



Via Longhena, 17 - 40139 Bologna - Italy  
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217  
✉ info@studiozenith.net - www.studiozenith.net



# ZENITH



**RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE**  
Anno I - Numero 1 - Giugno/Dicembre 2011

## ■ Detrazioni Fiscali

I tre numeri chiave del condominio

## ■ E.on - Unacond

La liberalizzazione dei mercati energia

## ■ Assicurazioni

Globale fabbricati - Capo famiglia





Via Longhena, 17 - 40139 Bologna  
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217  
✉ info@studiozenith.net  
www.studiozenith.net

**EMERGENZE PRONTO INTERVENTO**

**Numero Verde**  
**800 19 80 85**

Attivo in orari di chiusura ufficio



## SOMMARIO

- 3** Editoriale  
Non ci sono più gli amministratori di una volta
- 4** E.on - Unacond  
La liberalizzazione dei mercati energia
- 6** PEC posta elettronica certificata  
Un nuovo mezzo di comunicazione
- 7** Risponde StudioZENITH
- 8** Legionella  
Conoscere e prevenire
- 10** 10-36-55  
I tre numeri chiave del condominio
- 11** Assicurazioni  
Globale fabbricati - Capo famiglia
- 14** ZENITHImmobiliare  
La soluzione affidabile per affittare e vendere immobili



**Daniele Vaccari**

✉ vaccari@studiozenith.net



**Luca Lelli**

✉ lelli@studiozenith.net  
☎ 051.0922409



**Pietro Rubbini**

✉ rubbini@studiozenith.net  
☎ 051.0922411



**Graziano Paruolo**

✉ paruolo@studiozenith.net  
☎ 051.0922410



**Andrea Presentato**

✉ presentato@studiozenith.net  
☎ 051.0922402



**Katia Canetoli**

✉ canetoli@studiozenith.net  
☎ 051.0922427



**Antonio Colosi**

✉ colosi@studiozenith.net  
☎ 051.0922416



**Cosima Panteca**

✉ panteca@studiozenith.net  
☎ 051.0922414



**Rita Picaro**

✉ picaro@studiozenith.net  
☎ 051.0922413



**Micaela Romeo**

✉ romeo@studiozenith.net  
☎ 051.0922415



**Marco Scopigno**

✉ scopigno@studiozenith.net  
☎ 051.0922412



**Edi Simoni**

✉ simoni@studiozenith.net  
☎ 051.0922401



**Jacopo Vigorito**

✉ vigorito@studiozenith.net  
☎ 051.0922425



## Non ci sono più gli amministratori di una volta

di **Daniele Vaccari** - *Presidente StudioZENITH®*

✉ vaccari@studiozenith.net

Il panorama legislativo in questi anni è mutato radicalmente. La sentenza della Cassazione n. 22840 del 24.10.2006 e la liberalizzazione dei mercati, ne sono due esempi importanti.

In passato, l'incarico di amministratore dell'assemblea veniva ricoperto dagli stessi condomini, in special modo da quelli che avevano del tempo a disposizione, di solito, gli anziani ed i pensionati.

Da qualche anno, l'incarico viene conferito a professionisti, esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia di edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributari come sostituito d'imposta).

È ragionevole pensare – riguardo al continuo incremento dei compiti – che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami.

E' evidente che le competenze richieste, sempre più specifiche, possono essere svolte con più efficacia dagli studi più organizzati, quelli cioè strutturati per svolgere al meglio la professione di amministratore condominiale, anche alla luce dell'imminente riforma.

StudioZENITH vuole raccogliere questa sfida per migliorare, ancora una volta, il servizio offerto ai propri clienti.

La liberalizzazione dei mercati (Energia elettrica, gas, assicurazioni...), d'altra parte, offre diverse opportunità e grazie al potere contrattuale di ANACI (l'associazione degli am-

ministratori che conta oltre settemila iscritti) e alle partnership con aziende leader nel settore, è possibile ottenere condizioni vantaggiose su diversi prodotti e servizi.

Lo scopo di questa rivista, in sintesi, vuole essere anche questo: trasformare le novità del quadro legislativo in opportunità per i nostri clienti. La rivista è un elemento d'innovazione nella realtà locale e sarà uno strumento per portare a conoscenza dei condomini, tutte le tematiche e le situazioni che si possono presentare in condominio; consentirà, inoltre, di comprendere meglio le funzioni svolte dall'amministratore, riempiendole e schematizzandole per averle pronte all'uso.

Vorrei ringraziare tutti i miei collaboratori per l'impegno dimostrato nella redazione degli articoli ed il direttore della testata, Antonio Paruolo, che è riuscito a farci esprimere al meglio ed ha curato la realizzazione della rivista in ogni minimo dettaglio.

