

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

GENNAIO 2013 - Anno 4 - N.9

**ADDIO MONTI
SENZA RIMPIANTI**
Editoriale di Alberto Zanni

GIULIO TREMONTI
"L'IMU È COME
UN ESPROPRIO"

**CONVENTION 2012
DI CONFABITARE**

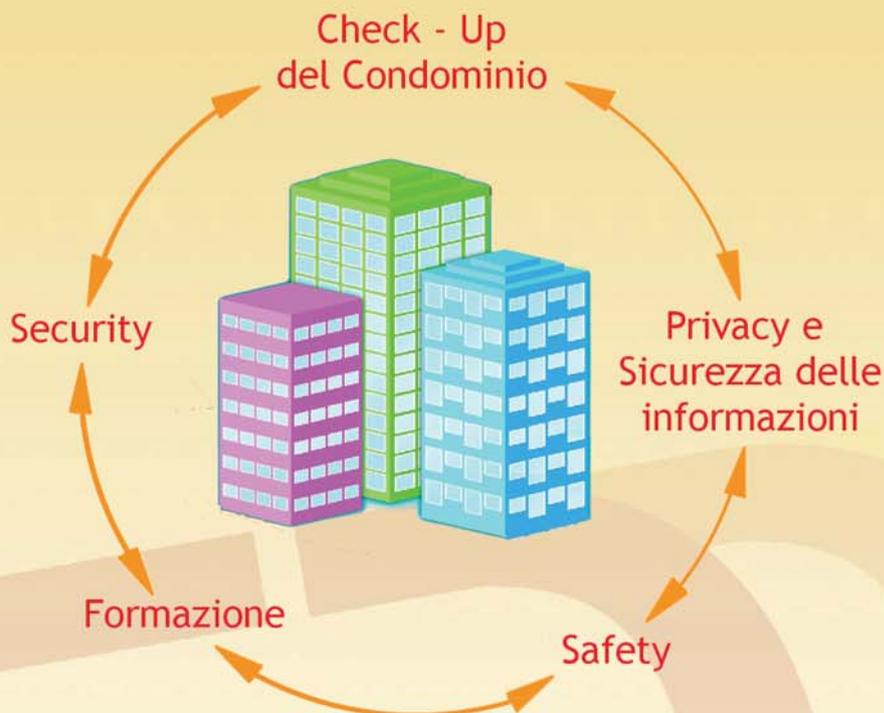
**IL MERCATO
IMMOBILIARE
A BOLOGNA
E IN ITALIA**

Tutela la tua vita Condominiale



SCHMIDT SECURITY è il partner ideale per una gestione dei condomini completa e corretta

Soluzioni d'avanguardia e competenze specialistiche garantiscono l'analisi approfondita degli stabili



CHECK-UP DEL CONDOMINIO (AUDIT)

Valutazione ed analisi in loco delle problematiche esistenti

SAFETY (D.Lgs.81/08)

Consulenza per la responsabilità civile e penale dell'Amministratore
Redazione DVR e DUVRI

SECURITY

Verifica ed adeguamento dei sistemi di sicurezza negli spazi comuni

PRIVACY E SICUREZZA DELLE INFORMAZIONI (D.Lgs. 196/2003)

Adeguamento alle normative sulla privacy per Amministratori e Condomini



 Osteria
ILRAMANDOLO

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

Via della Guardia, 30 - 40133 Bologna - Tel/Fax 051.382461 - Cell. 393.9937205
www.osteriailramandolo.it - info@osteriailramandolo.it
chiuso il lunedì - si riapre il 1° febbraio 2013

Rilassatevi

Se sarete soddisfatti ci renderete felici
diversamente vi rimandiamo tutto indietro



Tedeschi Autospurghi S.r.l.

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

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

FAI ROTTA VERSO IL MONDO



VeniceAirport

www.volaviavenezia.it

VOLA VIA VENEZIA

MIGLIAIA DI COMBINAZIONI PER PORTARTI DOVE VUOI

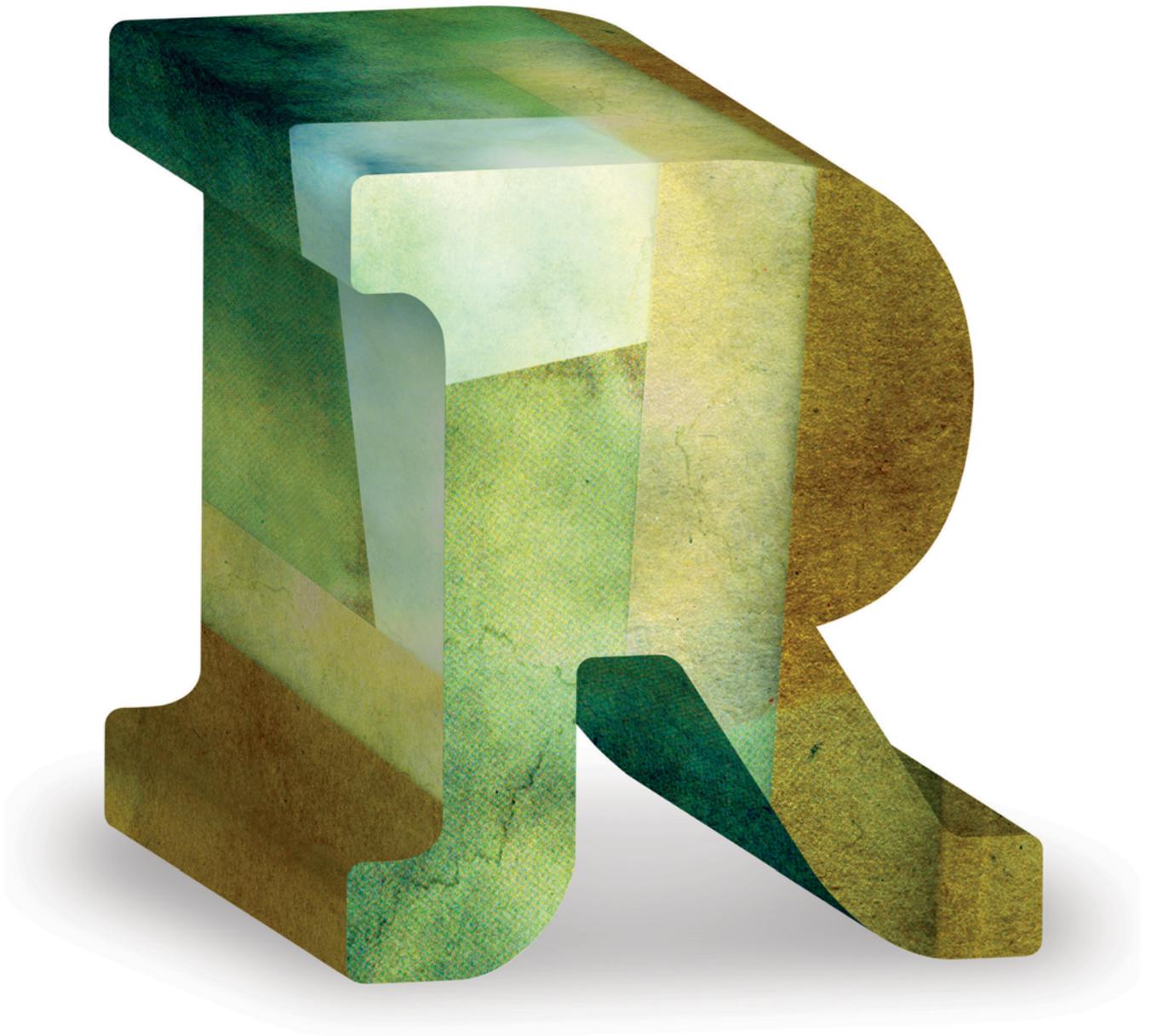
ALGHERO
ALICANTE
AMSTERDAM
ATHENS
ATLANTA
BACAU
BARCELONA
BARI
BASEL
BERLIN
BILBAO
BIRMINGHAM
BORDEAUX
BRATISLAVA
BRINDISI
BRUSSELS
BUCHAREST
BUDAPEST
CAGLIARI
CASABLANCA
CATANIA

CHISINAU
COLOGNE-BONN
COPENHAGEN
CORFU'
DOHA
DUBAI
DUBLIN
DUBROVNIK
DUSSELDORF
EDINBURGH
EINDHOVEN
FRANKFURT
GENEVE
HAMBURG
HANOVER
HELSINKI
HERAKLION
IBIZA
ISTANBUL
KOS
KRAKOW

LAMEZIA TERME
LAMPEDUSA
LEEDS-
BRADFORD
LILLE
LISBON
LONDON LGW
LONDON LHR
LUXEMBOURG
LYON
MADRID
MALAGA
MANCHESTER
MARSEILLE
MENORCA
MONTREAL
MOSCOW
MUNICH
MYKONOS
NANTES
NAPLES

NEW YORK JFK
NEWCASTLE
NICE
NOTTINGHAM
OLBIA
OSLO
PALERMO
PALMA
MALLORCA
PARIS CDG
PARIS ORY
PHILADELPHIA
PORTO
PRAGUE
PRISTINA
REGGIO
CALABRIA
RIGA
RODI
ROMA
SANTIAGO DE C.

SANTORINI
SOFIA
SPLIT
ST. PETERSBURG
STOCKHOLM
STRASBOURG
STUTTGART
TALLINN
THESSALONIKI
TIMISOARA
TIRANA
TORONTO
TOULOUSE
TUNIS
VALENCIA
VALLADOLID
VIENNA
WARSAW
YEREVAN
ZARAGOZA
ZURICH



RESTAURO

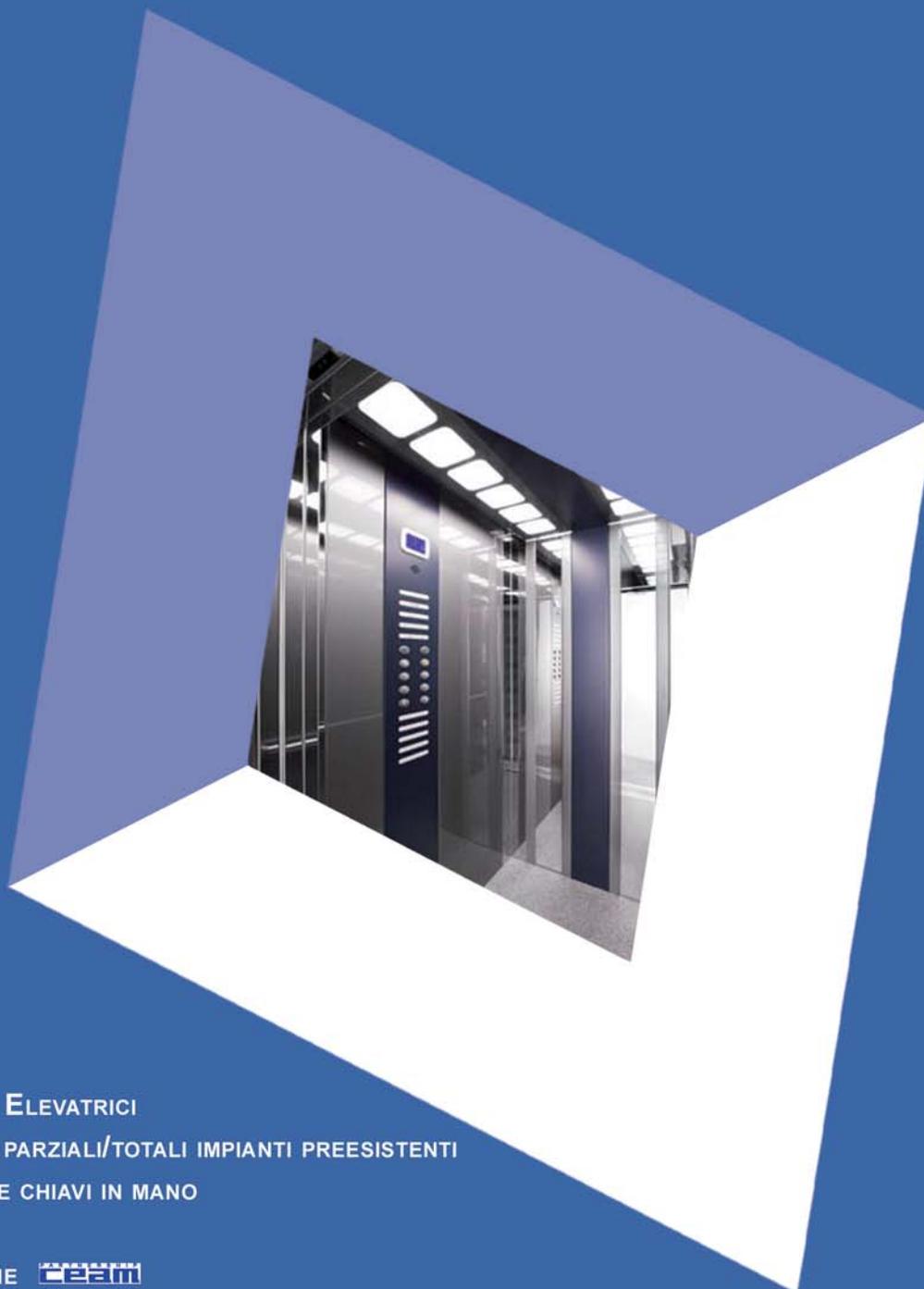
Salone dell'Arte del Restauro e della Conservazione dei Beni Culturali e Ambientali

20-23 MARZO 2013
FERRARA FIERE / XX EDIZIONE



www.salonedelrestauro.com

Segreteria Organizzativa: Acropoli srl - Tel. + 39 051 6646832 - Fax + 39 051 864313 - info@salonedelrestauro.com



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

**SERVIZIO REPERIBILITÀ
24 ORE SU 24**

Numero Verde
800-129406

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

ABC Eurosatellite Srl offre un servizio completo di progettazione, installazione e manutenzione di impianti terrestri, satellitari

Internet via satellite

Preventivi Gratuiti



Fibra Ottica per la TV terrestre e satellitare per condomini

Nella progettazione e realizzazione dei cablaggi in fibra ottica, è importante prestare attenzione sia al montaggio sia ai successivi test di verifica secondo gli standard di settore. Per questo è opportuno affidarsi a un'azienda in grado di garantire professionalità e con una notevole esperienza nel settore.



ABC Eurosatellite S.r.l.

Via Azzo Gardino, 6/C - 40122 Bologna (BO)
Tel.051.555758 - Fax 051.5883900 - eurosat@tin.it
Albo Imp. Artigiane N.105704 R.E.A. BO341393

ABITARE OGGI

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

Anno 4 numero 9 gennaio 2013

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

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

Hanno collaborato

Manuela Garbarino, Donatella Santoro

Stampa

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

Finito di stampare
in gennaio 2013

CONFABITARE

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

CONFABITARE AMMINISTRA ANCHE IL TUO CONDOMINIO

MASSIMA GARANZIA DI TRASPARENZA
CON IL CONTO CONDOMINIALE ON LINE
IN SEDE PREVENTIVI SU VOSTRA RICHIESTA



PER INFORMAZIONI

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

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari



EDILSERVICE

di Francesco Buscetta

Al vostro servizio, dalle piccole manutenzioni fino alle ristrutturazioni totali dei vostri immobili "chiavi in mano".
Oltre alle consuete attività edili, svolgiamo anche lavori di coibentazione tetti e termo cappotti per il risparmio energetico.

NOVITÀ

Bonus fiscale del 50% sulle ristrutturazioni ordinarie e straordinarie.
Prorogato e modificato il bonus fiscale 50% sul risparmio energetico.
(sino a un massimo di spesa per entrambi i bonus di € 90.000,00)

SÌ

- ▶ Rateizzazioni sulla fiducia e senza interessi
- ▶ Assicurazione aziendale contro danni a persone e a cose
- ▶ Giorno di fine lavori prestabilito, con pagamento di una penale per ogni giorno di ritardo
- ▶ Lavorazioni eseguite a perfetta regola d'arte
- ▶ Coordinazione ed organizzazione come una squadra di calcio vincente

NO

- ▶ Pagamenti con interessi da strozzini
- ▶ Rischi per il cliente
- ▶ Lavorazioni intermittenti
- ▶ Lavorazioni difettose o malfatte
- ▶ Cantieri interminabili, sporchi e disorganizzati

sommario

EDITORIALE

15 *Alberto Zanni*

Addio Monti... senza rimpianti

ZOOM

22 Idee e soluzioni pratiche per la casa

PRIMO PIANO

26 Vi spiego perché l'IMU è un'imposta incostituzionale

28 Settore immobiliare. Quale futuro?

33 Mercato immobiliare in Italia e a Bologna

36 Strategie per cambiare il clima

38 Regole molto rigide sul verde

40 Maggiori tutele per i portici

ARCHITETTURA

42 Come una chiocciola nel bosco

Shell House è una casa per le vacanze costruita in un bosco in Giappone

48 Architettura sospesa

Stà in bilico su un pendio l'abitazione Balancing Barn, del gruppo MVRDV



ARCHITETTURA

53 La casa che muta lentamente

Una casa con tetto e pareti mobili scorrevoli, si trova in Inghilterra

59 Si può vivere in un container

A Lille, in Francia, Patrick Partouche ha progettato una casa con 8 containers

DESIGN

64 Complessità delle forme

Sauro Marchesini, bolognese, crea oggetti di design con materiali usati

70 Anno nuovo arredo nuovo

Tante nuove proposte per cambiare o integrare l'arredamento della propria casa

76 Dare vita alle pareti

Rivestire e decorare i muri della propria casa per darle un volto nuovo e originale

INTERIOR DESIGN

80 Morbido e fluido

A Stoccarda UNStudio ha progettato la Haus am Weinberg, bianca e sinuosa

90 Semplicità e armonia

Un'abitazione su due piani in un edificio recuperato a Stratford, nella città di Londra





GLI SCARAFAGGETTI ROSSI DELLE CUCINE...

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

Alca

RISOLVE IL PROBLEMA CON MOLTI VANTAGGI...

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

IN CASO CONTRARIO TORNEREMO A NOSTRE SPESE



ELIMINATE!

Contattaci per un preventivo

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

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

FORTI SCONTI PER TRATTAMENTI CON PIÙ APPARTAMENTI DA BONIFICARE

Alca di Alessandro Lorenzo Cassarà

Disinfestazioni - Derattizzazioni - Disinfezioni - Monitoraggi HACCP - Bonifiche ambientali

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



CHECK-UP ENERGETICO

Risparmiare energia significa risparmiare denaro.

Eos Group S.p.A. è Consulente Energetico per Confabitare. Prendi un appuntamento con i nostri specialisti, ti aiuteranno a scoprire la situazione energetica della tua abitazione e ti suggeriranno i comportamenti e gli interventi da effettuare per migliorarla. Siamo professionisti del settore energetico ti affiancheremo nella scelta della soluzione più adatta alle tue esigenze! Il nostro STAFF è formato tecnici specializzati in energie rinnovabili, pompe di calore, domotica, impianti di raffrescamento e riscaldamento.

Il servizio è completamente gratuito per gli associati Confabitare



Migliorare l'efficienza energetica della tua abitazione significa pagare bollette meno care e collaborare alla tutela del Pianeta!
Pensa in Verde!!!

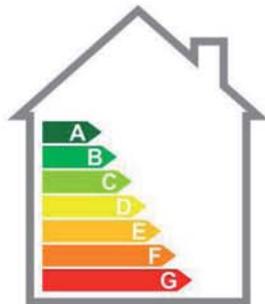
Eos Group S.p.A.

Via del Lavoro, 46

Casalecchio di Reno (BO) 40033

Telefono 051.61.32.225

Fax 051.43.24.98



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Campagna Risparmio Energetico

CHECK - UP GRATUITO

Per risparmiare energia nella tua casa

I nostri consulenti sono a disposizione gratuitamente per indicare gli interventi utili per farti risparmiare energia e denaro.

info@eosgroup-spa.com

www.eosgroup-spa.com

L'ENERGIA A COSTO ZERO NON È PIÙ UN SOGNO



cattelan arredamenti

ZANE'

Via Manzoni 6
Statale per Asiago
0445 362815

www.cattelan.it



Confabitare

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 vulture catastali.

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

● CASALECCHIO DI RENO, VIA DEL LAVORO, 7 - TEL. 051/9910121 ● CASTEL MAGGIORE, VIA GRAMSCI, 205/A - TEL. 051/6321523 ● MEDICINA, VIA FAVA 150, TEL. 051/ 85 11 41 ● PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356 ● SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/ 3167989 ● SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Addio Monti... senza rimpianti

Tredici mesi e una manciata di giorni: tanto è durato il governo tecnico presieduto da Mario Monti che approdò a Palazzo Chigi nel novembre 2011 dopo le dimissioni di Silvio Berlusconi.

Tredici mesi e un bilancio per noi di Confabitare assolutamente negativo. Abbiamo più volte parlato, nel corso del 2012, di “annus horribilis” per i proprietari di casa vessati da una torchiatura fiscale senza precedenti. Lo ribadiamo ora, in sede di valutazione finale dell’operato di un esecutivo che in buona sostanza ha governato a suon di tasse, impoverendo gran parte degli italiani e provocando un crollo dei consumi. Dopo tredici mesi di “rigor Montis” l’economia nazionale annaspa sempre più, la disoccupazione aumenta, la produzione industriale cala e le nostre tasche sono sempre più vuote.

