portanti. Ad oggi quattro regioni, fra le quali, fortunatamente, la Regione Emilia-Romagna, hanno già avviato le procedure per l'adozione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata da presentare all'inizio dei lavori. Tale comunicazione, già operante da alcuni mesi ad esempio a Bologna, da presentare in Comune unicamente per via informatica certificata, viene chiamata C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori), mentre il decreto legge la chiama C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata). Insomma, a parte le sigle, non cambierà molto per il nostro territorio, in quanto tali strumenti "snelli" sono già operativi da tempo.

Destinazione d'uso

Di grande interesse, a parere di chi scrive, appare invece l'accorpamento delle destinazioni d'uso in quattro grandi categorie:

- Residenziale, turistico ricettiva
- Produttiva
- Commerciale
- Rurale

Attualmente, sempre prendendo come esempio il Comune di Bologna, le destinazioni d'uso sono 8. L'interesse è legato al fatto che, attualmente, all'interno dello stesso uso si possono eseguire interventi senza pagare gli odiosi oneri di urbanizzazione che spesso consistono in decine di migliaia di euro, per cui l'intervento non risulta più di interesse in quanto economicamente non conveniente. Mi spiego con un esempio: chi possiede un immobile ad uso abitativo può adibirlo a casa per ferie, affittacamere, residence, collegi, convitti e studentati (tutti usi facenti parte della stessa categoria), ovviamente con il rispetto delle norme igienico sanitarie che ogni uso prevede, senza pagare al Comune decine di migliaia di euro per cambio d'uso. Meno categorie ci sono (4 invece che 8), più cambi di destinazione d'uso "gratuiti" si possono fare!

Regolamento unico, eco-bonus, incentivi per la rigenerazione urbana

Niente regolamento unico, eco-bonus rinvii, incentivi per la rigenerazione urbana ridotti all'osso. Lo *Sblocca Italia* avrebbe dovuto contenere grandi novità per il comparto edilizio. Ma il testo si è impoverito col passare delle settimane. Sono tante le misure inizialmente previste e poi stralciate dal decreto. Il regolamento edilizio unico sarebbe saltato all'ultimo momento: in Italia esistono 8.400 regolamenti diversi. È una follia normativa che genera solo confusione e complica enormemente e inutilmente il mondo delle costruzioni. Anche qui però occorre un chiarimento. La nostra Regione ha già deliberato in tal senso e tutti i Comuni dovranno adeguarsi ad un linguaggio comune, come dettato dalla L.R. Em. Rom. DAL 279/2010.

Sconti o esoneri dalle tasse comunali

Di interesse è inoltre l'art. 24 che consente ai Comuni di deliberare sconti o esoneri dalle tasse comunali da riconoscere a cittadini singoli o associati, che presentino progetti per interventi di manutenzione e per il decoro di spazi pubblici. I criteri dovranno essere definiti e deliberati dal Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

Infine l'art. 25 apporta una semplificazione al procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica modificando, ampliando le modifiche da apportare al D.P.R. 139/2010 per l'autorizzazione paesaggistica semplificata. Attualmente tali autorizzazioni prevedono tempi biblici (6 mesi/un anno) da parte delle Soprintendenze, con relativo blocco dell'attività edilizia e questo accade spesso anche per interventi minimali, come ad esempio lo spostamento di una finestra per mansarda tipo Velux di circa un metro sullo stesso tetto rispetto al precedente progetto già approvato. Naturalmente tale variante è stata poi approvata, ma nel frattempo sono andati persi 6 mesi inutilmente. (Ing. Giovanni Gasparini)

Le novità in materia immobiliare

Cos'è il *rent to buy*? E le nuove norme per le locazioni? Spieghiamo il decreto *Sblocca Italia*

Il c.d. decreto *Sblocca Italia* (dl n. 133/2014) è in vigore dallo scorso 13 settembre 2014 e ha introdotto parecchie novità in ambito immobiliare, in attesa della definitiva conversione in legge. Proviamo a darne conto, tralasciando i pur rilevanti aspetti tributari, che saranno illustrati in altra sede.

Un nuovo modo di acquisto degli immobili: il *rent to buy*

Mediante questa nuova tipologia contrattuale da un po' di tempo applicata anche nel settore immobiliare, chi intende acquistare un immobile ma ha necessità di rimandare a un prossimo futuro il trasferimento di proprietà e il saldo del prezzo, pur volendo però iniziare a goderne immediatamente, può proporre al costruttore/proprietario di consentirgli l'utilizzo del bene a fronte di un corrispettivo mensile, che al momento dell'acquisto sarà imputato in tutto o in parte al corrispettivo della vendita. Scopo del contratto di *rent to buy* è quindi quello di permettere al futuro acquirente l'immediato conseguimento del bene, diluendo però nel tempo l'impegno finanziario, e al venditore di collocarlo sul mercato, mettendolo a reddito. Il *rent to buy* ha quindi un contenuto molto flessibile, potendo le parti stabilire autonomamente ad esempio il prezzo finale di acquisto, la durata del godimento del bene anteriore alla vendita, l'importo mensile dei canoni da anticipare al proprietario e la misura in cui gli stessi potranno poi essere scontati sul corrispettivo finale, ecc. ecc.. L'art. 23 del dl n. 133/2014 disciplina invece degli aspetti specifici a tutela dell'affidamento dei contraenti, che possono essere privati, imprese e professionisti. In primo luogo questi contratti possono essere trascritti nei registri immobiliari sulla base della disciplina già prevista per i contratti preliminari di acquisto degli immobili (articoli 2645-bis c.c.), tutelando quindi il futuro acquirente nei confronti dei soggetti terzi. Viene però opportunamente elevata la durata massima dell'efficacia prenotativa che discende da tale iscrizione, che passa da tre anni all'intera durata del *rent*

to buy, purché entro il limite di 10 anni. Per la disciplina del godimento dell'immobile viene quindi fatto espresso riferimento alla normativa codicistica in materia di usufrutto. Nell'interesse del proprietario viene invece previsto che l'accordo si risolva ove il futuro acquirente non paghi, anche non consecutivamente, un numero minimo di canoni, che può essere consensualmente stabilito dalle parti ma che non può essere inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento il proprietario dovrà quindi restituire la (sola) parte dei canoni imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali. In caso contrario, invece, il futuro acquirente dovrà restituire l'immobile e perderà il diritto al riscatto dei canoni, i quali saranno incassati dalla controparte a titolo di indennità. Ove il bene immobile consista in un'abitazione viene poi espressamente richiamato l'art. 8 del dlgs n. 122/2005 in tema di garanzie degli acquirenti in relazione agli immobili da costruire. In particolare la previsione per cui il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile viene anticipata già all'inizio del godimento del bene frutto della stipula del contratto di *rent to buy*. In caso di fallimento di una delle parti del contratto viene prevista una specifica disciplina. In particolare, ove a fallire sia il proprietario del bene, il contratto è destinato a continuare a meno che il curatore del fallimento giudichi più opportuno esercitare l'azione revocatoria a tutela dei creditori.

Le novità in materia di locazione

Interessanti novità sono quindi state introdotte anche in tema di locazioni. In primo luogo il governo ha previsto una significativa liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni a uso non abitativo, anche per immobili adibiti ad attività alberghiera. In

questi casi, infatti, qualora le parti abbiano pattuito un canone annuo superiore a 150 mila euro, è in loro facoltà di concordare contrattualmente per iscritto termini e condizioni in deroga alle disposizioni della legge n. 392/78. Altra norma di favore per le parti del contratto di locazione che, come avviene sempre più spesso, intendano ridurre la misura del canone per consentire la serena prosecuzione del rapporto negoziale, è poi quella di esentare completamente dalle imposte di registro e di bollo la registrazione dell'atto con il quale si disponga esclusivamente la riduzione del canone.

Particolare interesse desta poi la disposizione di cui all'art. 21 del dl n. 133/2014, contenente misure per l'incentivazione degli investimenti di abitazioni in locazione. Viene previsto che "acquisto, effettuato dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione o che siano state oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia comporti il riconoscimento per l'acquirente persona fisica non esercente attività commerciale di una deduzione dal proprio reddito complessivo pari al 20% del prezzo della compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300 mila euro.

La deduzione spetta a condizione che l'unità immobiliare sia destinata a locazione entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione e per un periodo di almeno otto anni e sempreché tale periodo abbia carattere continuativo. L'unità immobiliare deve poi essere a destinazione residenziale e non deve essere classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate E, deve avere conseguito prestazioni energetiche certificate in classe A o B. Condizione fondamentale è poi che il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98. Non devono inoltre sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

(Avv. Gianfranco Di Rago, pres. nazionale Centro studi Giuridici di Confabitare)

Un successo oltre ogni previsione

Soddisfazione per il primo anno di Confamministrare. Tante le iniziative svolte con impegno

Non siamo ancora giunti a un anno di vita della associazione Confamministrare, ma possiamo indubbiamente trarne un bilancio positivo. All'atto della costituzione, come tante altre realtà, pensavamo di partire in sordina e impegnare qualche tempo, forse anni, per farci conoscere. La sfida era comunque allettante e intrigante. Molti di noi fondatori avevano già esperienze dirigenziali in altre associazioni storiche e conoscevamo bene le difficoltà dello start-up. Dovremo forse ringraziare Il Sole 24 Ore che, ancor prima della nostra presentazione ufficiale, evidentemente apprezzando l'idea, si prodigò presentandoci e sottolineando la novità, definendoci la prima associazione di categoria "partorita dagli utenti", che poi potranno fruire dei servizi garantiti dagli stessi associati. Forse è stato merito direttamente della stessa nuova idea, oppure, più semplicemente, del nome che ci siamo dati, indubbiamente diverso dalle varie sigle esistenti e per questo molto più orecchiabile e identificabile. Fatto sta che non abbiamo avuto, almeno dal punto di vista pubblico, un vero periodo di start-up, trovandoci quasi subito coinvolti direttamente in varie iniziative di carattere nazionale, probabilmente grazie anche alla voglia di fare di alcuni nostri dirigenti: un esempio su tutti i nostri colleghi di Cagliari, che sono stati capaci di organizzare un seminario, molto apprezzato e in grado di coinvolgere esponenti anche di altre prestigiose associazioni, in poco più di un mese dal nostro battesimo ufficiale. Molto lo dobbiamo forse anche al fatto che subito illustri personaggi del settore e del calibro dell'avvocato Alessandro Gallucci, oggi responsabile del Centro studi giuridici di Confamministrare e dell'avvocato Gianfranco Di Rago, responsabile del Centro studi giuridici di Confabitare, abbracciarono sia la nostra idea, sia i nostri principi ispiratori.

Sarà forse merito di tutti o di nessuno in particolare, ma possiamo dire di avere, dopo solo 10 mesi dal nostro battesimo, già partecipato o addirittura organizzato almeno una decina di convegni, fiere ed eventi, vari seminari, tanti incontri insieme ad altre associazioni, più o meno gemellate o parzialmente contrapposte, per provare a interloquire in modo congiunto con le istituzioni.

Inoltre non sono mancati numerosi articoli che hanno parlato di noi su giornali e riviste. Sempre in tempi molto brevi siamo riusciti a coinvolgere molte persone in convegni organizzati in molte città, quali Milano, Macerata e non ultima Torino, grazie anche all'attività e all'organizzazione dei nostri dirigenti locali.

Ricordiamo anche con orgoglio di essere stati scelti da organizzazioni già ben collaudate quali unici partner e patrocinatori di importanti eventi formativi che si sono tenuti a Bologna, Roma e Milano (Swap Building). Ci piace anche focalizzare l'attenzione su quegli eventi che ci distinguono e che, grazie proprio ai nostri fondamenti etici, ci indirizzano verso i consumatori - condomini, ai quali ci siamo rivolti con corsi "dedicati".

Inoltre seguiamo con corsi mirati i nostri singoli associati che ne fanno richiesta e ci proponiamo anche in modo professionale e ma-



nageriale ai nuovi possibili clienti interessati a fruire dei servizi forniti dai vari studi. Fanno sicuramente parte di tale tipologia di eventi quelli formativi generici dedicati ai condomini e volti a creare in essi una maggior cultura condominiale, per comprendere le difficoltà che incontrano i gestori immobiliari ogni giorno nel mantenere "in vita" gli impianti, qualificando così quei professionisti che meglio svolgono la propria attività. Abbiamo dato grande attenzione anche a quei seminari che hanno l'obiettivo di aiutare gli utenti a usare meglio gli impianti, ottenendo maggiore comfort abitativo e allo stesso tempo minori spese.

Un cavallo di battaglia in tal senso, reso oggi ancora più importante dalla nuova normativa nazionale, risulta indubbiamente il corso per il corretto utilizzo della contabilizzazione del calore, anche se non dobbiamo trascurare a tal proposito anche l'opuscolo già consegnato a tutti i condomini amministrati da gestori immobiliari vicini a Confabitare sin dal 2010. Le iniziative rivolte agli utenti - condomini sono ancora più importanti anche in funzione del consolidato "gemellaggio" che unisce dalla nascita Confamministrare a Confabitare e in grado di avvicinare altri cittadini a entrambe le realtà associative da noi rappresentate, garantendo in tal modo anche un forte valore aggiunto a ogni nostro associato. Vorremmo parlarvi anche delle positive collaborazioni intrattenute con altre pregiate associazioni di categoria o dei nuovi associati che abbiamo potuto abbracciare, spesso entusiasti, che ci hanno a loro volta garantito ulteriore visibilità nelle zone in cui egregiamente operano, ma lo faremo nel prossimo numero, ora, più che soddisfatti di quanto avvenuto in meno di un anno, vi auguriamo semplicemente buon lavoro.

(Franco Pani, presidente nazionale Confamministrare)

Quando un condomino non paga

Se in tempi brevi non si recupera la morosità, le conseguenze ricadono sul condominio

Tempi duri per gli amministratori condominiali. Con due provvedimenti giurisdizionali si è ritenuto che il conto corrente condominiale sia pignorabile dai creditori del condominio, anche a seguito delle novità introdotte dalla legge di riforma n. 220/2012 in tema di recupero delle morosità.

Il quadro normativo di riferimento

La questione delle modalità di recupero dei crediti vantati da terzi nei confronti del condominio impatta in maniera considerevole sia sugli interessi dei condomini sia su quelli dei fornitori del condominio.

Da un lato, infatti, c'è l'esigenza di sapere se una volta versate le spese nella misura deliberata dall'assemblea si possano dormire sonni tranquilli e non temere le conseguenze nefaste del mancato versamento della loro quota da parte di altri condomini. Dall'altro, invece, per i creditori c'è necessità di certezza sull'individuazione dei soggetti da escutere in caso di non pagamento del dovuto. La questione della natura solidale o parziaria delle obbligazioni condominiali c.d. esterne deriva a ben vedere dal mai risolto problema della mancanza di personalità giuridica del condominio, tema riproposto con forza durante i lavori preparatori della legge n. 220/2012 ma, alla fine, accantonato dal legislatore.

Nel tentativo di contemperare le opposte esigenze dei condomini e dei terzi creditori la giurisprudenza di legittimità, che aveva sempre puntato sulla natura solidale delle obbligazioni condominiali (con conseguente responsabilità anche dei condomini in regola con i pagamenti), improvvisamente nel 2008, con la nota sentenza n. 9148 delle sezioni unite della Cassazione, aveva sposato l'interpretazione contraria, onerando i terzi creditori di individuare i condomini morosi nei confronti dei quali soltanto sarebbe stato possibile avviare le singole azioni di recupero forzoso del credito. Con la riforma del condominio ci si aspettava una risposta netta al problema da parte del legislatore, in modo da risolvere

una volta per tutte questa annosa e delicata questione. Così, purtroppo, non è stato. Anzi, se possibile, la situazione è divenuta ancora più incerta, essendosi registrate opinioni discordanti sull'interpretazione delle novità introdotte dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Se infatti il legislatore ha obbligato i terzi creditori ad agire nei confronti dei condomini non in regola con i pagamenti, chiamando l'amministratore condominiale a fornirne i nominativi, ha però anche previsto che in caso di infruttuosa esecuzione nei confronti dei morosi si possa agire anche verso i comproprietari in regola con i versamenti. Si tratta, evidentemente, di una soluzione ibrida, che non sembra corrispondere né al modello della solidarietà né a quello della parziarietà delle obbligazioni condominiali.

La pignorabilità del conto corrente condominiale

Un altro dubbio connesso a tale delicata questione ha riguardato poi la pignorabilità del conto corrente condominiale che, a ben vedere, raccoglie unicamente le somme versate dai condomini in regola con i pagamenti. Ci si è chiesti allora se, alla luce del nuovo art. 63 disp. att. c.c., non dovesse essere dichiarata l'impignorabilità, almeno in prima battuta, del conto corrente condominiale, dovendo il creditore agire in primis nei confronti dei condomini morosi. Sul punto è recentemente intervenuto il Tribunale di Reggio Emilia con ordinanza del 16 maggio 2014, con la quale è stata fornita risposta positiva al quesito. Il giudice emiliano, infatti, pur evidenziando come nell'ordinamento non sia rinvenibile alcuna forma di soggettività giuridica e conseguente autonomia patrimoniale in capo al condominio, inteso come soggetto distinto dai singoli condomini, ha tuttavia rilevato come nel caso del conto corrente si proceda alla costituzione di un patrimonio intestato formalmente al condominio, il quale verrebbe quindi di fatto istituito quale ente

di gestione di dette somme, realizzando così una sia pur embrionale forma di autonomia patrimoniale. Gli importi raccolti sul conto corrente condominiale, ha osservato il Tribunale, sono infatti sottratti alla disponibilità dei singoli condomini e vengono utilizzati secondo la volontà volta per volta espressa dalla maggioranza assembleare. L'interpretazione dell'art. 63 disp. att. c.c. alla quale è pervenuto il giudice emiliano è quindi quella di considerare ammissibile l'azione esecutiva nei confronti di quei fondi che siano stati destinati all'amministrazione dei beni e dei servizi comuni e che come tali siano sottratti alla disponibilità dei singoli condomini. Diversamente, ove essi difettino, il creditore avrebbe titolo per agire, si badi, pro quota, nei confronti dei singoli condomini, salvo il rispetto di quella sorta di beneficio di escussione stabilito a favore dei comproprietari in regola con i pagamenti. Successivamente anche il Tribunale di Milano, con un provvedimento del 27 maggio 2014, ha indirettamente confermato la posizione interpretativa espressa dal Tribunale di Reggio Emilia. Il giudice meneghino ha tuttavia rilevato come la legge n. 220/2012 abbia espressamente fatto obbligo all'amministratore di attivare uno specifico conto corrente condominiale, configurando di fatto un patrimonio del condominio separato da quello dei singoli condomini, ai quali soltanto si applicherebbe il meccanismo di cui al predetto art. 63 disp. att. c.c. (con la previa escussione dei condomini in mora nel pagamento delle spese condominiali). Il Tribunale ha quindi ritenuto che i contributi versati dai condomini sul conto corrente condominiale si confondano con le somme su di esso già depositate, andando a integrare un saldo a diretta disposizione del condominio correntista, rappresentato dall'amministratore in carica, senza che rilevi la provenienza della relativa provvista da uno piuttosto che da un altro condomino. Nel prendere atto di questo primo indirizzo interpretativo della giurisprudenza post legge n. 220/2012, non

si può non evidenziare come appaia alquanto singolare avere, da un lato, ribadito per legge l'assenza di personalità giuridica del condominio e volere ora invece, dall'altro, ricavare in via interpretativa una qualche forma di autonomia patrimoniale (e dunque di soggettività giuridica) in capo al condominio distinta da quella dei singoli condomini.

(A cura dell'avvocato Gianfranco Di Rago presidente nazionale Centro studi giuridici di Confabitare)

★ ★ ★

Il problema segnalato e sollevato dall'avvocato Di Rago, puntualizza un'ennesima criticità della legge di Riforma dello Statuto condominiale. In effetti si profilano tempi duri sì, ma più per i condomini virtuosi piuttosto che per gli amministratori, comunque ovviamente e in prima persona coinvolti a cercare di tenere in piedi "la baracca". La nuova "moda" di pignorare il conto corrente condominiale, come sappiamo oggi obbligatorio e quindi bene sicuramente a disposizione dei creditori, prova, come ben sottolineato anche dall'avvocato Di Rago, un'ulteriore evidente mancanza del legislatore, che va a sommarsi alla già trattata maggiore velocità a sospendere le forniture da parte dei fornitori "muniti di rubinetto" (gas, energia elettrica, acqua). Entrambe le azioni, nuove da un certo punto di vista, almeno da quello della velocità e delle tempistiche nel caso dei rubinetti e nella sostanza a riguardo del pignoramento, cosa infatti prima rara se non inesistente, com'è evidente non fanno altro che sbugiardare gli intenti del legislatore; anzi a ben vedere pro-

prio la novella normativa, negli intenti volta in prima istanza a proteggere i condòmini in regola con i pagamenti, ha messo in maggiore difficoltà questi ultimi, a causa della reazione dei legali dei creditori che si sono trovati a dover mettere in campo nuove strategie tendenti a scongiurare le difficoltà e le lungaggini altrimenti previste dal citato secondo comma dell'articolo 63. Insomma tale comma, inizialmente ben accolto dagli utenti, di fatto, ora non può che essere appellato quale "fatidico", visto che molto probabilmente risulta essere la causa scatenante delle nuove inedite procedure per il recupero del credito. Il pignoramento del conto corrente, se i tribunali continueranno a perseguire il pensiero ben evidenziato dal responsabile del Centro studi giuridici di Confabitare, risulta come evidente addirittura ben più nefasto rispetto al distacco eventuale di una singola utenza, perché detta operazione, sino all'eventuale "liberazione dei capitali" (ovviamente possibile dopo il saldo del debito causa del pignoramento) impedirà di fatto per tutta la durata del "blocco" la possibilità di saldare qualsiasi altra bolletta, portando così inevitabilmente anche ad altri e ulteriori problemi.

Teniamo conto che, in ogni caso, anche qualora il condominio provvedesse al saldo del debito in tempi molto brevi o addirittura qualora fosse già presente la cifra

rivendicata sul conto corrente, i giudici e le banche non potranno liberare i restanti capitali in tempi brevi, a causa delle procedure burocratiche, innescando così gli altri rischi già più volte citati al riguardo dei distacchi delle utenze.

La morale è quindi questa: no, i condòmini in regola con i pagamenti non potranno dormire sonni tranquilli, dovranno preoccuparsi, e molto, del fatto che anche i propri vicini abbiano fatto la stessa cosa; se tutti i condòmini non rispettassero infatti le scadenze si profilerebbero guai non irrilevanti, visto che, anche se gli amministratori agissero come previsto in tempi brevi per via giudiziaria nei confronti dei morosi, i tempi burocratici di recupero forzoso sarebbero comunque troppo lunghi rispetto alle nuove molto più veloci contromisure in mano ai creditori. Per evitare quindi "oltre al danno anche la beffa" i singoli edifici dovranno, ben consigliati in tal senso dal loro gestore condominiale, mettere in atto preventivamente delle contromisure, probabilmente indigeste ma idonee a evitare i distacchi delle utenze (che potrebbero durare parecchi giorni), tali misure preventive non possono che tradursi nella creazione a prescindere di un "fondo di solidarietà" idoneo a tappare i buchi creati dai condòmini morosi; come ormai palese prima o poi i virtuosi saranno costretti a pagare al posto degli inadempienti, tanto vale farlo prima, così si eviteranno almeno i disservizi di un eventuale distacco delle utenze e il pagamento delle spese legali da riconoscersi ai creditori.

(A cura di Franco Pani, presidente nazionale di Confamministrare)



Dalla casa riparte l'economia

Crisi del settore immobiliare e aumento delle tasse sulla casa: il punto di Gianni Alemanno

Tutti sono concordi nel riconoscere che per il popolo italiano la casa rappresenta non soltanto un tetto dove vivere ma il nido familiare dove far crescere i propri figli. Lo dice la nostra storia, la nostra cultura, il nostro vivere socialmente insieme alle persone a noi care. Il primo obiettivo di ogni genitore è sempre stato quello di comprare una casa ai propri figli. Oggi, dopo il decennio ruggente 1997-2007, la crisi ha dimezzato il mercato immobiliare che ha visto crollare nel 2013 il fatturato complessivo a 79,6 miliardi dai 137,3 miliardi di euro del 2008, con una perdita di 57,7 miliardi, che equivalgono a tre volte il fatturato della Fiat e a quasi la metà dell'Eni. Questi numeri, uniti alla recessione e alla deflazione che per la prima volta stanno stringendo il nostro Paese in una crisi senza via d'uscita, sono il vero grido d'allarme che non può più essere lasciato inascoltato. I dati delle compravendite residenziali sono scese da 807 mila del 2007 a 403 mila del 2013, tornando al volume di scambi del 1984: un arretramento di trent'anni, ce lo dice un'analisi di Rur e Censis. Non va meglio il confronto con il 2008, primo anno di crisi del settore. Nei sei anni, dal

2008 al 2013, il fatturato del comparto residenziale è sceso del 39,7% passando dai 112 miliardi di euro del 2008 ai 68 miliardi del 2013. E gettando uno sguardo all'orizzonte la mazzata autunnale di tasse sulla casa (Imu, Tari e Tasi) e soprattutto la riduzione del reddito disponibile delle famiglie (-9,8% dal 2008), non aiuterà certamente a uscire dalla crisi.