Un ringraziamento particolare al mio braccio destro - Vice Presidente di StudioZENITH - Graziano Paruolo, per avere avuto la bellissima idea di questo periodico e a Katia Canetoli, per aver contribuito in maniera determinante, con una diligenza sempre esemplare, a realizzarla.

Questa rivista non avrà nessun costo per i nostri clienti, ma nel caso la consideriate comunque invadente, Vi chiedo di segnalarmelo in modo da sospendere l'invio al Vostro indirizzo sin dal prossimo numero.

Vi ringrazio per la preziosa attenzione, che sempre ci riservate e vi auguro una buona lettura. ■



ZENITH®

RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE  
Registrazione al Tribunale di Bologna N. 8188 del 30 maggio 2011  
Periodico di StudioZENITH s.r.l. - Via Longhena, 17 - 40139 Bologna  
Anno I - numero 1 - Giugno/Dicembre 2011  
Direttore responsabile: Antonio Paruolo  
Grafica e impaginazione: Visual Project Soc. Coop - Zola Predosa (BO)  
Stampa: Visual Project Soc. Coop - Zola Predosa (BO)  
Giornale stampato in 6.500 copie - Distribuzione gratuita  
Per informazioni: Studio Zenith Tel. 051.6272202  
Fax 051.6209217 ✉ info@studiozenith.net



## E.on - Unacond

La liberalizzazione dei mercati energia

di **Andrea Presentato** - *Responsabile di condominio*  
✉ presentato@studiozenith.net

Dal primo gennaio 2003 per il mercato del gas e dal primo luglio 2007 per il mercato dell'energia elettrica, in Italia è formalmente possibile per ogni tipo di cliente, persona fisica o giuridica, che acquista ed utilizza le componenti gas o energia per il proprio consumo, scegliere tra più fornitori, ora disponibili sul mercato. La liberalizzazione è un processo molto complesso e tuttora in evoluzione. Esistono oggi in Italia molte società di vendita, alcune legate a gruppi storici del settore, altre nuove ed indipendenti. Il passaggio dalle società di vendita nate dai distributori storici, a questi nuovi soggetti, sta avvenendo gradualmente, ma con numeri decisamente significativi.

Nata da questa liberalizzazione, Unacond è un gruppo di acquisto tra condominii con lo scopo di acquisire energia sul mercato libero del gas a condizioni competitive. E' inoltre partecipata da ANACI Bologna con una quota del 10%. Unacond grazie all'esperienza maturata sin dal 2003, sfruttando il numero sempre crescente delle utenze aderenti, ha concluso contratti di fornitura gas a condizioni decisamente favorevoli. Ciò e' reso possibile dallo studio del mercato dell'energia in Italia e all'estero e dall'analisi dei cambiamenti e delle evoluzioni possibili, in ordine alla differenziazione delle società fornitrici e alle nuove tecnologie di utilizzazione, distribuzione e di misurazione dei consumi. Con Unacond tutti i condominii aderenti, anche di piccole dimensioni, hanno ottenuto uno sconto effettivo sull'intero costo delle bollette del gas, rispetto al mercato vincolato che variano dal 4,5 al 4-9%, compreso di tasse e IVA. StudioZENITH, come associata ANACI, dà la possibilità ai propri clienti, per le utenze condominiali, di aderire a questo progetto e di risparmiare sui costi di acquisto del gas

per riscaldamento.

Un'altra società nata dalla liberalizzazione dei mercati energia è E.on Energia, con la quale ANACI ha scelto di creare una collaborazione, concordando un'offerta speciale per i propri affiliati e i loro clienti. E.on Energia riserva le sue migliori condizioni ed un servizio tra i migliori del mercato, nell'ottica di rafforzamento del rapporto di fiducia, che intercorre con i "condomini", verso i quali E.on Energia vuole proporsi come operatore nazionale di riferimento.

E.on Energia, tramite StudioZENITH, offre la possibilità di acquistare Energia Elettrica e Gas, per le singole unità abitative, con uno sconto del 10% sul prezzo della componente Energia, stabilito dall'Autorità competente.

Tutto questo si traduce, per il singolo proprietario, con un risparmio di circa il 5% sul totale della bolletta.