Il Prof. tanto amato da Frau Merkel e dai potenti d’Europa non gode di altrettanto consenso tra gli italiani, specie in quella larga fascia di popolazione che ha subito sulla propria pelle il peso delle stangate. A partire da quella famigerata IMU che, piaccia o no alle “vedove inconsolabili” del governo tecnico, è stata l’unica, o comunque la più importante leva per rimpinguare le esigue casse dello Stato. Una leva fin troppo facile. Qui urge raggranellare soldi e tanti, devono avere pensato i soloni bocconiani riuniti a Palazzo Chigi, e allora... Allora vai con l’IMU, una bella imposta sulla casa, che va a spremere l’82% degli italiani, colpevoli solo di essere proprietari della loro abitazione.

E chi se ne importa se molti hanno mutui da pagare, o hanno lavorato una vita per comprare la casa di proprietà. Italiani, brava gente, ai sacrifici sono abituati, si lamenteranno un po’, ma alla fine pagheranno. Così hanno ragionato Monti and Company incuranti della crescente protesta che saliva nel Paese. Un paese reale che forse hanno trascurato un po’ troppo in questi tredici mesi, impegnati come erano a frequentare i palazzi di Bruxelles, le segrete stanze delle cancellerie europee o i meeting dei banchieri.

Come Confabitare, cari lettori, abbiamo cercato di rendere la pillola dell’IMU meno amara, proponendo correttivi nel senso di una maggior equità e aliquote meno gravose per le fasce più deboli (anziani, giovani coppie). Nulla da fare: l’impianto della legge è rimasto sostanzialmente inalterato con palesi storture e iniquità (una per tutte il tetto massimo per i comodatari d’uso gratuito a figli o nipoti). Del trinomio montiano “rigore, equità, sviluppo”, si è visto solo il rigore. E fin troppo. Quanto alle voci “equità e sviluppo”, neppure a “Chi l’ha visto” saprebbero darci notizie.

Il Prof. bocconiano è persona seria e preparata, e Confabitare aveva colto il suo arrivo con fiducia e cauto ottimismo. Nulla di personale, quindi. E tanto meno una ostilità pregiudiziale. Ma il suo operato ci ha profondamente deluso. Non occorre certo un trust di “cervelloni” per estrarre dal cilindro l’IMU, la revisione delle rendite catastali e imposte varie sulla casa e su gli altri beni immobili. Una spremitura che ha contribuito, tra l’altro, a fare crollare le compravendite immobiliari, a favorire il mercato nero degli affitti e a dare una mazzata micidiale all’intero comparto edilizio. Il nostro giudizio quindi non può che essere negativo. Senza rancore, Professor Monti, ma anche senza rimpianti.

La nostra sede:

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

da oltre 30 anni
rendiamo più
bella Bologna

omnia group s.r.l.

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



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

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

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

**omnia
group**

omnia
asfalti

omnia
restauri

1981 - 2012
31°

omnia group srl
via del Legatore, 1/3 – 40138 Bologna

tel. 051/601.38.24 - info@omniaestauri.it



MAROCCHI

HABITAT DESIGN DETAILS

PARQUET
PRIMA PATINA

INFISSI E
SERRAMENTI
FERRO | CORTEN
ACCIAIO INOX
BRONZO | ALLUMINIO
PVC | LEGNO

MAROCCHI NATURAL LIVING s.r.l.

CONCEPT STORE | Via Ugo La Malfa, 12 - 40026 Imola (Bo) Italy
T. +39 0542 643 395 | F. +39 0542 647 602
info@marocchidesign.com | www.marocchidesign.com

Finestra mod. Platinum Evolution www.oknoplast.it numero verde 800 76 00 60



L'eleganza del PVC



OKNOPLAST

Finestre in PVC



top sponsor
F.C. Internazionale



- Vendita a privati e ingrosso di prodotti per la disinfestazione. Prodotti per la lotta alla zanzara tigre e gel contro le blatte e le formiche.
- Eseguiamo ogni tipo di disinfestazione, derattizzazione e disinfezione con l'utilizzo di prodotti altamente professionali forniti direttamente dalle più importanti industrie chimiche del settore (Bayer, Copyr, P+L Systems, Gea, Eudorex, Zapi, Orpc, No Fly Zone, ecc...)
- Abbiamo la certificazione ISO 9001 e siamo tra le poche ditte di disinfestazione nella regione ad essere certificata dal TÜV con la ISO 14001 CERTIFICAZIONE AMBIENTALE



Azienda certificata secondo
UNI EN ISO 9001
UNI EN ISO 14001



SERVIZI AMBIENTALI

**PUNTO VENDITA
PRODOTTI PROFESSIONALI**

Dal 1972 al vostro fianco

adda s.a.s. di A.L. Congiu & C.

Disinfezioni - Disinfestazioni - Derattizzazioni

Via del Borgo di S. Pietro, 45/A - 40126 Bologna

Tel. 051.248435 - Fax 051.244335

www.addanet.com - email: adda@addanet.com - www.italypestcontrol.com

MURRI: VIA TAMBRONI AD.ZE,
 Vendesi elegante e luminosa residenza (mq.180) ampio ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni, balconi. Cantina, ascensore, volendo garage.
EURO 630.000



CENTRO IMMOBILIARE ORGANIZZATO

VIA A. RIGHI AD.ZE
 In signorile stabile d'epoca vendesi appartamento di mq. 200 con ascensore.
EURO 390.000

VUOI VENDERE LA TUA CASA?

Un nostro agente immobiliare, senza impegno, sarà a Tua disposizione per una **consulenza e valutazione gratuita**, al fine di ottimizzare il valore del tuo bene e se ci affiderai il tuo immobile in vendita, **cio® ti offrirà in omaggio la certificazione energetica.**

**CENTRO,
 VIA BELLE ARTI**



VENDESI IN SIGNORILE PICCOLA PALAZZINA MONOLOCALE DI MQ. 30 CON BAGNO FINESTRATO E TERMO AUTONOMO.

EURO 79.000

VIA MASSARENTI



IN PICCOLA PALAZZINA CON ASCENSORE VENDESI LUMINOSO APPARTAMENTO AL TERZO PIANO COMPOSTO DA: INGRESSO, CUCINA ABITABILE CON BALCONE, SALA, AMPIA CAMERA MATRIMONIALE E BAGNO, CANTINA, TERMO AUTONOMO.

EURO 145.000

**OSPEDALE MAGGIORE
 VIA TINTORETTO AD.ZE**



IN PICCOLA PALAZZINA OTTIMAMENTE TENUTA VENDESI LIBERO APPARTAMENTO (MQ. 110) ALL'ULTIMO PIANO CON ASCENSORE, DUE BALCONI E CANTINA.

EURO 185.000

**MULINO PARISIO
 VIA MASCAGNI**



IN ELEGANTE PALAZZINA CON ASCENSORE, LIBERO BEN TENUTO: AMPIO INGRESSO, SALA CON BALCONATA, CUCINA, DUE AMPIE CAMERE, BAGNO. CANTINA E POSTO AUTO.

EURO 205.000

**CENTRO
 VIA SARAGOZZA AD.ZE**



IN PALAZZINA COMPLETEMENTE RISTRUTTURATA, VENDESI LIBERO SUBITO: INGRESSO, SALA, CUCINA ABITABILE, DUE CAMERE, BAGNO (POSSIBILITA' SECONDO) CON CANTINA DI MQ. 28, TERMO AUTONOMO

EURO 255.000

VIA LAURA BASSI



IN SIGNORILE PALAZZINA PIETRA A VISTA, INTERNO SILENZIOSO, LIBERO SUBITO, APPARTAMENTO DI MQ.85 CON CANTINA E TERMO AUTONOMO

EURO 225.000

**VIA SARAGOZZA,
 INTERNO SILENZIOSO**



IN PICCOLA PALAZZINA LIBERO SUBITO APPARTAMENTO DI MQ. 90 CON GIARDINO PRIVATO E TAVERNA FINESTRATA DI MQ.40 DUE POSTI AUTO, TERMO AUTONOMO.

EURO 330.000

FOSSOLO



VENDESI IN RECENTISSIMA PALAZZINA, LIBERO ED AMPIO MONOLOCALE (MQ. 50) CON TERRAZZA E GARAGE.

EURO 148.000

**CASTEL SAN PIETRO
 CENTRALISSIMO**



VENDESI IN PALAZZINA LIBERA AL SECONDO ED ULTIMO PIANO ATTICO DI MQ. 200 CON POSTO AUTO ESCLUSIVO E TERMO AUTONOMO.

EURO 265.000

CHIAMACI SUBITO: 051/333414 r.a. 10 linee

Sede: Viale XII Giugno n. 26 (BO) - www.cioimmobiliare.it

filo —

ph. Beppe Brancato ad. Graphix



t. +39 02 9789248 lualdi.com

lualdi®

Cabina doccia e radiatore insieme

Monolite è il sistema innovativo firmato Brandoni nato dall'incontro di un imprenditore, Luciano Brandoni, con un architetto, Fabrizio Batoni: è un elemento scaldante nel quale sono racchiuse tutte le caratteristiche di una doccia di forte impatto estetico e funzionale. Un oggetto di design che è pura espressione della filosofia Brandoni. Prende spunto da un percorso "architettonico" fatto di sinergie tra azienda e progettisti, confronti continui tra culture e arte. Si adatta a bagni già esistenti, ed è disponibile con piatti doccia, vetri temperati e rubinetteria di varie misure. Può essere realizzato in molteplici versioni di colore, perfetto anche per centri benessere, grandi alberghi. È composto dal corpo scaldante cuore del monolite, il soffione, monocomando, doccetta a mano e deviatore. La colonna radiante è disponibile nella versione da 500 mm o da 400 mm di larghezza.



Come migliorare il comfort ambientale

Soavis è la nuova sonda ambiente progettata da Controlli per la regolazione della temperatura ambiente, che trova impiego negli impianti di riscaldamento e condizionamento domestico e industriale. Nell'arredamento di interni e in qualsiasi edificio a uso civile e industriale, infatti, viene prestata massima attenzione al comfort ambientale, cioè a quella particolare condizione di benessere determinata da temperatura e umidità dell'aria rilevati all'interno dell'ambiente. Soavis è la nuova gamma di sonde ambiente Controlli che sa rendere più confortevole ogni ambiente, in ogni momento dell'anno, in estate con la regolazione del condizionamento, in inverno con quella del riscaldamento. Grazie alle sue linee pure e morbide, il frontalino, disponibile nei colori bianco e antracite, diventa un vero e proprio elemento d'arredo in grado di integrarsi con ogni stile di arredamento. Le nuove sonde di casa Controlli sono disponibili con o senza correzione del set-point di temperatura oppure con scala graduata.

Finiture in rame per le finestre Tonini

Copper è la nuova finitura rame della Fashion Collection di Tonini. I serramenti in PVC ricoperti con i pellami più preziosi lasciano oggi spazio alle nuove finiture in lamina nelle nuances copper, gold e silver. L'armonia delle forme, l'equilibrio dei materiali, l'intimità delle nuances sono solo alcune delle sensazioni che questa collezione vuole trasmettere. L'aspetto cromatico che il nuovo serramento Copper presenta ai nostri occhi è definito da un mix tra l'arancio, il ciclamino, il celeste, l'ocra; offre quindi un'ottima potenzialità estetica nell'ambito dell'arredo della casa. Come per tutti gli altri prodotti della collezione, anche per Fashion Copper Tonini ha investito nella ricerca e selezionato con attenzione materiali e disegni esclusivi.



Eliminare sostanze nocive nell'aria

Eleganza e funzionalità sono gli elementi che distinguono il nuovo purificatore d'aria Samsung. Pensato per soddisfare tutti coloro che sono alla ricerca di un dispositivo pratico ma allo stesso tempo dal design raffinato, Samsung SPI è l'alleato ideale per eliminare in modo efficace virus e batteri, rendendo così gli ambienti chiusi più sani e puliti. L'innovativa tecnologia S-Plasma Ion genera infatti idrogeno attivo e ossigeno, riuscendo a neutralizzare fino al 99%* delle sostanze nocive presenti nell'aria. Samsung SPI è perfetto per quegli ambienti domestici dove si trascorrono molte ore della giornata come il salotto o la camera da letto, ma anche l'ufficio e i luoghi di studio, dove è più facile che si accumulino polvere e impurità. Pratico e maneggevole, può essere spostato da un locale all'altro. È disponibile in due colorazioni, bianco e azzurro.



Rivestimenti in pietra eco-sostenibili

Grazie ad una consolidata attività di ricerca, Salvatori, storica azienda toscana, ha messo a punto un esclusivo prodotto formato interamente di pietra riciclata. Lithoverde è infatti composta da materiale di scarto recuperato durante il tradizionale processo produttivo di taglio e lavorazione della pietra. Questo prodotto è composto per il 99% di lastre di scarto e solo per l'1% da una resina naturale che funge da collante per consentirne una maggiore solidità. Lithoverde ha acquisito la prestigiosa attestazione SCS (Scientific Certification Systems) leader mondiale nella certificazione indipendente di sostenibilità ambientale. È il primo prodotto in pietra naturale al mondo ad aver ottenuto questo riconoscimento. I pattern che potranno essere creati permettono una infinita variazione cromatica e materica.

Ikona propone scale ecologiche

Ikona propone una serie di scale green, personalizzate con materiali riciclati, ecologici e non inquinanti: la nuova collezione Recycled Shades. Concepite quali complementi d'arredo evoluti, le scale Ikona sono realizzate con un sistema combinato di tre elementi: cosciali in acciaio (verniciato, cromato lucido o inox satinato), pedate (in legno o cristallo) e moduli decorativi. I moduli sono personalizzabili con molteplici finiture e colori. Per la collezione Recycled Shades, Ikona ha selezionato una serie di materiali ecologici, non inquinanti, contenenti al 100% materia riciclata. Robusti e durevoli combinano funzionalità ed estetica accattivante. Ikona propone l'utilizzo dei materiali Recycled Shades per la realizzazione dei moduli decorativi ma anche delle pedate della scala.



Novità in cucina da Ponsi

Ponsi ha presentato MeP "Mise en Place", il nuovo sistema modulare di servizio e rubinetteria per la cucina. Il concept di MeP è stato studiato dall'azienda in collaborazione con Marcello Cutino, architetto esperto nelle soluzioni applicate al mondo cucina. Parole chiave: personalizzazione, nuova fruibilità ed estetica per la zona lavabo. Oltre la sola funzione del lavaggio, si apre così un nuovo scenario in cucina: la zona lavabo diventa un nuovo spazio accessorato, che farà tendenza. Nel dettaglio, ecco le funzioni previste da MeP, studiate per rendere la zona lavello uno spazio che va oltre il lavaggio e diventa area di preparazione del cibo: presa e porta salvietta, miscelatore, vassoio, canna girevole, doccetta, deviatore, pop-up, dispenser sapone, dispenser crema mani. I diversi comandi possono adattarsi a lavelli rettangolari ma anche angolari. Emerge così anche una nuova estetica, funzionale, sganciata dal tradizionale rubinetto da cucina.





C.A.B.

CONSORZIO AUTONOLEGGIATORI
BOLOGNA

AUTONOLEGGIO CON AUTISTA

TRASPORTO MERCI

SERVIZI PER BREVI E LUNGI PERCORSI

VIAGGI PER QUALSIASI DESTINAZIONE

SERVIZI DI FIDUCIA

SERVIZI PER LE AZIENDE

SERVIZI PER CERIMONIE E CONGRESSI

**Sicurezza, Discrezione, Affidabilità
e Costi contenuti**

Tel. **051.553415**

Fax 051.552646

40122 BOLOGNA
P.zza Azzarita, 6/e - ang. V. Grimaldi
di fronte al Palazzo dello Sport

Zoom



Creare nuovi accessi al garage

Con la portina pedonale inserita a soglia ridotta, Hörmann presenta una vera innovazione sia per le porte da garage che per i portoni industriali. Le portine pedonali inserite risultano molto pratiche quando non vi è sufficiente spazio per una porta pedonale laterale. Inserita consente, infatti, di accedere al garage o al capannone in modo facile e comodo senza aprire il portone stesso. Finora, per motivi strutturali, la portina pedonale doveva avere una soglia di 180 o 300 millimetri d'altezza. Alla costante ricerca di soluzioni sempre innovative e all'avanguardia, Hörmann propone oggi una nuova soglia in acciaio inox, caratterizzata da bordi arrotondati e soli dieci millimetri di spessore al centro e cinque millimetri ai lati, in grado di offrire un'ottima stabilità al portone. Per motivi di robustezza del manto, nei portoni dotati di portina con soglia ridotta il profilo traversa deve essere largo 91 millimetri.

La recinzione di Betafence

Betafence propone un ampio assortimento di sistemi di recinzione altamente performanti. L'ultima novità è il sistema Decofor. Progettato principalmente per l'edilizia residenziale, i giardini, i parchi e le aziende, Decofor permette di costruire recinzioni non solo sicure ma anche d'indubbio appeal estetico. Si inserisce in un sistema completo composto da pannelli di diverse altezze. Il sistema prevede inoltre cancelli pedonali e carrai coordinati. È presente in 3 diverse versioni connotate ognuna da un peculiare design: Wave, Arco e Retto. Nelle varianti Wave e Arco, Decofor presenta un'esclusiva sommità curva. Contraddistinto da un'elegante curvatura rivolta verso il basso, Decofor Wave può essere combinato con il modello Decofor Arco: un abbinamento per un accattivante e raffinato effetto onda. Per chi preferisse forme più lineari, Decofor è disponibile invece nella versione Retto, che si contraddistingue per la sommità dritta.





Automazioni intelligenti e sicure

Somfy trasforma la tecnologia in benessere abitativo, progettando soluzioni d'automazione intelligenti che garantiscono sicurezza, comfort e privacy in tutta la casa. Il concetto di Home Motion by Somfy, che comprende sistemi d'automazione per tapparelle, persiane, tende da interno e tende da sole, viene oggi completato dalle soluzioni per l'automazione di cancelli e porte di garage. Grazie alla tecnologia radio è possibile controllare l'apertura e chiusura di cancelli e porte di garage tramite telecomando, senza sforzo e in completa sicurezza. Il sistema di rilevamento ostacoli garantisce, in caso di necessità, lo stop istantaneo del movimento, e a chiusura avvenuta sia il cancello che la porta di garage si bloccano automaticamente per offrire la massima protezione anti intrusione. Silenziosità e movimento fluido di apertura e chiusura sono fra i plus dei motori Somfy.

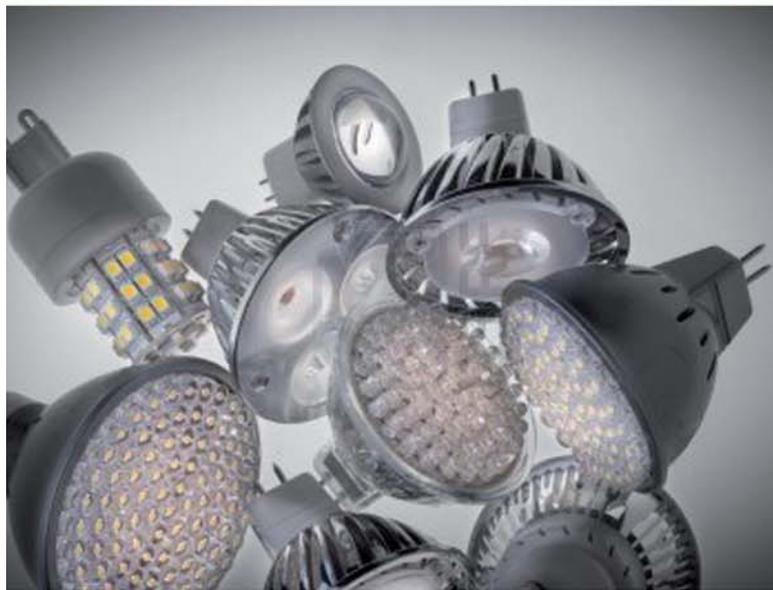
Miscelatore touch screen Nomos

Nomos è il miscelatore elettronico di nuova generazione, simbolo dell'attitudine all'innovazione tipica di FIMA Carlo Frattini. È un miscelatore touch screen unico sul mercato, sia per la cucina sia per il bagno. Il contributo tecnologico fornito alla meccanica del rubinetto ne aumenta il livello di sicurezza e di efficienza. Nomos è una linea di miscelatori completa composta dalle versioni lavabo e bidet e dall'esclusivo gruppo vasca e doccia, quest'ultimo dotato di due getti laterali, display elettronico, doccetta e flessibile. La gestione viene effettuata tramite uno schermo touch screen corredato di semplici icone grafiche in un'interfaccia intuitiva ed accattivante.



AS

SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO



**impianti elettrici
civili e industriali**

impianti video e citofonici

impianti di allarme e TV C.C.

impianti domotici

impianti TV e SAT

AS IMPIANTI ELETTRICI

di Scalise Alessandro

Via Castellaccio, 15/B - 40056 Crespellano (BO)

Cell. 346.8545249

alessandro.1977a@libero.it

PRONTO INTERVENTO H 24

L'IMU non è un'imposta sulla proprietà ma contro la proprietà. Infatti è decisamente sbagliato applicare un'imposta patrimoniale permanente durante una gravissima crisi economica come quella attuale. Una crisi di cui l'IMU, purtroppo, è tra le principali cause

Vi spiego perché l'IMU è un'imposta incostituzionale

L'IMU non è un'imposta sulla proprietà, ma contro la proprietà ed il risparmio degli italiani. Per questo si può e si deve reagire per farne dichiarare l'incostituzionalità. La reazione può essere sviluppata nelle seguenti quattro fasi.