Al di là di questi numeri, in Italia bisogna ammetterlo manca l'idea di un Piano Casa. Me ne sono accorto nel 2008, quando sono arrivato in Campidoglio dopo 20 anni di gestione monopolista da parte della sinistra. La carenza di alloggi nella città di Roma, determinata dall'assenza di un'autentica politica della casa da parte delle precedenti amministrazioni, aveva assunto negli ultimi decenni un carattere drammatico, generando una situazione socialmente esplosiva. Un problema complesso che ha richiesto un'analisi attenta per determinare una nuova progettualità sull'emergenza alloggiativa e sul fabbisogno di case per migliaia di famiglie. Nel marzo 2010, per la prima volta negli ultimi quarant'anni, abbiamo approvato un autentico Piano Casa. Esso prevedeva di rea-

lizzare 25.700 nuovi alloggi, di cui 18.700 di housing sociale da destinare al ceto medio impoverito e alle nuove famiglie, e 6mila alloggi di edilizia residenziale pubblica. Dal 2008 ad oggi, sono stati consegnati 1.800 alloggi anticipando, con l'acquisto di 453 nuovi appartamenti, la realizzazione del Piano Casa nel suo complesso.

A questa iniziativa va aggiunto il programma di riqualificazione degli immobili agricoli (PRIA), che solo a Roma significa circa 10mila manufatti, dislocati su una superficie di 50mila ettari che costituiscono il patrimonio rurale in abbandono. Abbiamo fatto un bando per raccogliere proposte di riqualificazione provenienti da privati ed enti pubblici, già proprietari di immobili a uso agricolo sul territorio agro romano per consentire oltre 2.500 alloggi in housing sociale. Ma le iniziative di un sindaco non possono da sole rilanciare l'economia nazionale in crisi. Per questo rimango convinto che la vera radice della crisi economica abbia origine nel vuoto politico che sta guidando il Paese negli ultimi anni. Siamo passati dal governo Monti a Enrico Letta e ora a Matteo Renzi senza che nessuno di questi abbia saputo imprimere una svolta. L'Italia è in recessione e mentre il presidente del Consiglio e il ministro Padoan provano a fare la voce grossa con l'Ue annunciando nel Def il rinvio del pareggio di bilancio al 2017, arrivano prontamente i richiami della Germania a distruggere i sogni di Matteo Renzi. Le parole della Merkel, che invita l'Italia a fare i compiti a casa e quindi a rispettare il Fiscal Compact, sono l'ennesimo schiaffo in faccia al governo Renzi ma soprattutto al nostro Paese. Le illusioni del premier e dei suoi ministri si scontrano puntualmente con i diktat tedeschi che negano all'Italia qualsiasi forma di flessibilità sui conti pubblici. È giunta l'ora di aprire un duro negoziato con l'Unione Europea che consenta all'Italia di rimettersi in carreggiata anche a costo di rivedere la nostra adesione all'euro. Per far ri-



Nella foto a sinistra: Gianni Alemanno durante l'incontro con la Delegazione Confabitare

partire l'Italia serve appunto andare a Bruxelles e chiedere la sospensione unilaterale della propria partecipazione al Trattato di bilancio europeo, noto come Fiscal Compact, che in nome delle politiche di rigore promosse dalla Germania, dal 2015 ci obbligherà a manovre "lacrime e sangue" di circa 50 miliardi all'anno per almeno 20 anni, mettendo in ginocchio la nostra economia e impoverendo ulteriormente le famiglie.

All'Europa dobbiamo chiedere una drastica riduzione degli effetti sull'Italia del Patto europeo di Stabilità e Crescita. Infatti, con l'obiettivo di limitare l'indebitamento degli Stati, questo Patto impone ai Paesi membri un tetto alle spese per investimenti, a prescindere dalla virtuosità. Il risultato è che oggi in Italia gli Enti locali, per effetto del "Patto di stabilità interno" (ovvero la ripartizione dei vincoli del Patto europeo tra lo Stato e gli Enti locali), hanno nelle loro casse 17,5 miliardi che non possono utilizzare. Questo divieto sussiste anche per investimenti necessari, come quelli per combattere il dissesto idrogeologico, per prevenire i disastri causati dagli eventi sismici, per restaurare i beni culturali e per garantire la sicurezza degli edifici pubblici come le scuole. Per questo motivo è necessario che l'Italia ottenga dalla Commissione europea l'esclusione dal Patto di stabilità di tutti gli investimenti necessari a rilanciare la crescita. Quanto ai debiti della Pubblica Amministrazione verso le aziende, il governo ha il dovere di adempiere agli obblighi previsti dalla direttiva Ue sul ritardo dei pagamenti, saldando al più presto i debiti con le imprese. Il mancato rispetto della direttiva che fissa a 30 giorni la scadenza per il pagamento delle imprese da parte della pubblica amministrazione rappresenta una piaga per il sistema economico, specialmente per le piccole e medie imprese, che onorano gli impegni con i fornitori ma rischiano il fallimento perché versano in perenne condizione di scarsa liquidità. Finché i comuni saranno stretti nella morsa del Patto di Stabilità nessuna città potrà dotarsi di un vero e proprio Piano Casa, in grado di progettare il mercato immobiliare del futuro. Serve una scossa, non possiamo più aspettare. Le imprese sono al collasso, il mercato non può più attendere. Tocca alla politica battere un colpo. Ma questa volta sia davvero un colpo per affermare la sovranità nazionale in tutti i campi. (di Gianni Alemanno)



È COMPITO DELL'AMMINISTRATORE GARANTIRE UN LUOGO DI LAVORO SICURO

A più di cinque anni di distanza dall'entrata in vigore del decreto 81 in materia di salute e sicurezza sul lavoro, si sono definiti meglio, per gli amministratori immobiliari, obblighi e responsabilità in materia di prevenzione dalle cadute dal luogo di lavoro in quota. Il tema è affrontato all'interno del decreto 81 del 2008 modificato con il 106 del 2009. L'amministratore, per tutelare gli operatori e anche se stesso in maniera definitiva, deve decidere di dotare gli edifici sottoposti alla propria amministrazione di specifiche attrezzature per i lavori in quota, al fine di consentire l'esecuzione di interventi manutentivi, per i quali l'adozione di misure di protezione collettiva risulta essere eccessivamente onerosa. Ne parliamo con Salvatore Ruocco, amministratore unico dell'azienda Trentino Sicurezza.

Quando l'amministratore deve mettere in sicurezza le coperture per assolvere correttamente gli obblighi normativi?

«Come minimo il giorno prima di inviare chiunque sulla copertura per una manutenzione. La Corte di Cassazione ha sostenuto che "Il committente è il garante della sicurezza dei lavoratori incaricati a svolgere dei lavori nella propria proprietà o nelle proprietà di cui delegato". Da ciò si evince che l'amministratore è tenuto a garantire ai lavoratori un ambiente di lavoro privo di rischi di caduta. L'installazione di sistemi fissi anticaduta, destinati a proteggere chiunque si rechi sulla copertura, è

il sistema più economico per adempiere a questo obbligo».

Perché è chiamato in causa l'amministratore condominiale?

«L'amministratore condominiale, in base al mandato ricevuto dall'assemblea, rappresenta i condomini e deve compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni. Ne deriva il fatto che assume anche la veste di "committente" quando ordina o commissiona opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, comma 1, dell'art. 89 d. lgs. 81/2008».

In sintesi cosa deve fare l'amministratore?

«Quando si intendono realizzare interventi di natura ordinaria o straordinaria su edifici assoggettati a regime abilitativo e coperture che superino i 2 metri di altezza, l'amministratore dell'immobile è tenuto a garantire la sicurezza dei lavoratori. L'installazione dei dispositivi permanenti di ancoraggio, sulle coperture e sulle ampie e/o continue pareti a specchio degli edifici, rappresenta la soluzione definitiva con un notevole vantaggio economico per i condomini. È di fondamentale importanza che l'amministratore si affidi a professionisti competenti in ogni fase della messa in sicurezza: dalla progettazione, alla redazione di un capitolato d'appalto, all'installazione dei dispositivi. Ad esempio, accertandosi che le imprese installatrici siano in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e adempiano agli obblighi normativi come previsto dall'art. 77 d. lgs. 81/2008».



Case, abitanti e condominio

Qual è il legame che intercorre tra la casa e l'abitante? Che cosa significa abitare?

Domande alle quali sociologi e urbanisti stanno trovando sempre più risposte, ma che continuano a riproporsi per la loro attualità. Prospettive diverse che abbracciano vari campi del sapere, ma che possono essere ricondotte anche al micro, alla vita quotidiana di relazione tra le persone che convivono nello stesso edificio. La parola casa deriva dalla radice mediterranea *qas*, vita, a ribadire il valore simbolico dell'alloggio quale rifugio, luogo protetto, e questo concetto è rafforzato dal genere femminile, quasi una rappresentazione della Grande Madre, l'archetipo comune a tutte le civiltà. Oggi non parliamo più di casa, divenuto un termine generico, ma preferiamo usare i sinonimi quali abitazione; esso, in particolare, deriva dal latino *habere*, possedere, fissa l'attenzione sulla materialità, sul possesso. E che la casa sia divenuta nell'era moderna qualcosa di diverso, ne dà conferma il grande architetto Le Corbusier definendola come una macchina per abitare, quindi un prodotto e non più un simbolo. Ma non tutto è perduto: la casa mantiene sempre un rapporto con l'abitante, lo divide tra interno ed esterno, ne influenza il comportamento. Vediamo ora alcuni momenti di questo rapporto. L'abitazione come immagine esterna dell'abitante che ne cura gli arredi, sceglie i colori, è attento ai particolari, la mantiene; ma queste attenzioni sono diverse a seconda che la casa sia acquistata, scelta su modelli ideati da altri, o costruita con le proprie mani per bisogno, ed è il caso degli alloggi di edilizia pubblica. È significativo che anche laddove la progettazione di edilizia popolare sia affidata a urbanisti e architetti di fama, il risultato non cambia: anche una struttura esteticamente apprezzabile rimane pur sempre una scelta obbligata e quindi l'abitante non si identifica, non la sente mai propria, rimane estranea. Basta entrare in uno di questi edifici per capire questa estraneità: segni sui muri, vandalismi diffusi, che si possono anche leggere come segnali di appropriazione, della volontà degli abitanti di personalizzare spazi che non sono loro. Come osserva Giovanni Amendola: «il

sogetto attraverso la casa può raccontare a se stesso la propria identità qual è data dalla propria storia e dalle proprie aspirazioni» (G. Amendola, *Uomini e Case*, Edizioni Dedalo, Bari, 1984). Il rapporto tra casa e abitante si presta anche ad altre riflessioni in quanto influenza le relazioni sociali, che sono facilitate o impedito proprio da come le persone fruiscono e vivono lo spazio abitativo, perché l'abitare è essenzialmente una facoltà umana. Chi è chiamato a partecipare alla vita di relazione fra le persone che abitano nello stesso palazzo, l'amministratore, è spesso testimone di queste interazioni, che provocano conflitti, esasperano le situazioni, rendono difficile la convivenza.

Ci sono vari motivi che causano tutto questo. Ci si chiede spesso perché i condomini si danno delle regole per poi sistematicamente rimetterle in discussione. Regolamenti, norme, sono forme di controllo che la legge impone, per tutelare i diritti di tutti, ed è giusto perché sono una forma di civiltà, di rispetto reciproco. Ma allora, perché si violano? Perché le regole in fondo inibiscono l'attitudine umana che è l'abitare e allora la trasgressione, l'inosservanza della norma diventano l'affermazione della propria individualità, un gesto liberatorio, la rigenerazione di questo istinto.

Prendiamo ad esempio i cosiddetti luoghi di socializzazione: l'androne, i pianerottoli, i giardini. Nei regolamenti di condominio è assai limitato l'uso di questi spazi e allora possiamo capire quanto poco le norme che vietano di soffermarsi sui pianerottoli e nei corridoi o proibiscono il gioco ai bambini nei giardini siano rispettate. È questa contestazione che degenera in quei comportamenti sociali anomali che provocano le intemperanze e le reazioni degli altri, i rumori molesti, l'abbaiare del cane lasciato solo in casa, gli schiamazzi, la televisione a tutto volume e così via. Ma se andiamo ancora più a fondo, oltre al desiderio liberatorio di sentirsi i soli abitanti del palazzo, la predisposizione alla trasgressione deriva anche dall'indice di gradimento della propria abitazione. Ad esempio, sul tema



della litigiosità in famiglia, sono state svolte varie ricerche (Alberto Gasparini, *Sociologia degli spazi*, Carocci Editore, Roma, 2000), che hanno confermato come la scarsità di vani, l'affollamento di una stanza, la presenza o meno del bagno nell'alloggio, influenzino negativamente i rapporti interpersonali interni ed esterni. Il disagio si manifesta quando bisogna attendere il proprio turno per andare in bagno, quando non si dispone di una stanza propria, quando si condivide con altri la stessa stanza o si svolge un'attività in uno stesso locale con persone che fanno altro. Queste sono alcune condizioni di stress dell'abitare, che interferiscono nella vita di relazione. Ed ecco la difficoltà, per l'amministratore, di far assumere decisioni, di proporre interventi di prevenzione, perché da una parte ci sono famiglie giovani che pur costrette a vivere in spazi angusti, poco graditi, vogliono investire per il loro futuro, e dall'altro persone che abitano da sole in alloggi grandi, con spazi inutilizzati, ma il più delle volte anche con modeste risorse economiche, che vorrebbero spendere il meno possibile e non hanno altro da chiedere se non che di vivere senza preoccupazioni, non hanno alcun interesse ad affrontare sacrifici finanziari. Questo è l'abitare in condominio, al quale dovremmo trovare i rimedi.

(Giuseppe Rigotti - responsabile formazione di Confamministrare)

L'amministratore? È un manager

A Torino un convegno spiega l'evoluzione della figura professionale dell'amministratore

“Un amministratore di condominio deve essere attivo, vispo e guizzante come un pesce rosso... il suo dinamismo si nutre di professionalità, esperienza, aggiornamento continuo... convinti che l'unione sarà la nostra forza. Sinteg, Confabitare e Confamministrare vi hanno invitato a questa giornata di conoscenza e confronto...”.

Con questo slogan si è aperto il convegno **Cambiare per crescere: da amministratore di condominio a building manager**, svoltosi lo scorso **26 settembre 2014** presso la suggestiva location di Torino Film Commission e che ha avuto un grande successo di pubblico.

Regione Piemonte e Camera di Commercio di Torino hanno concesso il loro patrocinio al convegno organizzato da Confabitare, Confamministrare e Sinteg. Sono state trattate varie tematiche con autorevoli relatori, partendo dall'immagine allegorica di un amministratore di condominio che deve essere attento, così da potersi adeguare il più velocemente possibile alle esigenze di mercato che man mano mutano dinanzi a lui. La giornata si è articolata in una serie di interventi che hanno spiegato la necessaria evoluzione dell'amministratore di condominio a gestore di immobili. Dopo i saluti di apertura del **presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni**, che ha anche auspicato una veloce evoluzione culturale dei proprietari immobiliari, i quali dovranno cominciare a pensare ad ammodernare i propri immobili così che non perdano con il tempo il loro valore, il dott. **Alessandro Roversi, responsabile grandi progetti modernizzazioni Schindler**, ha trattato il tema dell'accessibilità negli edifici esistenti, evidenziando una realtà che riguarda ad oggi ancora un gran numero di edifici. A seguire l'intervento dell'**ingegnere Luigi Cucchiara di Ocert**, che ha illustrato il ruolo degli organismi certificati e le responsabilità civili e penali delle ditte di manutenzioni ascensori nonché degli amministratori. Una folta platea, composta da amministratori, professionisti e rappresentanti di aziende del settore immobiliare, ha

seguito l'intervento a due voci del **geometra Mauro Saglia (Sicurtea Engineering)** e dell'**avvocato Nicola Menardo (Studio Grande Stevens)** sugli obblighi e responsabilità dell'amministratore in presenza di amianto nei condomini, evidenziando tematiche degne di approfondimenti.

L'avvocato **Alessandro Gallucci**, concisissimo e apprezzato esperto di giurisprudenza condominiale, nonché **responsabile del Centro Studi Giuridico di Confamministrare**, ha trattato il tema dei nuovi criteri di delibera in condominio per quanto concerne le fonti rinnovabili e l'ammodernamento degli edifici “datati”.

La giornata si è poi conclusa con gli interventi del **presidente Nazionale di Sinteg, dottor Francesco Di Castri** e del **direttore creativo di Art Dario Berra** che hanno parlato di marketing, management e comunicazione in campo condominiale. A conclusione il **presidente nazionale di Confamministrare Franco Pani** ha avuto l'onore e l'onore di accomiatore e ringraziare i tanti intervenuti, non mancando di esporre i principi oggi indiscutibili che determinano l'evoluzione necessaria da amministratore di condominio a building manager (o, se si preferisce, Gestore Immobiliare). Cambiare per crescere, dunque. Un'evoluzione necessaria per la figura dell'amministratore condominiale che deve trasformarsi in un capace e preparato gestore immobiliare, pronto ad adeguarsi alle trasformazioni dettate dalle regole di mercato. Dall'entrata in vigore della legge 220/2013 molto si è parlato del ruolo dell'amministratore di condominio, anche se gran parte dell'utenza (i condòmini) non è ancora riuscita a percepire l'importanza, pressoché imposta dalla legge a tutela stessa degli interessi “dei consumatori”, di affidarsi a professionisti altamente qualificati.

Si è anche accennato alla pubblicazione del Decreto del 13 agosto 2014 n. 140 inerente al regolamento recante la determinazio-

ne dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio. A tal proposito si è auspicato un'ulteriore, seria e concreta svolta. Le sedi di Confabitare e Confamministrare tramite gli Sportelli Casa e Condominio, si prodigheranno a divulgare i principi che qualificano la figura professionale del gestore immobiliare e che, contestualmente, tutelano i proprietari di immobili, convinti che solo informando gli utenti-condòmini questi ultimi risulteranno in grado di utilizzare i nuovi strumenti di autotutela messi a loro disposizione dalla Riforma dello Statuto Condominiale e allo stesso tempo, escludendo dal mercato chi non rispetterà a fondo i nuovi dettami normativi, potranno contribuire a qualificare ulteriormente e maggiormente i gestori.



Nella foto a destra: Stefania Benni, referente Confamministrare Torino

Ma chi forma gli amministratori?

Perplessità sul decreto che regola la formazione degli amministratori di condominio

Tanto tuonò che piovve, d'altra parte se una legge prevede l'adozione di un regolamento ministeriale, per quanto lunga possa esserne la gestazione alla fine qualcosa deve pur nascere. Senza troppi giri di parole, stiamo parlando del decreto ministeriale 13 agosto 2014 n. 140 intitolato "Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali..." e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale S.O. n. 222 del 24 settembre 2014. La legge di riforma del condominio nel disciplinare i requisiti minimi per l'assunzione dell'incarico di amministratore condominiale ha stabilito che l'interessato debba aver frequentato un corso di formazione iniziale e segua quelli di aggiornamento periodico. La legge, però, non specificava chi potesse tenere questi corsi, quanto questi dovessero durare e quali fossero gli argomenti da trattare. Per quasi un anno, quindi, s'è assistito a un pullulare di corsi che con poche ore di formazione fornivano "il pezzo di carta" per stare a posto con la legge.

Così, era il dicembre 2013, il decreto Destinazione Italia ha previsto l'adozione di un regolamento ministeriale che si è poi materializzato nel d.m. 140. L'atto ministeriale ha tradito le aspettative di chi sperava in una regolamentazione rigida finalizzata a una sfrondata decisa dei troppi avventurieri della formazione in materia di amministratori condominiali. Vediamo perché.

I corsi di formazione iniziale dovranno avere durata minima di 72 ore, delle quali almeno un terzo dedicate a esercitazioni pratiche. 72 ore per conseguire l'abilitazione all'assunzione d'incarico di amministratore condominiale. Abilitazione che, è sempre utile ricordarlo, non serve a chi dovesse decidere di amministrare l'edificio nel quale è condomino (cfr. art. 71-bis disp. att. c.c.). Il monte ore previsto è davvero molto basso: una professione come quella dell'amministratore o gestore immobiliare non si impara con poche ore di aula e qualche si-

mulazione d'assemblea. Assumere l'incarico di amministratore significa avere nozioni di contabilità, edilizia, impiantistica, gestione dei conflitti. Per carità, tutte competenze che i corsi devono trasmettere, ma il tempo necessario per insegnarle non sono sicuramente le 72 ore previste dal regolamento. Anche chi aspira a diventare estetista deve seguire corsi ben più impegnativi.

I corsi di formazione periodica, ossia quelli che tutti gli amministratori devono seguire per continuare ad assumere incarichi (e mantenere quelli in essere) devono avere durata minima di almeno 15 ore annuali e devono essere incentrati "in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici". Come per la formazione iniziale, anche per questa si poteva fare meglio: sarebbe stato più utile prevedere un monte ore annuale e tanti autonomi corsi che avrebbero concorso al raggiungimento dello stesso, piuttosto che un unico corso.

Entrambi i corsi, che possono essere tenuti con modalità telematiche e possono essere organizzati da chiunque, devono essere chiusi da un esame finale, che ne attesti il superamento con profitto.

Dulcis in fundo i soggetti abilitati a tenere questi corsi: tutto ruota attorno alle figure del formatore e del responsabile scientifico.

Il formatore deve possedere specifici requisiti di onorabilità (assenza condanne penali, ecc.), dev'essere un laureato o libero professionista o docente in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute e deve aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici. Tale competenza per i docenti è alternativa alla pubblicazione di almeno due opere (munite di codice ISBN) in materia condominiale e di sicurezza degli edifici. Al di là di tutti questi titoli la norma consente

l'assunzione dell'incarico di formatore a coloro i quali abbiano "già svolto attività di formazione". Il decreto non tiene in conto che cosa possa voler dire essere in grado di svolgere l'attività di formatore. La ricorrenza dei requisiti di onorabilità e professionalità dev'essere riscontrata e certificata dal responsabile scientifico.

Il responsabile scientifico del corso, infine, dev'essere "un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche, un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica". Questi deve possedere gli stessi requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori. Il decreto non dice nulla ma pare evidente che i requisiti del responsabile debbano essere verificati dall'ente organizzatore. E se ad organizzare i corsi è lo stesso responsabile scientifico? Mistero del decreto. Per il Ministero della Giustizia – cui bisogna comunicare l'inizio del corso, le modalità di svolgimento e i nomi dei formatori e dei responsabili scientifici – non sono stati previsti poteri di vigilanza. Mancano norme precise in merito alla pubblicità dei nomi di formatori e responsabili scientifici, sicché si corre il rischio di corsi svolti in assenza di requisiti minimi fondamentali per essere considerati validi ai sensi dell'art. 71-bis disp. att. c.c. e del d.m. n. 140/2014. Alla luce del contenuto del decreto e di queste brevi considerazioni, sembra proprio che il ministero si sia limitato a dettare delle regole (in materia di formatori e responsabili scientifici troppo vaghe e liberamente interpretabili) con l'intento di non scontentare nessuno e soprattutto di non andare a interferire più di tanto con particolari realtà formative nell'ambito dell'amministrazione condominiale ormai da anni dedite a questo business. Il tutto a detrimento della qualità degli amministratori e gestori immobiliari e quindi dell'utenza finale, che resta sempre la più danneggiata, in quanto molto spesso essa deve fruire necessariamente dei servizi degli amministratori condominiali. (Avv. Alessandro Gallucci, presidente centro studi giuridici Confamministrare)

Acqua potabile nei condomini...

La responsabilità è dell'amministratore, ma la legge non dice quante analisi bisogna fare

L'acqua potabile è una risorsa naturale primaria destinata al consumo umano, senza la quale non si potrebbe sopravvivere. Il d.lgs. 31/2001 è il riferimento normativo italiano che, recependo la direttiva europea 98/83/CE, disciplina il campo delle acque potabili e definisce anche i parametri analitici ai quali un'acqua deve sottostare per potere essere definita potabile.

Il d.lgs. 2/2/2002 n.27 (pubblicato sulla G.U. n.58 del 9/3/2002) estende all'amministratore del condominio la responsabilità dell'igiene dell'acqua somministrata, dal punto di consegna da parte del pubblico distributore fino al rubinetto. Inoltre anche nei suoi confronti è stabilito (art.15) il termine del 25/12/2003 per adeguare la qualità delle acque destinate al consumo umano ai valori di parametro dell'allegato I del d.lgs. n. 31/2001: "il gestore del servizio idrico integrato è anche chiunque fornisca acqua a terzi attraverso impianti idrici autonomi o cisterne, fisse o mobili". Nei casi in cui i parametri dell'acqua non siano entro i limiti di legge, seppure al punto di consegna questi vengano rispettati, la Asl di competenza territoriale potrà imporre, ai fini della tutela della salute pubblica, l'esecuzione di interventi finalizzati a migliorare la qualità dell'acqua erogata e ripristinare i parametri imposti dalla legge. In tali casi sono anche previste sanzioni a carico dell'amministratore. Per la valutazione della qualità dell'acqua di un condominio comunemente viene consigliato almeno un prelievo a piano terra e uno all'ultimo piano, per avere un quadro più corretto della qualità dell'acqua erogata, ed eventualmente individuare il punto dell'impianto che determina una contaminazione, chimica o microbiologica. Detto questo, l'amministratore di condominio ha la responsabilità della qualità dell'acqua erogata ma non un obbligo esplicito di analisi periodica. Chiaramente, al fine di garantire la salubrità dell'acqua, un'analisi chimica e microbiologica andrà eseguita, ma la frequenza e periodicità non sono definite per legge, come invece richiesto per la gestione degli acquedotti, senza però eliminare

la responsabilità che tali soggetti hanno in merito alla garanzia della qualità dell'acqua distribuita nell'edificio da loro amministrato, con relative sanzioni nel caso in cui si verificassero episodi di malessere causati da una cattiva gestione degli impianti o cisterne dell'acqua. Questa normativa non è stata recepita dalla maggior parte degli amministratori professionisti i quali non eseguono le analisi presso i loro condomini, costretti anche da una situazione economica generale che ostacola o rende comunque difficile l'approvazione in bilancio di una spesa extra. Oltre a ciò tuttavia va denunciata anche una totale assenza di informazione e di preparazione professionale e a farne le spese sono gli stessi condomini, i quali ne possono avere un grave danno per la loro salute. L'argomento dell'acqua non è semplice da trattare anche perché ci sono interessi economici molto importanti e una certa informazione potrebbe essere "scomoda" e sfavorire le grandi società multinazionali che invece ne fanno un business da anni. Niente bottiglie di plastica, né inquinamento per trasporti su camion.