Speciali condizioni sono state inoltre concordate in merito alla fornitura di energia elettrica per le utenze condominiali. StudioZENITH, sempre attento ai cambiamenti di mercato, già da tempo le propone ai propri clienti. ■



**VERY  
FAST  
PEOPLE**  
SERVIZI PER IL  
CONDOMINIO

Business Partner di  
**e.on**

Numero Verde  
**800 035452**

OFFERTA E-ON

### INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

(Art. 13 D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali")

Gentile Condòmino,  
se vuole essere contattato per **conoscere i vantaggi dell'offerta "E.On 10"**, dedicata alle utenze residenziali, per la fornitura di energia elettrica e gas, compili liberamente il presente modulo ed esprima in calce il Suo consenso al trattamento dei dati.  
I suoi dati saranno inseriti nell'archivio di Very Fast People Srl, che li utilizzerà tramite propri incaricati con strumenti elettronici e cartacei esclusivamente per presentarle l'offerta "E.On 10".  
I dati non saranno comunicati a terzi né diffusi.  
In ogni momento Lei potrà esercitare i diritti previsti dal Codice a favore dell'interessato (art. 7 e ss D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196: ad esempio, accesso, aggiornamento, rettificazione, integrazione, ecc.), ed in particolare chiedere di non ricevere ulteriore materiale o di essere cancellato dall'archivio rivolgendosi al Titolare del trattamento:

**Very Fast People Srl**  
e-mail: [info@veryfastpeople.it](mailto:info@veryfastpeople.it)

Ai medesimi recapiti può essere richiesto l'elenco completo ed aggiornato dei Responsabili del trattamento eventualmente nominati.

### CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

(Art. 23 D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali")

Presa visione della informativa,  
il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
nato/a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_  
CF \_\_\_\_\_  
esprime il consenso al trattamento dei propri dati personali.

\_\_\_\_\_, \_\_/\_\_/\_\_\_\_  
In fede.  
(firma) \_\_\_\_\_



## PEC - POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

Un nuovo mezzo di comunicazione

di Rita Picaro - *Responsabile di condominio*

✉ picaro@studiozenith.net

Dal 2007 lo StudioZENITH ha voluto offrire ai propri clienti condomini una diversa forma di spedizione della corrispondenza tramite posta elettronica certificata.

Questa nuova forma porta diversi vantaggi ai clienti:

- miglioramento delle comunicazioni;
- abbate i costi relativi alle spese postali e di copisteria, che si evincono tutti gli anni in fase di consuntivo dell'esercizio;
- si elimina il disagio di doversi recare presso l'ufficio postale di competenza per il ritiro delle raccomandate in giacenza, che arrivano quando le persone sono fuori di casa;
- eliminazione della carta.

Il DPR 68/2005 disciplina la validità legale della raccomandata inviata tramite posta elettronica certificata, in quanto permette di sostituire la raccomandata nei rapporti ufficiali e può essere utilizzata anche per l'inoltro di comunicazioni che ne attestino l'invio. Un messaggio di posta certificata ha lo stesso valore legale di una raccomandata.

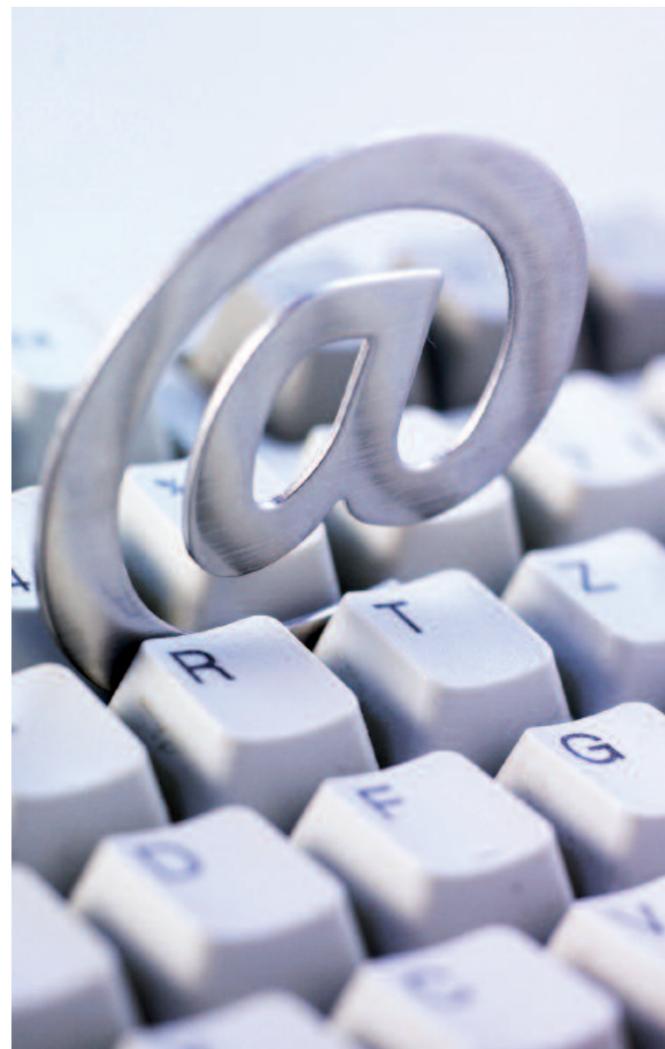
Lo StudioZENITH, avvalendosi di una casella di posta elettronica certificata è in grado di inviare via mail, ai Condomini che lo richiedono, tutta la documentazione che fino a questo momento era costretto ad inviare tramite raccomandata.