ISTANZA DI RIMBORSO

Si può presentare al Comune istanza di rimborso dell'IMU pagata, corredata delle ricevute di pagamento. L'azione anche di un singolo contribuente, meglio se assistito dalle Associazioni di tutela della proprietà o dai CAF, ovvero un'azione di classe collettiva può essere sviluppata attraverso una serie di "ricorsi pilota" - individuali o collettivi - per innescare un meccanismo di cui tutti si potranno comunque giovare.

RICORSO ALLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

Decorsi 90 giorni dalla proposizione della istanza di rimborso, e in caso di mancata risposta da parte del Comune, è possibile proporre ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale competente, evidenziando le ragioni di incostituzionalità dell'IMU e chiedendo la remissione degli atti alla Corte Costituzionale.

REMISSIONE DEGLI ATTI ALLA CORTE COSTITUZIONALE

È sufficiente che anche una sola delle Sezioni delle numerosissime Commissioni

tributarie italiane - verificata la fondatezza e la rilevanza della questione di costituzionalità proposta - rimetta gli atti alla Corte Costituzionale, perché questa sia tenuta a esaminarla e a pronunciarsi. In caso di sentenza che dichiari l'incostituzionalità totale o parziale dell'IMU, tutti i contribuenti interessati - se non lo hanno già fatto - potranno chiedere e ottenere il rimborso di quanto ingiustamente pagato.

GIUDIZIO DELLA CORTE COSTITUZIONALE

L'IMU è un'imposta incostituzionale. Più che in sé, l'IMU è un'imposta incostituzionale per effetto del meccanismo applicativo con cui è stata congegnata e imposta dal Decreto Legge n.201/2011 (cosiddetto "Salva Italia"!)

In particolare, i vizi costituzionali dell'IMU hanno origine e derivazione dalla scelta di sviluppo della sua base imponibile, identificata in valori immobiliari che sono stati rivalutati di colpo e di imperio, in forma lineare, senza alcun collegamento con i valori economici reali sottostanti e in più senza flessibilità nella previsione di criteri correttivi successivi. Criteri di flessibilità che sono invece assolutamente necessari, dato che l'IMU è un'imposta patrimoniale permanente. Una imposta che è stata dovuta nel 2012, ma che sarà dovuta anche nel 2013, nel 2014, nel 2015, e così via all'infinito.

Un conto è infatti imporre un'imposta patrimoniale permanente in un contesto di economia normale, in equilibrio di mercato, con valori più o meno stabili, con affitti e vendite normali, con conseguenti flussi di reddito sufficienti per pagare l'imposta. Un conto è invece imporre un'imposta patrimoniale permanente durante una gravissima crisi economica. Una crisi di cui l'IMU è essa stessa tra le principali cause, con il blocco del mercato, con il crollo dei valori, con le strade piene di cartelli "vendesi" o "affittasi", con la progressiva rarefazione dei connessi flussi finanziari. È così che, nella meccanica dell'IMU, l'errore iniziale di elevazione improvvisa, verticale e quasi sempre senza senso della base imponibile, oltre ad essere sbagliato in sé, si moltiplica e si amplifica irrazionalmente proprio con il progredire della crisi.

I valori immobiliari possono scendere o precipitare (e in realtà stanno davvero scendendo o precipitando), ma il debito di imposta resta sempre uguale. Con effetti perversi di dissociazione dell'IMU dai principi costituzionali di capacità contributiva e di eguaglianza tra i cittadini.

È così che, a parità di presupposto di imposta - ad esempio, uno stesso tipo di casa - ci sarà chi la può conservare, perché ha altri redditi, sufficienti per pagare l'IMU. Ci sarà invece chi sarà costretto a venderla - la sua casa - perché pri-

“L'imposta dell'IMU è un vero esproprio senza alcun indennizzo. Una prestazione imposta in forma ablativa, distruttiva, negativa”

vo di altri redditi con cui pagare l'IMU. È questo un assurdo ulteriormente incostituzionale, perché da una parte la Costituzione favorisce l'accesso alla "proprietà dell'abitazione" e "tutela il risparmio", dall'altra parte l'IMU va in direzione radicalmente opposta: non favorisce l'accesso ma il decesso della proprietà dell'abitazione; non tutela il risparmio ma attenta alla sua stessa principale base costitutiva. È in questi termini che l'IMU cessa di essere un'imposta sul patrimonio, per diventare un'imposta contro il patrimonio. È in questi termini che l'IMU si configura come un mostruoso mutante fiscale. All'origine si pretendeva da parte del Governo che l'IMU fosse un'imposta patrimoniale, per quanto pesante ma pur sempre un'imposta. Invece l'IMU ha subito perso questa forma, per diventare un vero esproprio senza indennizzo. Una prestazione imposta in forma ablativa, distruttiva, negativa. E così negativa da essere "suicida" per il fisco stesso, perché distruggendo la proprietà, su cui insiste, l'IMU distrugge alla fine la sua stessa fiscale ragion d'essere.

Per tutte queste ragioni la legge istitutiva dell'IMU viola i seguenti principi costituzionali:

- ➔ "capacità contributiva" (art.53);
- ➔ "uguaglianza" tra i cittadini (art.3);
- ➔ favore per l'accesso popolare alla "proprietà dell'abitazione" (art.47) ;
- ➔ tutela del "risparmio" (art.47).

In questa fase, l'opinione pubblica ha un ruolo essenziale, non solo per creare una massa critica di ricorsi, ma anche per esercitare una pressione democratica sugli organi preposti a decidere, e sugli stessi organi legislativi, che possono in ogni momento intervenire per rimuovere gli elementi di incostituzionalità.

(On. Prof. Giulio Tremonti)

PER SAPERNE DI PIÙ

(Uno schema di istanza di rimborso e di bozza di ricorso lo potete trovare e scaricare su www.listalavoroliberta.it).



Primo piano

IMU, riforma del condominio, locazioni, sfratti. E soprattutto la crisi economica che attanaglia sempre più i proprietari di casa. Questi i principali temi dibattuti durante la convention organizzata da Confabitare. Moderatore: Attilio Romita

Settore immobiliare. Quale futuro?

Il primo dicembre 2012 si è tenuta, presso l'Hotel Savoia Regency, la seconda convention di Confabitare, moderata dal giornalista del TG1 Attilio Romita, dal titolo: *La proprietà immobiliare si difende dalla crisi*.

Durante la mattinata sono stati affrontati temi legati alla casa, all'IMU, alla crisi economica del settore immobiliare e dell'edilizia, oltre al problema delle locazioni e degli sfratti, e alla nuova legge di riforma del condominio. Questi diversi argomenti sono stati trattati dai partecipanti alla convention: il prefetto di Bologna Angelo Tranfaglia, il professor Mauro Alvisi, Rettore Politecnico di Lugano, Luca Dondi, responsabile servizi immobiliari Nomisma, che ha tenuto una relazione sull'andamento del settore in Italia, Francesco Di Castri, Presidente Sinteg, Saverio Fossati, giornalista de Il Sole 24 ore, l'onorevole Massimo Parisi, Alessandro Notari, presidente Centro Studi Nazionale Fiscale Confabitare e, fiore all'occhiello di questo incontro, l'onorevole Giulio Tremonti, «invitato - come ha spiegato Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare - perché è sicuramente una voce autorevole in campo economico e per la sua conoscenza approfondita degli argomenti al centro della convention, tutti attualissimi, come l'IMU».

Il primo a prendere la parola è stato il presidente, Alberto Zanni, che, dopo aver ricordato la crescita esponenziale dell'associazione che oggi può contare su 55 sedi provinciali sparse in tutto il territorio nazionale, con una presenza in 16 regioni e circa 35mila iscritti, ha parlato dell'anno appena conclusosi come dell'*annus horribilis* dei proprietari immobiliari a causa delle catastrofi naturali che hanno colpito il nostro Paese, prima la neve e poi il ter-

remoto, ma soprattutto a causa dell'IMU, che ha definito «la catastrofe peggiore per la nostra categoria». «Una categoria - ha continuato Zanni - che dovrebbe essere il fiore all'occhiello del Paese (l'82% degli italiani è proprietario immobiliare, ndr) e non un bacino da cui attingere soldi».

Sul tema dell'IMU è tornato, in seguito, anche l'onorevole Tremonti, che l'ha definita «una forma di prelievo fiscale senza pietà». La tassa nasce da una forma di «odio sociale che non tiene conto della storia del nostro Paese e che rispecchia una totale, inflessibile, spietata rigidità».

Oltre ad aver posto l'accento sulla poca chiarezza riguardo ai tempi e alle modalità del pagamento delle rate, cosa che ha avuto un contraccolpo da non sottovalutare nella gestione dei soldi degli italiani negli ultimi mesi dell'anno, il professor Tremonti ha anche sottolineato come non tutte le tasse siano uguali: ci sono tasse che, se necessario, possono essere aumentate e altre che non possono per l'effetto psicologico che questo aumento comporta sui cittadini. Una nazione come l'Italia, ha continuato, non può avere una tassa sulla prima casa: «eliminare l'IMU - ha detto - è la prima cosa da fare se si vuole sbloccare il settore immobiliare».

Il presidente Zanni ha affrontato anche il tema della nuova legge di riforma del condominio, sottolineando come le norme recentemente modificate fossero uguali da 70 anni, e come il percorso seguito per l'approvazione della nuova legge sia stato lungo e pieno di ostacoli. Confabitare, nel raggiungimento di questo risultato, ha avuto un ruolo di primo piano. Concetti confermati e ribaditi anche dall'onorevole Massimo Parisi, della Commissione di Giustizia, che ci ha tenuto anche a evidenziare la peculiarità degli italiani di vi-





2



3



4



6



7



8



10



11



12



14



15

1 La sala dell'Hotel Savoia Regency gremita, durante la seconda convention organizzata da Confabitare. 2 Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, insieme ad Attilio Romita e altri ospiti. 3 Aziende espositrici durante la convention. 4 Alessandro Notari, presidente Centro Studi Nazionale Fiscale Confabitare. 5 Massimo Parisi, deputato. 6 Professore Giulio Tremonti. 7 Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare. 8 Angelo Tranfaglia, prefetto di Bologna. 9 Luca Dondi, responsabile servizi immobiliari Nomisma. 10 Francesco Di Castri, presidente Sinteg. 11 Saverio Fossati, giornalista Il Sole 24 ore. 12 Mauro Alvisi, rettore Politecnico di Lugano. 13 Attilio Romita, giornalista Rai TG1. 14 Alberto Zanni e Giulio Tremonti. 15 Tavolo degli ospiti durante il dibattito.



vere in una casa di proprietà. Caratteristica, questa, che andrebbe valorizzata e non penalizzata e se non si riprende il settore dell'edilizia difficilmente potrà ripartire l'economia italiana. Il professor Mauro Alvisi, rettore del Politecnico di Lugano, ha presentato i risultati di un'interessante ricerca effettuata da Issea Research Institute, un istituto di ricerca internazionale di Lugano, sulle pagine web riguardanti la discussione sulla riforma del condominio. La ricerca ha sottolineato che gli utenti di internet si sono focalizzati sui contenuti della riforma. Il tema più dibattuto in rete è stato quello riguardante gli animali domestici (la riforma ha liberato da ogni vincolo la detenzione di animali domestici), con il 25% di pagine. A seguire, con il 22%, il tema dei requisiti richiesti ai nuovi amministratori di condominio. Il professor Alvisi ha anche sottolineato che le valutazioni espresse online sulla riforma sono positive al 40% e solo il 19% degli utenti ha espresso pareri negativi. Particolarmente significativo anche l'intervento del prefetto Tranfaglia, che ha illustrato il nuovo proto-

collo di intesa sottoscritto a Bologna con le associazioni di categoria per le misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo. Il protocollo, firmato il 30 ottobre, fornisce un sostegno alle famiglie colpite dalla richiesta di sfratto per morosità legato alla crisi economica che ha investito, in qualche forma, almeno un componente della famiglia stessa. Il contributo, in parte a fondo perduto e in parte sotto forma di accesso a un prestito bancario garantito, è finalizzato all'estinzione del debito contratto dall'inquilino verso il proprietario dell'immobile, il quale avrà così la garanzia di recuperare il proprio credito in tempi certi e brevi. Il prefetto ha sottolineato come questo protocollo sia uno strumento veramente importante, evidenziando il coinvolgimento della magistratura e ha inoltre sottolineato la grande sensibilità di Confabitare, sempre disponibile a collaborare con le istituzioni.





**PREZZI AGEVOLATI
ASSOCIATI CONFABITARE**



MANUTENZIONI

RISTRUTTURAZIONI EDILI

IMPERMEABILIZZAZIONE
TETTI

RISTRUTTURAZIONI

RISANAMENTO
FACCIAE E TERRAZZI

RICOSTRUZIONI
CEMENTO ARMATO

IMPIANTI

RETI FOGNARIE

CONSOLIDAMENTO
STRUTTURALE

338.4575020

WWW.EUROAPPALTI.NET



PROFESSIONISTI DELL'EDILIZIA



RESTAURO DEGLI EDIFICI
IMPERMEABILIZZAZIONI
RISANAMENTI DELL'UMIDITÀ
RINFORZI STRUTTURALI



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

PREMESSA

Acquistare una casa è diventato, con il passare degli anni, la preoccupazione di tanti italiani. Il costo degli immobili a fini residenziali ha presentato un continuo aumento non sempre dovuto all'inflazione e non sempre coerente con i guadagni medi di una famiglia. Ci sono persone che cercano una soluzione a questo problema spostandosi da una parte all'altra dell'Italia oppure addirittura all'estero e altri che cercano di affrontare la realtà faticando ogni giorno. Confabitare (Associazione Proprietari Immobiliari) nell'intento di analizzare il mercato immobiliare e il suo andamento nel tempo, sente il bisogno di iniziare il percorso dall'analisi demografica. Essa ci permette di avere chiarezza su quella che è la realtà demografica odierna e allo stesso tempo di svolgere un'analisi del mercato immobiliare considerando questa realtà. Conoscere la struttura della popolazione, il suo movimento demografico e soprattutto le migrazioni, ci fornisce degli elementi in più per dare un giudizio oggettivo sul mercato immobiliare e il suo andamento.

TENDENZE DEMOGRAFICHE

→ Italia

La popolazione italiana negli ultimi dieci anni ha presentato una crescita continua. Dal 2002 al 2011 il numero della popolazione è aumentata del 6,3%. La popolazione femminile è più numerosa di quella maschile, in media ci sono 6,1% donne in più rispetto



agli uomini negli ultimi dieci anni. La classe di età tra 45 - 64 anni seguita dalla classe d'età tra 30 - 44 anni sono quelle dominanti. La popolazione straniera presenta un trend crescente negli ultimi anni in Italia. Se nell'anno 2002 la popolazione straniera componeva solo il 2,7% di quella totale, nel 2010 compone il 7,54%. Il saldo naturale (la differenza tra il tasso di natalità e quello di mortalità) ha subito un abbassamento nel tempo che deriva dalla decre-

scita del tasso di natalità più veloce rispetto a quello di mortalità. Le donne vivono mediamente 5,3 anni in più rispetto ai maschi in Italia considerando gli ultimi sei anni. La speranza di vita alla nascita nelle donne è di 84,4 anni nel 2010 e quella dei maschi si attesta a 79,2 anni. Secondo i dati Istat dell'anno 2009 (dati degli anni successivi non sono ancora disponibili), si vive

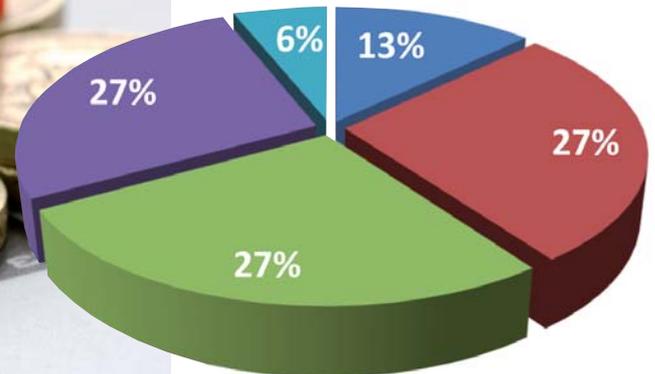
Mercato immobiliare in Italia e a Bologna

La popolazione è in continuo aumento mentre i prezzi delle abitazioni sono sempre meno accessibili. Di conseguenza la compravendita di immobili è in forte calo. Sono questi alcuni dati che si evincono dallo studio avviato da Confabitare sulla realtà demografica e del mercato immobiliare in Italia e a Bologna





Sotto: il grafico indica gli immobili a fini residenziali soggetti alla compravendita per tipologia, anno 2011. ■ Monolocale; ■ abitazioni piccole; ■ abitazioni medio piccole; ■ abitazioni medie; ■ abitazioni grandi



Fonte dati: Istat. Elaborazione: Confabitare, Associazione Proprietari Immobiliari. Le classi dimensionali di tali unità sono le seguenti, monolocali: unità immobiliari fino a 2,5 vani catastali; piccole: unità immobiliari tra 2,5 e 4 vani catastali; medio piccole: unità immobiliari tra 4 e 5,5 vani catastali; medie: unità immobiliari tra 5,5 e 7 vani catastali; grandi: unità immobiliari con oltre 7 vani catastali

più a lungo nelle Marche e in Trentino-Alto Adige rispetto a tutte le altre regioni d'Italia. In Campania e Sicilia invece la vita è più corta rispetto a tutte le altre regioni. Trentino Alto Adige ed Emilia Romagna sono, invece, le regioni preferite dagli italiani con un saldo migratorio interno rispettivamente del 2,4 e 1,9 per mille nell'anno 2010. Campania e Basilicata sono le regioni meno preferite con un saldo migratorio interno del -3,2 e -3,1 per mille nel 2010. L'Emilia Romagna, Lombardia, Lazio e Umbria sono le regioni preferite dagli stranieri. Queste regioni hanno avuto il saldo migratorio più alto rispetto a tutte le altre regioni nel 2010. Il numero delle persone che si trasferiscono in Italia è circa 14 volte superiore a quelli che hanno lasciato il Paese nell'anno 2010.

➔ **Bologna e provincia**

Negli ultimi dieci anni la popolazione residente nella provincia di Bologna si presenta con un trend sempre crescente. Nel 2010 la popolazione dei residenti è cresciuta di 77.115 unità (8,4%) rispetto al 2001. L'anno con maggiore crescita è il 2008 con 12.101 persone in più rispetto all'anno precedente. La popolazione dei residenti del comune di Bologna, invece, dal 2008 presenta un grande aumento. Infatti dal 2008 in poi la popolazione dei residenti cresce mediamente dello 0,7% all'anno. Le classi di età con numeri più consistenti sono quelle tra 45-64 e tra 30-44 anni. Nel 2011 nel comune di Bologna per poco

più di 8 persone nate in mille abitanti ci sono 12-13 morti. La differenza più grande si registra nel 2003 con un tasso di mortalità del 13,86 e quello di natalità del 7,66.

La popolazione straniera residente nel comune di Bologna ha avuto una crescita continua. Se nel 2001 la popolazione straniera componeva solo il 5,7% della popolazione dei residenti dopo 10 anni rappresenta il 13,7%.

Più della metà degli emigrati del comune di Bologna rimane sempre nei comuni della provincia. Un emigrato su 8 si trasferisce in un'altra provincia dell'Emilia Romagna e quasi tre emigrati su dieci in un'altra regione d'Italia. L'estero è la destinazione per solo il 7% degli emigrati.

Casalecchio di Reno, San Lazzaro di Savena e Castel Maggiore sono i comuni preferiti dagli emigrati provenienti dal comune di Bologna nel 2011. Bazzano, Bentivoglio e San Giorgio di Piano sono invece le destinazioni meno ricercate dalle persone cancellate dall'anagrafe nel 2011. Per quanto riguarda le province dell'Emilia Romagna, nelle prime posizioni come destinazione per la maggior parte dei bolognesi si trovano Modena e Ferrara.

MERCATO IMMOBILIARE

➔ **Italia**

Dopo l'analisi demografica del Paese si può affrontare l'analisi del mercato immobiliare a fini residenziali con una visione più ampia e razionale. Dall'anno 2004 al 2011 le compravendite delle abitazioni si sono rido-

dotte del 28% in Italia. L'indicatore di intensità immobiliare (la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio) ha subito un calo significativo dal 2004. È passato da 2,82% nel 2004 all'1,8% nel 2011.