Le acque in bottiglia invece non sono definite acque potabili, ma acque minerali ovvero terapeutiche. In Italia può essere venduta con la dicitura acqua minerale solo l'acqua che risponde ai criteri di legge stabiliti dal d.lgs. 8-10-2011 n. 176 (attuazione della direttiva 2009/54/CE), il quale recita "... sono considerate acque minerali naturali le acque che, avendo origine da una falda o giacimento sotterraneo, provengono da una o più sorgenti naturali o perforate e che hanno caratteristiche igieniche particolari e proprietà favorevoli alla salute".

L'acqua che compriamo:

- costa 500/1000 volte più dell'acqua di rubinetto
- potrebbe essere stata imbottigliata molti mesi prima del consumo
- è pesante da trasportare
- potrebbe contenere molti più contaminanti di quella di rubinetto
- le analisi chimico-batterologiche possono essere eseguite, per legge, anche una sola volta ogni 5 anni
- vi sono in commercio alcune acque in bottiglia che per i valori di nitrati o di arsenico sono sconsigliate ai bambini
- le bottiglie di plastica sono antiecologiche, costose e difficili da smaltire. In Italia se ne accumulano 150.000 tonnellate all'anno

Confabitare sta attivando lo *Sportello acqua* presso le proprie sedi, per dare un sostegno informativo sulle normative, convezioni con i laboratori analisi per ridurre i costi di prelievo e analisi, convenzioni per l'acquisto di sistemi per il trattamento dell'acqua. (Marica Marsili, Pres. Confabitare Macerata)

L'acqua dei rubinetti se filtrata con sistemi certificati ha grandi vantaggi

- 1 costa poco: 0,40 - 0,60 euro a metro cubo (1000 litri)
- 2 è acqua corrente: scorre, è viva
- 3 è comoda: apri il rubinetto di casa e ne hai a volontà
- 4 subisce maggiori controlli rispetto all'acqua in bottiglia
- 5 i limiti di legge di contaminanti sono più severi
- 6 è più ecologica ed ecoefficiente



Dubbi... sulla riforma del catasto

Molti i punti oscuri. Confabitare vigila affinché ci sia più chiarezza nella stesura finale

Il Catasto: ameno luogo di ricordi dell'infanzia... Avevo 12-13 anni e mio padre (geometra), quando in estate la scuola era finita, il martedì mattina mi portava con lui al Catasto a Cuneo. Due palazzi: il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati, dietro al bancone il personale andava a prendere i grossi faldoni, libroni enormi dove erano riportati i nomi di tutti i proprietari immobiliari... e i geometri in attesa ridevano, scherzavano e commentavano come l'edilizia si inseriva nel contesto burocratico. Alcuni si arrabbiavano perché non si trovavano i documenti che cercavano e tutto si svolgeva con quel ritmo degli anni '80. Il direttore del Catasto scendeva nel salone a chiacchierare con i geometri e ci si confrontava.

Venne il 1988 e la Circ. 2, vera rivoluzione industriale, e tutto cominciava a informatizzarsi. I cari geometri tentennavano davanti a questa novità, piano piano sparivano i faldoni e i computer con lo schermo verde soppiantavano i libroni. Il personale si aggiornava e i geometri pure. Venne internet, oggi tutto si fa dall'ufficio (quasi), il rapporto con gli uffici è informatizzato, una pratica di Cuneo viene vista da Novara e non si sa quali altri incroci informatici strani fanno le nostre pratiche. Quando si spedisce un atto di aggiornamento, vista l'inesistenza del rapporto umano, si prega che tutto vada per il meglio e si spera che in un tempo ragionevole venga esaminata la pratica.

Memorie che volevo raccogliere, memorie che oggi non sono finite, ma incomincia una nuova epoca. Il 2014 è un anno da segnare come il 1988. Legge 23 dell'11 marzo 2014 art. 2... Noi che siamo del mestiere abbiamo letto, meditato, ci siamo posti degli interrogativi e speriamo di avere delle risposte per i nostri clienti. Ma come si evolve questa ridefinizione del Catasto? La legge prevede una serie di decreti attuativi, che verranno realizzati dal governo previa schematizzazione legislativa sottoposta ad approvazione del

Senato e della Camera. Il 21 giugno 2014 il governo ha varato il primo schema di Decreto e lo ha rinviato al Parlamento, Confabitare che nulla aveva detto sulla legge 23/2014, sente il bisogno di intervenire, i diritti dei nostri associati vengono messi in dubbio. Il 2 luglio 2014 siamo ricevuti alla VI Commissione del Senato dal presidente senatore Mauro Maria Marino ed esponiamo le nostre perplessità. Il senatore Marino si è dimostrato persona molto acuta, ha permesso con una serie di audizioni il confronto con i cittadini ed ecco che i primi di agosto le due commissioni Finanze di Senato e Camera approvano un parere sullo schema di decreto. Questa è la storia, ma i contenuti? La legge 23/2014 contiene alcuni punti fermi:

Comma 1 a-b-c-d-e

Valore patrimoniale e rendita dunque una fiscalità patrimoniale e una reddituale? Pare di sì, ma così è già, dalla visura catastale si desume la rendita, poi attraverso dei coefficienti di rivalutazione si va a cercare il valore aggiornato che diventa la base imponibile della tassazione, questo valore ad oggi non è né la rendita né il valore di mercato del bene. Per gli accertamenti tributari si usa anche calcolare il valore normale, di nuovo un algoritmo strano che parte da valori dell'O.M.I. e arriva attraverso dei coefficienti a un non ben identificato valore di mercato del bene. Tutta questa storia la legge dice che va cambiata. Lo schema di decreto ad oggi non è ancora stato proposto, per cui Confabitare

si limita a sottolineare come il patrimonio immobiliare sia da considerarsi "bene rifugio" per gli italiani e soprattutto per la "prima casa" occorre porre molta attenzione, è e sarà sempre importante in un contesto sociale come il nostro, quindi equità fiscale è la parola d'ordine.

Comma 1 f-g-h-i-l-m

"Valore Normale approssimato dai valori medi ordinari". Confabitare ha difficoltà nel capire il significato di questa proposizione, un'approfondita ricerca non ci ha permesso, nonostante l'impegno, di comprenderne il significato. Confabitare chiede che venga tolta questa strana definizione e venga introdotto il concetto di "Valore Catastale" come per altro espresso nell'estimo internazionale dagli IVS, a livello nazionale dal Codice di Tecnoborsa.

Il punto h ci parla della trasformazione dei vani in metri quadri... Noi diciamo solo che se i balconi saranno tutti considerati legati a coefficienti di omogeneizzazione a livello nazionale (ad esempio 0.5 della Sup. Principale) il balcone che aggetta sul porto di Portofino e quello che aggetta su un'area industriale, magari dismessa, avranno lo stesso peso fiscale. Facciamo attenzione, vedremo.

Comma 2 Le Commissioni Censuarie

Per arrivare ad avere dei valori patrimoniali e reddituali occorrerà elaborare statisticamente numerosi dati, le funzioni statistiche sono demandate alle Commissioni Censuarie... Noi di Confabitare ci siamo chiesti, ma quali dati elaboreranno? Prenderanno gli atti trascritti, le planimetrie catastali e dai primi desumeranno il prezzo, dai secondi le superfici e voilà la minestra è servita. Peccato che nell'atto e nelle planimetrie non viene indicato lo stato manutentivo dell'unità e delle parti comuni, la panoramicità e molte altre caratteristiche che servono per generare il valore immobiliare, per cui rimaniamo in attesa! Ma la nostra non è un'attesa fine a se stessa, nel-





l'audizione al Senato abbiamo chiesto con forza di essere rappresentativi nel contesto delle Commissioni Censuarie locali, siamo convinti che la nostra presenza servirà ad analizzare le criticità del metodo statistico, ma anche a collaborare per ampliare la base dei dati immobiliari, soprattutto con quelle caratteristiche che solo i proprietari e gli inquilini possono sapere e conoscere.

Grazie al lavoro del senatore Marino e di tutti i senatori della VI Commissione, lo schema uscito dalla bicamerale ci rimette in gioco, chiarisce il ruolo dei proprietari immobiliari come parte attiva del procedimento. L'augurio è che il governo recepisca le sollecitazioni parlamentari.

Altro punto del Comma 2 è la deflazione del contenzioso. Purtroppo il governo nello schema ha omesso questa funzione, la bicamerale ha introdotto l'argomento nelle "osservazioni", speriamo venga trattato con riguardo del cittadino, vengano introdotte procedure snelle e non macchinose come sono le maglie della giustizia italiana dove soccombe il debole e vince il forte! I commi 3 e 4 sono puramente tecnici, lo scambio dei dati e il costo nullo di tutta l'operazione sono per noi utopie lontane, vedremo come si vorrà attuare questo nel prosieguo dell'esame della legge. Ovviamente la nostra disponibilità a collaborare con il "Catasto" e con l'O.M.I. è stata più volte ribadita. Gli incontri istituzionali di giugno e settembre con la direzione dell'O.M.I. e quelli che verranno vanno verso la nostra totale apertura al dialogo. Confabitare vuole vigilare su questa riforma, vuole proporre come abbiamo cercato di fare in questo articolo. Ci mettiamo a disposizione della politica per dialogare e migliorare quella che sarà la base imponibile delle future tassazioni. In una fase di mercato stagnante come quella che stiamo vivendo, l'equità e la salvaguardia della ricchezza personale sono il polmone d'acciaio di uno stato in concordato preventivo. Chiediamo al governo che venga costituita una newco capace di portarci fuori da questa crisi, che prima farà soccombere il cittadino, poi lo stesso Stato, annientando di fatto la politica. I nostri figli hanno diritto di sognare e ricordare come la loro casa, i loro risparmi siano tutelati da uno Stato di diritto e non da uno Stato di emergenza finanziaria.

(Arch. Valerio Racca, pres. Osservatorio Mercato Immobiliare Confabitare)

RICICLO DELL'OLIO ALIMENTARE ESAUSTO

A Roma la raccolta dell'olio direttamente presso i singoli condomini urbani, in modo gratuito e facile per l'utente

Confabitare Roma e la società **Simploil srl** stanno per mettere in campo un servizio gratuito e innovativo nel suo genere, elaborato specificatamente per i condomini.

L'iniziativa vede come obiettivo principale il corretto smaltimento dell'olio alimentare di scarto prodotto nelle abitazioni e il suo completo riutilizzo come nuova materia prima eco-sostenibile, secondo i criteri previsti dalle normative europee e italiane.

Tra le idee di significativo impatto economico e ambientale, il progetto **DROP, Protocollo Organizzativo per la Raccolta Domestica**, della società Simploil, è diretto al cuore dell'utenza domestica. «DROP trasforma un problema, lo smaltimento dell'olio alimentare esausto, in un beneficio duraturo a vantaggio dei condomini, dell'ambiente e dello sviluppo economico», sottolinea Patrizia Monachesi, sviluppatrice del progetto stesso. E chiarisce: «In mancanza di una facile modalità di smaltimento, l'olio alimentare usato viene per lo più gettato negli scarichi di bagni e cucine, procurando gravi danni alle fognature, ai depuratori e all'ambiente, con conseguente aumento del costo delle bollette. Si pensi che basta un litro d'olio disperso in un bacino idrico, per compromettere la potabilità della razione individuale di acqua per circa 15 anni. Poiché ogni italiano produce, in casa, in media 2,5 litri di olio alimentare esausto all'anno, è facile valutare il danno arrecato dallo scorretto smaltimento di questo rifiuto». L'utenza domestica è perciò in grado di dare un enorme contributo alla salvaguardia dell'ambiente e alla riduzione di costi e danni causati dai grassi scaricati impropriamente nelle tubature. In vari comuni medio-piccoli si pratica già una raccolta differenziata avanzata di tipo porta a porta dei rifiuti urbani. Ma proprio il recupero dell'olio esausto, il ri-

fiuto più facile da eliminare impropriamente in casa, viene penalizzato dalla raccolta in grandi contenitori localizzati in pochissime, apposite aree spesso lontane da casa. «Questo tipo di conferimento dipende moltissimo dall'attenzione costante del cittadino e dalla presenza di un punto di raccolta vicino, sempre disponibile e accettabilmente pulito. Condizioni che inevitabilmente vengono a mancare nei comuni a più alta densità abitativa», puntualizza Roberto Servi, responsabile logistico e commerciale della start up romana.

Il progetto di Simploil nasce espressamente dalla analisi tecnico-sociale di questa situazione e propone la soluzione più "user-friendly": la raccolta dell'olio esausto direttamente presso i singoli condomini urbani, in una modalità gratuita ed estremamente facile per l'utente, senza scadenze o ingombri ulteriori, in casa, di cui preoccuparsi. Aggiunge Roberto Servi: «la semplicità e la convenienza sono evidenti: ogni famiglia può raccogliere, in un qualsiasi recipiente, gli scarti di olio di frittura, condimento, conserve e svuotarlo, in qualsiasi momento, nell'apposito raccoglitore brevettato, collocato in un angolo del condominio. Sarà Simploil a occuparsi, praticamente e legalmente, di tutta la gestione del rifiuto: sostituzione periodica del contenitore pieno con uno vuoto e pulito, trasporto, stoccaggio e pre-trattamento nella propria sede operativa, successivo conferimento del rifiuto in appositi impianti di recupero per essere trasformato in prodotti ad usi energetici, farmaceutici e industriali, tutti eco-compatibili». L'utente si libera di un rifiuto dannoso per sé e per gli altri a breve e lungo termine e diventa attore della filiera virtuosa di un riciclo economico completo.

(di Ramona Casoli, presidente Confabitare Roma)

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.

SPORTELLI ASCENSORI

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

SPORTELLI 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

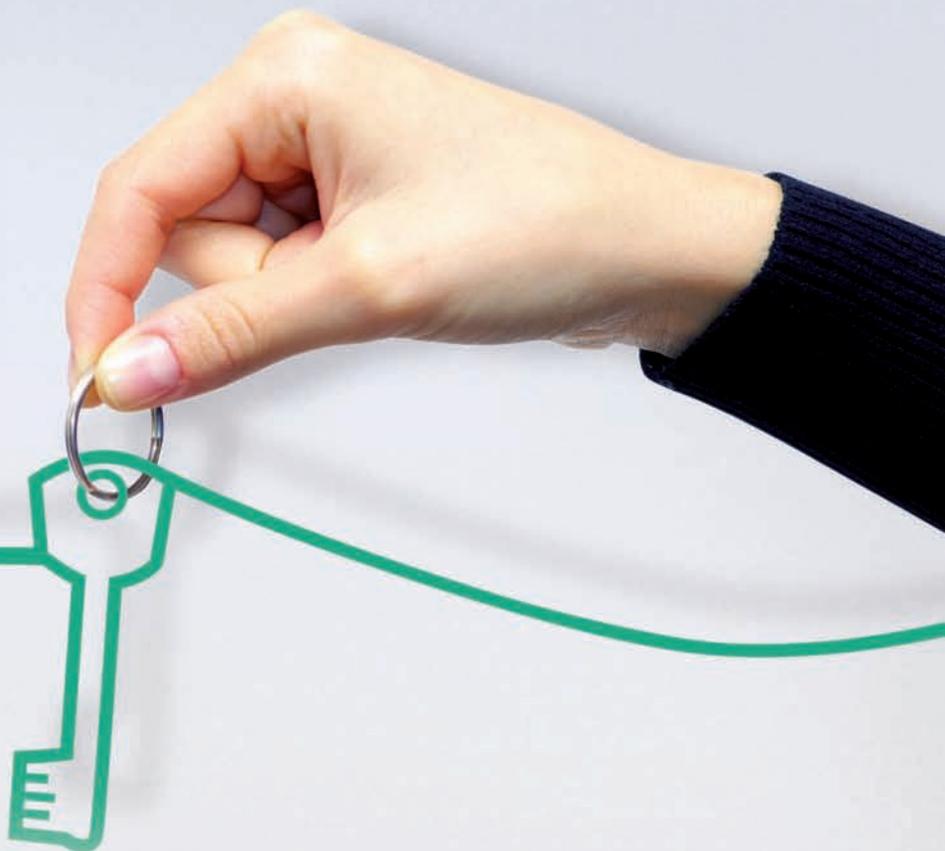
Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

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

Net
Insurance →



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



Protezione Affitto

GianLuca Bergamini
Intermediazioni Assicurative



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



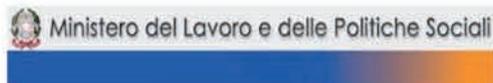
Istituto Italiano per la sicurezza
ORGANISMO DI ISPEZIONE

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

Svalutazione progressiva del patrimonio immobiliare. Incessante espansione delle periferie urbane. Elevata richiesta di alloggi pubblici. Con l'assessore Alfredo Peri tracciamo le linee generali degli interventi in Emilia-Romagna nell'ambito delle abitazioni di Cristiana Zappoli

Sulla casa... nuove prospettive

L'emergenza abitativa è un problema con cui l'Italia deve fare i conti quotidianamente e che negli ultimi anni la crisi economica non ha fatto che aggravare in maniera sensibile. Oggi è senza dubbio una delle questioni più importanti che comuni, province e regioni si trovano ad affrontare. Sono necessari piani d'azione a lungo termine, ma anche soluzioni nell'immediato, come ha spiegato Alfredo Peri, assessore alla programmazione territoriale e all'urbanistica oltre che alla mobilità, alla logistica e ai trasporti della Regione Emilia-Romagna.

Nell'ambito delle politiche abitative, quali sono le principali problematiche che si trova ad affrontare?

«Le politiche abitative sono parte del welfare, ma hanno anche ricadute dirette sull'assetto del territorio e possono influire, in maniera positiva o negativa sulla qualità urbana. Questa duplice realtà comporta la necessità di rispondere prioritariamente all'emergenza sociale rappresentata dalla difficoltà per le fasce più deboli della popolazione di soddisfare in modo adeguato il proprio bisogno di casa, oggi più che mai una delle questioni più sensibili per via della divaricazione tra livello dell'offerta e sol-

vibilità della domanda; ma anche di integrare le politiche abitative nella pianificazione urbana e territoriale per realizzare un equilibrio tra casa, servizi, trasporti e attività produttive ed evitare che, come è avvenuto in passato, la ricerca della casa a basso costo si traduca in una continua espansione degli insediamenti nelle periferie urbane, o peggio negli agglomerati rurali. Nel nostro paese le politiche abitative sono state sempre orientate a incentivare la proprietà della casa, attraverso provvedimenti legislativi e di "piani casa" di natura congiunturale e da una politica del credito agevolato, che ha prodotto una forte sperequazione tra fabbisogno abitativo reale e investimento delle famiglie nel bene rifugio per eccellenza. Oggi ci ritroviamo, caso fortemente anomalo nel panorama europeo, con un patrimonio immobiliare in buona parte obsoleto nel quale è immobilizzato il risparmio delle famiglie e che non rappresenta più la risposta ottimale al fabbisogno abitativo primario, essendo la domanda di case in affitto marginalizzata. Un patrimonio esposto alla crisi economica in una prospettiva di svalutazione progressiva, anche in virtù della scarsa qualità non solo degli immobili, ma anche e soprattutto degli agglomerati urbani generati dallo sviluppo immobiliare, periferie cresciute a margine dei centri e povere di servizi e di spazi pubblici».

Cosa ha già fatto, la Regione, per risolvere questi problemi?

«La Regione Emilia-Romagna ha da tempo intrapreso la strada della riqualificazione urbana e della rigenerazione del patrimonio abitativo esistente come politica strutturale con cui affrontare le trasformazioni e distribuire nel territorio urbanizzato interventi di social-housing inseriti in contesti abitativi ricchi di servizi e non monofunzionali. Lo ha fatto innanzitutto adeguando in tal senso sia la propria legge urbani-



Nella foto sopra: Alfredo Peri, assessore alla Programmazione territoriale, urbanistica, Reti di infrastrutture materiali e immateriali, Mobilità, logistica e trasporti



Primo piano

stica (con la L.R. 6/2009 *Governare e riqualificazione solidale del territorio*) e più recentemente innovando la disciplina edilizia e dell'intervento pubblico nel settore abitativo per dare risposta al mutato assetto istituzionale che vede subentrare al ruolo delle Province quello delle Città metropolitane e delle Unioni dei Comuni. Il nuovo quadro legislativo regionale considera come un unico corpo organico il sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie e promuove la programmazione integrata degli interventi pubblici di edilizia residenziale sociale, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica: l'Erp come parte di un più articolato sistema di provvedimenti di edilizia residenziale sociale. Ma contemporaneamente la legge regionale si propone di ampliare l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, privilegiando gli interventi di riqualificazione, attraverso il concorso dei soggetti privati al raggiungimento della quota di alloggi di edilizia residenziale sociale stabiliti dai Piani Strutturali Comunali (PSC), in attuazione, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*). È in base a questa legge che la pianificazione urbanistica è chiamata a contribuire allo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale tramite la cessione di aree o la realizzazione di interventi di edilizia sociale da parte dei soggetti privati detentori di diritti edificatori in un'ottica di trasformazioni urbane coordinate dagli strumenti di perequa-

zione e da una regia pubblica tesa alla omogenea distribuzione di alloggi sociali e di servizi complementari alla residenza. Ovviamente la programmazione delle risorse, da tempo declinanti, ha seguito la stessa strada, a partire dal provvedimento di attuazione del *Piano Nazionale di edilizia abitativa* del 2009, per la cui attuazione è stato sottoscritto con il Ministero Infrastrutture e Trasporti un accordo di programma che approva un programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale mediante interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica volti alla realizzazione di quartieri integrati con ampia dotazione di servizi e spazi pubblici. Interventi con queste finalità sono in corso in tutti i capoluoghi di provincia e anche in molti centri intermedi. L'ultimo bando regionale di Edilizia Residenziale Sociale nel 2013 è entrato nella fase di attuazione. Complessivamente per il finanziamento degli interventi sono stati stanziati circa 73 milioni di euro che permettono di realizzare 773 alloggi da assegnare in locazione o godimento permanente, a termine di medio periodo (10 anni) e a termine di lungo periodo (25 anni) a favore di nuclei familiari, in possesso di specifici requisiti soggettivi, che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a canoni accessibili. Un altro provvedimento ha preso il via nel 2009 con il programma denominato *Una casa alle giovani coppie*: per favorire l'accesso alla casa, anche con il sistema della proprietà differita, e contemporaneamente offrire un

sostegno agli operatori del settore, la Regione ha emanato una serie di bandi (è in corso il nono) offrendo un parziale contributo in denaro a fondo perduto per avvicinare domanda e offerta di case disponibili, con un incremento del 30% per gli alloggi realizzati in conformità alla normativa sul risparmio energetico. Fino ad oggi, con un investimento complessivo di 23,6 milioni di euro da parte della Regione, sono stati assegnati a giovani coppie 1142 alloggi che sono andati ad alleggerire lo stock di invenduto delle imprese. Ma contemporaneamente si è continuato a investire anche nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, distribuendo sul territorio tutte le risorse disponibili con un programma capillare di intervento per adeguare gli alloggi obsoleti chiamato *Nessun alloggio pubblico sfitto*. Il programma formulato in accordo con gli Enti locali riguarda alloggi di proprietà pubblica che rimanevano vuoti a causa della mancanza di disponibilità economiche locali per finanziare gli interventi di manutenzione o di ristrutturazione degli alloggi per renderli nuovamente assegnabili. Questa scelta ha consentito di riassegnare un numero complessivo di circa 2.625 alloggi, con un investimento di 53 milioni di euro (circa 20.000 € per alloggio), un onere finanziario notevolmente inferiore a quello che sarebbe stato necessario per realizzarne dei nuovi».

Cosa sono e come funzionano i tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative?