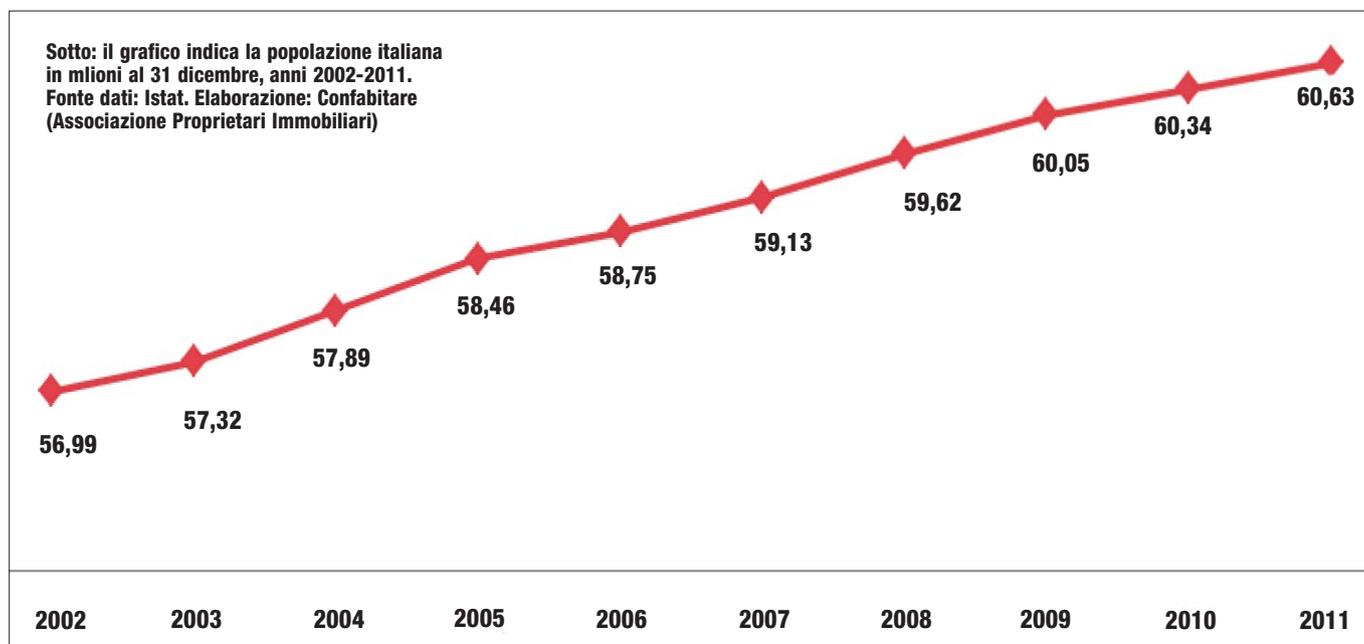
Lombardia, Lazio ed Emilia Romagna hanno un volume di compravendite di abitazioni più alto rispetto a tutte le altre regioni. Calabria, Basilicata e Campania invece risultano le regioni con meno vendite di abitazioni con indice di intensità immobiliare rispettivamente dell'1,18 - 1,22 e dell'1,26% nell'anno 2011.

Dall'anno 2008 al 2011 Abruzzo ed Emilia Romagna hanno avuto il calo maggiore delle compravendite delle abitazioni rispetto alle altre regioni d'Italia, con abbassamenti rispettivi del 29% e 23%.

Friuli Venezia Giulia, Liguria e Lazio si presentano invece con un calo più contenuto rispetto alle altre regioni.

Con un costo medio di 2.732 euro al metro quadrato, invece, la Liguria si posiziona in cima alle regioni per quanto riguarda il costo delle abitazioni nell'anno 2011. Lazio, Valle d'Aosta e Toscana sono subito dietro la Liguria con quotazioni medie rispettivamente di 2.443, 2.298 e 2.241 euro al metro quadrato. La Calabria risulta la regione più conveniente per quanto riguarda il costo delle abitazioni: con 737 euro al metro quadrato un'abitazione in Calabria costerebbe mediamente 73% in meno che in Liguria.

Sotto: il grafico indica la popolazione italiana in milioni al 31 dicembre, anni 2002-2011. Fonte dati: Istat. Elaborazione: Confabitare (Associazione Proprietari Immobiliari)



→ Bologna e provincia

I dati delle compravendite degli immobili a fini residenziali nella provincia di Bologna dall'anno 2000 ad oggi mettono in mostra la difficoltà di questo settore.

I numeri di transazioni di unità compravendute dal 2000 all'anno 2011 presentano un trend decrescente a lungo periodo nonostante l'aumento della popolazione in questi anni. Si è passati da un indicatore di intensità del mercato immobiliare (la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio) del 3,09% nel 2000 per arrivare ad un massimo del 3,4% nel 2006 e precipitando costantemente fino all'anno 2011. Dal 2006 al 2011 questo indicatore è diminuito del 37%. La situazione nel comune di Bologna non è migliore rispetto a tutta la provincia. Qui, come in tutta la provincia dal 2006, si registra un abbassamento insolito dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare.

Bologna, San Lazzaro, Casalecchio di Reno, Castenaso e Castel Maggiore sono i comuni con le abitazioni più costose nella provincia di Bologna nel 2° semestre 2011. Si avverte una forte correlazione tra le quotazioni delle abitazioni e la distanza dal capoluogo. Più è grande la distanza dal Comune di Bologna più scende il prezzo medio delle abitazioni. I prezzi delle abitazioni nei comuni della provincia si presentano con una variazione molto alta, si arriva a pagare più di tre volte meno nei co-

muni più distanti. San Lazzaro di Savena, Castel Maggiore, Zola Predosa, Casalecchio di Reno, Bologna sono i comuni con i canoni di locazione più alti nel 2° semestre 2011. Anche per quanto riguarda i canoni di locazione, più ci si allontana dal capoluogo più si abbassano. Si avverte una variazione alta tra comuni della provincia di Bologna anche per quanto riguarda i costi degli affitti: un inquilino nel comune di Gragnone pagherebbe meno della metà di uno che risiede a San Lazzaro di Savena.

Nel 2° semestre dell'anno 2011 una casa nuova o ristrutturata integralmente nel centro di Bologna costa mediamente 4288 euro al metro quadro e scende fino a 2932 euro in estrema periferia. Le meno costose sono le abitazioni da ristrutturate con 2056 euro in centro, 1906 euro in prima periferia, 1873 euro in periferia e infine 1659 euro al metro quadrato in estrema periferia.

Il canone di affitto di un monolocale o bilocale in centro di Bologna costa mediamente 509 euro al mese, un appartamento di tre o quattro vani costa 672 euro e un'abitazione con cinque o più vani costa 934 euro. Cercando di analizzare i prezzi della prima periferia, periferia ed estrema periferia, si osserva un trend decrescente nell'allontanarsi dal centro della città.

Si avverte una forte correlazione tra la destinazione degli emigrati dal comune di Bologna e il prezzo delle abitazioni. Ovvero paradossalmente i bolognesi scelgono i comuni con prezzi di abitazioni più alti. Evidentemente questo fenomeno è legato ad altre va-

riabili latenti non tenute in considerazione in questa analisi. È molto probabile che le persone nella scelta del luogo dove abitare possano avere delle ragioni non dipendenti soltanto da fattori economici e che invece probabilmente cerchino servizi migliori, maggiore sicurezza, più aria verde ecc. Se in questi casi sono le altre ragioni ad attirare i bolognesi e non il costo complessivo delle abitazioni vuol dire che l'aumento del prezzo avviene di conseguenza.

CONCLUSIONI

La popolazione in continuo aumento, i prezzi delle abitazioni sempre meno accessibili e la compravendita di immobili in forte calo sono alcuni aspetti ricavati a partire dallo studio di Confabitare della realtà demografica e del mercato immobiliare in Italia. Se si aggiunge la disoccupazione in crescita negli ultimi anni tutto ciò inizia ad assomigliare ad un cerchio vizioso in cui la fine coincide con l'inizio e si ripete. I fenomeni analizzati sono legati tra di loro e si influenzano a vicenda.

(Fonte Dati: Istat - Dati demografici dell'Italia e Bologna. Agenzia del Territorio-NTN, IMI sia per l'Italia che Bologna. Le quotazioni delle abitazioni in Italia. FIAIP- Le quotazioni delle abitazioni a Bologna e provincia e i canoni di locazione medi nel secondo semestre 2011)

A cura di Eduart Murati, Responsabile Osservatorio Immobiliare Confabitare

Primo piano

Bologna partecipa al Piano di Azione per l'Energia Sostenibile. Si impegna così a ridurre le emissioni di gas e a incrementare le energie rinnovabili. Da parte sua Confabitare sottoscrive il Piano e propone un piano sulla rigenerazione energetica del patrimonio edilizio di Cristiana Zappoli

Strategie per cambiare il clima

Il 26 ottobre 2012, a Palazzo d'Accursio, è stato firmato il protocollo d'intesa tra Comune di Bologna e attori del territorio per l'attuazione del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (Paes). Il Protocollo arriva a conclusione di un percorso elaborato dal Comune insieme a diversi portatori di interesse locale e ai cittadini e prevede la realizzazione di azioni in tema di efficienza energetica e riduzione delle emissioni climalteranti incluse nel piano attualmente in corso di valutazione da parte della Commissione europea. Il protocollo impegna tutti i soggetti sottoscrittori, tra cui anche Confabitare, a dare vita ad accordi at-

tuativi, già in fase di discussione, per la realizzazione di specifiche azioni del Paes. «Un impegno che porterà - spiega l'Assessore all'Urbanistica e all'Ambiente del Comune di Bologna, Patrizia Gabellini - a ridurre le emissioni di Co2 di Bologna del 20% entro il 2020».

Assessore Gabellini, il problema del cambiamento climatico è un problema globale. E allora perché, secondo lei, le soluzioni devono essere prevalentemente locali?

«Lo sono nella misura in cui l'iniziativa parte dal basso sollecitata dal Patto dei Sindaci. La molteplicità dei livelli di intervento rende particolarmente rilevante l'attivazione delle amministrazioni locali che hanno competenze su edilizia, attività produttive e trasporti, settori su cui è indispensabile intervenire per la riduzione della Co2».

Che cos'è il "Patto dei Sindaci", promosso dall'Unione Europea a cui Bologna ha aderito?

«A dicembre 2008 l'Unione Europea ha approvato il cosiddetto "pacchetto clima-energia", conosciuto anche come strategia "20-20-20" in quanto prevede entro il 2020 di: ridurre i gas ad effetto serra di almeno il 20% rispetto ai livelli del 1990; incrementare l'uso delle energie rinnovabili raggiungendo una quota del 20% sul totale dei consumi di energia; diminuire il consumo di energia del 20% rispetto ai livelli previsti per il 2020 grazie al miglioramento dell'efficienza energetica. Il Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) è un'iniziativa della Commissione Europea che chiede alle città europee di impegnarsi in prima fila nella lotta al cambiamento climatico facendo proprie le strategie europee.



“OGNI ANNO SOLO IL 5% DEGLI EDIFICI È OGGETTO DI INTERVENTI CAPACI DI INCIDERE SUGLI ASPETTI ENERGETICI”

Patrizia Gabellini,
Assessore all'Urbanistica
e all'Ambiente
del Comune di Bologna





Le amministrazioni quindi siglano un patto volontario con l'Europa, in cui si impegnano a raggiungere localmente gli obiettivi di riduzione delle emissioni climalteranti fissati a livello europeo».

In pratica, cosa si impegnano a fare?

«Per conseguire tali obiettivi si impegnano a preparare un inventario di base delle emissioni; presentare un piano d'azione per l'energia sostenibile (Paes), approvato dal consiglio comunale; pubblicare periodicamente - ogni 2 anni dall'invio del Paes - i rapporti di attuazione indicanti lo stato di attuazione del piano d'azione e i risultati intermedi; promuovere le attività e coinvolgere i cittadini/gli attori interessati; diffondere il messaggio del Patto dei Sindaci».

Qual è l'obiettivo principale del Paes?

«L'obiettivo del Paes è ridurre anche a Bologna le emissioni del 20% rispetto all'anno 2005 assunto come base di riferimento. Questo comporta una riduzione di circa 500mila tonnellate all'anno di Co2. Per raggiungere questo obiettivo il Paes di Bologna individua 109 azioni. Solo alcune di queste dipendono in modo diretto dal Comune

(illuminazione pubblica, consumo energetico negli edifici pubblici). Si tratta in gran parte di azioni la cui attuazione è "diffusa" tra molti soggetti che operano sul territorio». **Qual è il ruolo del Comune di Bologna all'interno del Paes?**

«Il Comune è il diretto attuatore di alcune azioni del Paes. Non è questo però il suo ruolo determinante. Il Comune ha infatti il compito di adeguare i propri strumenti di pianificazione e di regolamentazione agli obiettivi del Paes incentivando azioni per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili. Da questo punto di vista gli strumenti di governo del territorio vigenti, il Psc e il Rue in particolare, contengono già una disciplina molto articolata sui temi energetici sulla quale si sta lavorando per un aggiornamento. Il Comune ha anche il ruolo di promotore delle azioni del Paes attraverso la concertazione con i privati e gli altri enti che operano sul territorio per costruire insieme le condizioni necessarie alla realizzazione delle diverse azioni. Questo è il ruolo sul quale abbiamo investito maggiormente nel percorso di concertazione in-

trapreso nella primavera del 2012, percorso che ha coinvolto oltre 100 portatori di interesse fra associazioni di categoria, ordini professionali, associazioni economiche e singole aziende».

Quali motivazioni hanno portato a firmare un protocollo d'intesa fra il Comune e alcune importanti realtà del nostro territorio per l'attuazione del Paes?

«Il protocollo firmato il 26 ottobre ha segnato la conclusione del percorso di concertazione con i portatori di interesse locali e i cittadini e dà avvio alla fase attuativa del Paes che prevede una serie di accordi specifici con i singoli firmatari. La firma del protocollo testimonia l'impegno concreto dell'amministrazione e delle numerose aziende e organizzazioni che lo hanno sottoscritto e rappresenta la base su cui impostare l'attività di realizzazione condivisa di progetti».

Cosa può fare ogni cittadino, nel suo piccolo, per contribuire a raggiungere gli obiettivi fissati dal Paes?

«Il settore della residenza è responsabile del 35% delle emissioni totali di Co2 a Bologna, con consumi di energia che spesso avvengono in modo inefficiente e con grandi sprechi. Questo è dovuto al fatto che gran parte del patrimonio edilizio esistente è stato costruito senza tenere conto di obiettivi di risparmio energetico: il 22,4 % del patrimonio edilizio è stato costruito prima del 1919, il 68% fra il 1919 e il 1971. Per questo motivo intervenire sugli edifici è fondamentale. Tuttavia gran parte del patrimonio immobiliare (il 65%) è di proprietà di chi lo abita. Di conseguenza le scelte di rigenerazione passano attraverso le decisioni dei singoli cittadini».

Qual è, secondo lei, il ruolo di Confabitare, una delle associazioni firmatarie del protocollo d'intesa, per raggiungere gli obiettivi del Paes?

«Confabitare, in quanto associazione di proprietari, può sostenere il Comune nella promozione di percorsi di rigenerazione energetica del patrimonio edilizio. Gli incentivi fiscali hanno prodotto in questi ultimi anni numerosi interventi, tuttavia la frequenza con cui si mette mano agli edifici per interventi di manutenzione straordinaria è troppo bassa. Stimiamo che ogni anno solo il 5% degli edifici sia oggetto di interventi significativi capaci di incidere anche sugli aspetti energetici. Il 2020 è davvero vicino, quindi è necessaria una significativa accelerazione o, come abbiamo voluto chiamarla noi, una "svolta energetica".

Riflessioni a margine del nuovo Regolamento comunale del verde pubblico e privato a Bologna. Vincoli e restrizioni, procedure burocratiche a volte lunghe e complesse e infine macroscopici errori botanici rendono molto difficile la gestione e la progettazione del verde

Regole molto rigide sul verde

Progettare verde oggi a Bologna non è come dovrebbe essere, una questione di creatività, conoscenza botanica, analisi climatiche e pedologiche, studio di forme, volumi, colori, quanto piuttosto, quasi esclusivamente, interpretazione estremamente minuziosa, più pignola che puntuale del tenebroso Regolamento comunale del verde pubblico e privato. Tenebroso perché, in oltre 100 pagine di norme e contro norme, prescrive minuziosamente ogni minima scelta in materia, dando prova di un esercizio

mentale dei redattori del tutto eccezionale volto essenzialmente a condizionare ogni benché minimo intervento non compreso nel “crisma” del Regolamento stesso. Non può essere questa la sede di una disamina attenta delle tante incongruenze rilevabili ma almeno alcune precisazioni vanno poste in evidenza. Innanzitutto si vincolano tutti gli alberi presenti nel territorio a seconda dei diametri del tronco dei medesimi (rispettivamente cm 15, cm 20, cm 40 per le speci infestanti), dimensioni differenziate in relazione alle essenze botaniche inte-

ressate. Ergo, superati tali diametri, le alberature cessano di essere di proprietà del singolo cittadino e divengono automaticamente di proprietà dell'amministrazione comunale. Ricordiamocene se possediamo alberi che stanno crescendo prima che questi raggiungano le dimensioni di vincolo. L'amministrazione comunale quindi, sottraendo un diritto reale della proprietà, concede all'originario possessore dell'albero la sola facoltà e gli oneri conseguenti alla sua tutela (ma non si assume per contro la re-



sponsabilità civile e penale relativa ad un eventuale crollo dell'esemplare), ne autorizza eventuali potature e, ovviamente, abbattimento secondo iter burocraticamente molto complessi e spesso molto costosi: anche 700/800 euro per albero. Sono infatti necessarie relazioni tecniche, redatte da parte di un agronomo abilitato all'esercizio della professione, documentazioni fotografiche esaustive, rilievo di tutti gli alberi esistenti nel lotto, spese necessarie per i "bolli istituzionali", circa 60 euro. L'amministrazione stessa, guidata da una sostanziale atavica diffidenza nei confronti del cittadino, spesso si arroga il diritto di richiedere, a suo insindacabile giudizio, prima di autorizzare ogni intervento, eventuali "perizie statiche strumentali", che richiedono l'utilizzo di strumenti tecnologici molto sofisticati e complessi, perciò molto costosi e non facilmente reperibili, quando il solo utilizzo di attrezzi semplici (esempio: succhiello di Pressler) potrebbero risolvere ogni dubbio.

È chiaro che tali perizie non dovrebbero porsi a carico del singolo cittadino (penso a cosa ciò possa significare per i tanti bolognesi indigenti, pensionati, anziani, ecc.) ma eventualmente potrebbero essere prodotte direttamente dall'amministrazione comunale stessa, che, in tal modo, se ne assumerebbe gli oneri conseguenti. Peraltro, quando un qualsivoglia cittadino valuti che il proprio albero vincolato ha necessità di essere sostituito dovrà anche definire, scegliendo moduli cartacei specifici fra molti simili, se la richiesta è motivata da instabilità dell'esemplare o semplicemente se tale albero risulta collocato in spazi non sufficienti al proprio regolare sviluppo. Dovendo proporre un reimpianto, quasi sempre necessario, la scelta del nuovo albero non potrà che essere rigorosamente autoctona e compresa fra le specie enunciate in appositi elenchi (non privi di macroscopici errori botanici): un elenco per il territorio collinare, uno per il territorio urbano, uno per le aree di pianura, e ciò individuando nello sviluppo essenza di dimensioni simili all'esemplare abbattuto (prima grandezza, seconda grandezza, terza grandezza). Il reimpianto non potrà che essere effettuato nell'area di pertinenza dell'esemplare rimosso, area di



pertinenza da definire secondo tabelle anch'esse da interpretare e mantenendo inoltre un "cercine" a terreno nudo, di ampiezza stabilita pure da analogo specifica e diversa tabella. Quanto finora sommariamente e superficialmente descritto, attiene solo e semplicemente alla sostituzione di un albero magari non più vegeto. Nel caso di interventi edilizi le norme, proseguendo e accentuando la stessa filosofia restrittiva, si fanno quasi paradossali individuando ancora aree e volumi di pertinenza, regolamentazioni in caso di scavi, tecniche di posa delle pavimentazioni, scelte delle specie botaniche, stime dei danni eventuali (tramite l'utilizzo di formule matematiche complesse), indice di "albedo" (sic!), in una serie di procedimenti articolati nei quali il fine non è l'elaborazione di un progetto di giardino funzionale ed estetico, ma solo l'esclusiva verifica se negli spazi disponibili possono essere ospitati uno, due o più alberi di prima, seconda o terza grandezza, e ciò indipendentemente dalla localizzazione nel lotto da sistemare a verde: in pratica (è esperienza di vita) talvolta pochi centimetri non permettono la realizzazione di egregi interventi di riqualificazione urbanistica. Sicuramente, se a fronte di una diversa e più

flessibile e funzionale regolamentazione, fossero disponibili nuove e diverse soluzioni alternative per garantire "più alberi in città" (cosa di cui Bologna ha bisogno) i vantaggi per la qualità urbana sarebbero consistenti. Sintetizzando brutalmente credo cioè che a fronte di un regolamento non rigidamente e occhiutamente fiscale, l'amministrazione comunale potrebbe individuare aree di proprietà pubblica o di proprietà privata ove fosse possibile, secondo parametri da stabilire, impiantare nuovi alberi e ciò a spese e a carico dei concessionari di interventi edilizi che in tal modo garantirebbero il rinverdimento della città in modo molto più efficace di quanto non avvenga oggi. Resto comunque a disposizione dei soci e dei lettori di Confabitare per ogni necessità relativa alle applicazioni delle normative del regolamento comunale del verde del Comune di Bologna.

(Edoardo Vaccari, agronomo specializzato in paesaggistica, restauro botanico dei giardini storici, statica arborea. Direttore del settore verde pubblico del Comune di Bologna 1971-2002. Consulente dell'Università di Bologna e della Fondazione Ghigi. Perito del Tribunale di Bologna)

L'amministrazione, non priva di diffidenza nei confronti del cittadino, prima di un intervento spesso richiede "perizie statiche strumentali"

Primo piano

Sempre più le amministrazioni comunali si disinteressano della manutenzione dei portici. Ma non sono loro a trarre guadagno dall'occupazione del suolo pubblico? Certamente sì. Mentre ai proprietari spettano solo gli oneri. Un'ingiustizia a cui si deve porre rimedio di Daniele Carella

Maggiore tutela per i portici

A Bologna, unica città al mondo, il portico non rappresenta una scelta meramente urbanistica, ma una vera e propria scelta sociale. Una scelta concretizzata nel XIII secolo, quando le autorità cittadine disposero, per aumentare le capacità di accoglienza di Bologna verso i numerosissimi cittadini che vi arrivavano per i più svariati motivi, che tutti coloro che avessero costruito le proprie case con il portico prospiciente la pubblica via, sarebbero stati esentati dagli oneri di costruzione e di possesso, relativi ai portici stessi e anche al costruito sopra di essi. In cambio, i portici sarebbero stati gravati da una servitù, ovvero sarebbero stati ad uso pubblico, per il passarvi e il sostarvi, anche e soprattutto nelle ore notturne. La disposizione funzionò e ha funzionato fino a poco tempo fa. Infatti Bologna possiede la più organica ed estesa rete di portici (ben oltre i 40 km), di qualsiasi altra città al mondo. Ma oggi che cosa accade? Accade che quel patto sociale non è più praticato dalle pubbliche amministrazioni, che mantengono in

capo ai proprietari tutti gli oneri che una proprietà comporta, mantengono tutte le servitù esistenti, sulle quali anzi lucrano e guadagnano, ma in compenso si disinteressano totalmente (o quasi) dei problemi di manutenzione dei portici, straordinaria e perfino ordinaria. Eppure l'usura dei portici e il loro bisogno di costante e continua cura e manutenzione sono dovute proprio all'intenso uso pubblico che di essi si fa. Possibile che il pubblico si disinteressi delle conseguenze di quest'uso? Purtroppo sì, è proprio così. Non solo, l'amministrazione ci guadagna pure, infatti chiunque voglia utilizzare il portico, ergo appoggiare qualcosa per terra sotto di esso, deve pagare l'occupazione del suolo pubblico, temporanea o meno che sia. Chiunque? Sì chiunque. Anche i proprietari. Incredibile? Sì lo è, ma è così. Allora sarebbe ora di interrompere questa assurda situazione e sarebbe giusto che l'amministrazione si facesse carico della manutenzione ordinaria dei portici e pure di una parte di quella straordinaria, stante le oggettive origini dei loro problemi strutturali nel



massiccio e quotidiano utilizzo pubblico a cui sono soggetti. Quando parliamo di ordinarietà si fa riferimento ovviamente anche all'illuminazione.

Tra l'altro non occorre andare a reperire chissà quali risorse, basterebbe riempire un apposito capitolo di bilancio con le cifre che si stanno incassando per l'occupazione del "suolo pubblico" dei portici, che in realtà non è tale ma solo un suolo ad "uso pubblico" che è cosa differente. Insomma, anche i portici vengono utilizzati per sfruttare e spremere ancora di più i proprietari di case, in questo caso lasciando ai privati gli oneri e incassando pubblicamente gli utili. Ma, direte voi, quelle esenzioni sugli oneri di urbanizzazione e sul pagamento delle tasse ci sono sempre vero? Certo che no, che pensavate? Oggi sui portici e su tutte le loro pertinenze si pagano tutti gli oneri e tutte le tasse, straordinarie e ordinarie, in compenso (ovviamente) rimangono "ad uso pubblico". Una vera ingiustizia a cui occorre porre rimedio il prima possibile.



Soluzioni wireless per il risparmio energetico nell'impianto di riscaldamento condominiale o della singola abitazione.

Realizzazione di impianti fotovoltaici condominiali o per singole abitazioni con soluzioni chiavi in mano.

Impianti di ricezione segnale ADSL con tecnologia satellitare con possibilità di suddividere la banda per più utenze.

Risparmio sulla bolletta Enel condominiale grazie alla separazione dell'impianto luce scale in circuiti multipli.

Impianti centralizzati satellitari con nuova tecnologia a fibra ottica in collaborazione con SKY ITALIA.

DOMOSAT

Via Pelagio Palagi, 20/4a - Bologna - tel. 051.305102 - info@domosat.net



Riparazione, sostituzione e montaggio di serrature per porte, cancelletti e porte blindate

Riparazione e montaggio di molle chiudiporta/chiudicancello

Riparazione infissi e serramenti in genere

Piccoli lavori fabbrili

Pronto intervento

EmmeTi
di Mirko Tappini

Via Ada Negri, 15 - 40127 Bologna - tel. 349.3955445 - mail.emmeti@gmail.com



Come una chiocciola nel bosco

Ha una forma a J ed evoca vagamente una conchiglia. Shell House è una casa per le vacanze, tutta realizzata in cemento armato. E nonostante abbia una forma aliena, insolita e nuova, coesiste con il bosco intorno in modo armonioso e naturale

di Mercedes Caleffi







Che cos'è più desiderabile di una casa, specialmente se è per le vacanze, totalmente immersa nella natura? E la Shell House, una particolare abitazione costruita in un bosco, si trova in Giappone, nella regione di Karuizawa, una zona divenuta meta dei fine settimana da quando lo Shinkansen, la ferrovia ad alta velocità, ha reso possibile raggiungerla da Tokyo in solo un'ora e 10 minuti. Una regione dal clima rigido in cui le abitazioni che vi sono state costruite hanno sempre richiesto molta manutenzione. Situazione che in questo caso pesa meno

proprio perché, grazie al nuovo mezzo di comunicazione, è facile andarvi più spesso e anche soggiornarvi più a lungo.

Shell House ha una forma alquanto particolare ed è stata realizzata completamente in cemento armato, materiale notoriamente poco adatto alle escursioni termiche. Due situazioni che potrebbero portare a pensare quanto questa casa invece di manutenzione ne richieda molta. Ma per Shell House non è così. La sua forma a conchiglia ha richiesto come appoggio a terra un alto basamento che è divenuto il giusto escamotage per ottenere un adeguato isolamento dall'umidità proveniente dal terreno, mentre contro quella che la struttura avrebbe potuto assorbire dall'ambiente circostante si è provveduto trattando il calcestruzzo con un additivo di sintesi che lo ha reso impermeabile.

Shell House è integrata nella natura ma lo scenario naturale contrapposto alla particolare forma della costruzione ha contribuito a creare un'atmosfera da film di fantascienza, tanto da far pensare a un'astronave abbandonata riattata ad abitazione. Ma il tempo però è stato clemente e la vegetazione che vi è cresciuta intorno ha inglobato l'abitazione al paesaggio dandole un aspetto più naturale. D'altra parte appartiene alla filosofia di vita giapponese essere in simbiosi con la natura e coesistere con essa. Shell House, inoltre, è stata costruita intorno ad un

A sinistra: nella parte centrale la struttura ingloba un vecchio abete. La pavimentazione di legno dall'interno, scalettandosi, si raccorda con il piano di campagna. A destra in alto: la parte superiore della struttura. Di fianco: l'abitazione vista da una diversa angolazione





L'interno, ovviamente in cemento armato, è per metà rivestito in legno. Il calore di questo materiale rende accoglienti tutti gli ambienti, resi confortevoli anche dagli arredi, in buona parte bianchi, sistemati tutti nella parte più bassa del cilindro. Le ampie vetrate illuminano tutti gli interni in modo naturale e secondo le variazioni stagionali



grande abete che è diventato il cuore stesso dell'abitazione. L'aver isolato lo spazio abitativo dal luogo in cui è stata edificata ha permesso a questa casa di essere protetta dalla natura e di fornire allo stesso tempo un ambiente confortevole in cui soggiornare anche a lungo. E per fare questo lo studio Design Artechnic (www.artechnic.jp) ha posto particolare attenzione ai parametri del comfort: l'impianto centrale, che si integra perfettamente nella forma della struttura, consente di monitorare tutti i dispositivi, meccanici ed elettronici di questa abitazione, rendendola persino autonoma nel caso di improvvise gelate, situazione a cui l'impianto risponde attivandosi. Inoltre il riscaldamento a pavimento riduce il consumo di energia ed è alquanto efficace nel prevenire la

muffa e nel mitigare, con i bocchettoni posizionati accanto alle aperture per l'esterno, il ricambio d'aria. Avendo la struttura una forma che si avvicina a quella di una "j", è costruita con due volumi cilindrici ovali di diversa dimensione e variamente tagliati da curve. Le pareti/superfici nella parte alta dell'edificio sono spesse circa trentacinque centimetri ma la sezione aumenta, per soddisfare parametri statici, gradualmente fino a raggiungere i settantacinque centimetri su entrambi i lati. Il pavimento è stato posizionato a centoquaranta centimetri dal suolo, alla stessa altezza del terrazzo, e nella nicchia sottostante vi passano tutti i condotti dell'aria e i tubi di scarico. L'interno, data la forma dell'edificio, è stato risolto con arredi semplici, essenziali e dai colori naturali, si-

stemati nella metà inferiore del cilindro. Il materiale maggiormente usato è il legno, ed è stato utilizzato anche per la pavimentazione e come boiserie su alcune pareti. E mentre il colore caldo del legno addolcisce e attenua la sensazione di trovarsi all'interno di un cilindro di cemento armato, le numerose superfici vetrate portano all'interno degli ambienti, oltre la luce naturale, anche le diverse sfumature, soprattutto cromatiche, dei cambiamenti stagionali. Shell House è dunque una costruzione di cemento armato che sta a stretto contatto con la natura, in una regione dal clima poco clemente, e che nonostante tutto riesce ad essere molto confortevole, accogliente, avvolgente e riposante, oltre che a essere innovativa nella sua essenza e nei suoi impianti.





Semplice come una vecchia fattoria inglese, ma contemporanea nel suo rivestimento metallico e nella prestanza statica che gli permette di stare in bilico su un pendio. È Balancing Barn, una particolare abitazione per le vacanze progettata dal gruppo MVRDV di Iole Costanzo

Architettura sospesa





Sopra e in basso a destra: l'edificio nella sua interezza. Metà appoggia a terra e metà è a sbalzo sul prato sottostante. Sotto: il prospetto principale con i due accessi. In alto a destra: il soggiorno. Sul pavimento c'è un'apertura in vetro da cui è possibile vedere il prato e l'altalena sottostante



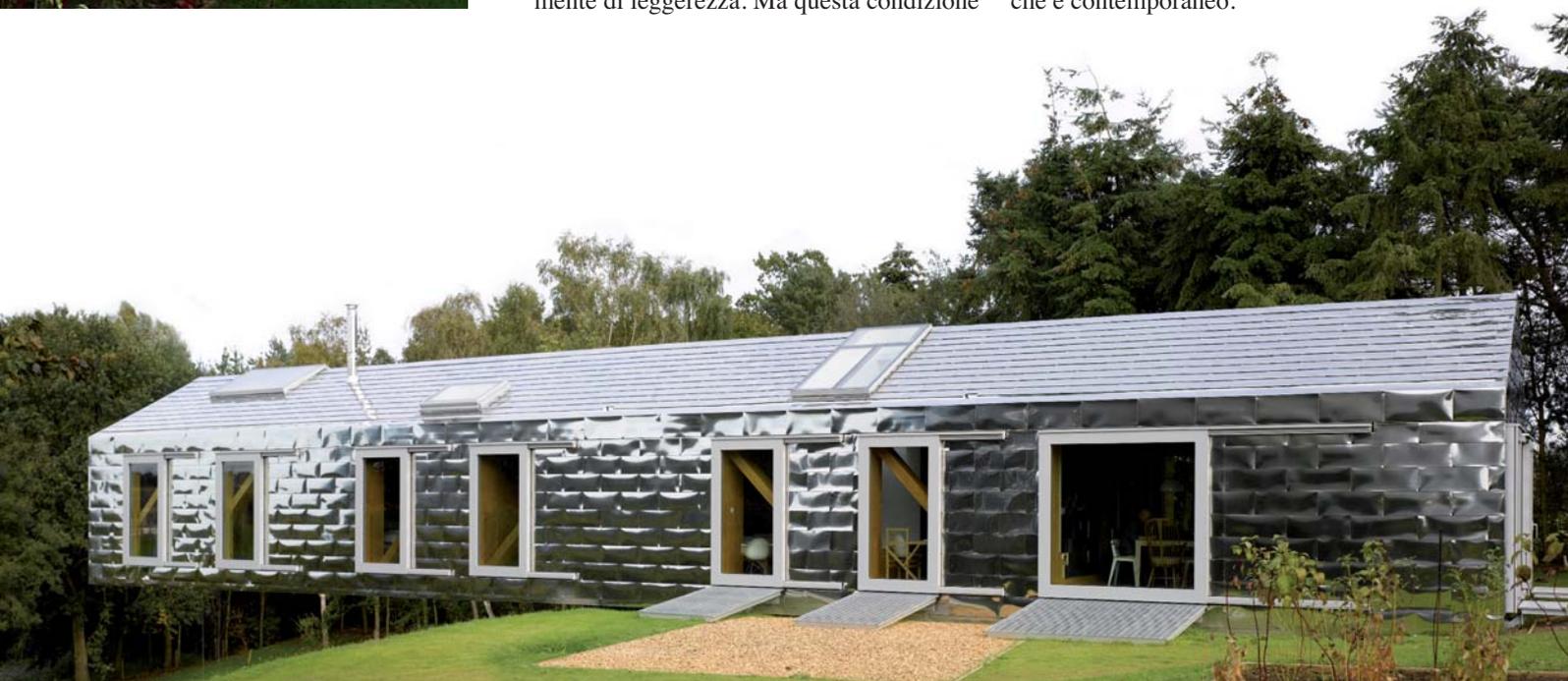
Una cucina, quattro camere da letto matrimoniali consecutive le une alle altre, tutte con un proprio bagno, e un ampio salone. Tutti gli ambienti disposti in asse tra loro su una lunghezza di 30 metri. La disposizione di questa casa è molto semplice ma l'interno, con i suoi travoni rivestiti di frassino, comunica palesemente la complessità strutturale. All'esterno invece, a guardarla con superficialità, la Balancing Barn, con questo nome è nota, potrebbe sembrare una tradizionale stalla, allungata in modo esagerato, del Suffolk, una tipica campagna inglese non lontana dall'antico villaggio di Walberswick. La geometria di questa abitazione appartiene al linguaggio architettonico della zona: tetti spio-

venti e canne fumarie, ma nella realtà c'è molto di più. Tanto per incominciare il rivestimento esterno, alquanto diverso da quello comunemente in uso, è unico sia per il tetto che per i quattro prospetti: tanti fogli rettangolari di acciaio lucido deformati che riflettono la luce e i colori e distorcono l'immagine del paesaggio che vi sta intorno, creando comunque un insieme con esso in sintonia. Ma ciò che più caratterizza questa struttura è quanto essa sporga aldilà dell'altura su cui in parte giace. Sì, perché questa semplice casa allungata, per metà adagiata sulla cima di un pendio, aggettando porta il salotto e parte delle camere da letto a godere di un panorama diverso. Ovviamente dal punto di vista statico l'edificio è stato diviso a metà. La par-



te che è ancorata al terreno, anche attraverso un vano ipogeo che contiene al suo interno una piccola scala, è quella strutturalmente più pesante, la parte invece che sporge dal pendio sull'avvallamento del terreno, e che resta dunque in bilico nel vuoto, è molto più leggera, sia per i materiali adoperati sia per il maggior numero di aperture presenti. Cosa c'è al di sotto della metà casa che sporge? La proiezione zenitale della sua ombra disegnata a terra da uno strato di pietrisco su cui dondola, agganciata al solaio, una classica altalena. Proprio così, all'estremo dell'edificio una tipica altalena di corda oscilla tra la parte coperta e quella scoperta. Una trovata romantica che esalta, guardando da lontano, la sensazione di precarietà e contemporaneamente di leggerezza. Ma questa condizione

di architettura perfettamente in bilico, l'ospite (perché questa è una casa per vacanze progettata dallo studio olandese MVRDV su commissione della Living Architecture, l'organizzazione promossa dal filosofo Alain de Botton) la scopre solo dopo aver percorso metà della casa, e cioè quando dalle finestre scorrevoli percepisce una differenza di altezza o forse è più giusto dire la mancanza del piano di calpestio esterno. L'interno, curato dallo studio Makkink & Bey, tutto in legno chiaro e illuminato da ampie finestre, dai lucernari e in salotto anche da un'apertura a pavimento da cui è possibile vedere l'altalena sottostante, verte sulla scelta stilistica di proseguire con la doppia suggestione tra ciò che appartiene alla tradizione locale e ciò che è contemporaneo.



TUTTI A CASA



BPER
MUTUO
FAMIGLIA



Il mutuo **su misura**
adatto ad ogni esigenza



Banca popolare
dell'Emilia Romagna



GRUPPO BPER

bper.it



Tutte le foto © Alex de Rijke

Una vera e propria casa con tetto e pareti mobili scorrevoli. Non convenzionale e particolare. Si trova nel Suffolk, in Inghilterra. Progettata dal team dRMM, presenta tre strutture separate: la casa principale, un'altra struttura e il garage allineati lungo un asse comune di Iole Costanzo

La casa che muta lentamente

Sliding House è divisa in tre blocchi, di cui uno realizzato in acciaio e vetro. Una serra soggiorno luminosa, accogliente e calda, destinata soprattutto alle attività diurne, che nella stagione invernale ha funzione di mitigatore climatico

Scorrere: fluire, spostarsi, susseguirsi, trascorrere, percorrere, riesaminare. Sono questi i suoi possibili significati comunemente in uso. E in inglese sliding è largamente inteso come scorrimento, slittamento. Ma se passiamo a fare associazioni allora è facile ricordarsi di Sliding Doors, il famoso film della fine del secolo scorso, per l'esattezza del 1998, la cui protagonista era la giovane Gwyneth Paltrow. Un film ambivalente, perché un po' drammatico e un po' commedia, che portava avanti il tema della casualità della vita. La stessa vita cambiata da alcuni piccoli e semplici eventi, quale quello di una bambina che gioca sulle scale di una metropolitana. Sliding quindi è un termine associato al cambia-

mento. E allora se sliding lo si accosta al vocabolo house? Vorrà forse dire casa scorrevole! No, non proprio, non almeno nel senso di casa su ruote. Con Sliding House si intende una particolare abitazione costruita a Suffolk, nell'United Kingdom, dagli architetti dRMM: tre semplici volumi, dalla tipica o anche atavica forma di casa, uno nero, l'altro rosso e il terzo in vetro. Tre volumi simili, alti uguali, di forma identica, anche se dimensionalmente diversi, tutti e tre, potenzialmente, coperti dal loro negativo. Un rivestimento di legno naturale a doghe orizzontali con l'intradosso delle finestre e delle porte in rosso che, a discrezione di chi manovra il telecomando, avvolge le pareti e il tetto scorrendovi sopra. Un involucro di 20 tonnellate, mobi-

Architettura

La doppia struttura esterna copre il volume realizzato in acciaio e vetro e quello più piccolo rosso adiacente. Situazione che si verifica soprattutto nelle ore notturne per rallentare la dispersione termica



Scorrendo, la struttura esterna può essere bloccata a piacimento. Scopre lentamente l'ambiente serra, lasciando alla luce diurna la possibilità di riscaldarlo. È la parte della casa più sensibile ai cambiamenti stagionali e climatici



Man mano che la parte in vetro
si scopre, la struttura scorrevole
va a coprire i volumi retrostanti.
All'interno gli ambienti cambiano
con il variare della luce
e del paesaggio percepito



A traslazione completata la struttura
esterna copre i volumi dedicati alle
camere da letto e scopre la serra e
il piccolo volume rosso con la vasca
da bagno al piano superiore, che in
questa posizione resta a completo
contatto con la natura



Architettura



In alto: la serra, contiene due livelli, quello superiore è organizzato a soggiorno/ sala lettura. In basso: la zona pranzo. La cucina organizzata al piano terra è posizionata lungo l'intersezione tra il volume rosso opaco e quello in vetro



le, può sembrare un'eccentricità nel mondo dell'architettura, e forse non solo dell'architettura, ma tutta l'abitazione è stata progettata ponendo particolare riguardo all'efficienza termica. Il tetto scorrevole infatti cattura e immagazzina l'energia solare passiva e per alimentare la struttura mobile si usa l'impianto geotermico. L'involucro scorrevole è un telaio in acciaio con struttura in legno, rivestito esternamente in larice e internamente da pannelli laminati e ospita nello spessore delle pareti tutto il sistema pensato per lo scorrimento: i motori elettrici e il sistema a rotaia. La struttura è lunga 16 metri ed è alta 7 metri e con il suo movimento, da un capo all'altro degli edifici, copre 28 metri in sei minuti. L'edificio contenente le camere da letto e i servizi, così come la dépendance e il garage, sono stati costruiti secondo una logica modulare, mentre la parte vetrata utilizza un sistema a curtain-wall.