«Rappresentano le antenne locali delle politiche regionali. La concertazione con gli enti e le istituzioni del territorio è una scel-



IL COHOUSING NON È UN MODELLO DI COESIONE SOCIALE. È ASSUNTO PER SCELTA, ANCHE IN FORMA TEMPORANEA

ta che contraddistingue il sistema di governance che la Regione si è data in tutti i campi della programmazione e del monitoraggio delle politiche territoriali. I Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative hanno il compito di indirizzare le scelte a livello locale e di promuovere sinergie tra attori pubblici e privati, fornendo all'osservatorio regionale una valutazione dei fabbisogni abitativi dei comuni e

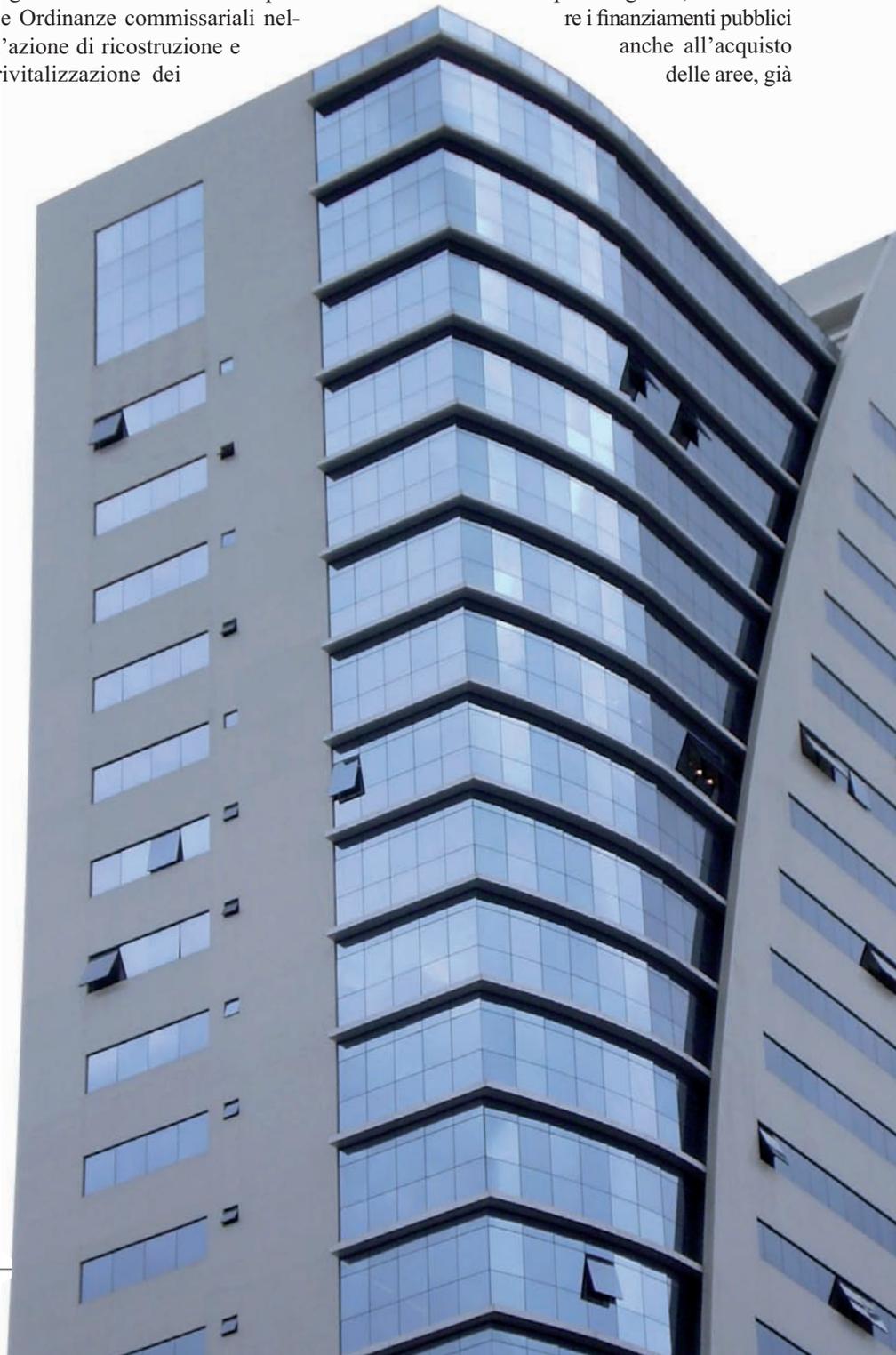
degli ambiti sovracomunali nei quali localizzare in via prioritaria gli interventi. La scala territoriale del tavolo è quella di area vasta, provinciale e vi partecipano i sindaci dei comuni e i presidenti delle unioni di comuni, oltre ai delegati di Regione e Provincia. Possono inoltre essere invitati alle riunioni del Tavolo i rappresentanti delle associazioni imprenditoriali e sindacali di categoria e dell'Acer. I Tavoli vengono convocati almeno una volta all'anno, ed entro il 30 marzo di ogni anno trasmettono alla Regione le proprie indicazioni per la programmazione delle risorse e i dati relativi alla gestione del patrimonio di *erp* di proprietà dei comuni».

Cedere la propria casa terremotata invece di ricostruirla e utilizzare i rimborsi stanziati dallo Stato per acquistarne una nuova. In che modo questa recente ordinanza della Regione dovrebbe migliorare la situazione dei luoghi colpiti dal terremoto? Ce ne parli.

«Gli eventi sismici del maggio 2012 hanno prodotto ingenti danni al patrimonio edilizio abitativo nei comuni del “cratere” e la Regione per far fronte all'emergenza ha composto un programma casa per la transizione e l'avvio della ricostruzione che varava una serie di misure per favorire l'accesso delle famiglie, le cui abitazioni risultavano danneggiate, a nuove soluzioni abitative anche attraverso il reperimento di alloggi temporanei. Tra gli interventi previsti trovano posto le azioni destinate al recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica gestiti dalle Aziende casa Emilia-Romagna che, da una prima ricognizione effettuata, evidenziavano inagibili un totale di oltre mille unità abitative corrispondenti circa a 3mila alloggi. Oltre a sostenere il recupero del patrimonio, la Regione ha previsto anche un'altra linea di intervento, destinando risorse dal Bilancio regionale per l'acquisto di nuovi alloggi e per il ripristino/ristrutturazione di alloggi pubblici temporaneamente vuoti in modo da renderli nuovamente disponibili per l'affitto. Si tratta di un programma per 25 milioni di euro finanziato con risorse regionali a favore dei comuni maggiormente colpiti dal sisma per garantire la tempestiva e urgente sistemazione dei nuclei il cui alloggio si è reso inagibile, che nel 2013 è entrato nella fase di attuazione. Per incentivare la ricostruzione e la rivitalizzazione dei centri storici colpiti dal terremoto è stato predi-

sposto con la legge finanziaria del 2014 un programma coordinato fra le azioni previste della legge regionale sulla riqualificazione urbana (L.R. 19/98) fortemente orientate al coinvolgimento dei privati in partnership con le pubbliche amministrazioni e quelle che la legge regionale 16/98 indirizza al recupero dei luoghi storici e alla demolizione delle opere incongrue. La rigenerazione urbana trova quindi un terreno prioritario di attuazione proprio nel cratere del sisma, dove tali interventi sono utili ad attuare i Piani della Ricostruzione integrandosi con i contributi disciplinati dalle Ordinanze commissariali nell'azione di ricostruzione e rivitalizzazione dei

centri urbani. Sul bilancio regionale sono state allocate risorse per 11,7 milioni di euro che, assieme ad altre che potranno essere reperite nelle programmazioni di settore debbono costituire una ventaglio integrato a cui attingere attraverso programmi organici elaborati dai comuni, come prevede il comma 369 dell'art. 1 L.147/2013 “per favorire la ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri urbani che hanno subito gravi danni”. Tra gli interventi innovativi introdotti con quel provvedimento, viene consentito, all'interno dei piani organici, di destinare i finanziamenti pubblici anche all'acquisto delle aree, già





“LA NOSTRA REGIONE HA DA TEMPO INTRAPRESO LA STRADA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLA RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ESISTENTE”

pianificate a fini edificatori, necessarie per la delocalizzazione di edifici danneggiati, che non si ritiene di ricostruire in loco, nonché alla ricostruzione da parte di terzi di immobili danneggiati che i proprietari non intendono riparare. Le modalità di attuazione di queste ulteriori possibilità sono disciplinate da due recenti ordinanze (n° 32 e 33 del 28 aprile 2014) che promuovono l'iniziativa di enti locali e privati per mettere in atto tutte le condizioni utili alla rifunzionalizzazione di interi edifici e di parti dei centri urbani che oggi soffrono le conseguenze di una lunga cessazione di attività per effetto del sisma. Perciò anche l'opzione acquisto e trasferimento in una casa diversa può essere utile a eliminare sacche di inattività e convincere alcuni proprietari a intervenire».

Parliamo di edilizia residenziale pubblica: a che punto è l'Emilia-Romagna?

«Il panorama dell'Erp in Regione è caratterizzato da un notevole patrimonio di alloggi, circa 55mila al 2012, di cui 18mila concentrati nel capoluogo bolognese. Il patrimonio è di proprietà dei Comuni e gestito di norma dalle Acer che sono anche incaricate delle procedure di assegnazione.

Nello stesso periodo risultano complessivamente oltre 24mila le domande inevase inserite in graduatoria per l'accesso all'Erp. Il tema principale che abbiamo di fronte è quello dell'emergenza abitativa, che è accentuato dalla crisi economica e occupazionale: un dato significativo è il numero crescente degli sfratti emessi per morosità che sul territorio regionale è passato da 3.504 nel 2005 a 6.476 nel 2012, secondo i dati del Ministero degli Interni. Sappiamo che dobbiamo operare per ottimizzare l'utilizzo del patrimonio, rivedendo alcuni criteri di assegnazione e ridefinendo canoni e limiti di reddito per l'accesso e la permanenza nell'Erp. Ma è una battaglia che va compiuta su molti fronti, a cominciare dal governo, che invece di stanziare nuove risorse ricicla quelle già assegnate e inventa nuovi piani di vendita del patrimonio che a tutto servono meno che ad aumentare la quota di alloggi pubblici, che a livello nazionale non raggiungono il 5% del totale, ponendoci in coda alla classifica europea. Probabilmente il nodo da sciogliere per affrontare l'anomalia di un mercato che non corrisponde più alla domanda solvibile è proprio quello della gestio-

ne, che presuppone la comparsa di nuovi soggetti privati, in affiancamento ai tradizionali gestori dell'edilizia residenziale pubblica. Questo passaggio è necessario perché si sviluppi anche nel nostro Paese un sistema di edilizia sociale che offra un servizio abitativo evoluto basato sulla gestione sociale delle strutture abitative e dei servizi correlati (spazi comuni, servizi di vicinato, micronido, assistenza domiciliare per anziani e disabili, ecc.). La sfida è incrociare questo obiettivo di welfare con la sostenibilità degli interventi di edilizia sociale, privilegiando la scelta del recupero del patrimonio edilizio esistente, della rigenerazione dei tessuti urbani più degradati rispetto a quella dell'espansione degli insediamenti e al consumo di nuovo suolo».

Cosa ne pensa del cohousing?

«È uno dei modi per affrontare la cosiddetta povertà abitativa, mettendo in comune esigenze e opportunità, ad esempio tra i nuclei familiari con meno di due componenti, il cui numero si sta diffondendo. Ma non è un modo di abitare che può essere imposto come modello di coesione sociale: deve essere assunto per scelta consapevole anche in forma temporanea».

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.



L'hammam in casa

Firmata da angelettiruzza design, Pasha è il punto di arrivo della continua evoluzione del know how del marchio che per primo ha introdotto negli anni '80 il bagno turco in cabina, Teuco. Pasha può essere progettato e personalizzato a seconda degli spazi e dei desideri di ciascuno, grazie alla sua completa modularità e all'ampia scelta di allestimenti e optional che lo contraddistinguono. Oggi è proposto anche in una versione inedita dove la completa trasparenza delle pareti in cristallo dona maggiore leggerezza alla struttura e luminosità all'interno. Esteticamente la Steam Room Pasha è capace di valorizzare e rendere unico tutto l'ambiente bagno: le linee sono precise e pulite, il disegno è netto. Il vetro delle porte, e delle pareti nella nuova versione, si sposa perfettamente con l'acciaio o l'alluminio delle finiture per un effetto ipermoderno, esaltando anche i rivestimenti in mosaico oppure in ceramica.

www.teuco.it



Nuovi vetri a isolamento termico

AGC presenta iplus, la rinnovata gamma di vetri a isolamento termico per il mercato residenziale. Ambienti abitativi maggiormente confortevoli e al contempo una riduzione dei costi energetici. Per rispondere al meglio a queste istanze del mercato, AGC Glass Europe, sfruttando una tecnologia all'avanguardia applicata ai rivestimenti in vetro, propone con iplus prodotti esteticamente piacevoli dalle prestazioni più elevate, più resistenti e più facilmente lavorabili da parte delle vetrerie, destinati a essere utilizzati in vetrata isolante e tripla vetrata. iplus I-Top, iplus Top 1.0 e iplus Light costituiscono la gamma di vetri Low-E prodotti in Italia nello stabilimento di AGC Cuneo. Una gamma completa che offre, oltre alla qualità del prodotto, i vantaggi derivanti da una produzione nazionale quali la grande disponibilità del materiale a stock, i tempi di consegna ridotti, il forte risparmio sui costi di trasporto con un'importante ricaduta in termini di attenzione all'ambiente.

www.yourglass.com

Rivestimento per le porte

FerreroLegno, realtà italiana che opera nel settore della produzione di porte per ambienti interni, presenta la soluzione Blyndo: il rivestimento che consente di personalizzare internamente il portoncino dell'ingresso, coordinandolo al design delle porte delle collezioni FerreroLegno. Blyndo permette così una grande libertà di scelta garantendo il perfetto abbinamento tra il portoncino dell'ingresso e le altre porte da interno. La nuova soluzione, infatti, si presenta con un'ampia varietà di espressioni e configurazioni possibili, ampliando ulteriormente il concetto di coordinabilità tra i tanti prodotti della gamma dell'azienda FerreroLegno. Blyndo è disponibile nella versione cieca di tutte le collezioni, nelle finiture legno, laccato e laminato, in base al modello di porta preferito. Le misure a disposizione dei clienti vanno, per la larghezza, da 200 mm a 1190 mm e per l'altezza da 1900 mm a 2400 mm.

www.ferrerolegno.com



Navigare facilmente con rete wireless

D-Link presenta il nuovo Gigabit Router Dual Band DIR-818LW con tecnologia Wireless AC750.

Combinando la potenza e la velocità del protocollo Wireless AC con un design cilindrico - curato nei dettagli e con finitura di colore bianco - il prodotto si adatta perfettamente a qualsiasi ambiente, anche il più elegante. Grazie alle alte performance garantite dall'ultimo standard WiFi, il DIR-818LW è particolarmente indicato per coloro che hanno necessità di creare una rete domestica wireless stabile e veloce, ma che sia anche semplice da utilizzare.

Disponibile da oggi, sul mercato italiano, il DIR-818LW permette ai clienti D-Link di beneficiare della migliore tecnologia wireless senza rinunciare allo stile, perché il router domestico diventa un vero e proprio complemento d'arredo.

www.dlink.com



Una nuova idea di riscaldamento

Una strategica sinergia tra riscaldamento e arredo caratterizza Boxes: la risposta di Delta calor per il calore domestico. Estetica pura per un radiatore insolito e di grande fascino. Una cornice essenziale, dal design minimalista e razionale, sostiene tre box in polimero-metacrilato trasparente, che possono essere utilizzati per riporre oggetti o asciugamani. Una proposta originale, dal fascino contemporaneo, ricca di personalità, ideale per ogni ambiente. L'approccio progettuale è stato quello di abbinare in modo eterogeneo più materiali; dall'acciaio del collettore, al polimero metacrilato dei box contenitori, che crea giochi di trasparenze e luci sulla superficie. La cornice di Boxes è disponibile in numerose colorazioni e nelle nuove finiture Skin, esclusiva di Deltacalor, dall'effetto naturale vellutato anti-riflesso. Boxes non è solo un semplice radiatore, infatti offre spazi utili a riporre oggetti quotidiani, assolvendo sia alla funzione di contenitore che di espositore, in uno spazio luminoso.

www.deltacalor.com

Rauvisio crystal slim di Rehau

Rehau, azienda leader nello sviluppo di componenti innovativi per l'industria del mobile, aggiorna la gamma di superfici in laminato polimerico termoplastico con Rauvisio crystal slim. Studiata per un utilizzo verticale, la novità Rehau presenta uno spessore ridotto di soli 5 mm che rende ancor più ampie le possibilità di applicazione nella progettazione con l'aspetto naturale del vetro, oltre a massimizzare la flessibilità di lavorazione e ad assicurare risultati perfetti sia dal punto di vista estetico che funzionale. Capace di ricreare sapientemente l'effetto del vetro e di sfruttare al massimo i vantaggi di lavorazione del laminato polimerico, la nuova superficie Rehau è composta da uno strato trasparente e da una base. Nonostante lo spessore ridotto, la nuova superficie non scende a compromessi dal punto di vista della resistenza, da sottolineare infatti la speciale laccatura che consente il massimo grado di protezione antigraffio.

www.rehau.it



Sistemi di climatizzazione

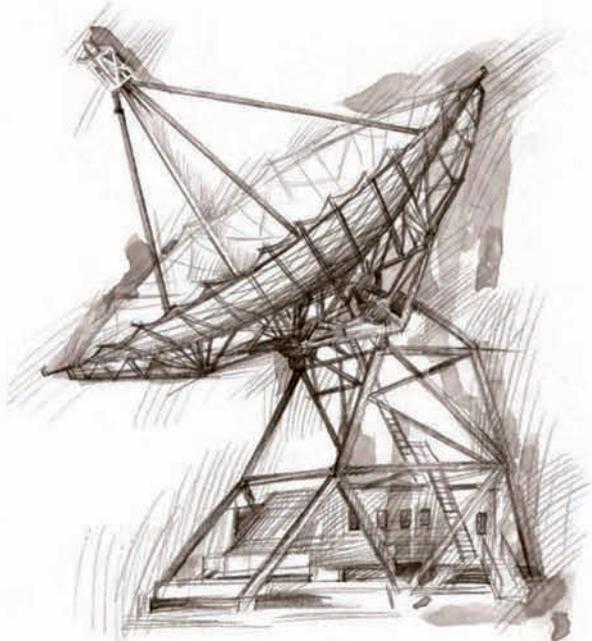
Efficienza e risparmio energetico, comfort ambientale e soluzioni che possano garantire riscaldamento/raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria, rappresentano le attuali aspettative dei clienti nella scelta di un sistema a pompa di calore. Panasonic soddisfa queste necessità con la linea Aquarea, che si arricchisce di ulteriori novità tali da renderla una delle gamme più ampie e flessibili presenti sul mercato. Aquarea è un innovativo sistema di climatizzazione a basso consumo energetico progettato per riscaldare la casa e l'acqua sanitaria nei mesi più freddi, ma anche raffrescare l'aria in estate con prestazioni operative incredibili. È basato su un sistema aria/acqua a pompa di calore che garantisce risparmio economico, massima efficienza, minima emissione di CO₂. Può essere abbinata all'impianto di pannelli solari, per riscaldare l'acqua per utilizzo domestico e impianti di riscaldamento a serpentine e a radiatori.

www.panasonic.net





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



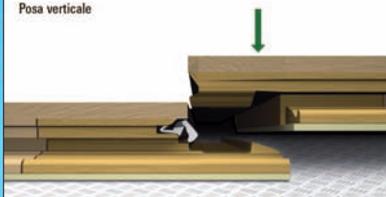
S.B.INSTALLAZIONI

di Simone Buldini

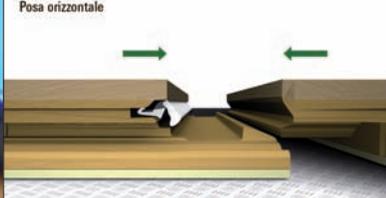
tel. 339.3533319 - simonebuldini@libero.it

Zoom

Posa verticale



Posa orizzontale



Il parquet in un click

Contatto di Alpen Parkett è la nuova collezione di parquet firmata Woodco che alla suggestiva materialità delle proprie essenze unisce il sistema di aggancio Uniclic, per pavimenti che possono essere facilmente installati in qualsiasi contesto progettuale. Realizzati in un'ampia varietà di colori e finiture, i 28 pavimenti Contatto rispondono alle più svariate esigenze abitative e includono non solo tavole a plancia unica di grandi dimensioni (1820x190x14 mm), ma anche tavole 3 Strip (2200x190x14 mm) e Fineline (2200x190x14 mm), per rivivere sulla propria pelle tutta la sensorialità del legno arredando con stile sia gli interni più tradizionali e raffinati sia quelli più giovani e dinamici. Particolarità che caratterizza tutti i parquet Contatto è Uniclic, l'esclusivo sistema di aggancio a secco brevettato che riduce notevolmente i tempi di installazione del parquet permettendo alle tavole di bloccarsi saldamente l'una con l'altra in fase di posa con un'unica, semplice mossa.

www.woodco.it

Tetti sempre più verdi

Quasi nessun'altra forma di tetto offre maggiori opportunità come un tetto piano. L'inverdimento di tale superficie permette lo sviluppo di nuova flora e fauna e anche lo sfruttamento degli spazi da parte dell'uomo per riposo e svago. Tanto più le aree urbane sono densamente costruite tanto più ciò acquista valore. Come pioniera negli inverdimenti dei tetti, ZinCo può contare su più di 40 anni di esperienza e di successi con molteplici soluzioni per qualsiasi tipo di copertura e tetto. Oltre al classico inverdimento estensivo o intensivo, i tetti piani possono essere utilizzati per il montaggio di pannelli solari. In questo caso la combinazione di pannelli solari e tetto verde porta a effetti sinergici di resa dei pannelli fotovoltaici (fino al +4%). ZinCo offre sistemi con elementi di drenaggio su cui montare dei telai porta-pannelli che possono essere fissati senza la perforazione della guaina.

www.zinco-italia.it





La sicurezza prima di tutto

La porta d'ingresso TopSecur di Hörmann è la soluzione ideale per chi abbia esigenze particolarmente mirate in termini di sicurezza. In alluminio, questa chiusura raggiunge un valore di trasmittanza termica di $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ ed è disponibile con l'equipaggiamento di sicurezza anti-effrazione RC 2. La classe di resistenza RC 2 assicura una resistenza della porta a un tentativo di scasso della durata di tre minuti, eseguito con gli attrezzi generalmente impiegati dagli scassinatori. La TopSecur 2014 è disponibile a partire da 2499 Euro (prezzo consigliato) in cinque colori e su misura (senza sovrapprezzo) fino alla dimensione promozionale $1250 \times 2250 \text{ mm}$.

www.hormann.com



Finestre per mansarda

Sempre più spesso si progettano edifici ad alta efficienza energetica che consentano di ridurre le perdite di calore e di risparmiare sulle spese di riscaldamento. In risposta a questo evidente trend, l'azienda Fakro propone la più ampia gamma di finestre a elevato isolamento termico ad oggi presente sul mercato. Ogni serramento appartenente a questa speciale gamma è caratterizzato da un differente livello prestazionale, per soddisfare le più svariate esigenze della clientela. Queste particolari finestre per mansarda hanno infatti coefficienti termici che variano da $1,3$ a $0,58 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$. In sostanza Fakro è in grado di proporre serramenti idonei per differenti casistiche, dall'abitazione ideata con buoni valori isolanti sino alle case passive. Fiore all'occhiello della linea di finestre Fakro ad alta efficienza energetica è il modello FTT U8 Thermo, ad oggi il serramento con performance più elevate - in termini di coibentazione termica - a livello mondiale.

www.fakro.it



Silvia Stanzani
Mosaici

www.silviastanzani.it



efficienti
professionali
rapidi



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

impresa di pulizie
KOSTES

di Elisaveta Costin

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



TEMPI
CONTENUTI
ESTREMA
PULIZIA

MIKELANGELO
IMBIANCATURA & DECORAZIONE

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



L'uso corretto e razionale della contabilizzazione

Alcuni di voi sono già a conoscenza della *contabilizzazione del calore*, altri, molti in effetti, viste le nuove normative impositive, la affrontano quest'anno per la prima volta.

Riteniamo molto utile per tutti, chi già abituato, chi meno, focalizzare l'attenzione su quanto qui cercheremo di consigliarvi e segnalarvi. Anche in Italia (ricordiamo, ad esempio, che gli impianti così concepiti sono obbligatori in Germania dal lontano 1957) si inizia ad avere una certa esperienza a proposito della cosiddetta *contabilizzazione* (ormai più o meno diffusa in varie zone del Paese da oltre 15 anni). Ciò fa sì che siano disponibili sempre maggiori accorgimenti per il suo miglior utilizzo, derivanti dagli studi scientifici, ma anche dalle varie esperienze personali dei fruitori diretti, spesso nostri associati. Noi, consci anche del fatto che molti di voi hanno già sicuramente ben appreso a scuola determinati concetti, magari non cogliendone però i risvolti nella vita quotidiana, cercheremo di identificarli e di spiegarli nel modo più semplice, ritenendo così di indirizzare al meglio chi si trova per la prima volta a utilizzare le manopole delle valvole termostatiche, e far riflettere chi ha sinora utilizzato l'impianto pensando di farlo al meglio.

L'opuscolo potrebbe apparire a prima vista lungo e quindi noioso. In realtà non lo è, almeno a nostro parere, anzi siamo sicuri che appresi alcuni dettagli sul funzionamento in genere degli impianti di riscaldamento e delle normative in vigore, per altro spiegati con estrema semplicità, apparirà molto più facile comprendere i motivi dei vari consigli che vi forniremo, fra l'altro utili anche a chi ancora non disponesse della contabilizzazione (soprattutto a livello normativo, perché le leggi dovrebbero essere applicate anche in tali casi) e per chi invece ha la sfortuna di dover condurre un costoso impianto di riscaldamento autonomo (non per nulla oggi "illegale" in Italia nella gran parte dei casi).

La lettura globale può considerarsi comunque un buon investimento economico, perché i vari comportamenti, giusti o sbagliati, possono influire anche di molto sui costi di riscaldamento (ogni grado in più in casa è pari ad un costo maggiorato del 6/7%, un aiuto a tutti è stato fornito anche da un ben riuscito servizio del TG delle 20 del 20/11/2010) sia esso totalmente centralizzato oppure contabilizzato.

Vedremo inoltre che si tratta anche di un investimento sulla salute. Se non altro vi invitiamo a scorrere le pagine e a soffermarvi sui titoli in maiuscolo dei vari paragrafi, identificando in essi i vostri comportamenti: una lettura anche solo delle parti che ritenete possano interessarvi sarà d'estremo aiuto sia per l'economia dell'intero edificio che, soprattutto, nel caso di contabilizzazione in essere, del portafoglio. Una lettura globale e attenta potrà infine fare addirittura "miracoli".

La stessa lettura può essere interessante anche per coloro ancora completamente "centralizzati": fornendo un'idea della futura contabilizzazione e dando modo, allo stesso tempo, di identificare eventuali errori comportamentali (si vedano ad esempio "termosifoni soffocati"...) che potrebbero farvi vedere difetti che in realtà non vi sono nella distribuzione del riscaldamento, evitando quindi di costringere il condominio a una maggiore spesa invece evitabile.

★ ★ ★

Per facilitare la consultazione dell'inserito, inseriamo una serie di vostre possibili domande con le relative risposte.

Posso posizionare i panni ad asciugare sopra al termosifone?

Assolutamente no, se non con determinate accortezze, quali l'utilizzo degli appositi stendini in commercio. Il termosifone ha bisogno di poter respirare per far circolare l'aria e riscaldare quindi la stanza. In caso contrario si rischiano di perdere anche 3° di temperatura ambiente. In una specifica situazione, con un termosifone totalmente soffocato si è registrata una perdita di temperatura rispetto alle altre stanze di oltre 5°. (Consiglio valido per gli impianti contabilizzati, per quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

Se non voglio mostrare agli ospiti i miei termosifoni, posso nasconderli con delle tende o dei copri-termosifoni?

Sarebbe consigliabile di no. I termosifoni li hanno quasi tutti, quindi non c'è da vergognarsene. Le tende possono essere poste solo superiormente (altezza della finestra) per impedire la visione in casa da parte di estranei, oppure possono essere aperte sotto, tramite gli appositi fiocchi e/o cordoni, e chiuse all'altezza delle finestre. Se i termosifoni sono invece in un altro punto della stanza e non sotto alla finestra, allora potranno "respirare" liberamente e le tende dinanzi alle finestre o porte finestre, se chiuse, possono addirittura contribuire a impedire la fuga del calore verso l'esterno. I copri-termosifoni possono "rubare" all'ambiente anche 3 o 4°, quindi oggi a causa delle normative e dei costi dei combustibili, dovrebbero addirittura essere dimenticati. (Consiglio valido per gli impianti contabilizzati, quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

Per evitare i baffi neri sulle pareti, mi conviene utilizzare dei copri caloriferi elasticizzati?

Sarebbe consigliabile di no. Se proprio si vogliono usare,



che siano almeno di stoffa molto leggera e con le maglie poco fitte (non il cotone spesso, per intendersi). In ogni caso, per gli stessi discorsi appena affrontati e approfonditi, più il termosifone è "libero" meglio è per la resa finale. Costa meno, inoltre, ritinteggiare le pareti ogni due anni rispetto all'eventuale spreco energetico costante. Se proprio si vorranno usare occorrerà evitare che "abbraccino" anche la valvola termostatica, altrimenti ne risentirebbe il corretto funzionamento della stessa. (Consiglio valido specialmente per gli impianti contabilizzati).

Se tocco i termosifoni mi appaiono spesso freddi, soprattutto nella parte bassa, è un difetto?

No. Anzi, in presenza di valvola termostatica è sintomo di corretto funzionamento della valvola stessa.

Con i nuovi metodi di riscaldamento mi occorrerà utilizzare dei termometri per rendermi conto della temperatura delle singole stanze. Quanto sono attendibili quelli con colonnina di vetro e all'interno liquidi colorati rossi o blu?

Non sono per nulla attendibili. Possono sbagliare anche di 3/5°. Meglio propendere per quelli digitali, ma attenzione alla qualità anche di questi ultimi. (Consiglio valido per gli impianti contabilizzati, quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

È una buona idea, in mancanza di doppi o tripli vetri, utilizzare dei paraspifferi?

Sicuramente sì. Vi sono anche molti altri metodi per evitare la fuga dell'aria calda verso l'esterno. (Consiglio valido per gli impianti contabilizzati, quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

Con la contabilizzazione posso regolare in maniera diversa le temperature delle varie stanze?

Certo. Si dovrebbe anzi sempre fare. Occorrerebbe inoltre considerare importante anche la valutazione dell'uso delle stanze e l'utilità reale dei singoli termosifoni (ad esempio: tenere spenti i termosifoni nei corridoi, tenere più bassi quelli della cucina, abbassare le valvole termostatiche il sabato e la domenica negli uffici, ecc.). Indispensabile è riabituarsi a usare le porte interne degli appartamenti. (Consiglio valido per gli impianti contabilizzati, quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

Faccio bene, per un corretto ricambio dell'aria, a lasciare le finestre socchiuse per tutte le ore nelle quali mi trovo al lavoro?

Per nulla. È scientificamente provato che bastano 10 minuti di finestre totalmente spalancate per garantire un corretto e totale ricambio d'aria, mentre è allo stesso modo provato che una dispersione continua diminuisce anche la temperatura delle murature interne, costringendo a un maggior consumo in fase di riscaldamento. Anzi, addirittura, se le porte d'accesso negli appartamenti non sono prive di spifferi, allora sarà importante anche assicurare la chiusura delle finestre delle scale, sia per evitare l'entrata dell'aria fredda negli alloggi, sia per evitare l'eccessivo raffreddamento delle murature che si affacciano sul lato scale, che successivamente necessiteranno di maggior calore interno per potersi scaldare. (Questo è un consiglio valido per gli impianti

contabilizzati, quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

Le tapparelle vanno abbassate durante le ore notturne?

Certamente. È provato che aiutano moltissimo a contenere il calore accumulato durante la giornata, facilitando il mattino successivo il nuovo riscaldamento della stanza e diminuendone quindi i costi. Sarebbe addirittura consigliabile abbassarle già appena fa buio, quando ormai la luce esterna non serve più all'illuminazione delle stanze. (Consiglio valido per gli impianti contabilizzati, quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

Per tenere umida l'aria negli ambienti utilizzo sia gli umidificatori sui termosifoni che uno elettrico nella camera dei bambini, è un buon espediente?

Occorre valutare le situazioni soggettive. Sicuramente in presenza di un impianto centralizzato non contabilizzato e gestito, come nel 90% dei casi, senza tenere in considerazione le normative, in presenza quindi di aria troppo calda e troppo secca negli ambienti, essi sono non solo consigliabili ma addirittura indispensabili. Occorre infatti garantire un giusto equilibrio dell'aria negli ambienti. Soprattutto l'aria troppo secca danneggia le mucose a protezione delle prime vie aeree corporee favorendo le malattie influenzali. Ma se l'appartamento è invece passato dal troppo caldo di prima a quello giusto, grazie alla contabilizzazione, la mancanza di aria secca, in presenza di umidità indotta artificialmente, potrebbe favorire l'insorgere di muffe sui muri, sicuramente già prima carenti di coibentazione ma resi immuni dall'effetto dei ponti termici, proprio a causa della stessa "secchezza" prima presente. In presenza di temperature idonee (19/21°) con murature costruite fra il 1960 e la fine degli Ottanta, non occorre quindi più umidità supplementiva, anzi occorrerà evitare anche di stendere i panni in qualsiasi stanza e di evitare che le altre fonti di umidità naturali (esempio i vapori della cucina) raggiungano altre stanze. Ciò sarà possibile tenendo chiuse le porte dei diversi ambienti.

(Consiglio valido per gli impianti contabilizzati, quelli autonomi e quelli totalmente centralizzati).

★ ★ ★

Evidenziate le domande più frequenti di cui sopra, passiamo fin dalle prossime pagine a spiegazioni tecniche e maggiormente approfondite, pur sviluppate con esempi e argomentazioni facilmente comprensibili per qualsiasi lettore.

Innanzitutto occorre ricordare che con la *contabilizzazione* si è passati da un riscaldamento completamente centralizzato, con i vari sprechi causati da una iniqua distribuzione del calore fra gli appartamenti a un riscaldamento autonomo. Vi sveleremo comunque considerazioni e stratagemmi che spesso neppure chi ha un impianto autonomo vero e proprio conosce (infatti potrebbe spendere più di voi: non per altro questi impianti sono oggi "illegali" nelle nuove costruzioni o negli ammodernamenti di quelle esistenti). Con gli impianti tradizionali e mal concepiti, soprattutto nati fra il 1960 e il 1990, per cercare di dare maggiore calore agli appartamenti più disagiati, a causa di una errata progettazione dello sviluppo dell'impianto, dell'esposizione, ecc., si "spingeva" (purtroppo in molti casi ancora si spinge) l'impianto al massimo, non ottenendo spesso quanto voluto, ma anzi costringendo solo

gli appartamenti agevolati ad aprire le finestre disperdendo il calore, con sprechi e maggiori spese a carico di tutti.

Ora sono gli stessi residenti che, non dovendo più lasciare le finestre aperte, risparmieranno quelle calorie che andranno a beneficio degli appartamenti più sfortunati, assicurando altresì un maggior risparmio globale e, soprattutto, personale.

Il principale strumento che andrà a garantire il riequilibrio dell'impianto è la **valvola termostatica (1)** (foto sotto). Il corretto uso assicurerà anche, ai singoli utilizzatori, un risparmio diretto sulle spese del riscaldamento, oltre che quello generalizzato sui consumi a carico dell'intero edificio.



Nella foto: valvola termostatica e ripartitore dei consumi termici prodotti dall'azienda Caleffi (www.caleffi.it)

Lo strumento che assicurerà a tutti i residenti il fatto che ogni vicino agirà al meglio sulle valvole termostatiche è invece il **contabilizzatore o ripartitore dei costi (2)** (foto sopra). Non si può manomettere e non è asportabile. (Attenzione: di qualsiasi marca esso sia, registrerà elettronicamente qualsiasi tentativo di manomissione, spostamento, ecc. Ogni trucco sinora inventato è stato registrato dalle case costruttrici ed è stato inserito nella scheda elettronica del meccanismo. In Germania non era mai servito alcunché, solo dall'arrivo in Italia si sono dovuti mettere in pratica appositi sistemi di sicurezza che, se violati, costringeranno la società che fornirà il riparto dei costi ad applicare al termosifone "illegale" il massimo dei consumi riscontrati nel resto dell'edificio).

Lo stesso registrerà, durante l'intero anno, l'utilizzo del singolo termosifone regolato tramite le valvole termostatiche, e trasformerà questo utilizzo in quantità di energia prelevata dall'impianto e fornirà poi i dati necessari ai riparti dei costi fra i residenti alla società contabilizzatrice. Riteniamo che, per poter comprendere al meglio i trucchi e gli accorgimenti che vi verranno consigliati nelle prossime pagine, occorra innanzitutto conoscere bene il funzionamento dell'impianto di riscaldamento in generale e in special modo dei termosifoni e delle termostatiche.

VALVOLE TERMOSTATICHE

Come sommariamente spiegato sopra, le valvole termostatiche sono apparecchi meccanici, in grado di agire, minuto per minu-

to, sul rubinetto di apertura/chiusura del termosifone sul quale sono montate. Ciò avviene tramite un apposito sensore funzionante per mezzo di un liquido particolarmente sensibile anche alle piccole variazioni di temperatura nell'ambiente circostante.

In sintesi: voi impostate il numero corrispondente alla temperatura desiderata nella determinata stanza e, tenendo conto della temperatura di mandata della caldaia e di quella dell'ambiente circostante, la valvola garantisce quella temperatura costante richiesta. Installate sulla tubazione di ingresso acqua del termosifone, le valvole termostatiche consentono di impostare, per ogni radiatore e pertanto per ogni singolo ambiente, temperature diverse. La tabella sottostante indica, in linea di massima (molto dipenderà infatti dalla marca e dal grado di dispersione dell'immobile e della singola stanza) la corrispondenza tra i numeri riportati sulle valvole e la temperatura che si desidera raggiungere all'interno dell'ambiente in cui è localizzato il radiatore.

| VALORE RIPORTATO SULLA VALVOLA | *(asterisco o fiocco di neve) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----|-----|-----|--------|------------|
| CORRISPONDENTE TEMPERATURA AMBIENTE | 7° C (antigelo) o termosifone spento | 10° | 15° | 20° | 21/22° | Max calore |

Le valvole di alcune marche, seppur poste sul numero 5, potrebbero, ad esempio, a un certo punto, chiudersi ugualmente una volta raggiunta la temperatura ambiente di oltre 22° (si ricorda infatti che le normative nazionali e internazionali prevedono come "tollerabile" una temperatura di 2° al max oltre a quella "consentita" di 20°). Diciamo che, in linea di massima, dovrà essere l'inquilino a scegliere la numerazione che riterrà essere più confacente a quella desiderata nella singola stanza. Quando vi renderete conto di stare bene con una certa temperatura in un determinato ambiente "boccherete" la valvola sul numero che vi garantirà questa condizione (come detto, infatti, la valvola sarà in grado di mantenere la temperatura a prescindere dal variare delle condizioni e delle temperature atmosferiche durante l'intero anno; ciò non esclude la possibilità, comunque, che all'occorrenza si possa ancora intervenire per variarne l'impostazione).

Gli spazi intermedi tra due numerazioni, corrispondono, in linea di massima, a temperature intermedie. Ad esempio: impostare la valvola tra il numero 2 e il numero 3 significa richiedere che l'ambiente raggiunga una temperatura compresa tra i 15 e i 20 gradi. A questo punto, una volta selezionata la temperatura che si desidera, il radiatore si riscalderà e raffredderà automaticamente al fine di mantenere costante la temperatura richiesta, proprio come accade per gli impianti di condizionamento d'aria. Per questo motivo, trovare il termosifone freddo non è indice di malfunzionamento, anzi, ciò significa che la stanza ha raggiunto la temperatura richiesta e il radiatore si è spento proprio per consentire il risparmio economico e quindi energetico, che ha determinato e spiegato la diffusione del sistema di contabilizzazione del calore. A conferma di quanto esposto, nel caso in cui si constati il raffreddamento del termosifone, si può ruotare la valvola su valori più elevati (es. 4 o 5), per constatare che il radiatore in tempi brevi comincia a riscaldarsi nuovamente fino al raggiungimento della nuova e più elevata temperatura selezionata.

Conviene già qui sottolineare che, come sicuramente avrà notato chiunque abbia installato delle valvole termostatiche, i radiatori lavorano in maniera diversa rispetto a prima. Il particolare di maggior rilievo è che non si riscaldano più in maniera uniforme ma generalmente la parte alta del radiatore è più calda, mentre quella bassa lo è meno o addirittura risulterà totalmente fredda.

Ma tutto questo è un'anomalia? No, è il perfetto funzionamento del nuovo sistema di termoregolazione.

I TERMOSIFONI

Quanto andremo a raccontarvi stupirà e, molto probabilmente, renderà increduli molti lettori, ma la comprensione del concetto in questa fase espresso risulta fondamentale per poter meglio acquisire i successivi consigli e sfruttare quindi le opportunità offerte dalla contabilizzazione.

I termosifoni, seppur non muniti di alcun motore elettrico o ventola, sono in grado di riscaldare l'ambiente muovendo l'aria in esso contenuta tramite un moto circolatorio che risulta possibile grazie a un fenomeno fisico chiamato *moto convettivo* o *circolazione convettiva*. Grazie a questo fenomeno fisico (movimento dell'aria calda verso quella fredda) è come se vi fosse una piccola ventola all'interno del termosifone. I più increduli potranno verificare tale affermazione semplicemente posizionando, ad esempio, un foglio di carta leggera sulla mensola di marmo che solitamente si trova sopra ai termosifoni, lasciandone sporgere circa una metà e con il termosifone regolato a temperature alte, si noterà il movimento del lembo esterno o, addirittura, qualora il pezzo di carta non fosse in qualche modo bloccato, volerà via.

→ Nulla dovrebbe essere posto dinanzi ai termosifoni

Può impedire la corretta circolazione dell'aria nella stanza (così come avverrebbe naturalmente, ad esempio, davanti allo split dell'aria condizionata) e non garantisce un omogeneo riscaldamento dell'ambiente. Evitare, dunque, copri termosifoni, mobili, tende più o meno spesse, peggio ancora panni stesi sopra nel tentativo di accelerarne l'asciugatura: in questo caso, piuttosto, si utilizzino appositi stendini che non occupano l'intera superficie verticale del termosifone e, soprattutto, non la parte superiore, dalla quale deve partire, per moto convettivo, l'aria verso l'alto.

Se una volta, con riscaldamento totalmente centralizzato, questo comportamento faceva sì che l'eventuale stanza con il termosifone "soffocato" risultasse più fredda delle altre anche di 6/7° (il 20/40% in meno dei 20-21° che dovrebbe garantire il riscaldamento centralizzato), oggi questo spreco di energia significherebbe maggiori spese a carico dell'utente disattento e non più a carico di tutta la collettività.

Se utilizziamo delle tende, dovrebbero rimanere aperte per la maggior parte delle ore della giornata. Questo è un primo elemento importante che, riteniamo, spesso sfugga anche a coloro che hanno un riscaldamento autonomo. Esistono studi specifici in proposito: ad esempio è valutato che i cosiddetti copri-termosifoni inducano un maggior consumo di energia pari al 30/40% in più di quanta ne occorrerebbe, una tenda, più o meno "grossa", dal 20 al 30% in più. Con il riscaldamento ancora centralizzato tali proporzioni si traducono in resa dei termosifoni: in poche parole, un termosifone "chiuso" o coperto può "garantire" alla stanza X solo il 70% circa della reale potenzialità fornita dalla calda-

ia centralizzata (ad esempio: 16° anziché 22°). Prima di interpellare l'amministrazione per chiedere un rialzo delle temperature occorre controllare di non avere in casa situazioni del genere, perché, occorre ricordare, un rialzo dei parametri della caldaia influirà negativamente e di molto sui costi generali del riscaldamento.

È quindi sempre consigliabile "contabilizzare". Ognuno potrà così autonomamente decidere se sprecare, se ammalarsi tenendo temperature troppo alte.

Verrebbe da dire ad alcuni e comprendiamo: «... ma chi ce l'ha fatto fare a contabilizzare?». Occorre tenere conto però che tutte le leggi internazionali, nazionali e regionali per la salvaguardia dell'ambiente, comprese quelle che impongono la contabilizzazione, sono volte proprio alla maggiore sensibilizzazione dei cittadini, magari obbligandoli, e alla conseguente eliminazione di alcune tipologie di inutili sprechi energetici.

Se prima gli sprechi causati da scelte singole dei residenti nei vari appartamenti passavano inosservati perché economicamente spalmati su tutti, anche gli ignari vicini (questione fondamentalmente illegale), oggi si deve tenere conto che le percentuali di spreco ricadranno sui consumi e sulle spese in gran parte dei singoli. Quindi ognuno deve valutare se conviene mantenere le proprie posizioni, per un gusto puramente estetico, o se sia invece opportuno seguire strade alternative (tende aperte, magari con gli idonei cordoni, anziché chiuse dinanzi al termosifone), trovando un compromesso fra gusti e maggior attenzione agli sprechi.

→ Copri caloriferi elasticizzati da non usare

Seppur alcune volte non implicino un consistente maggior consumo, anzi magari, per eccesso, addirittura un involontario risparmio (ma sicuramente meno confort nella stanza ove vengono usati), teniamo a segnalare un primo elemento da scartare: ci riferiamo a quei teli elasticizzati in commercio per far sì che non si anneriscano i muri sopra ai termosifoni. Seppur a volte di tela leggera tendono a soffocare il termosifone, con le conseguenze di cui sopra. Altre volte addirittura si è constatato che, se mal posizionati o concepiti, possono deviare il flusso dell'aria calda proveniente dal termosifone direttamente sulla valvola termostatica, falsandone il "lavoro" nelle pagine precedenti descritto. La valvola a quel punto non sarà più in grado di recepire la temperatura della stanza, prenderà invece per buona quella dell'aria deviata (ovviamente molto più calda), chiudendo l'afflusso dell'acqua al termosifone, si avranno quindi un termosifone e una stanza freddi. Occorrerebbe quindi chiedersi se valga la pena ritinteggiare la parete ogni 2/3 anni (costo normalmente molto basso) o se sia più opportuno rischiare un maggior consumo (spesso superiore al costo della ritinteggiatura) o, per eccesso, doversi "godere" una stanza fredda perché la valvola termostatica non è più in grado di "ragionare".

→ Non toccare i termosifoni

Il primissimo consiglio, certamente fondamentale o quanto meno molto importante, è sicuramente quello di dimenticare l'abitudine di poggiare le mani sui termosifoni per sentire se sono caldi, quanto lo sono e se lo sono in ogni loro parte, sopra, sotto, di fianco, ecc. Se si è ben compreso infatti quanto riportato sopra al riguardo del funzionamento delle valvole termostatiche, non vi è bisogno di alcun'altra delucidazione al riguardo. Ma per chi aves-

se saltato la lettura della parte di spiegazione tecnica sopra menzionata, sintetizziamo alcuni concetti per evitare "distrazioni" inutili che potrebbero distogliere l'attenzione dalla necessaria utilizzazione razionale della contabilizzazione. Le valvole termostatiche durante la giornata, in base alla loro impostazione, alla temperatura ambiente della stanza nella quale si trovano e alle caratteristiche peculiari di quest'ultima, continuano a "muoversi" al loro interno, comandando l'afflusso di acqua calda nello stesso termosifone, cosicché quest'ultimo reagirà in svariati modi. Se, ad esempio la valvola sarà regolata molto bassa, sarà più spesso freddo che caldo; con regolazione media spesso sarà o tutto freddo, o tiepido sopra e sotto addirittura freddo; con le stesse o altre regolazioni, ad esempio, regolando la valvola sulla temperatura ambiente, sarà meno caldo o più freddo, in una stanza con i doppi vetri, quindi quasi senza perdita di calore ambiente, e molto più caldo in un'altra stanza (o appartamento) dove non ci sono i doppi vetri. Un termosifone dietro a una tenda, recependo la valvola una temperatura ambiente non vera (quella fra muro e tenda, più calda perché si crea un micro-ambiente più piccolo e più velocemente riscaldabile, anziché quella della stanza vera e propria), sarà sempre più freddo, a parità di regolazione, rispetto a un altro uguale, senza tenda dinanzi e non soffocato. Le variabili possono essere infinite, quindi d'ora in poi ci si dovrà abituare a misurare il grado di comfort non per il fatto che il termosifone sia più o meno caldo, ma tramite la temperatura della stanza, più o meno di gradimento dei residenti, o più o meno confacente alle scelte impostate sulla valvola termostatica.

→ Non fidarsi dei termometri che non siano di accertata qualità

Detto quanto sopra riguardo al gradimento dei residenti nei confronti della temperatura di una determinata stanza (ogni persona ha una personale sensibilità rispetto a determinati fattori ambientali, conviene comunque ricordare che le leggi degli Stati hanno fissato come temperatura massima consentita negli edifici i 20°, non solo per il necessario rispetto dell'ambiente, ma anche per la salute stessa dei cittadini, è però indubbio che il grado di soddisfazione sopra richiamato debba essere misurato da persone vestite come la stagione prevede), risulta ovvio che si cercherà di avvalersi anche di un termometro. E se così sarà occorre fare attenzione ai dati rilevati, perché spesso, se non omologati o se costruiti con materiali di scarsa tecnologia, possono essere distanti dalla realtà anche di 3/5°. Occorrerà, ad esempio, diffidare soprattutto di quelli ad alcol (solitamente a colonnina di vetro contenenti un liquido rosso o blu, anziché il mercurio che darebbe loro precisione, rendendoli però molto costosi e quindi poco diffusi) e di quelli digitali poco costosi, che solitamente invece, se buoni, sono molto più precisi, ma altrettanto cari.

Se si dispone di un buon termometro ambiente, occorrerà comunque utilizzarlo al meglio per avere da parte dello stesso dei dati attendibili. Dovrà essere posizionato a circa un metro e 30 centimetri dal pavimento, dovrà essere libero da ingombri, non trovarsi su di una parete perimetrale dell'edificio, non dovrà essere troppo vicino a una finestra o alla porta d'accesso e neppure in prossimità del termosifone. Di solito la posizione migliore è quella appesa al muro di una parete centrale dell'appartamento, alla distanza di 120/140 cm dal pavimento. Se posto su

di un mobile occorrerà verificare sempre l'altezza dello stesso dal pavimento e non posizionarvi nelle vicinanze altre suppellettili.

→ Evitare le fughe di aria calda

Esistono diversi accorgimenti per cercare di limitare le fughe di aria calda attraverso i vetri e gli infissi delle finestre. Fughe che potrete identificare con l'utilizzo di una semplice candela accesa accostandola alla finestra nelle varie zone (anche fra infisso e muro in alcuni casi). Una volta identificate potrete utilizzare, ad esempio, semplici paraspifferi ("i cosiddetti "salsicciotti"), delle guarnizioni adesive in vendita in vari colori presso qualsiasi Brico Center e facilmente posizionabili da chiunque. Ovviamente l'intervento poi più redditizio, ma inizialmente più costoso, è quello della sostituzione degli stessi infissi con altri più validi a doppia o tripla camera. Importante sarà cercare di eliminare le dispersioni dai cassonetti delle tapparelle, fonti di una grande perdita di calorie. Allora sarà probabilmente necessario l'intervento di un tecnico specializzato del settore. Gli spifferi fra muratura e infisso si possono eliminare anche con del silicone.