Sliding House è un edificio dall'aspetto tradizionale, riprende le linee della tipica fattoria inglese in legno con il tetto spiovente, trasformato in una residenza contemporanea altamente tecnologica e dalla spiccata versatilità. La configurazione della casa

cambia di volta in volta, modificando contemporaneamente l'illuminazione e la conseguente percezione degli spazi interni. È una casa che scorrendo cambia il suo assetto in funzione delle esigenze dei suoi abitanti, delle ore del giorno e del variare delle condizioni climatiche. In estate il corpo vetrato mantiene la temperatura costante grazie all'ombra del guscio in legno, mentre in inverno un impianto fotovoltaico consente di riscaldare tutti gli ambienti. Sempre nella stagione invernale il corpo vetrato diventa una sorta di serra che, con la copertura mobile spostata tra gli altri due corpi messi comunque in comunicazione tra loro, riesce a mitigare la temperatura interna di giorno. E di notte, con la copertura spostata sulla serra, preserva il calore da ogni possibile dispersione. Durante questi spostamenti, con le finestre e i lucernari delle strutture fisse e dell'involucro esterno inseriti in un sistema a griglia, la casa ha la possibilità di cambiare la prospettiva sul paesaggio. La versatilità è massima, e riguarda la disposizione degli ambienti, perché gli spazi aperti tra i tre volumi possono diventare spazi sfruttabili al chiuso, per la luce, per la temperatura e per variare la vista sul paesaggio.

La sicurezza non è un gioco



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

- VERIFICHE PERIODICHE E MARCATURE CE DI IMPIANTI ELEVATORI - DPR 162/99
- VERIFICHE PERIODICHE SU IMPIANTI ELETTRICI E DI MESSA A TERRA - DPR 462/2001
- ANALISI DELLA POTABILITÀ DELLE ACQUE E PIANI DI GESTIONE PER PISCINE - DLGS 31/2001
- ANALISI DELLE FONTI POTENZIALI DI RISCHIO, DVR E DUVRI - DLGS 81/2008
- RILASCIO/RINNOVO DEL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- VERIFICHE PERIODICHE CANCELLI MOTORIZZATI
- VERIFICHE PERIODICHE LINEE VITA

**NUOVI
SERVIZI
2012**

EUROCERT
ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

Via dell'Artigianato, 13
40057 Granarolo dell'Emilia (BO)
www.eurocert.it
info@eurocert.it

Assistenza Clienti
848-391.991

seguici anche su **facebook**
facebook.com/Eurocert

Eurocert è partner di

 **ANACI**
Associazione Nazionale Ingegneri e Architetti



FORMA E SOSTANZA

SPECIALIZZATI IN LUCIDATURA
E TRATTAMENTO PAVIMENTI

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



I nostri porti ne sono pieni. Così pure gli scali ferroviari. Fanno il giro del mondo ma hanno vita breve. E sostano abbandonati in spiazzi desolati. I containers montati diversamente tra loro possono diventare abitazioni confortevoli. È successo a Lille, in Francia di Iole Costanzo

Si può vivere in un container

Sei moduli tinteggiati di rosso vivo, montati tra loro in coppia e resi solidali tra loro, possono creare un'abitazione dalle linee contemporanee e anche molto luminosa. I lati più corti sono stati trasformati in vetrate

Lille è stata capitale europea della cultura nel 2004. Ma con Lille si intende anche una vasta conurbazione policentrica, un'area metropolitana che supera il milione di abitanti e in cui si parlano due lingue, il francese e l'olandese, e dove buona parte della popolazione, ben il 42%, è al di sotto dei 25 anni. Lille ha un passato industriale che ha fortemente segnato il suo paesaggio e più precisamente il tessuto insediativo che tutt'ora ne porta i segni. La deindustrializzazione degli anni Ottanta l'ha coinvolta e ha lasciato una città in declino, in preda a un vero stato di letargia economica.

Ma, allo stesso tempo, Lille era anche una città fiamminga con un'importante storia alle spalle, in grado di vantare un notevole patrimonio architettonico con il più elevato numero di istituti di formazione superiore e diverse università, una delle quali è molto antica, risalente al 1560. Ma Lille è anche un importante crocevia dei trasporti verso il nord Europa. E così la città si è creata una nuova opportunità: ha puntato sulla rigenerazione come processo culturale. Una rigenerazione culturale da ottenersi anche attraverso il riutilizzo delle strutture industriali dismesse e riattate in infrastrutture per la cultura o l'istruzione. E







A sinistra: sequenza fotografica dell'assemblaggio degli otto containers. In basso: l'edificio inserito nel contesto. La struttura in copertura, riprende le linee dei tetti, ma nella realtà fa da appoggio ai pannelli fotovoltaici

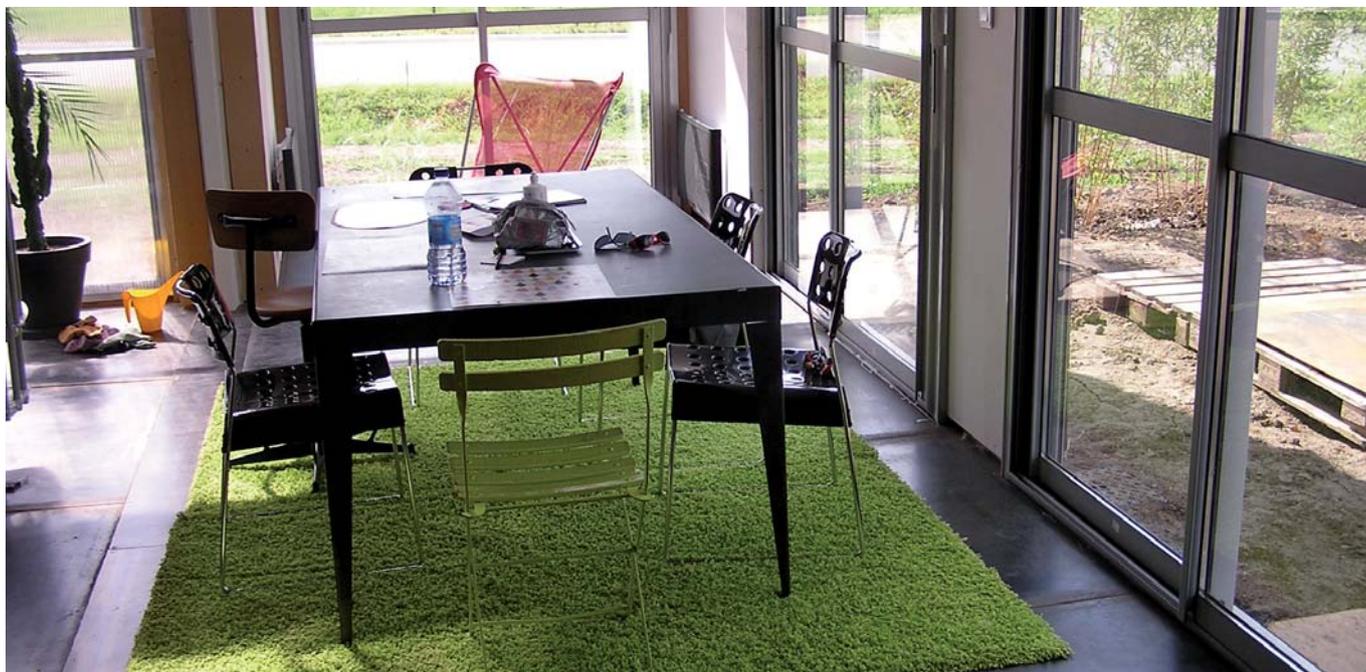
poiché queste strutture industriali, spesso monumentali, da sempre sono state importanti luoghi del tessuto urbano, ecco che il riuso ha contribuito in un modo decisivo alla riqualificazione urbana. Lille dunque oggi è giovane, punta sulla cultura ed è sostenibile. E in un ambiente acculturato, attento al futuro, alla rigenerazione e al riuso, non poteva mancare chi ha deciso di puntare su nuove forme dell'abitare.

L'architetto Patrick Partouche progetta un'abitazione privata con 8 di quei containers normalmente usati nelle spedizioni commerciali. In questa nuova casa, costruita nel 2010, vive una famiglia di quattro persone: Vincent et Dorothée, i genitori, Louis et Agathe, i bambini, un nucleo di quattro persone che ha a disposizione una casa di 240 mq organizzata su due livelli e assemblata in soli 5 mesi con materiale reperito nei porti navali. La nuova casa ha fondamenta in cemento armato con vano

tecnico, mentre la facciata in lamiera è combinata con lastre in terracotta così da creare un legame materico con il contesto bucolico. L'interior design di questa abitazione, per scelta della committenza, ha uno stile industriale contemporaneo, in linea con gli involucri stessi. Otto containers, otto unità posizionate ogni quattro, in modo sfalsato e su due livelli, che compongono questa abitazione luminosa, lineare, semplice, le cui pareti esterne sono state dipinte con un colore rosso ciliegia che viene maggiormente esaltato dal candore dei muri interni di un bianco lucido. Il tetto della struttura ha funzione non tanto di copertura o di protezione dalle intemperie, bensì funge da schermo per l'aria e la luce, così che possano penetrare all'interno evitando il surriscaldamento dell'abitazione. Il piano terra comprende un garage per un'auto-vettura, un deposito, la cucina, il soggiorno e la sala da pranzo, il tutto legato se-



Architettura



Sopra: la zona pranzo, luminosa e dalle linee contemporanee. Sotto: il soggiorno. Entrambi gli ambienti, insieme alla cucina e agli altri servizi, si trovano al piano terra, mentre in quello superiore sono state organizzate le camere private dei genitori e dei bambini



condo una linea da interior design tipico degli open space. Al primo piano, dove si trovano le 3 camere da letto, il bagno e lo studio, parte dei container inferiori sono stati tagliati per creare un effetto di doppia altezza.

Questa casa rappresenta un nuovo modo di abitare, anzi di costruire. Una struttura poco costosa, adatta a garantire protezione alla modica cifra di circa 1000 euro a mq. È un nuovo modo legato all'industria pesante e quindi, paradossalmente, anche all'inquinamento industriale. Eppure tutto il processo costruttivo non può che essere considerato sostenibile, visto e considerato che i container, contenitori di forma parallelepipedica, di dimensioni uniformate con pareti e porte metalliche che garantiscono una chiusura ermetica, sono caratterizzati da facilità di accatastamento, riempimento, svuotamento, trasbordo e spostamento. E in quantità vengono abbandonati nei porti di tutto il mondo, divenendo così nuovo materiale da riciclare. Una nuova risorsa che in questi ultimi anni di crisi economica, in cui l'esigenza e la richiesta di una casa a basso costo è urgente, può offrire un'ottima risposta per di più eco-sostenibile.

100% VERDE

di Guerzoni Christian

- CREAZIONE E MANUTENZIONE GIARDINI E TERRAZZI
- POTATURA ALBERI, ARBUSTI E SIEPI
- POTATURA E ABBATTIMENTI CON GESTELLO
- TRATTAMENTI FITOSANITARI ALBERI
- SEMINA, RIGENERAZIONE E RIFACIMENTO PRATI E TAPPETI ERBOSI
- PROGETTAZIONE E INSTALLAZIONE IMPIANTI D'IRRIGAZIONE

**...E TUTTO CIÒ CHE RIGUARDA LA CURA DEL VERDE E DEL TUO GIARDINO
PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI**



Via G. di Vittorio, 393 - Crevalcore (BO) - cell. 338 3783566

Creatività in divenire realizzata con:

SERIE "COLOR UP"
E "MATERIE" DI MARAZZI
RIFLESSE SU SPECCHIO
"FARFALLA" DI ARCHEDA

OTAGONO *Space*

Via dell'Industria, 11/B
Zona Industriale, 4 - Località Bargellino
40012 Calderara di Reno (Bo)
Tel. 051.729486 - Fax 051.72889

www.ottagono.eu - info@ottagono.eu

Lavora in una chiesetta sconsacrata a Castenaso e realizza produzioni limitate di oggetti di design. Sauro Marchesini, sempre alla ricerca di materiali usati, impronta la sua filosofia progettuale sull'unione indissolubile tra arte e artigianato. Prediligendo l'aspetto giocoso della creazione di Cristiana Zappoli



Complessità delle forme

Bruno Munari scriveva nel 1971, nel suo libro *Artista e designer*, che «il sogno dell'artista è quello di arrivare al museo, mentre il sogno del designer è quello di arrivare ai mercati rionali». Seguendo questa logica Sauro Marchesini andrebbe sicuramente classificato come designer. «Nei musei le opere e gli oggetti ti guardano come se fossero in gabbia, con gli occhi languidi e tristi - spiega lui stesso - nonostante la loro riconosciuta importanza. Strappati dal loro habitat naturale un po' mi inquietano, come fossero animali tristi allo zoo. Meglio il mercato rionale, pieno di colori e vivacità, anche se a volte si rischia una risosa e chiassosa creatività». Sauro Marchesini, bolognese, 63 anni, ha cominciato a interessarsi di design all'inizio degli anni Ottanta, raccogliendo oggetti di vario tipo, e nel frattempo frequentava un corso per il restauro di mobili. Difficile inca-

sellare la sua creatività nello spazio di una parola: designer, artista, artigiano. In realtà è probabilmente tutte e tre le cose. «Come tutti i creativi ho un'esigenza vitale che in me è sfociata irrefrenabile dopo il congedo dal lavoro», racconta Marchesini. «Una piccola brace che ho sempre alimentato sotto la cenere per tanti anni, nella speranza di usarla poi per creare un grande incendio e realizzare un sogno. Penso che un piccolo fuoco ci sia già, infatti sento un calore benefico. Nasce tutto da una passione, una fame irrazionale di idee, mai sazia e soddisfatta e sempre alla ricerca di nuovi sapori». Tutto è cominciato dalla passione per il restauro. «A volte questa mia, allora piccola ma crescente, passione - continua Marchesini - suscitava un po' di ironia nel mondo degli amanti dell'antiquariato. Subendo certamente una sollecitazione, dovuta ai colori, ai materiali diversi, alla plastica di cui erano fatti gli oggetti che trovavo, mi



sono addentrato in questo campo, allora poco frequentato, strano, ironico, un po' kitsch, ma certamente divertente. Frequentando rigattieri di ogni genere scoprivo e riportavo in vita una quantità di piccoli "tesori" altrimenti destinati alla distruzione. Mi sono avvicinato così sempre di più a un mondo che senza alcun dubbio consideravo già molto creativo e, senz'altro, germoglio di una mia futura e personale creatività, scoprendo anche, attraverso le pubblicazioni sempre più specializzate e preziose, gli architetti».

Ha trasformato in studio un'antica chiesetta consacrata a Castenaso all'ombra di una quercia centenaria. «È un albero che racchiude tantissima energia - racconta Marchesini - e sembra che stia lì per proteggere la chiesa». Un luogo affascinante e spirituale, unico nel suo genere come sono pezzi unici le opere che nascono al suo interno. «Questo per me non è solo uno studio, - prosegue Marchesini - è un vero e proprio "pensatoio", dove immagino, progetto e realizzo le mie creazioni. È un po' studio e un po' deposito di materiali. È un luogo dove si respira creatività, pieno di pro-

totipi in continua evoluzione, che si affaccia su un mondo ricco di sollecitazioni, caotico ma vitale». Nella chiesetta di Castenaso Sauro Marchesini crea non solo arredi, ma anche oggettistica di generi diversi e persino bijoux, con i materiali più disparati e seguendo l'ispirazione del momento.

Sauro Marchesini si sente più un designer o un artista?

«La passione della mia vita è l'arte. Fin da bambino amavo e leggevo sulla mia piccola enciclopedia illustrata le biografie degli artisti. Partendo dai classici, un continuo e inarrestabile crescendo di passione mi ha portato a conoscere, dopo anni, l'infinito e irrazionale universo dell'arte moderna. Ho scoperto così la libertà, l'ironia, la gioia della provocazione della Pop Art. Anziché essere attratto dall'action painting, più istintiva e digeribile, ero affascinato dalla pop, forse più vicino a un concetto di design. Pop art e design erano le mie passioni in parallelo. In questo momento mi sento all'inizio di un tragitto che dovrò percorrere di corsa visto la mia età. Dovendo azzardare cosa mi sento, direi un designer con una cultura artistica, come senz'altro si no-

A sinistra: particolare di una lampada in plex spazzolato. Sopra: crostone realizzato con un impasto di carta cellulosa, vinavil e cenere. Suscita un forte impatto visivo, anche per le grandi dimensioni. Sotto: specchiera caratterizzata da un richiamo informale di lamiera posata su uno specchio. Come un sipario conferisce teatralità all'immagine riflessa



Design

Lampada da tavolo
in plex spazzolato,
combinazione
geometrica di
pezzetti imbullonati
e stratificati



terà nei miei lavori intessuti di citazioni. Un tocco di chiara influenza artistica negli oggetti d'uso, in cui l'irrazionalità dell'arte si coniuga con la razionalità del design».

Quali materiali utilizza?

«Ho cominciato molti anni fa con la cellulosa di carta e ho creato dei pannelli materici molto grandi, che ho affettuosamente e ironicamente chiamato crostoni. Poi, con il vetro rotto o inciso (sabbiato), ho realizzato lampade, sempre con vetri recuperati in discariche varie, materiale altrimenti destinato alla distruzione. Sono passato alle lampade in plexiglass, sempre con materiale resuscitato. È un materiale meraviglioso, più affascinante, moderno e malleabile del vetro che stavo allora lavorando. Pezzetti di plex, scarto industriale, banali, di varia grandezza: imbullonati tra loro creano una forma geometrica, anche di grandi dimensioni. Opacizzati filtrano una luce molto morbida e seducente. Ultimamente, con la realizzazione di tavolini, specchiere e soprattutto gioielli in acciaio, che amo molto, la mia ricerca si è spostata letteralmente dal campo artigianale a quello industriale. Con la realizzazione di oggetti, pensati e disegnati al computer, i miei materiali di risulta sembrano ormai al tramonto, anche se non del tutto abbandonati. Il discorso attuale è più aderente alla filosofia del design come deve essere. Ora la ricerca del materiale è molto più contenuta e standard. Mi esprimo nella forma e nel colore, cercando ancora di evidenziare sempre una piccola provocazione "pop" e un senso di gioco che mi permette di divertirmi. Il materiale di recupero ha un passato e una storia. L'imperfezione lo rende interessante, unico, vivo, sempre pronto ad un nuovo futuro. Il materiale nuovo, invece, manca di storia e vive solo il presente. Senza dubbio è meno poetico. Personalmente amo i materiali vecchi, trovati

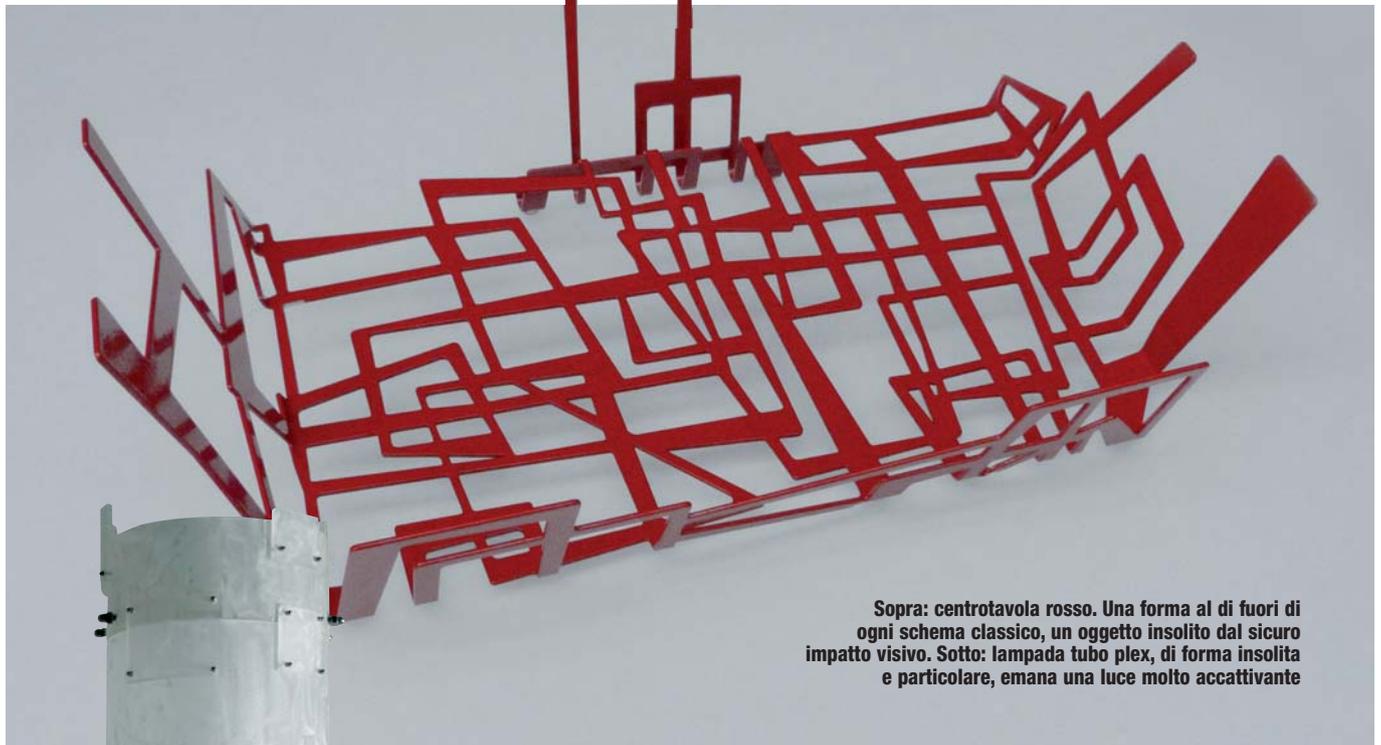
per caso, raccolti e depositati, in attesa di essere creativamente liberati.