→ Abbassare la temperatura delle stanze totalmente inutilizzate o meno utilizzate

Un buon metodo di risparmio ottenibile grazie alla contabilizzazione, a parte il fatto in genere di cercare di abituarsi man mano alla temperatura massima fissata dalla legge (20°), tramite l'utilizzo di maglioni, ecc., è sicuramente quello di "differenziare" le temperature nelle diverse stanze dell'appartamento. Si potrà ad esempio abbassare molto le temperature nelle stanze non utilizzate (ex camera dei figli non più residenti, ecc.) o regolarla diversamente in base all'uso più o meno intenso (in camera da letto solitamente si dorme meglio e, è provato scientificamente, ci si ammala meno (minor secchezza delle mucose, ecc.) con temperature sotto ai 20°) o in base alla possibile presenza di altre fonti di calore (solitamente la cucina, grazie ai vapori delle cotture, all'uso del forno, ecc.). Anche nel caso di camere totalmente non utilizzate non conviene chiudere completamente la valvola, ma lasciarla al minimo, evitando l'eccessivo raffreddamento dei muri, in tal modo al momento dell'uso potrete alzare l'impostazione delle valvole e ottenere subito una temperatura confortevole.

→ Termosifone del corridoio o dell'andito

Il termosifone posto nel corridoio, se ancora presente, potrebbe anche rimanere spento per la gran parte della stagione (al massimo si potrà sempre rimetterlo in funzione nelle giornate più fredde). Normalmente il corridoio è al centro dell'appartamento e risulta caldo anche senza il funzionamento del termosifone.

→ La temperatura della cucina

Questa è una ripetizione, poiché abbiamo già accennato qualcosa sopra: se decidete, ad esempio, che la regolazione delle varie stanze è a voi confacente con le valvole posizionate su di un determinato numero (ad esempio il 3, circa 19/20°), portate quella della cucina (questo tra l'altro sarebbe anche addirittura obbligatorio in base alle linee guida dell'Unione Europea) ad almeno una tacca di regolazione inferiore. Così vi sono altre fonti di calore che possono supplire in tempi brevi, al momento dell'uso della stanza, alla più bassa regolazione.

→ Diverse ore fuori casa: uffici o stanze poco utilizzate

Se trascorrete la gran parte delle ore della giornata fuori casa, potete posizionare, prima di uscire, tutte le valvole sul minimo (è una cosa che fanno ogni giorno coloro che hanno il riscaldamento autonomo, seppur agendo spesso solo su di un cronotermostato) o, magari, lasciare alla gradazione da voi desiderata solo quella (o quelle) della/e stanza/e in cui sapete vi intratterrete subito dopo il ritorno a casa, alzando invece le altre solo quando ritornerete a casa. Ciò potrà indurre un gran risparmio personale e sicuramente anche un riflesso positivo sui consumi globali dell'edificio (quindi ancora anche sui singoli, ricordiamo infatti che pagherete comunque a fine anno una cospicua percentuale, ripartita ancora con il "vecchio" metodo). Inoltre risparmierete calorie, non sprecandole, lasciandole a disposizione e beneficio di coloro che ne hanno maggiormente bisogno (miglior distribuzione del calore, quindi più equo e "lecito" utilizzo dei servizi e degli impianti comuni, così come già spiegato). Lo stesso discorso vale ad esempio per gli uffici o i negozi, se chiusi il sabato e la domenica, le valvole potranno essere lasciate sul minimo nel fine settimana ed essere alzate il lunedì mattina. Non ci vorrà tanto perché le stanze tornino a una temperatura confortevole. In alcuni casi vi sono poi delle stanze poco usate, ad esempio gli studi in casa, utilizzati dai professionisti magari solo al mattino o solo al pomeriggio o alla sera, o la camera del cucito o della stiratura. Abbassando la temperatura una volta abbandonata la stanza, la potrete rialzare solo il mattino successivo, ecc. o comunque solo quando sarà necessario o poco prima. È una cosa che sembra difficile, ma molti nostri associati assicurano che basta abituarci. Si arriverà a compiere tutti i gesti occorrenti automaticamente, senza neppure accorgersene.

→ Riabituarsi a utilizzare le porte delle stanze

Se imposterete temperature uguali in tutte le stanze, allora questo consiglio non sarà necessario. Ma se per un motivo o per l'altro deciderete di mettere in pratica almeno uno dei nostri consigli sopra riportati al riguardo di diverse temperature in differenti stanze, allora sarà necessario utilizzare le porte delle varie camere. Appare infatti chiaro che, per lo stesso fenomeno già spiegato a riguardo del "moto convettivo" (movimento naturale dell'aria calda verso quella più fredda), qualora le porte rimanessero aperte, l'aria presente nelle camere regolate più calde "scapperà" verso quelle più fredde, costringendo a un maggiore lavoro i termosifoni della camera da cui l'aria più calda sarà "fuggita", con una maggiore spesa, quindi, che andrebbe a rendere vano quanto risparmiato nelle stanze che avrete deciso di lasciare meno calde. Senza contare il fatto che se la camera che desiderate più fresca fosse, ad esempio, la camera da letto per dormire meglio, la trovereste comunque più calda del voluto.

→ Finestre aperte non più di dieci minuti

Non lasciate mai le finestre aperte per diverse ore (magari mentre siete al lavoro), neppure se ciò avvenisse con le tapparelle abbassate, questo fatto indurrebbe una grande dispersione di calore e perdita delle calorie a servizio di tutto l'edificio (oltre ad un'inutile spesa singola maggiorata). Studi statistici dell'Enea (Ente Nazionale per il Controllo ed il Risparmio Energetico) hanno provato che avviene un migliore e totale cambiamento d'aria negli

ambienti, con un maggior risparmio energetico, spalancando totalmente le finestre per 10 minuti consecutivi al giorno (evitando un raffreddamento delle pareti), piuttosto che lasciandole socchiuse per 7 o 8 ore (le murature si raffredderebbero troppo, quindi occorrerebbe più tempo e maggiori calorie per riportare le stanze in temperatura). Non arrivate mai, anche mentre siete presenti in casa, ad aprire le finestre per l'eccessivo caldo, meglio agire sulle valvole abbassandole di una o due tacche.

Ricordate che una camera a una temperatura inferiore di un grado permette un risparmio energetico (e quindi di denaro) di circa il 6/7%; sarebbe quindi opportuno indossare un maglione caldo piuttosto che alzare il riscaldamento. Oltre a risparmiare otterrete lo stesso comfort e una migliore qualità dell'aria che respirerete a beneficio della salute (nelle pagine più avanti accenneremo qualcosa, come già detto, a riguardo dei rischi causati dall'aria troppo calda all'interno degli appartamenti).

→ Tapparelle abbassate di notte

È provato che abbassando le tapparelle di notte o, meglio, appena fa buio, si perde molto meno del calore presente nelle varie stanze. Rimanendo a una temperatura più alta sino al mattino successivo, al momento della ripartenza dell'impianto i termosifoni lavoreranno quindi molto meno per portare le stanze alla temperatura desiderata.

→ Inopportuno l'utilizzo di umidificatori d'aria

Questo in realtà è un consiglio tecnico, fortunatamente non necessario, e sicuramente non legato al risparmio energetico e di denaro, quindi argomento leggermente difforme agli altri qui trattati. Durante gli anni di distribuzione "illegale" del calore - con "spinta" eccessiva delle caldaie centralizzate per cercare di scaldare gli appartamenti più sfortunati, negli altri il grado di calore risultava spesso insopportabile e pericoloso per la salute dei residenti - era soprattutto l'aria eccessivamente calda e secca a mettere a rischio le naturali mucose poste a protezione delle prime vie aeree respiratorie. I residenti più accorti in questi appartamenti mettevano in atto almeno gli unici accorgimenti che potessero riequilibrare in un qualche modo il grado di umidità presente nelle varie stanze. Molto usati erano gli umidificatori "naturali" (quei contenitori spesso in ceramica, o plastica, che venivano appesi pieni d'acqua ai termosifoni stessi) o quelli "elettrici" (quelli in grado di emettere nelle stanze una gran quantità di vapore creato artificialmente e addirittura spinto da una ventola).

Se tali strumenti potevano essere, in presenza di aria troppo calda e secca, un toccasana, inserendo un certo grado di idonea umidità, contrastata a sua volta dall'aria secca stessa per la quale veniva immessa nell'immobile e dal caldo che "asciugava" le pareti, oggi in quelle stanze ove la temperatura, grazie alle valvole termostatiche, è finalmente quella più idonea alla salute dei residenti (19/21°), gli umidificatori di qualsiasi tipo non solo sarebbero superflui, ma potrebbero addirittura risultare dannosi in presenza di murature perimetrali non ben coibentate e, quindi, ponti termici nelle pareti (quasi sempre in essere negli edifici edificati negli anni fra i "60 e gli "80) e possibilità di diffusione di muffe, spesso più pericolose per la salute (allergie) rispetto all'aria secca stessa. Negli immobili vi deve sempre essere un giusto equilibrio degli elementi. Dinanzi a un'aria meno calda eccessivi va-

pori rilasciati nell'ambiente aumenterebbero eccessivamente il grado d'umidità non più "contrastato" da quell'aria secca che era la stessa causa per la quale occorreva immettere vapori.

In presenza quindi di aria meno calda e secca rispetto agli anni precedenti, non solo non risulta necessario immettere ulteriore umidità evidentemente dannosa, ma risulta indispensabile "confinare" anche quei vapori che naturalmente vengono diffusi nella casa durante il suo normale utilizzo (cucinando, facendo la doccia, stendendo i panni, respirando, ecc.) Se non si potrà, ovviamente, confinare il "respiro" si potrà almeno far sì di contenere in cucina i vapori creati dalla bollitura degli alimenti, di evitare di stendere i panni ad asciugare in qualsiasi stanza (utilizzando magari solo il bagno o la cucina, locali già da isolarsi tramite la chiusura delle porte), di cercare di non lasciare fuoriuscire i vapori delle docce in stanze diverse dai bagni; ecc. Il consiglio in questi casi è lo stesso dato appena prima per evitare il trasferimento del calore da un locale all'altro: basterà utilizzare le porte delle varie stanze, così come per legge fra l'altro (gli anditi e i corridoi, ad esempio, risultano obbligatori, secondo normative ASL, per dividere come si suol dire "la zona notte" dalla zona giorno) e, soprattutto, si dovrà evitare di stendere i panni sui termosifoni, non solo per lasciar fare ai termosifoni il loro lavoro ma per impedire all'umidità di permanere in modo eccessivo in stanze più fredde e già quindi di per sé a garanzia di un giusto grado d'umidità.

→ Ricordarsi di lasciare le valvole termostatiche totalmente aperte d'estate

Più che di un consiglio per il risparmio energetico, quali la gran parte dei precedenti, il presente può considerarsi un aiuto al risparmio più prettamente "materiale". Si è infatti notato negli anni che le valvole termostatiche, seppur, perché sempre in movimento, più "durature" di quelle tradizionali, che spesso si bloccavano perché mai "mosse", possono a loro volta incastrarsi e non funzionare più correttamente. Tale situazione è riscontrabile nella gran parte dei casi a inizio stagione del riscaldamento, quando alcune termostatiche non sono più in grado di lasciar passare l'acqua all'interno dei termosifoni. Sentite in proposito la gran parte delle aziende produttrici, parrebbe che il modo migliore per cercare di evitare che si blocchino (con il rischio di dover chiamare un idraulico per la riparazione) sia lasciarle totalmente aperte (sul 5) d'estate. Questo consiglio è una cosa che molti dovranno sforzarsi di ricordare nel mese di giugno. Capiterà molto spesso che in tale periodo risultino chiuse le valvole termostatiche: gli utenti più attenti al risparmio infatti, tenderanno a chiuderle già ben prima dello spegnimento dell'impianto di riscaldamento, in quei periodi nei quali magari i vari sindaci emetteranno ordinanze autorizzanti il prolungamento del periodo d'accensione (dopo il 15 aprile, data nella quale, per legge, gli impianti si dovrebbero invece spegnere, ma senza un'oggettiva necessità), dimenticandosi poi delle valvole una volta spento l'impianto e rischiando di lasciarle in questo modo chiuse per tutta l'estate.

Si può poi intervenire in modo semplice ma sostanziale sui singoli radiatori installati in casa: questi piccoli accorgimenti, da soli, consentono di innalzare, a parità di consumi, i gradi di calore di uno o due punti, o, al contrario se si preferisce, di poter risparmiare il 7/14% dei costi sui consumi del singolo termosifone.

La nicchia nella quale è situato il termosifone andrebbe isolata,

inserendo dei pannelli (ad esempio d'alluminio, rintracciabili in qualsiasi centro "fai da te") sul retro, sui fianchi e sotto al davanzale di marmo. È un lavoro piuttosto semplice e non è necessario che venga fatto in fase di ristrutturazione dell'appartamento.

★ ★ ★

ULTERIORI NOTE TECNICHE ED ESPLICATIVE

→ La valvola termostatica, la temperatura degli ambienti e i termosifoni caldi solo per metà

Il compito della valvola termostatica, come detto in precedenza, è quello di mantenere costante la temperatura del locale, riequilibrando l'intero impianto e agendo sulla portata dell'acqua calda all'interno del radiatore. Al mattino, a freddo, la valvola è aperta e il flusso dell'acqua è quasi totale, ma a mano a mano che il locale comincia a riscaldarsi, la termostatica inizia a chiudersi andando a parzializzare la quantità d'acqua in entrata nel radiatore, sino a bloccarla del tutto una volta raggiunta la temperatura impostata. In questo modo nel radiatore entra solo la giusta quantità di acqua calda per mantenere costante la temperatura del locale. Entrando meno acqua, anche la velocità sarà inferiore e quindi riuscirà a cedere più calore possibile all'ambiente e si raffredderà. Ecco il motivo per cui il radiatore risulterà essere in parte freddo. Ciò è ancora più probabile e tangibile al solo tocco del termosifone, quando addirittura la valvola arriva alla chiusura totale (poi si riaprirà automaticamente una volta persi i gradi desiderati nel locale) perché la stanza ha raggiunto i gradi desiderati come impostati dalla scala numerica posta sulla stessa termostatica. In tal caso prima di raffreddarsi completamente, il termosifone, senza alcuna circolazione dell'acqua e senza entrata quindi di nuova acqua calda, tenderà a raffreddarsi prima sotto, rimanendo caldo sopra (in un contenitore chiuso l'acqua calda ferma, perché non movimentata da pompe, tende ad andare in alto, la fredda rimarrà invece in basso, più il termosifone si raffredderà minore sarà la parte calda e maggiore quella fredda, sotto). Questo è un punto molto importante perché un'acqua di ritorno fredda, oltre a significare un utilizzo di tutto il calore a disposizione, permetterà una migliore resa della caldaia, soprattutto se quest'ultima è una delle nuove a "condensazione".

→ I pericoli per la salute causati da aria troppo calda e troppo secca

Le normative nazionali e internazionali prevedono temperature massime negli ambienti, capita spesso di chiedersi il perché e se sia giusto che lo Stato possa intromettersi nella sfera di gestione delle abitazioni private. La risposta viene da sé già solo pensando ai vari accordi internazionali da Kyoto in poi, tendenti alla diminuzione dell'inquinamento globale e a preservare le scorte dei combustibili che, come risaputo, volgono all'esaurimento (consci di ciò, accettiamo, ad esempio, tranquillamente l'imposizione delle targhe alterne, l'eventuale blocco totale del traffico, ecc.), ma noi, qui, vogliamo andare oltre questi concetti ormai più che conosciuti dai cittadini e chiarire un altro punto forse per molti sorprendente: gli stati hanno diritto a intervenire sul modo di gestire il calore da parte dei singoli cittadini anche per preservarne la salute. Diversi studi scientifici hanno infatti provato che sopra ai 20° negli ambienti domestici il rischio di ammalarsi per i resi-

denti aumenta in modo esponenziale, rispetto a coloro che vivono in appartamenti che rispettano i 20° imposti (in Gran Bretagna, addirittura, la temperatura massima consentita è pari a 18°). Come sappiamo la salute è un patrimonio degli Stati, mentre le malattie e i malanni stagionali sono, al contrario, un costo per la Sanità Pubblica. La tentazione di chiudere in casa, alzare la temperatura dei radiatori e sigillare le finestre ce l'abbiamo un po' tutti, durante l'inverno. Perché il calore sembra confortevole e anche perché, così facendo, crediamo di sfuggire ai malanni tipici della stagione. Ma contro influenza e raffreddore il caldo in casa, o meglio il "caldissimo", non è esattamente l'arma giusta. La temperatura domestica ideale è infatti di 18-21 gradi: non c'è bisogno di eccedere. Anzi, eccedere può essere nocivo. Secondo un recente e ben argomentato articolo del *Telegraph* i riscaldamento troppo alti in ambienti chiusi portano più svantaggi che vantaggi. L'aria troppo secca favorisce tosse e arrossamenti agli occhi, la temperatura molto alta diventa un habitat perfetto per gli acari (allergie) e per la propagazione di germi del raffreddore e dell'influenza e una serie di altri svantaggi quali vasodilatazione e fatali sbalzi di temperatura una volta raggiunti gli ambienti all'aperto. Il concetto di temperatura domestica ottimale, dicono gli igienisti, nasce dal fatto che le reazioni all'interno del nostro organismo avvengono intorno a 36,5 gradi centigradi di temperatura corporea. Se la temperatura esterna scende troppo avvertiamo la sgradevole sensazione del freddo e mettiamo in atto i meccanismi di compensazione tipici della nostra specie: brividi (contrazioni dei muscoli che producono calore) e pelle d'oca (reazione cutanea che riduce la dispersione del calore). Ma se - come in verità accade spesso nelle nostre abitazioni - la temperatura supera i 20-22 gradi, le mucose delle prime vie respiratorie tendono a seccarsi, la secchezza a sua volta provoca un calo delle difese immunitarie locali e di conseguenza una maggiore sensibilità agli attacchi di batteri e di virus. In altri termini, innalzando la temperatura delle nostre case forse acquistiamo in presunto comfort, ma certamente perdiamo in resistenza ai microrganismi: in definitiva rischiamo "di più" di raffreddarci e, una volta raffreddati, impieghiamo "più tempo" a guarire. Segnaliamo inoltre, dal *Corriere Salute*: "Perché è consigliabile dormire al fresco? D'inverno rintanarsi sotto una spessa coltre di coperte è di certo piacevole, ma poco salutare. Infatti la temperatura dentro il letto non dovrebbe superare i 29 - 30 gradi, e se nella stanza ci sono 19 - 20 gradi bastano un pigiama di cotone e una coperta di lana. Il caldo eccessivo fa sudare e il sudore, mischiandosi al sebo dei capelli, li danneggia. Inoltre l'alta temperatura esacerba le malattie della pelle: allergie, escoriazioni e acne peggiorano con il calore e ciò, a sua volta, origina un prurito cui si risponde grattandosi inconsciamente e alimentando così un circolo vizioso. Infine anche la qualità del riposo in un ambiente eccessivamente riscaldato ne risente: il sonno è meno profondo e più disturbato".

→ Umidità, ponti termici, condensa e muffe

Le muffe (muffe, licheni, alghe, batteri) si formano sulla faccia interna delle pareti a seguito della differenza di tempe-

ratura tra la faccia esterna e quella interna della parete stessa, per la non uniformità dell'isolamento termico che consente la formazione dei cosiddetti "ponti termici" e per la conseguente condensazione dell'acqua atmosferica sulla parete, la quale ha una temperatura molto più bassa di quella dell'aria. Con il termine "ponte termico" si intende una zona della muratura che assume temperature decisamente più basse della zona circostante (situazione molto diffusa negli immobili edificati fra gli anni "60 e "80 dello scorso secolo, in assenza al tempo di specifiche leggi che, tenendo conto del necessario risparmio energetico, obbligassero anche ad una specifica coibentazione dell'edificio). A seguito di ciò accade spesso che l'aria, nel momento in cui lambisce queste zone, si raffreddi sotto il suo punto di rugiada e quindi ceda al muro per condensa la frazione di acqua in eccesso al suo stato di vapore. È esattamente lo stesso fenomeno che si verifica allorché si appanna un vetro, ma nel caso delle murature l'acqua di condensazione viene assorbita dall'intonaco e, non avendo modo di evaporare, crea le condizioni per lo sviluppo delle muffe. Infatti le spore, che sono i "semi" delle muffe e che sono sempre presenti in quantità in qualsiasi atmosfera, si insediano in un poro pieno di acqua e lì si sviluppano. Tale ciclo è tanto più vitale quanto più marcato è il ponte termico e quindi in corrispondenza di travi, solette, angoli orizzontali e verticali, in modo più marcato sulle pareti esposte a nord, nord-est e nord-ovest, nei bagni e nelle cucine.

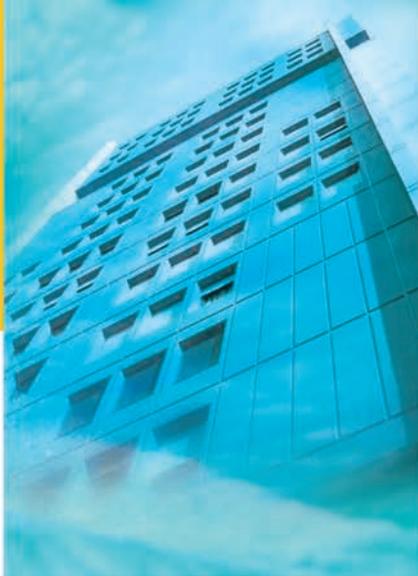
Una volta adulte, le muffe, e simili, rilasciano altre spore che si sviluppano in aree contigue allargando l'invasione. Un buon aiuto alla diffusione viene dato anche dagli svariati tentativi di distruggere le muffe, che traggono modo di diffondersi maggiormente dalla immancabile attività di spazzolatura e, soprattutto, dall'errata immissione di eccessiva umidità all'interno dei locali.

L'eliminazione definitiva del disturbo è cosa da specialisti e passa sempre per una serie di operazioni che debbono prima estirpare e distruggere le muffe senza diffondere le spore, rinforzare l'intonaco stesso, aspergere la superficie interessata opportunamente ampliata con prodotti sporicidi permanenti, ed eliminare i ponti termici con passaggi ripetuti di pitture isolanti speciali, non essendo quelle in commercio in grado di svolgere questo compito.

L'aspersione di pitture termiche non può essere generalizzata perché in questo modo la differenza di temperatura tra le varie zone delle pareti resta invariata. Non si tratta, infatti, come avrete compreso, di problemi di umidità proveniente dall'esterno o semplicemente del fatto che una parete è in generale "troppo fredda" ma del fatto che lo è rispetto alle altre della stessa stanza o, se non si tengono le porte chiuse, dell'intero stesso appartamento. Riteniamo di aver fatto un servizio molto utile e di semplice, seppur approfondita, consultazione, così come ci era stato chiesto. Siamo comunque a disposizione per qualsiasi altra delucidazione.

(Alcuni elementi e spunti contenuti in questo inserto sono stati acquisiti da siti Internet del settore, poi rielaborati per renderli più facilmente comprensibili con il resto dei paragrafi da noi direttamente elaborati).





Abiti in un condominio con riscaldamento centralizzato?

Risparmia denaro ed energia con la contabilizzazione dei costi di riscaldamento!

Paghi solo quello che consumi senza sprechi di energia.

Perché preferire la contabilizzazione individuale del calore.

I vantaggi:

- non ci sono opere murarie da eseguire negli appartamenti
- si paga quel che si è consumato e ci si riscalda solo quando serve.
- si mantengono i vantaggi di un impianto centralizzato e contemporaneamente si ha la libertà di scegliere le temperature e gli orari che più soddisfano le esigenze di ogni singolo utente.
- il sistema di contabilizzazione radio consente la lettura dei consumi direttamente dall'esterno, evitando la presenza dell'operatore nei singoli appartamenti



**Conduzione e manutenzione centrali termiche.
Riqualificazione tecnologica con finanziamento opere.
Pronto Intervento e Assistenza Tecnica 24 ore su 24**

CRISTOFORETTI
SERVIZI ENERGIA

TRENTO - PADOVA - MILANO - TRIESTE - VARESE

www.cristoforetti.com

filo —

ph. Beppe Brancato ad. Graphix

t. +39 02 9789248 lualdi.com

lualdi®

SPREAD 2,30%

Ricetta Casa

L'ingrediente
che rende dolci
i tuoi progetti

I tuoi sogni di casa ti hanno lasciato l'amaro in bocca? Banca Marche ti offre l'ingrediente giusto per rendere unica e speciale la tua ricetta.

Da oggi puoi avere un mutuo a tasso variabile con **spread pari al 2,30%***, per poter finalmente acquistare ed abitare la tua "dolce" casa! **Ti aspettiamo nelle Filiali Banca Marche della Zona Emilia o su bancamarche.it per fornirti tutte le informazioni sull'offerta.**

bancamarche.it



Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Per le condizioni economiche e contrattuali è necessario fare riferimento ai Fogli Informativi a disposizione presso le Filiali di Banca delle Marche S.p.A. in Amministrazione Straordinaria e sul sito bancamarche.it. La concessione del finanziamento è soggetta a valutazione ed approvazione da parte della Banca. Offerta valida fino al 31/12/2014, salvo modifica delle condizioni da parte dell'istituto erogante.