Come nasce e come si evolve la sua collaborazione con Uno Arredamenti, importante showroom bolognese?

«Lo show room di Ponte Rizzoli, qualche tempo fa, necessitava di un'idea per decorare una parete molto ampia all'ingresso dell'esposizione. Ricevuto il messaggio dalla titolare dell'azienda e cliente della banca

Sotto: lampada in plex spazzolato. Le strisce orizzontali imbullonate creano un effetto serranda flessuosa, nonostante la sua dimensione. In mezzo: tavolino caratterizzato da un ricamo elegante e non retorico. In basso: centrotavola nero. L'intreccio della forma ostenta teatralità ed equilibrio





Sopra: centrotavola rosso. Una forma al di fuori di ogni schema classico, un oggetto insolito dal sicuro impatto visivo. Sotto: lampada tubo plex, di forma insolita e particolare, emana una luce molto accattivante

dove lavoravo, mi sono proposto di realizzare un quadro. Il problema di questo avventato e insolito mio slancio si evidenziava di fronte a una enorme e imbarazzante tela bianca. È nato un dipinto informale, colorato e molto ritmico. È piaciuto subito ed è stato collocato proprio nel salone principale, con mio grande piacere. Rotto il ghiaccio e acquistato un po' di coraggio, ho iniziato a lavorare su una progettazione più consona alle loro esigenze commerciali, con la creazione di lampade, specchiere e tavolini, realizzati dopo aver imparato il programma autocad e il taglio al laser. I pezzi che oggi realizzo sono unici e in produzione limitata».

Le piacerebbe un giorno arrivare alla produzione in serie delle sue creazioni?

«Ho un dna propenso al sogno, non mi costa fatica ammettere che sarebbe uno dei miei sogni, o forse il sogno della mia vita, anche solo per entrare in contatto con un mondo che amo».

Qual è la filosofia concettuale alla base dei suoi concept?

«Non so se si possa considerare parte della mia filosofia lavorativa la necessità di realizzare oggetti permeati di provocazioni pop, con un senso del gioco e con lo scopo di sfuggire a quella sensazione che, in una parola sola, potrei chiamare noia. Sento la necessità di creare giocattoli che

racchiudano un'energia ironica come deterrente alla noia stessa. Non credo sia sufficiente per affermare uno stile personale, ma posso assicurare che è una delle sorgenti della mia ricerca stilistica».

Il suo punto di partenza è la forma o la funzione?

«Non ho la cultura giusta per poter sostenere un discorso sulla funzionalità di un oggetto in senso tecnico. Amo l'arte e la sua irrazionalità oggettiva. È chiaramente la forma il mio punto di partenza che coniugandosi con l'idea, forse, crea la funzione».

In fase di progettazione pensa alle abitazioni in cui andranno i suoi oggetti?

«Di solito no. Però mi piace immaginare di invadere affettuosamente ambienti grigi con un po' di colore o con qualche piccola trasgressione. L'unica cosa della quale sono certo è che ho una forte tendenza al senso del gioco come pura forma di divertimento, finzione vissuta. Per quanto riguarda il contesto abitativo mi viene da pensare alla mia piccola "teoria" della gondoleta di Venezia, che ostento con orgoglio nel mio studio: la ballerina, il carrillon, la lucina, in casa di mia madre erano kitsch, in casa mia sono snob. È la cultura delle persone che trasforma gli oggetti attraverso punti di vista diversi. L'oggetto assume un valore secondo l'importanza o la credibilità di chi ci vive a contatto».



CAMA SERVICE

PROFESSIONISTI DELL' EDILIZIA

progettazione risparmio energetico consulenza
ristrutturazioni chiavi in mano impianti elettrici
pittura di interni ed esterni restauri conservativi pavimentazione
rivestimenti infissi e serramenti stucchi a parete
impianti di riscaldamento e climatizzazione
impermeabilizzazioni isolamenti termoacustici
lavorazioni in ferro vetreria falegnameria
opere in cartongesso opere di giardinaggio

via Bigari, 3/3 - 40128 Bologna - tel 051.19901153 - fax 051.19901152 - mob 349.0799243 - www.camaservice.it - info@camaservice.it



IMPRESA DI PULIZIE

ROLEN

La nostra specialità
è la pulizia delle scale
come si faceva una volta:
con lo spazzolone e lo straccio

Puliamo, inoltre, uffici, aziende,
alberghi, centri benessere,
scale, appartamenti, vetri

Contattateci per un preventivo gratuito

329.2224025 - Imorigi@hotmail.com

The image features two lamps against a dark background. The lamp in the foreground has a tall, white, tapered ceramic base and a large, cylindrical shade made of a light-colored, woven material. A dark cord is tied around the top of the shade and hangs down. The lamp in the background is similar but has a shorter, wider base and a shade made of a reddish-pink woven material. The lighting is soft, highlighting the texture of the woven shades and the smooth surface of the ceramic bases.

ANNO NUOVO ARREDO NUOVO

Lampade rivestite con la lana, piantane in pietra, lavabo in ceramica rivestito in oro. E ancora coloratissimi pouf e suggestivi frigoriferi. Tante nuove proposte per cambiare o integrare l'arredamento delle vostre abitazioni di Cristiana Zappoli

Up, di Lucente, designer Mario Mazzer. La lampada è disponibile nel colore bianco-avorio. Per la versione da interni sono disponibili degli accessori in lana lavorata a coste nei colori beige oppure rosso, da mettere come rivestimento al paralume dal diametro di 60 centimetri



Sopra: un esempio di pavimento Bolon by Missoni, disponibile in tre modelli: *Optical*, *Bayadere* e *Flame*. A fianco: lampada a sospensione *Planet*, di Foscarini, disponibile in bianco o in rosso. Sotto: Tavolino *colletto* di Altreforme, della collezione *Arlecchino* by Moschino. L'alluminio è plasmato come fosse un foglio di carta, ricordando il bavero di Arlecchino. I colori sono applicati con effetti metallizzati che valorizzano le dinamiche geometrie del tavolino

Il primo gennaio del 1863 il Virginia City Territorial Enterprise pubblicava un breve testo di Mark Twain riguardante il primo dell'anno: «Il capodanno è il momento per fare i vostri buoni propositi. La settimana successiva potrete cominciare a piastrellarci la strada per l'inferno, come al solito». È un dato di fatto: nella grande maggioranza dei casi i buoni propositi per l'anno nuovo vengono puntualmente disattesi, anche se formulati con le migliori intenzioni. E se nel 2013 non fosse così? Per provare a cambiare, da qualcosa bisognerà pur cominciare. Perché

non dalla propria casa? Rendendola più colorata, più originale, diversa. Basta poco per cambiare volto agli ambienti e caratterizzarli in maniera inconsueta, iniziando così con il piede giusto il nuovo anno.

A volte basta anche solo un complemento di arredo fuori dal comune, come per esempio una lampada. *Up*, dell'azienda **Lucente**, è una lampada da terra di grandi dimensioni, per interni e per esterni, realizzata interamente in polietilene tramite la tecnologia dello stampaggio rotazionale. Disegnata da Mario Mazzer, è definita dalla compenetrazione di due volumi: un cono

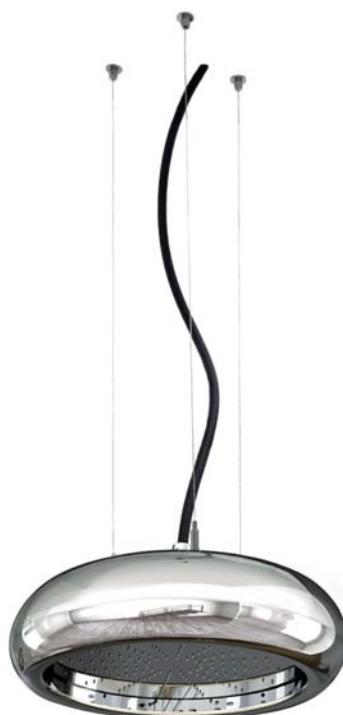




tronco a formare la base e uno che si inserisce nella parte superiore.

Sempre in tema di lampade, *Planet*, di **Foscarini**, è una lampada a sospensione che sembra sfuggire alla legge di gravità e unisce la tecnologia più avanzata all'unicità del "fatto a mano". È nata dalla volontà di creare una lampada in tessuto dalla forma sferica, completamente vuota e senza telaio all'interno, utilizzando un tessuto, preso in prestito dal mondo della vela, che, grazie alla consistenza e a particolari cuciture, riuscisse a garantire la struttura della lampada.

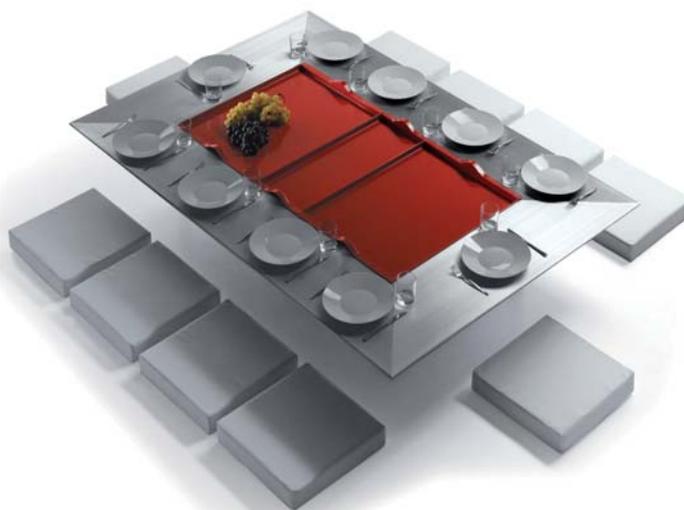
Non passerà di certo inosservata una lampada della collezione *Stonato*, un progetto Gumdesign realizzato dalle aziende **Il Casone** e **Martinelli Luce**. Sono lampade in pietra che nascono dal concetto di "confine", per mettere in relazione materiali concreti e tattili con la leggerezza e l'impalpabilità della luce. Una riflessione sulle forme primarie e sulla pietra che definisce con la sua solidità e consistenza il "pie-



de" delle lampade, la loro struttura portante, e accoglie al suo interno la luce.

Per chi vuole un cambiamento deciso (e molto colorato) della propria casa, è perfetta la nuova collezione di pavimenti **Bolon by Missoni**. È basata sui motivi classici di Missoni e su una vasta gamma di colori che Bolon ha riprodotto grazie a tecnologie di tessitura di ultima generazione. Questa collezione divertente, carica di energia e riccamente decorata è disponibile in tre modelli, *Optical*, *Bayadere* e *Flame*, ognuno dei quali in diverse varietà di colori, in tutto si contano almeno nove versioni.

Il colore è protagonista assoluto anche della collezione *Arlecchino* firmata da **Moschino** e affidata ad **Altreforme**, azienda conosciuta per l'innovativa tecnologia nella lavorazione dell'alluminio. Sono arredi scenografici ispirati alla maschera di Arlecchino: il tavolino collettto a forma del classico bavero di Arlecchino, la sedia maschera, lo specchio guanto, gli armadi



Nella pagina a fianco: lavabo a incasso in ceramica con finiture in oro della collezione *Retrò* di Kerasan e soffione per doccia *Sospesa*, di Ponsi. Struttura ultraleggera in acciaio inox con sistema di fissaggio a soffitto regolabile, mediante sottili cavi di acciaio inox e dotata di un soffione ultrasottile. Sopra: *Dima 210* di Metalco, design Staubach & Kuckertz, tavolo con struttura in acciaio verniciato e cornice in alluminio anodizzato. Sotto: colonna doccia, *La Doccia*, di Arblu e maniglia *Carmen* di Manital

contenitori camicia e pantalone dai colori vivaci, i geometrici *separé plissé* e le scatole icona personalizzate con le stampe d'archivio Moschino.

Colore è la parola d'ordine anche per i doppi pouf *Bi-Pod* di **Roche Bobois** rivestiti in tessuti di Sonia Rykiel Maison e disegnati da Cédric Ragot, con struttura in legno e imbottitura in mousse.

Reinterpretare l'ambiente bagno, con soluzioni che rispondono in maniera originale alle nuove esigenze funzionali, tecnologiche e formali, con un occhio attento al-

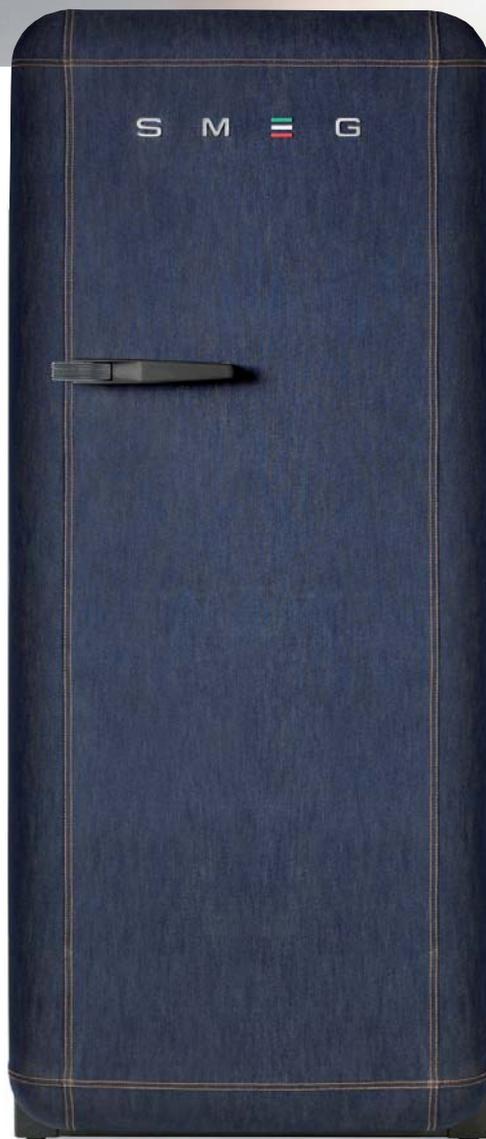


l'ambiente: è con questo spirito che **Ponsi** ha dato vita a *Sospesa*, una linea di soffioni che sposa il concetto di arredo per il sistema doccia. Sottili cavi, quasi impercettibili alla vista, sostengono la struttura cilindrica o ellittica del soffione, producendo un suggestivo effetto "nuvola". Per la prima volta il soffione diventa protagonista della stanza da bagno, grazie ad una soluzione che ne rivoluziona la forma e la collocazione.

La Doccia è l'originale colonna doccia di **Arblu** che si ispira ai motivi dei cerchi dal sapore vintage anni Settanta e a un gioco di lettere che si dichiarano scrivendo in verticale la parola doccia, una proposta divertente e alternativa. Un mini joystick funge da miscelatore e un deviatore dalla forma di pulsante cromato gestisce il flusso dell'acqua verso il doccione o verso il doccino. Disponibile in diversi colori, il più originale è sicuramente il giallo tattile. Nata per l'ambientazione di stile classico,

Design

A destra: un ambiente arredato con mobili Roche Bobois disegnati da diversi designer che collaborano con l'azienda francese. Nell'angolo a destra una serie di pouf Bi-Pod della collezione Les Contemporaines, un pouf doppio con struttura in legno imbottita con mousse. Sotto: *Stonato*, collezione di lampade in pietra prodotte da Il Casone/Martinelli Luce e *Fab28*, frigo nato dalla collaborazione tra Smeg e Italia Independent



la linea *Retrò* di **Kerasan** è particolarmente amata dai progettisti di hotel e terme per le sue linee capaci di ricreare il fascino della Belle Epoque. Niente vieta agli amanti del genere di caratterizzare il proprio bagno con un elemento di questa linea che sicuramente diventerebbe il protagonista assoluto dell'ambiente.

Quando si dice "i particolari fanno la differenza": la maniglia *Carmen*, di **Manital**, disegnata da Doriana e Massimiliano Fuksas, fa senza dubbio la differenza. È caratterizzata da una linea dinamica, morbida e sensuale, un oggetto quotidiano realizzato come una piccola scultura: due fasce in metallo satinato o lucido separate da una linea brillante.

Interessante la collezione *Metalco Home*, nata per arredare spazi outdoor, quindi patii, giardini, terrazze, verande, ma adatta anche a spazi interni della casa. Per esempio il tavolo *Dima 210*, in acciaio verniciato e cornice in alluminio anodizzato, racchiude in sé design ed eleganza, ma soprattutto funzionalità, comfort e solidità. Particolarmente originale la versione "bassa", che richiede di sedersi su cuscini invece che su sedia.

Fab28, realizzato dalla collaborazione di **Smeg** e **Italia Independent**, è il primo frigo rivestito interamente di denim. Non un frigo qualsiasi: diventerà inevitabilmente il protagonista di ogni cucina.

Un'impresa che ti è **A.MI.CA.**

IMPRESA DI PULIZIE E SERVIZI

Pulizie uffici, condomini
appartamenti, ambulatori medici
Sgrossatura e sbiancatura scale e lucidatura
Lavaggio basamento in granigliato-fulgit
Tinteggiatura vano scale
Servizio di portineria

A.MI.CA. SERVICE srl
Via del Chiù, 16/5 - 40132 Bologna
tel. 349.5165043 fax 051.759374
amica.srl@pec.it



REALIZZAZIONE

Impianti Tv terrestri
e satellitari consorziato CARTEE

Impianti elettrici civili ed industriali

Impianti di videosorveglianza
e di antintrusione

Impianti rete dati LAN / WiFi

Sistemi anticaduta - linee vita
in collaborazione con Tecno Brevetti srl

Via dei Carracci, 32 - 40033 Casalecchio di Reno (Bo)
tel./fax 051.6190465 - 348.8821050
www.cginstallazioneantenne.com
cristiano.guidi_cg@libero.it

Design

DARE VITA ALLE PARETI

Vivacizzare un ambiente di casa, conferire eleganza ad un angolo buio della nostra abitazione. Le carte da parati sono sempre più un valore aggiunto e iperdecorativo
di Cristiana Zappoli

Se negli anni Settanta era un vero e proprio must, la carta da parati ha conosciuto successivamente un periodo buio tanto da scomparire, quasi, dalle case degli italiani. Ma le mode, si sa, ritornano, non solo per quanto riguarda i vestiti. Oggi la carta da parati è nuovamente in auge anche se declinata in maniera molto diversa rispetto a un tempo. I materiali sono cambiati e anche i metodi di applicazione sono più semplici e immediati. La parola d'ordine è creatività: rivestire o decorare anche una sola parete di una stanza può cambiare volto a una casa. Le pareti diventano un'occasione per rendere il proprio appartamento unico e originale, a volte non serve neppure coprire una parete intera, basta un angolo per vivacizzare tutto un ambiente o per rendere elegante una stanza o per colorare un appartamento dai toni cupi.



Marimekko Tumma

La collezione Wallcovering Marimekko3 by Sirpi (foto a sinistra) è la novità che Jannelli&Volpi propone dalla consolidata e continua collaborazione tra Sirpi, la fabbrica del Gruppo Jannelli&Volpi e Marimekko, la prestigiosa azienda finlandese. Si tratta di grandi pannelli composti da disegni che misurano cm 140 x 300 e vengono proposti su supporto tessuto non tessuto (TNT). Unendo due teli, si ottiene un formato murales. Fra i soggetti presentati, Tumma, design di Maja e Kristina Isola, propone fiorellini di campo stilizzati in nero e punte di rosso.