* Spread valido per importi finanziati fino ad un massimo del 55% del valore dell'immobile e per mutui con rata mensile. Durata massima del mutuo pari a 30 anni. Esempio per le erogazioni effettuate nel mese di luglio 2014 con importo finanziato pari a € 110.000, durata 240 mesi: TAN (variabile) 2,642% calcolato al tasso Euribor 6 mesi (div. 360) media mese precedente + spread 2,30%, TAEG 2,869%.

zona.emilia@bancamarche.it Tel 051 359546



Assistenza Domiciliare e Ospedaliera qualificata ad Anziani, Malati e Disabili

AssistiAmo è una Cooperativa Sociale onlus, che svolge il delicato ed attuale servizio di assistenza privata specializzata agli anziani, ai malati e ai disabili, sia nell'ambito dei **servizi domiciliari** (con orario diurno, notturno o anche 24 ore su 24) che in quello dei **servizi ospedalieri** (diurno o notturno, che comprende pasti, igiene, compagnia, veglia).

Particolare attenzione viene riservata a tutte quelle famiglie che versano in condizioni di difficoltà economica, ma che non possono rinunciare ad una adeguata assistenza.

Il nostro scopo sociale emerge maggiormente nella tipologia di **servizi "solidali" in ambito condominiale**, tramite soluzioni assistenziali innovative ad un costo molto limitato per le famiglie: tra questi i servizi di assistenza infermieristica, fisioterapia e riabilitativa a domicilio, e la **"governante di condominio"**, figura professionale che svolge svariate funzioni a sostegno delle famiglie (andando quindi a sollevare i condòmini e i familiari da onerose incombenze quotidiane).

CHIEDI UN PREVENTIVO

E regala a chi ti sta a cuore la sicurezza di avere qualcuno che si prenda sempre cura di lui.



Per informazioni:

Tel. 045.4854548 - Fax 045.4854861

oppure

800 910 677 ATTIVO 24 ORE SU 24

e-mail: info.siassist@gmail.com



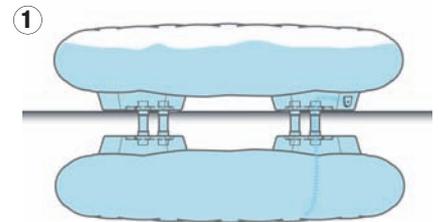
Soluzioni inedite

Raccogliere acqua piovana da utilizzare nei periodi di siccità. È questo lo scopo delle panchine progettate dallo studio Mars Architects di Shanghai con il sostegno dei laboratori BMW e del Guggenheim Lab, che finanzia idee innovative per i problemi delle grandi città di Alberto Aitini

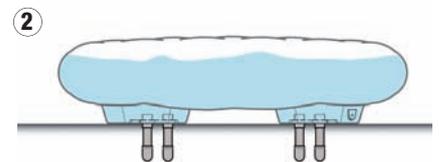
Come “riciclare” la pioggia

L'acqua è un bene prezioso. Soprattutto in questi paesi dove si è costretti a convivere con lunghi periodi di siccità. Un contributo alla risoluzione del problema arriva dall'Asia, dallo studio Mars Architects. Water Bench è una panca da esterno che raccoglie e immagazzina l'acqua piovana attraverso valvole che si aprono e raccolgono la pioggia che cade sopra la loro superficie. È collegata a una pompa simile a un normale tubo che serve per annaffiare, e così ricicla l'acqua piovana per giardini, aiuole, aree verdi. Ne esistono tre versioni, a seconda del terreno e della situazione in cui questa panchina da esterni viene collocata: la più completa è quella che comprende due panchine, una sulla superficie e la seconda, speculare, infossata nel terreno; il modello più grande può contenere fino a 1800 litri di acqua mentre gli altri due contengono 500 e

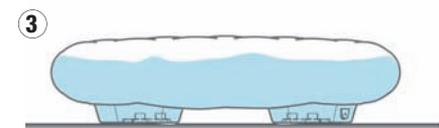
1000 litri. Il modello più piccolo è perfetto da installare in strada, perché non ha bisogno di essere “ancorato” a un pavimento terroso, quello medio ha un serbatoio interrato ideale per giardini e serre, quello più grande è adatto per parchi pubblici e campi da gioco. Water Bench è stato pensato in linea con un nuovo approccio alla progettazione urbana che enfatizza la multifunzionalità e la sostenibilità. È un progetto dello studio Mars Architects di Shanghai e le prime panchine sono state installate in dieci diversi parchi del centro nella megalopoli indiana di Mumbai che non è stata scelta a caso. Qui infatti si alternano la stagione delle piogge e periodi di siccità. E in questi luoghi nasce la necessità di conservare l'acqua per i momenti in cui se ne ha bisogno. L'acqua piovana raccolta non è mai potabile, ma utilizzabile esclusivamente per annaffiare i giardini. Ispirate ai divani Chesterfield, queste panchine, fatte in polietilene parzialmente riciclato, caratterizzate da un design modulare, creano una piacevole atmosfera da salotto urbano nelle aree pubbliche. Questo progetto è nato con il sostegno dei laboratori BMW e del Guggenheim Lab, che raccoglie e finanzia idee innovative per i problemi delle grandi città.



① Unità doppia che può contenere 1000 o 1800 litri d'acqua. Ideale per parchi pubblici e terreni urbani. Necessità della possibilità di scavare in terra fino a un metro di profondità.



② Unità singola fissa che può contenere 500 litri d'acqua. Ideale da installare nelle piazze e nelle strade. È ancorata al terreno.



③ Unità singola mobile che può contenere fino a 500 litri d'acqua. Ideale per giardini pensili e cortili privati. È solo appoggiata al suolo.





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 - info@tecnocem.it



EKE propone soluzioni personalizzate per l'efficienza energetica della tua casa, basta sprechi, basta bollette elevate.

Convenzione Confabitare www.eke-esco.com/confabitare

Ottimizzatore di linea



Stabilizza la linea elettrica, evita sprechi e perdite di carico. Otterrete, grazie a un prodotto tutto "Made in Italy" fino al 15% di risparmio sulla bolletta elettrica*

*IN PRESENZA DI CONSUMI ELEVATI LA PERCENTUALE DI RISPARMIO OTTENIBILE AUMENTA

Assorbitore atmosferico



Assorbe e potabilizza l'acqua per la tua casa; deumidifica gli ambienti e rende un servizio indispensabile: acqua pura da bere.

Troverete i dettagli riguardanti tutti i prodotti e servizi offerti da EKE su

Convenzione Confabitare www.eke-esco.com/confabitare

TUTTA UN'ALTRA CASA

IMPERMEABILIZZAZIONE, RISANAMENTO e RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA sono le aree di competenza nelle quali EUROAPPALTI da sempre si distingue sul territorio. Esperienza, professionalità e un costante standard lavorativo garantiscono sempre risultati con un ottimo rapporto **qualità - servizio - prezzo**.



AZIENDA ABILITATA ALLA POSA
DELLE MEMBRANE IMPERMEABILIZZANTI
RIF. NORMA UNI 11333



Tutta un'altra Casa.

Architettura

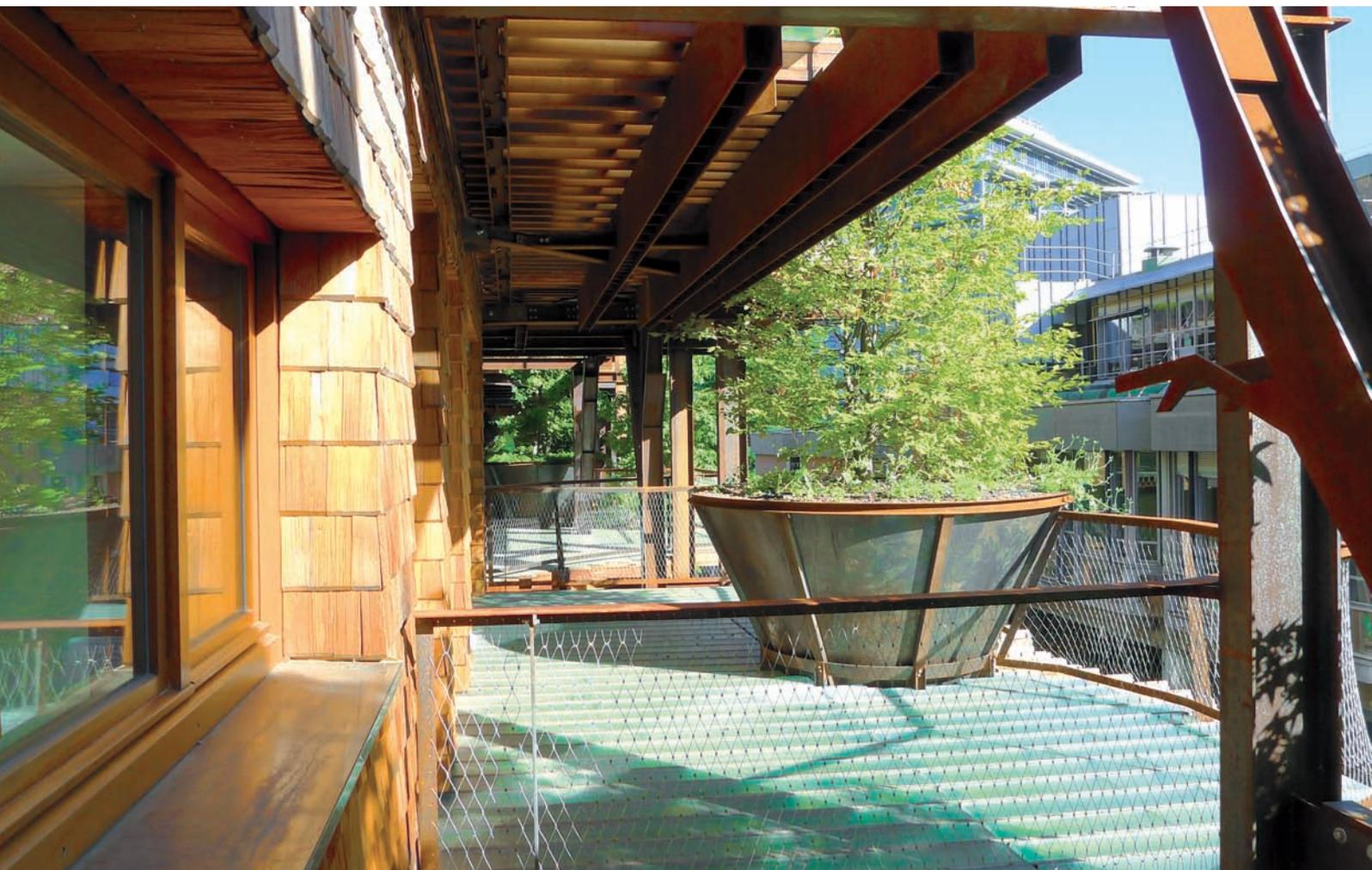


60 ABITARE OGGI



Un condominio evergreen

È come vivere in un polmone verde. A Torino un condominio diventa un modello da seguire. Centinaia d'alberi e 50 piante producono più di 100mila litri d'ossigeno e hanno la funzione di filtro per le polveri sottili, il rumore e il sole di Iole Costanzo





A sinistra: le terrazze che corredano gli appartamenti del condominio. Il legno è presente ovunque anche sul corrimano. La ringhiera è sostituita da una sottile rete in fibra naturale. Sopra: angolo del piano terra. Sotto: parte della facciata vista dal basso

A Torino in via Chiabrera l'idea di condominio e l'immagine che solitamente ne abbiamo sono stati cambiati totalmente. Stravolti, modificati. Forse è un inizio. Un inizio che potrebbe portare a un nuovo modo di pensare e progettare l'edilizia residenziale cittadina. È forse giunto il momento di comprendere che se deve essere costruito un edificio residenziale ex novo, allora tanto vale che venga realizzato con tutti i sacri crismi. Importante è costruirlo seguendo i nuovi desiderata dei condomini, che vogliono sentirsi accolti, avere intorno a sé tanta luce ed essere consapevoli di trovarsi in un luogo sano, sostenibile e garante della propria privacy.

In un certo senso è quello che è accaduto in via Chiabrera a Torino con il "25verde", il nuovo condominio progettato dall'architetto Luciano Pia. L'edificio è stato costruito vicino al Po, non lontano dal Parco del Valentino, su un'area che precedentemente ospitava una struttura destinata a uf-

fici e che oggi invece dà luogo a un mini ecosistema osmotico che mette in relazione gli ambienti domestici e quelli urbani adoperando la vegetazione come filtro. Il "25 verde" è considerato un edificio speciale, vivo, perché in grado di respirare e cambiare nel tempo: i suoi terrazzi sono costellati da un centinaio d'alberi ad alto fusto che, insieme alle 50 piante presenti nella corte, producono più di 100mila litri di ossigeno, e ne assorbono, nella notte, almeno altrettanti di anidride carbonica ogni ora. La fitta vegetazione presente ha inoltre la funzione di filtro sia per le polveri sottili prodotte dal traffico automobilistico, sia per il rumore e il soleggiamento durante le diverse stagioni. La mitigazione climatica degli ambienti avviene proprio grazie alle diverse condizioni della vegetazione, la quale si presenta rigogliosa e fitta nella stagione estiva, garantendo così un adeguato ombreggiamento, e rada in quella invernale, condizione che permette alla luce del sole di penetrare maggiormente negli ambien-



Architettura

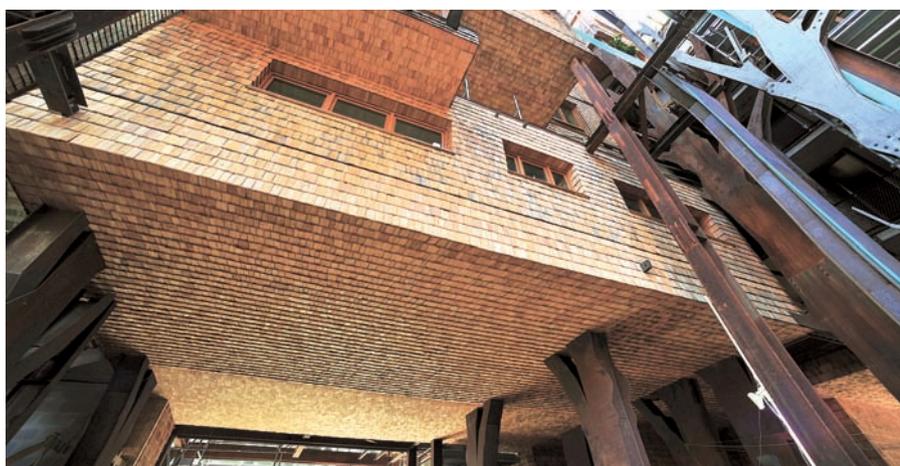


Sopra: il condominio è formato da più corpi che racchiudono un rigoglioso cortile, al cui interno sono state piantate 40 essenze di alto fusto. Sotto: i volumi visti dal piano terra. Il rivestimento è stato realizzato con scandole di legno che donano a tutto l'edificio una calda vibrazione

ti domestici illuminandoli e scaldandoli. È come vivere in un polmone verde: 4mila mq di terrazzi, 1.500 mq di giardino al piano terra con circa 40 alberi, 1.200 mq di giardini in copertura, le 140 fioriere disposte ai vari piani che in totale corrispondono a 1.200 mq di terreno destinato a varia vegetazione, a cui si aggiungono 150 mq di acqua al piano terra. Il tutto è sostenuto da

80 alberi in corten (particolare tipo di acciaio patinato dal colore brunito). Le varie strutture metalliche a forma di albero che dal piano terra giungono fino al tetto sorreggendo gli impalcati lignei dei terrazzi, si intrecciano con la vegetazione e definiscono in maniera unica le facciate dell'edificio. Il fabbricato, composto da 63 unità immobiliari tutte diverse tra loro e dotate sui due lati di ampi terrazzi di forma irregolare, all'ultimo piano, coperto da tetti verdi privati, è organizzato così da ospitare un'unità abitativa di taglio maggiore.

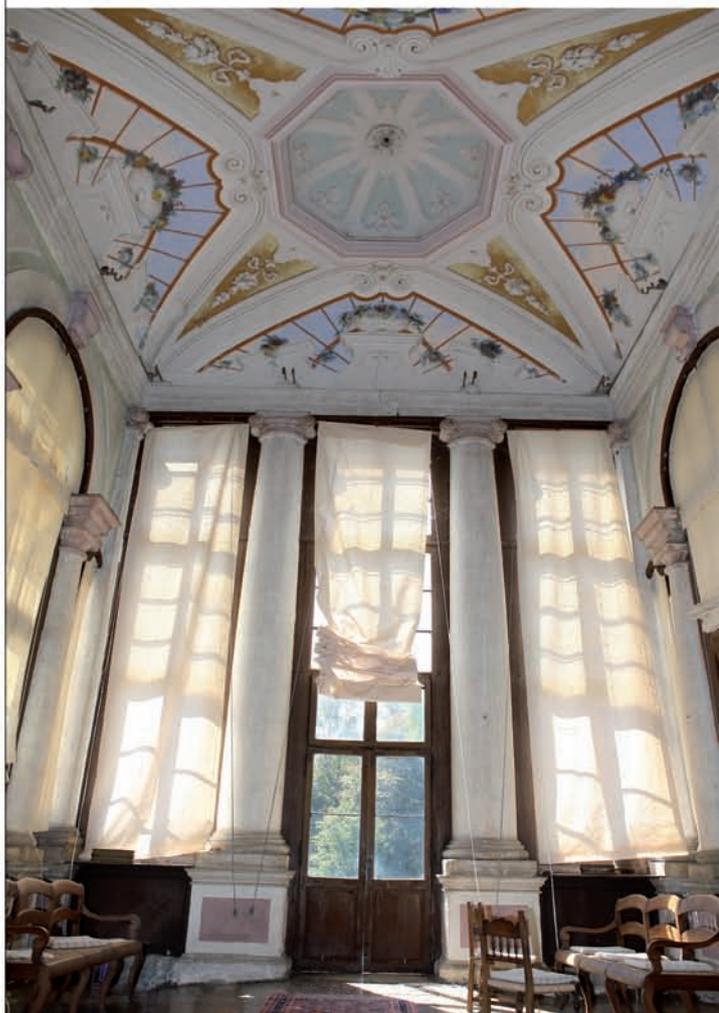
Tutto il sistema del verde è differenziato: fioriere sui terrazzi, un giardino-corte, il verde verticale in facciata, il verde pensile nella zona del soppalco dove si affacciano i loft e il verde pensile in copertura. E le essenze arboree scelte sono principalmente specie decidue, così da garantire un diretto irraggiamento solare nel periodo invernale. Ma la ricca varietà di essenze selezionate assicura anche un maggiore arricchimento in fogliame, fioritura e colore. Cromaticamente il "25verde" è molto cal-



Villa Ca' Conti

per i vostri momenti importanti

Meeting
concerti
eventi
degustazioni
wedding



Via Ca' Conti, 14 - 35040 Granze (PD)
Tel. + 39 389 2370310 - facebook.com/villaCaConti

www.villacaconti.it



Sopra: vista d'angolo dell'edificio. L'impatto visivo è unico. La struttura in corten brunito avvolge e sorregge i vari piani. E tra la vegetazione di metallo e quella naturale si trovano i volumi dei diversi appartamenti. Sotto: un angolo del piano terra

do, le tinte presenti variano dal verde alle calde nuance delle scandole di larice adoperate per le facciate, materiale e una tecnica che crea una superficie morbida e vibrante. Anche i listelli di legno massello che pavimentano gli irregolari terrazzi hanno funzione di filtro per i raggi del sole in estate, mentre in inverno lasciano penetrare la luce all'interno delle abitazioni. È chiaro dunque quanto uno degli obiettivi dell'intervento sia stato il raggiungimento di una buona efficienza energetica. Ed è per questo che sono state adottate più soluzioni tra loro integrate: l'isolamento "a cappotto", le pareti ventilate, la protezione dall'irrag-

giamento solare diretto, gli impianti di riscaldamento e raffrescamento che utilizzano, con il sistema a pompa di calore, l'acqua di falda e il recupero delle acque piovane con stoccaggio e riutilizzo per l'irrigazione del verde. L'edificio residenziale di via Chiabrera a Torino è più che di nuova concezione e presenta tutti i requisiti per essere un modello da seguire. Gli appartamenti, di varie dimensioni, da 80 a 250 mq, tutti corredati di terrazzi, non sono disposti l'uno sopra l'altro, ma sono volumi indipendenti, gestiti in modo da sembrare abitazioni isolate, mentre la privacy è assicurata dalla rigogliosa vegetazione.





**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



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.bancaetruia.it



Foto Alberto Bandin

Serpeggia sul prato. E tra le pieghe della sua superficie esterna prendono vita gli spazi che accolgono le nuove generazioni di un famiglia molto unita. È l'ampliamento di un'abitazione curato da Ignacio Peydro e Isabel Collado a La Coruña in Spagna di Mercedes Caleffi

Spazi per una grande famiglia

Nel suo candore sembra momentaneamente appoggiata sul prato. Le vetrate ondulate seguono i raggi di curvatura dell'abitazione. Tutta la struttura ha un attacco a terra diretto e netto che esalta la purezza dell'edificio

È raro oggi sentire che un'abitazione è stata ingrandita per poter ospitare tre generazioni della stessa famiglia. La società è così cambiata da far sembrare anacronistica o quanto meno diversa una progettualità di questo tipo. A La Coruña, la città del vetro, in Spagna, c'è chi ha recentemente pensato di farlo. Oggi che i tempi sono veloci e i ritmi della vita e delle vacanze sono frenetici. E soprattutto in questo mondo in cui i grandi mezzi di comunicazione e di trasporto contribuiscono non poco a disgregare l'originario nucleo familiare, un tempo certamente più unito. Invece in que-

sta casa tre generazioni decidono di condividere i loro momenti liberi. E così un'abitazione per le vacanze costruita negli anni '60 del secolo scorso ha subito un ampliamento per questa esigenza. Curato dagli architetti Ignacio Peydro + Isabel Collado dello studio Dosis Architecture Office, il nuovo progetto non ha coinvolto e travisato la preesistenza ma l'ha dotata di un nuovo corpo e anche di una nuova identità. Il vecchio edificio, pur mantenendo intatto il suo cuore anni '60, si è sviluppato, meglio dire ampliato, aggiungendo a esso una nuova ala, eterea, sinuosa e leggera.



Foto Alberto Bandin



Foto Ramon Cantero



Foto Ramon Cantero



Foto Ramon Cantero



Foto Alberto Bandin

A sinistra: alcuni interni bianchi e molto luminosi. Nella prima foto, l'intradosso di una scala elicoidale che collega il piano terra al primo. Sopra: un esterno. Sotto: uno degli ambienti di raccordo tra le stanze e le scale di collegamento



Foto Ramon Cantero

La nuova casa, pensata per le due giovani generazioni, si sviluppa sul lato nord-orientale, è incernierata al vecchio edificio e ha una copertura che, grazie alla topografia esistente (il nuovo edificio ha infatti un piano di campagna più basso) funge da giardino privato per la vecchia costruzione. Nella casa originale sono rimasti alcuni ambienti di interazione familiare e sociale e le stanze della prima generazione. Ogni membro della famiglia adesso, pur sentendosi parte di questo particolare unicum, di questa famiglia così ampliata, accogliente e unita, ha la propria indipendenza. Un'indipendenza fatta di ambienti semplici e ariosi. Spazi dagli angoli smussati e bene illuminati, che piegando-

si hanno creato stanze e disimpegni, bianchi, netti, fluidi e collegati tra loro. È da un'unica parete che nasce la nuova abitazione: da una superficie continua che morbidamente disegna e definisce gli interni. È una linea continua che delinea i nuovi spazi. Tra le morbide e flessuose pareti si inseriscono le vetrate, anch'esse curve. Tutto asseconda il curvilineo movimento e da ciò nascono volumi avvolgenti e portici che in realtà non sono portici, perché in questa costruzione hanno la particolarità di essere vetrati e certamente non sono una novità per La Coruña. Nella storica città della Galizia, nell'estremo nord-ovest della Spagna, infatti, molte abitazioni ne sono dotate. Il portico vetrato fa parte

Architettura

A dominare è il colore bianco. In alcuni ambienti gli arredi sono scelti per la loro essenzialità e capacità di non interferire con essi. Le vetrate e la luce rappresentano certamente gli elementi più importanti della casa

Foto Alberto Bandin



Foto Alberto Bandin

della tipica architettura vernacolare di questa città. La Coruña è nota come la “Ciudad Cristal”, proprio per le sue tipiche abitazioni con gallerie e vetrate dipinte di bianco e risalenti al XIX sec.

I portici, presenti anche in questa nuova costruzione, e che meglio compongono l’immagine più caratteristica e tradizionale di questa storica città, si trovano maggiormente nella zona prospiciente il porto, nell’Avenida de la Marina, la zona costiera che si sviluppa attorno alla Città Vecchia, lì dove oggi tradizione e modernità si fondono

in un tutt’uno. Nella contemporanea “casa V” il portico vetrato è stato rivisitato. È diventato uno spazio senza spigoli, morbido, accogliente. Molto luminoso grazie alla presenza del bianco ma anche perché le vetrate, ricurve, e per questa ragione rinforzate nella loro essenza traslucida, ne amplificano il chiarore. Ma un portico non è solo questo. Un portico ha anche funzione di catalizzatore della luce e, nella stagione invernale, può diventare un mitigatore per gli ambienti interni. Condizione che in questo progetto ancor più è stata valu-

tata e sfruttata, proprio perché la logica adottata dai progettisti è stata quella di dotare “casa V” degli accorgimenti necessari per renderla strategicamente sostenibile. E tra questi anche un impianto di riscaldamento solare che oltremodo fa abbattere l’impiego di combustibile.

È evidente che questo ampliamento, progettato per accogliere, in tutte le stagioni dell’anno, durante le vacanze, questa famiglia unita, bene si accorda al suo inusuale legame affettivo e soprattutto alle sue contemporanee esigenze.

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!

TEDESCHI
Autospurghi
Lasciate a noi il lavoro sporco.



Sistema di controllo della Tracciabilità dei Rifiuti **SISTRI**



ASPI



Pronto intervento
051.725353

SPURGO IN ALTA PRESSIONE • VIDEOISPEZIONI • PRONTO INTERVENTO
CONTRATTI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA • COLLAUDO RETI FOGNARIE
RELINING • RISANAMENTO RAPIDO FOGNATURE • BONIFICHE E COLLAUDI SERBATOI
INTERVENTI IN AMBIENTI CONFINATI • BONIFICHE AMBIENTALI • SMALTIMENTO RIFIUTI
TRASPORTI IN NORMATIVA ADR • SPAZZAMENTO E LAVAGGIO STRADALE
DISINFESTAZIONI E DERATTIZZAZIONI • RIMESSAGGIO EDILE • CONSULENZE TECNICO NORMATIVE

www.tedeschiautospurghi.com

TEDESCHI AUTOSPURGHI srl

Sede legale:

Via del Maccabreccia 16/A - 40012 Calderara di Reno (Bo)

Sede amministrativa:

Via della Corte 8 - 40012 Calderara di Reno (Bo)

Fax 051.726323 - 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

PRONTO INTERVENTO H 24

INTERIOR DESIGN

SAN PAOLO

In Brasile la DM House, residenza del 1970, è stata modificata dallo Studio Guilherme Torres in un'abitazione colorata, leggera, ariosa e pratica, dove è il colore a strutturare l'abitazione. L'arredamento, interamente acquistato a Londra, è molto lineare. Grandi finestre tengono in continuo contatto visivo il soggiorno e la cucina con la piscina e il giardino, che non è grandissimo ma ben sistemato e confortevole.

TEL AVIV

La V House è una moderna villa mediterranea progettata da Paz Gersh Architecture + Design in un quartiere storico della città. È caratterizzata da due cortili interni che fanno da filtro tra l'ambiente esterno e quello interno. Il cortile sul retro tutela gli ambienti dai rumori, quello sulla facciata principale funge da cortile d'accesso e da elemento illuminante per il living del piano terra.



Interior design

Elegante e colorata. Essenziale e semplice. Cambiandone la logica distributiva, una comune residenza anni '70 è diventata una luminosa abitazione per una coppia con figli di Iole Costanzo



ELEGANZA DEL VINTAGE

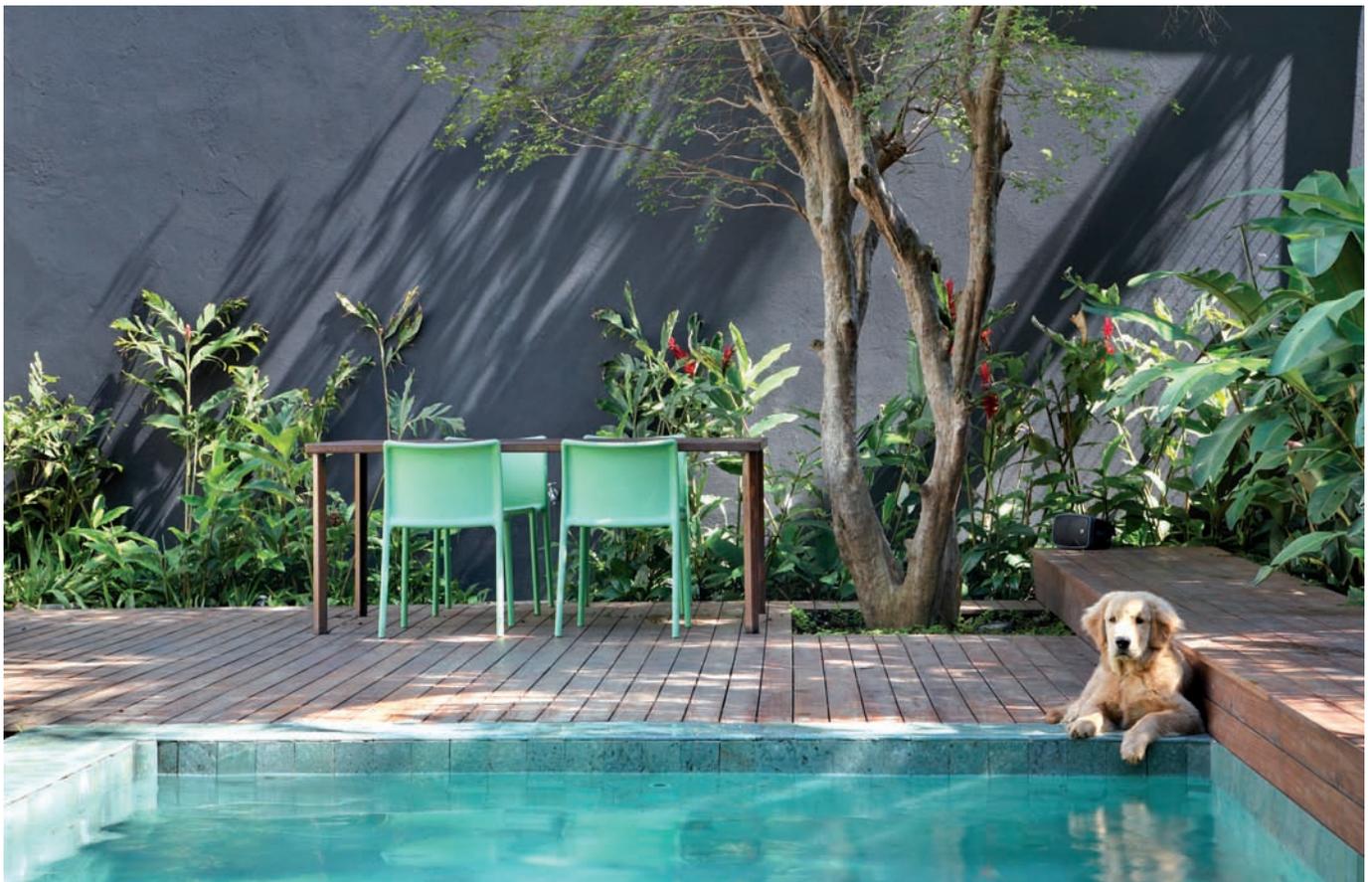




A sinistra: la vista, oltre le ampie finestre vetrate, del confortevole giardino. Il pavimento di legno doghettato raccorda le aiuole con la piscina e l'angolo con il tavolo posto sotto un albero. In basso: la piscina circondata dal verde. Sotto: alcuni degli arredi vintage



Tornano in Brasile, a San Paolo, nel lussureggiante quartiere di Cidade Jardim. Tornano dopo un decennio vissuto in Europa. E ad accoglierli sarà una residenza del 1970, un'abitazione semplice su due livelli, di cui uno seminterrato, con un tetto a terrazzo e un esiguo giardino. Un edificio essenziale che i nuovi abitanti, una coppia e i loro tre bambini, hanno deciso di modificare in una casa spaziosa e luminosa. La DM House con il progetto dello Studio Guilherme Torres e la sensibilità dei proprietari è divenuta un'abitazione colorata, leggera, ariosa e pratica. È il colore a strutturarla. Il grande armadio laccato multicolore è stato il punto di partenza per l'intero progetto. È l'elemento che ha caratterizzato il piano terra. I colori si susseguono secondo una variazione pseudo-intuitiva della tonalità. Sono nuance vivaci che si avvicinano, sono tanti quadrati, che fanno pensare al nuovo gioco Bendoku: una applicazione divertente che richiede di completare le tabelle inserendo i colori in modo consequenziale secondo il loro gradiente, passando da un colore chiaro a quello più scuro oppure passando, sempre secondo la scala di colorazione, da un colore freddo a uno caldo e viceversa. E così è per questo elemento d'arredo. Tra tutti questi passaggi cromatici che caratterizzano le armadiature, alcune tonalità finiscono



Interior design



Il soggiorno è l'ambiente più vissuto della casa, perché posto a stretto contatto con il giardino. La parete sul fondo, ricoperta in ceramica bianca decorata con motivi uguali ma dal colore diverso, maschera la scala che vi sta dietro e dà risalto al tavolo di cemento resinato posto di fronte







Sopra: uno degli armadi colorati che dà identità a tutto il piano terra, che ospita le camere da letto e un soggiorno, ambiente in cui questi elementi colorati sono comunque presenti (vedi in basso). A sinistra: uno degli ambienti-armadio che corredano alcune stanze e si prestano a diventare angoli per la lettura



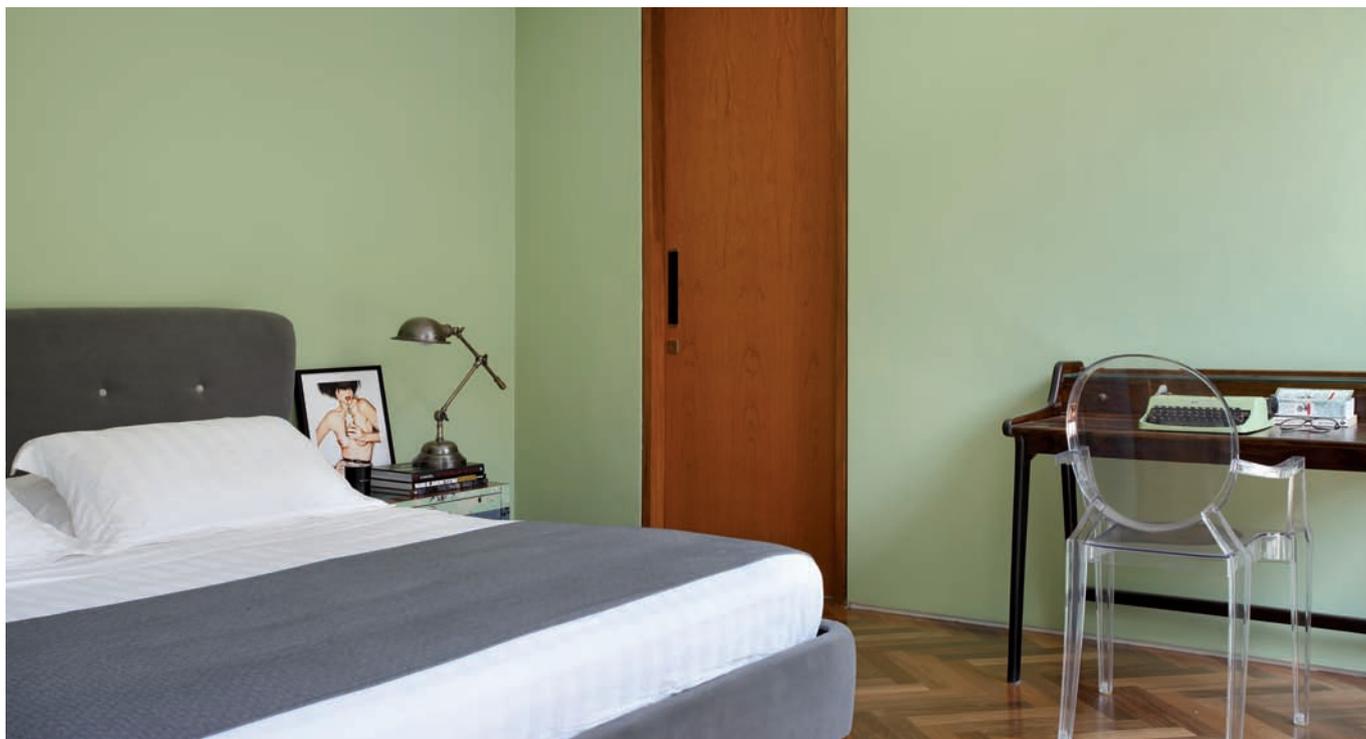
In questa pagina: un ambiente filtro prima della camera da letto padronale dotato di lavabi e armadi bianchi. La vasca è stata costruita all'interno del solaio, subito sotto la finestra che affaccia sul terrazzo. A destra, in alto: una delle camere dei bambini. In basso: una delle camere da letto matrimoniali presenti sul piano



per segnare maggiormente un ambiente. Il resto lo fa il nuovo modo in cui è stato pensato lo spazio. L'architetto ha scelto di mettere le camere da letto e una sala giochi-soggiorno al piano terra, mentre la cucina, il living e il salotto al piano seminterrato, direttamente collegati con il giardino e la piscina. L'alto recinto che circonda l'abitazione è rivestito con ceramica di piccolo taglio, di un grigio antracite scuro che dà risalto alle aiuole appositamente allestite con piante che necessitano di poca luce e molta umidità. Grandi finestroni tengono in continuo contatto visivo il soggiorno e la cucina con la piscina e il giardino. Quest'ultimo è uno spazio piccolo ma ben sistemato, con poche piante, semplice e molto confortevole. I due ambienti del seminterrato, anch'essi colorati, hanno una spiccata eleganza internazionale, sono arredati con pezzi vintage prodotti tra il 1950 e il 1970. L'arredamento, interamente acquistato a Londra, è lineare, semplice e non sfarzoso. Ben si lega al cemento resinato usato per il pavimento e per il tavolo, progettato dall'architetto, a cui si oppone una parete interamente rivestita con piccole piastrelle della stessa dimensione, con lo stesso decoro e un diverso colore. Questo elegante rivestimento rende la parete un semplice setto al di là del quale si nasconde una scala, un elemento che senza dominare vivacizza l'ambiente donandovi una delicata vibrazione traslucida.



È il colore a strutturare l'abitazione. Il grande armadio laccato multicolore è stato il punto di partenza per l'intero progetto



Interior design

ABITARE TRA IERI E OGGI

**Progettata da Paz Gersh Architecture+Design
la V House rispecchia la vita di Tel Aviv. È
semplice ed elegante. Un continuo passaggio
tra il dentro e il fuori. Sì, perché tutto
si svolge tra due cortili di Mercedes Caleffi**





Vivere a Tel Aviv, la cosiddetta "capitale laica" d'Israele, non deve essere assolutamente facile, ma neanche spiacevole. I cittadini cercano in tutti i modi, nonostante la situazione geo-polica, di vivere al meglio la loro vita e la loro città senza rinunciare a nulla, neanche alla movida. Tel Aviv è una città vivace. In continuo fermento. Non si ferma mai. In qualsiasi momento delle 24 ore è possibile trovare gente per le strade. I caffè non chiudono. È considerata la città più brillante del mediterraneo. C'è chi ha pensato di confrontarla a Miami: lungomare, 14 chilometri di spiagge bagnate dalle onde del Mediterraneo e vivacizzate dalle centinaia di surfisti, piscine, locali e

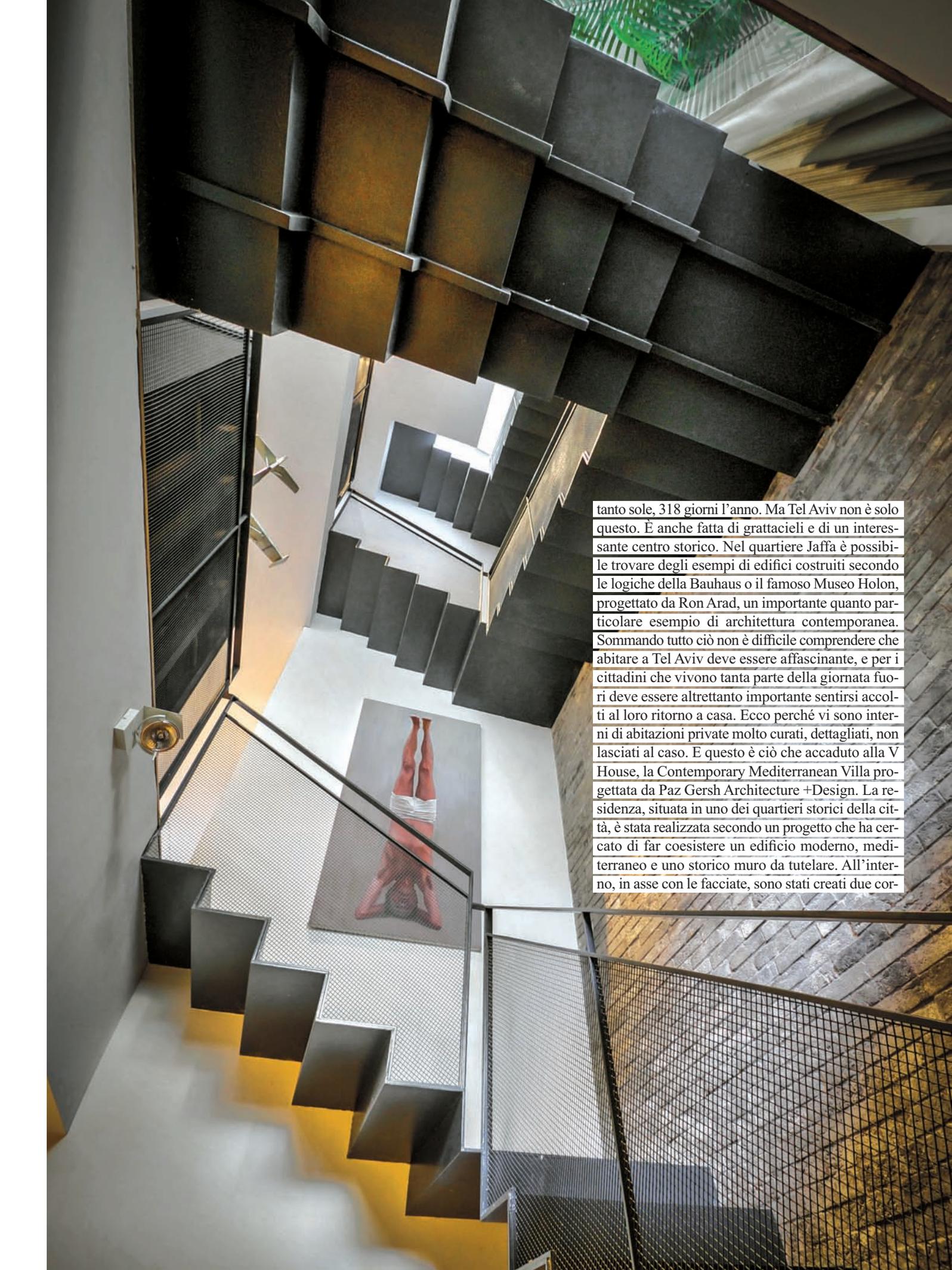


La cucina in acciaio e legno scuro è in stretta relazione, attraverso le pareti vetrate, con il cortiletto realizzato all'interno della facciata principale. Ha un'isola in acciaio e una parete attrezzata, con lavabo



La scala autoportante in acciaio conduce ai piani superiori dove sono state sistemate le camere da letto. Dalle scale è possibile apprezzare lo stretto rapporto tra il living e il cortile antistante. A destra: la tromba della scala, la cui leggerezza esalta la muratura e non disturba l'esposizione di alcuni dipinti





tanto sole, 318 giorni l'anno. Ma Tel Aviv non è solo questo. È anche fatta di grattacieli e di un interessante centro storico. Nel quartiere Jaffa è possibile trovare degli esempi di edifici costruiti secondo le logiche della Bauhaus o il famoso Museo Holon, progettato da Ron Arad, un importante quanto particolare esempio di architettura contemporanea. Sommando tutto ciò non è difficile comprendere che abitare a Tel Aviv deve essere affascinante, e per i cittadini che vivono tanta parte della giornata fuori deve essere altrettanto importante sentirsi accolti al loro ritorno a casa. Ecco perché vi sono interni di abitazioni private molto curati, dettagliati, non lasciati al caso. E questo è ciò che accaduto alla V House, la Contemporary Mediterranean Villa progettata da Paz Gersh Architecture +Design. La residenza, situata in uno dei quartieri storici della città, è stata realizzata secondo un progetto che ha cercato di far coesistere un edificio moderno, mediterraneo e uno storico muro da tutelare. All'interno, in asse con le facciate, sono stati creati due cor-



La cucina si apre sulla sala
e il cibo ambiente
over, invece, è ratto piazzato
da un tavolo rotondo restaurato
con intagli e sedie di nuovo
design si affaccia verso il
salotto visibile sul fondo

Il living è essenziale. Il tavolo e le sedie hanno alle spalle una parete attrezzata con all'interno una postazione studio. La sospensione è l'elemento di gioco, infantile, unico e contemporaneo



tili, due filtri tra l'esterno e l'interno. Quello sul retro con funzione di foyer tutela gli ambienti dai rumori mentre quello posto sulla facciata principale funge da cortile d'accesso e da elemento illuminante per il living del piano terra, lì dove è stata adottata una sistemazione open space per connettere il cortile antistante con il foyer-giardino retrostante. Anche la piscina, di cui è munito il giardino, fa da moltiplicatore d'immagine: riflette gli edifici vicini, mitiga gli spazi interni e dona più luce all'interno, mentre con la sua gamma eclettica di stili che vanno dagli anni '60 a un design più contemporaneo ben si raccorda con la cucina in legno scuro e acciaio inox. Ai piani superiori invece, dove sono state disposte le camere da letto e le terrazze, si arriva attraverso la leggerissima scala d'acciaio autoportante che sembra, nella sua esilità, essere altro dal contesto.



A sinistra, in alto: uno dei cortili. In basso: la zona living e il salotto che in asse tra loro collegano i due cortili esterni. In questa pagina la facciata principale: al primo piano il prospetto è stato arretrato, senza per questo rinunciare a un'unica facciata. Sono stati creati così due spazi diversi: una terrazza e il cortile del piano terra



www.vernicifirewall.it

HAI INFINITI MODI DI PROGETTARE IL MONDO
E UN UNICO GRANDE IMPERATIVO.

LA SICUREZZA.



YouTube



Via Ronchi Inferiore, 34 | 40061 Minerbio (BO) Italia
T. +39 051 6618 211 F. +39 051 6606 312
www.renneritalia.com

InfoRent



Individuare un "buon inquilino" è un'operazione difficile?

INFORENT offre un prodotto UNICO IN ITALIA, studiato appositamente per le aziende del mercato immobiliare al fine di prevenire con efficacia il grande problema della morosità degli affitti.

INFORENT vuole togliere ogni preoccupazione ai proprietari di immobili che affittano i propri beni ad inquilini o aziende. Mediante **REPORT INFORMATIVI DETTAGLIATI**, si propone di facilitare l'individuazione di affittuari che pagheranno regolarmente l'affitto e che ben conserveranno l'immobile, contribuendo a rendere più semplici le negoziazioni ed a migliorare la trasparenza del mercato degli affitti.

Per proprietari immobiliari

Affittare il proprio immobile senza preoccupazioni evitando gli inquilini morosi è possibile con un'adeguata informazione preventiva.

Il servizio **INFORENT** si propone di facilitare l'individuazione di affittuari che pagheranno regolarmente e che ben conserveranno l'immobile e di rendere la trattativa veloce e sicura.

Per amministratori di condominio:

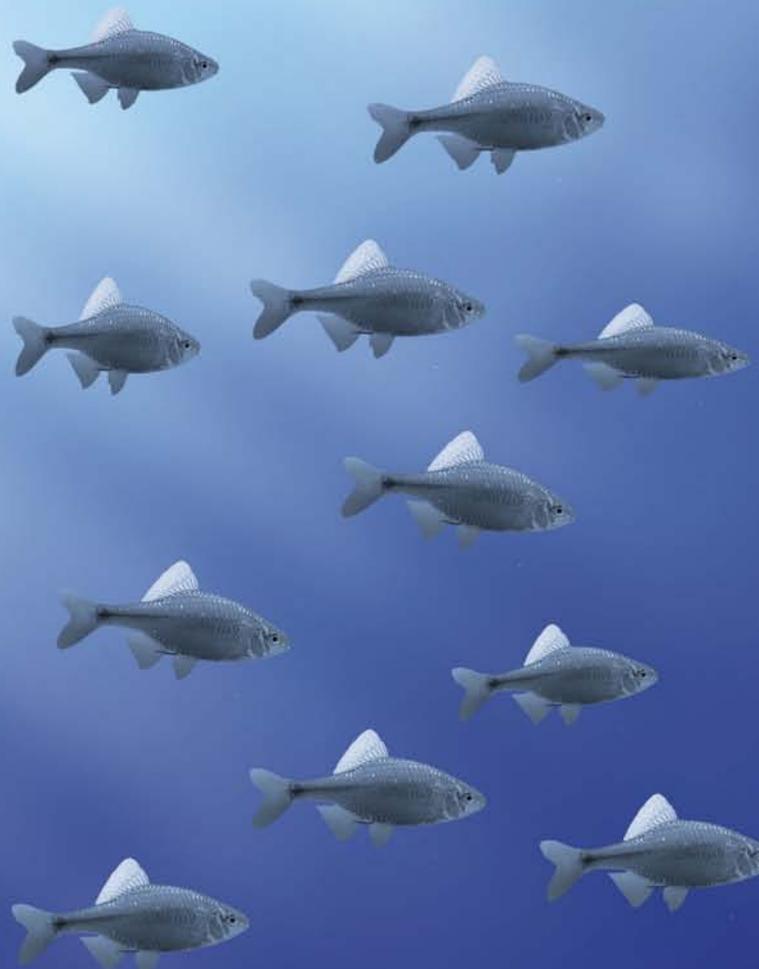
INFORENT ha studiato un servizio specifico e mirato che aiuta l'amministratore di condominio ad individuare fonti di reddito e beni aggredibili per azioni di recupero crediti.

Oggi tutto questo è disponibile a condizioni favorevoli per gli associati **CONFABITARE** e **CONFAMMINISTRARE**.

Per maggiori informazioni:

InfoRent

Via Pastrengo 9, 24068 Seriate (BG)
Tel. 035-0146710 - Fax 035-0142184
info@inforentsrl.it - www.inforentsrl.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.