Npunto People

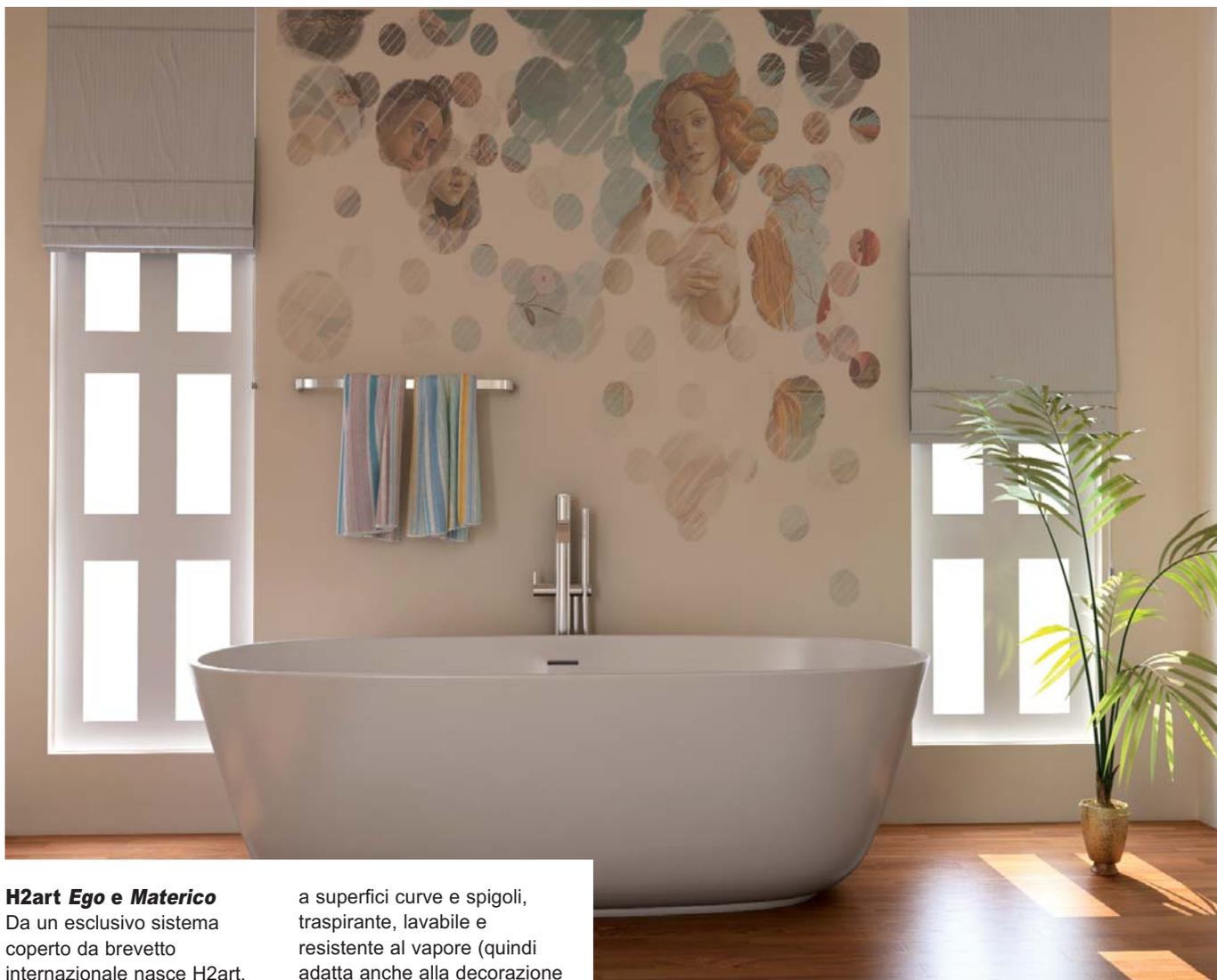
Lo studio Npunto di Bologna, di Alberto Giulio Gioia e Cristiano Ragni, ha brevettato una wallpaper magnetica (foto a destra) che si applica senza colla o chiodi, il sistema Mecenate Magnetico Wallpaper. Tra i soggetti più originali, la collezione People, persone vestite di bianco nella posizione del Kouros. Il cliente può farsi fotografare presso lo showroom e diventare il protagonista della wallpaper Npunto.



Giardini Wallcoverings I Giardini delle meraviglie

Il giardino delle meraviglie è l'inedita collezione di rivestimenti murali realizzata da Giardini Wallcoverings e firmata da Vincenzo Dascanio. È una sintesi perfetta tra creatività e ricerca, dove materia e tecnologia si fondono. Giardini Wallcoverings, grazie al largo uso di prodotti pregiati, fibre naturali, un'avanzata tecnologia, si è ritagliato un posto importante nel settore del rivestimento murale. Quest'ultima collezione, presentata al Salone del Mobile 2012, è

ispirata al mondo del food. Sembra voler invitare non solo a guardare e a toccare, ma a immaginare profumi e fragranti sapori. Textures e cromatismi richiamano, per esempio, il cremoso cioccolato o la morbida e vaporosa panna. Fa parte di questa linea anche il soggetto della ceramica vittoriana: raffinate silhouette di porcellane e posate d'altri tempi vittoriane, ricreate con evolute tecniche di stampa in colori pastello su un fondo off-white perlato, donano un fascino singolare a questa soluzione.



H2art Ego e Materico

Da un esclusivo sistema coperto da brevetto internazionale nasce H2art, una linea di prodotti ecocompatibili e traspiranti per la decorazione indoor e outdoor delle superfici murali. A differenza dei classici sticker, stencil e carte da parati, H2art si comporta come un tatuaggio murale totalmente traspirante, che viene applicato attraverso un telo pigmentato facendo penetrare il colore direttamente nei pori della superficie da personalizzare. Il risultato è una decorazione murale totalmente personalizzata, adattabile

a superfici curve e spigoli, traspirante, lavabile e resistente al vapore (quindi adatta anche alla decorazione delle pareti del bagno). H2art è disponibile con due linee di prodotto: *Ego*, ideale per la decorazione di qualsiasi ambiente domestico grazie alla massima personalizzazione di colori, forme e dimensioni, e *Materico*, adatto per muri di taverne, locali rustici dove si desidera un effetto a spessore. Materico crea un risultato particolare con infiniti effetti artistici e cromatici: antichi stucchi, affreschi colorati, riproduzioni di opere d'arte, decorazioni rustiche.





Wall & Decò Life!

Wall & Decò è un progetto creativo di Christian Benini, fotografo pubblicitario e di moda. La filosofia che caratterizza i suoi decori da parete si riassume in una frase: non più le ripetizioni e le geometrie della carta da parati tradizionale, ma gigantografie particolari e personalizzabili. *Life!* è una collezione particolare, in cui fotografia e design si fondono. È disponibile in tre speciali carte viniliche: in goffrato bianco o beige, per un suggestivo effetto materico, oppure nella elegante versione bianco liscio.

RISOLVI

by **AGERC**

Schema Operativo Recupero Morosità Condominiali

Metodo Tradizionale



O così



O così...

Certificati



ADICONSUM
Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL



Ente Bilaterale Nazionale
per la Tutela del Credito

Metodo Innovativo



Notifica Mandato incasso



Intervento Call Center Agerc



Primo contatto esattore Agerc



Diffida Legale Agerc



Secondo Intervento esattoriale



Eventuale ulteriore azione legale

Vantaggi

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

AGERC Società di servizi s.r.l

Sede Legale: Via Giambologna, 14 - 47042 Cesenatico (FC) - C.P. 74
Tel. 0547 684158 (12 linee r.aut) - Fax 0547 87947/684111 - e-mail: info@agerc.it
Unità Operativa: Via Cesenatico, 384/B - 47042 Cesenatico (FC) - C.P. 78
Tel. 0547 670011 - Fax 0547 676031 - e-mail: filialevillalta@agerc.it

INTERIOR DESIGN

STOCCARDA

Nel progettare la Haus am Weinberg lo studio di architettura UN-Studio ha dovuto prendere in considerazione sia l'aspetto privato sia quello pubblico della vita dei committenti. L'interno di questa abitazione costituisce un microcosmo fatto di privato e di pubblico, di spazi che possono essere vissuti in entrambi i sensi o in modo strettamente personale e cioè luoghi pensati per i necessari momenti di solitudine e privacy.

LONDRA

Nella capitale inglese, un'abitazione molto ariosa, elegante ma non sfarzosa, presenta una distribuzione semplice degli spazi interni, in un certo senso tradizionale. Usa il piano più basso, il 12°, come zona notte e l'ultimo, il 13°, come zona giorno. Quest'ultimo è diviso in tre blocchi, e quello centrale è destinato alle scale, ai servizi e alla cucina. Un arredamento essenziale le conferisce un'aria sobria ed elegante.





Foto Iwan Baan

MORBIDO E FLUIDO



Foto Iwan Baan

A Stoccarda, tra i vigneti che avvolgono la città, la Haus am Weinberg spicca per la sua essenza: bianca, sinuosa e dall'andamento morbido, offre ai suoi ospiti spazi dalla complessità essenziale adatti ad una vita sia privata che pubblica di Mercedes Caleffi





A sinistra: la vetrata del salone prospetta su un vecchio terrazzamento. Nel centro: l'attacco per il piano inferiore della scala centrale. La balaustra in quel punto è stata realizzata con una serie di cavi d'acciaio. In basso: l'ampio salone in profondità si raccorda con un altro ambiente caratterizzato da un camino in pietra viva



Quanto oramai è difficile per un architetto curare in toto, nella sua totale complessità, un'edilizia privata? Quanto nei secoli si sia confermato difficile il rapporto tra il progettista e la committenza? Riuscire a capire il committente, le sue abitudini, la sua cultura, le sue priorità e trasporre tutto ciò, con un giusto linguaggio, in un progetto architettonico, senza che gli inevitabili compromessi ne rovinino l'essenza, è un compito alquanto arduo. Compromessi che solitamente nascono dalla necessità, più che giustificata, del committente di non volersi limitare alla passiva attesa dell'opera finita. Ma, nel progettare la Haus am Weinberg di Stoccarda oltre tutto ciò UNStudio ha dovuto prendere in considerazione anche l'aspetto pubblico della vita dei committenti. La loro casa quindi doveva rispondere sia a necessità private sia a esigenze pubbliche. Infatti l'interno di questa abitazione costituisce un microcosmo fatto di privato e di pubblico, di spazi che possono essere vissuti in entrambi i sensi o in modo strettamente personale e cioè spazi pensati per i necessari momenti di solitudine. Le difficoltà a cui trovare delle soluzioni in questa casa non sono mancate. E se a tutto non è stato facile trovarne, sicuramente un qualche grado di connessione con le preferenze individuali è stato importante escogitarlo. Haus am



È la scala il cuore dell'abitazione. Si avvita su se stessa legando tra loro gli ambienti. I piani leggermente sfalsati rendono lo spazio aperto meno statico, così come la scelta dei materiali. A dominare su tutto sono il bianco e la luce, che sulle scale arriva anche dal lucernario posto in copertura



Interior design

Weinberg si trova in un ambiente che è al contempo rurale e suburbano. Si trova tra i vigneti che gravitano intorno alla città di Stoccarda e ha una posizione che offre una doppia vista: una su alcuni antichi terrazzamenti, la cui inclinazione l'architetto ha scelto di emulare con l'aggetto del piano superiore, e l'altra sul paesaggio urbano. La casa adotta un effetto visivo stereo sul panorama circostante, e lo vive dall'interno con visuali ampie, doppie, e da più punti di vista posti ad altezze diverse. La circolazione interna, l'organizzazione, la distribuzione dell'intera abitazione ruota intorno alla valorizzazione dei punti di vista e della luce. E nel far questo la scala centrale, cuore di tutto l'edificio, elemento strutturale e strutturante, finisce per dominare su tutti gli spazi interni, si avvolge su se stessa e mette in collegamento i due livelli della residenza insieme alle diverse funzioni abitative e alle viste prospettiche sul panorama circostante. Nel salire le scale, infatti, si ha modo di vedere da più punti di vista la collina retrostante. Haus am Weinberg è un crogiolo di elementi: risponde in modo funzionale alle esigenze della committenza, ha un forte e continuo legame con il paesaggio bucolico che vi gravita intorno e ha una propria forma scultorea nata come





conseguenza degli stessi principi che hanno determinato la distribuzione interna. Lo sviluppo avviene in una quasi totale assenza di elementi verticali portanti. Una parte centrale funge da elemento portante per la scala principale e organizza gli spazi principali nei due piani della casa.

Copertura e solai sono sostenuti solamente dal nucleo dell'ascensore insieme a due pilastri e una colonna. A sud, dove sono distribuiti alloggio, cantina e garage, si attraversa la hall d'ingresso e, salendo la scala disposta in diagonale fino al primo piano, si ha una torsione orientata a nord-ovest che apre la vista sul vigneto e rompe i confini tra interno ed esterno. Il paesaggio entra con forza anche nel soggiorno dove l'ampia parete vetrata ad angolo dona a tutta la visuale una maggiore prospettiva, mentre la scala, avvitandosi, si avvia verso la balconata del secondo livello organizzato a biblioteca. Ancora una volta con la torsione della scala sarà lo sguardo ad avere la meglio: spazia sui tre lati della casa, nord-est, sud-est e sull'intero lato che volge a oriente, dove un corridoio dalle pareti vetrate collega la zona notte con quella del benessere. Tutto è continuo, morbido, avvolgente e fluido. E quest'ultimo aspetto è ancor più sottolineato dall'uniformità dei pavimenti in pietra naturale, il cui contrasto con il candore delle pareti, eccezione fatta per alcuni ambienti strettamente privati, conferisce a tutti gli spazi grande leggerezza.



Foto Iwan Baan



Foto Iwan Baan

In alto: parte del bagno del piano superiore. Sopra e a sinistra: la cucina vista dalla zona pranzo. Sotto: la biblioteca, un ambiente luminoso organizzato all'arrivo della scala al piano superiore, dove si trovano le camere da letto



Foto Iwan Baan

SEMPLICITÀ E ARMONIA





Luminoso, tranquillo, posto ai piani alti di un edificio recuperato a Stratford, nella città di Londra. Un appartamento organizzato su due piani che risponde pienamente ai canoni di un'eleganza essenziale, per nulla eccentrica di Iole Costanzo

Londra nell'estate 2012 è stata nell'occhio del ciclone degli eventi per le olimpiadi. La città si è preparata per anni e ha puntato sull'eredità, su ciò che avrebbe ottenuto come proprio corredo da questa speciale situazione: impianti sportivi progettati in modo sostenibile e strutture studiate per essere riadattate a nuove funzioni.

Nuova vita per la zona nord di Londra, il famoso quartiere di Stratford, quello colpito dalla crisi economica degli anni '80 nel periodo del ministro Thatcher, e che oggi invece ha le carte giuste per attuare un importante cambiamento. Simbolo di questa palingenesi è la contorta scultura metallica di Anish Kapoor, visibile dalle finestre di questa abitazione di due piani ricavata al 12° e al 13° piano di un vecchio edificio recuperato.

A sinistra: uno dei salotti. L'appartamento nella sua zona giorno ha due soggiorni tra loro in asse, ma comunque distanti, così da garantirne l'uso separato



È un'abitazione molto ariosa, elegante ma non sfarzosa, dalla distribuzione semplice e in un certo senso tradizionale, che usa il piano più basso, il 12°, come zona notte e l'ultimo, il 13°, come zona giorno. Quest'ultimo è diviso in tre blocchi, e quello centrale è destinato alle scale, ai servizi e alla cucina.

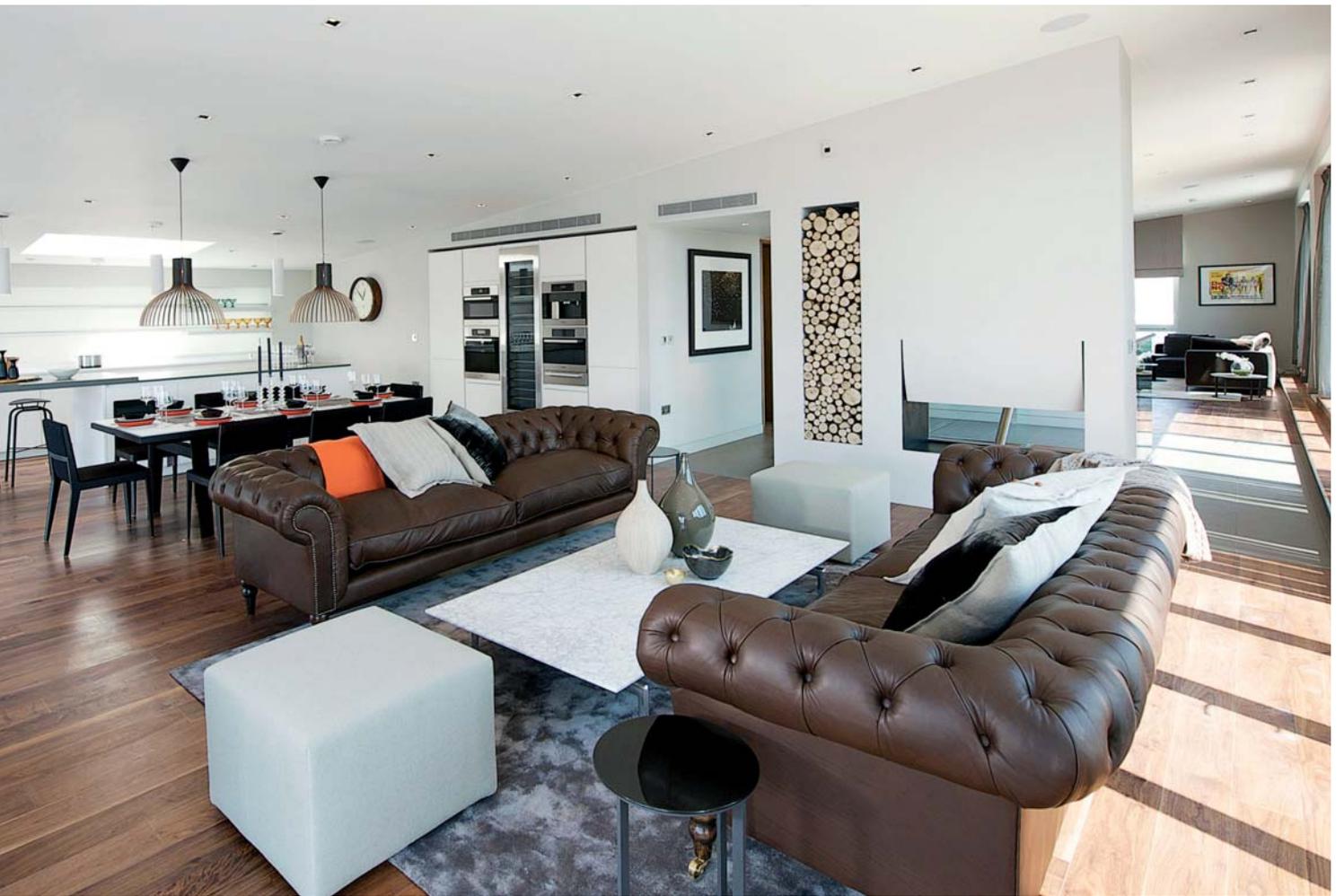
La zona kitchen si presenta divisa in tre parti: una è disposta a vista di fronte al tavolo ed è provvista anche di fornelli, la parete di lato contiene diversi forni e altre attrezzature e la terza, un vero e proprio cucinotto, completamente chiuso, organizzato all'interno di uno dei blocchi

Mancano gli infissi esterni, ma numerosi tendaggi coprono tutte le superfici vetrate

della zona centrale, che risolve in modo pratico il problema degli odori e dei fumi da cucina. Tra il tavolo da pranzo e la cucina vi è un altro piano d'appoggio pensato per la colazione e la preparazione dei cibi. I due tavoli palesano le loro diverse funzioni: il primo ha una sezione sottilissima, appoggia a terra da un solo lato, e risponde a esigenze di praticità, l'altro è proprio il tavolo delle cene e dell'ospitalità.

Gli ambienti sono collegati tra loro e la luce entra copiosa dai fronti sud ed est. Il primo ha tre ampie finestre a tutt'altezza che affacciano su un terrazzo organizzato per poter godere di qualsiasi momento di sole, mentre quello posto a est ha superfici in vetro di dimensioni più ridotte. I colori presenti sono comunque tra loro in accordo, anche se di matrice diversa. Il grigio chiaro del tappeto e anche di altri elementi d'arredo ben si lega con i divani di pelle o con il bianco delle pareti.

Nelle due foto in alto: i due salotti. A destra l'ambiente è unico e contiene la cucina, la zona da pranzo e due divani. Di fianco: stesso ambiente visto dalla cucina. Le finestre alle spalle del divano sono ampie e affacciano sul terrazzo posto a sud







Il nero di alcune nicchie si raccorda sia con il grigio che con la nuance del legno presente sul pavimento e in altri componenti. Grigi, marroni e legno nei suoi colori più tipici, più le sfumature di bianco panna e qualche elemento di nero, sono questi i giochi cromatici presenti e che insieme creano un ambiente soft, morbido, quasi sottotono, ma a suo modo armonioso. Nelle camere da letto i tessuti, i co-

È un'abitazione molto ariosa, elegante ma non sfarzosa, dalla distribuzione semplice e tradizionale

lori e i materiali non cambiano, e sono anche più indicati, vista la funzione stessa del riposare e del dormire. Le camere sono semplici ed essenziali, per nulla sfarzose, ma comunque molto luminose.

In entrambi i piani mancano, ovviamente, gli infissi esterni, abitudine anglosassone, ma copiosi tendaggi, dalle tinte morbide, quasi greige, una sfumatura di grigio che volge al beige nelle ore notturne, coprono tutte le superfici vetrate.

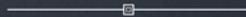
Nei bagni il legno si raccorda con i sanitari bianchi e con le vasche posizionate nelle zone di passaggio: elementi di relax con tanta luce naturale e ampie pareti a specchio. Nella sua totale morbidezza, e assenza di toni diversi, questo elegante appartamento londinese riesce a far dimenticare, a chi lo abita, la vita stressante che la city pretende.

A sinistra: uno dei bagni con la vasca posizionata nell'ampia zona di passaggio tra quella destinata ai sanitari e la camera da letto. Sopra: una delle camere da letto, essenziale e riposante. In basso: un secondo bagno rivestito in legno, con i sanitari bianchi





EIKON EVO RENDE TUTTO PIÙ CHIC.



Ricerca ed esclusiva, Eikon Evo trasmette ad ogni tuo gesto un valore unico. Le placche hanno geometrie eleganti, profili ultra sottili, materiali preziosi, colori inediti. Le funzioni domotiche sono innovative.
Eikon Evo: l'energia si è evoluta.

www.eikonevo.it



VIMAR

energia positiva



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.