Ai Condomini che desiderano cogliere questa opportunità chiediamo di compilare un apposito modulo con il quale ci autorizzano ad avviare tale procedura e ci indicano l'indirizzo di posta elettronica al quale inviare tutta la posta.

Per poter sfruttare questo servizio non è necessario che la casella e-mail del destinatario sia certificata; è sufficiente un semplice indirizzo di posta elettronica. StudioZENITH una volta inviata la mail certificata, riceverà infatti dall'Ente Certificatore l'attestazione dell'avvenuto reca-

pito della posta elettronica all'indirizzo del destinatario, indipendentemente dal fatto che l'abbia o meno scaricata.

Ad oggi, la maggior parte dei nostri clienti ha apprezzato questo servizio. ■



## ... Risponde StudioZENITH®!

di Edi Simoni - *Responsabile di condominio*

✉ simoni@studiozenith.net

Riteniamo opportuno spendere due parole, in merito a come StudioZENITH gestisce la risposta telefonica, per far sì che possiate conoscerci meglio. Siamo lo StudioZENITH! Siamo innovativi, siamo lungimiranti, cerchiamo di andare incontro alle esigenze della nostra clientela e da sempre ci adoperiamo per rendere più semplice e veloce, il modo di comunicare con noi.

Siamo uno Studio di Amministrazione Condominiale, che è cresciuto molto negli ultimi anni, e questa trasformazione, ci ha imposto di organizzare anche le comunicazioni in un certo modo; se è vero che siamo sempre a Vostra disposizione, dal lunedì al venerdì, mattina e pomeriggio e che non lasciamo mai le nostre linee telefoniche "chiuse per ferie", è altresì vero che l'organizzazione di uno Studio di media grandezza, come il nostro, potrebbe sembrare, a prima vista, un po' troppo articolato; io sono qui per dimostrarvi, che riuscirete a parlare con il Vostro Amministratore senza l'ansia di...non trovarlo mai, di restare in attesa, di non essere richiamati. Diciamo innanzitutto che l'utilizzo della posta elettronica, negli ultimi 5-10 anni, è cresciuto in maniera esponenziale e questo ha determinato di conseguenza una diminuzione del numero delle telefonate; è pur vero comunque, che il contatto telefonico sotto un certo aspetto è insostituibile: quando parliamo con qualcuno al telefono, siamo sicuri che in quel momento una persona reale ci sta ascoltando, e sappiamo che la voce, più delle parole stesse, riesce a trasmettere il nostro stato d'animo, quindi la preoccupazione per la richiesta di un intervento urgente, o al contrario la calma, e perché no, anche l'ironia, di una semplice puntualizzazione o di un semplice chiarimento. Vediamo quindi come StudioZENITH organizza le comunicazioni telefoniche in entrata: La nostra new entry riguarda il risponditore automatico: tutti i nostri clienti sanno che ad ogni condominio è assegnato un Responsabile di Condominio,

quindi perché chiamare un numero generico e rimanere in attesa? Oggi potete comporre direttamente il numero telefonico del Vostro Responsabile di Condominio, oppure, se non lo avete a portata di mano, componendo il numero 051.6272202 la voce guida Vi indirizzerà verso il Vostro referente, con il quale potrete parlare direttamente. Qualora la persona desiderata fosse impegnata (al telefono, in riunione, presso un condominio per un sopralluogo), potrete lasciare un messaggio alla casella vocale, che verrà a lei trasferita automaticamente in tempo reale.

Da tempo poi, StudioZENITH ha predisposto un Numero Verde: i Condomini che, in sede di assemblea, hanno aderito a questo servizio, potranno utilizzare un Numero Verde di pronto intervento, attivo 24 ore su 24. Il numero verde 800198085 è sempre a Vostra disposizione, quindi anche di notte, nel fine settimana, nei giorni festivi e nei periodi di chiusura per ferie dello studio; Vi ricordiamo che questo numero garantisce gli interventi urgenti a tariffe stabilite, e non fornisce informazioni di carattere generale.

Infine, oggi dal Vostro computer, potete gratuitamente mettervi in contatto telefonico con noi tramite il servizio Skype: se sul pc avete installato il programma Skype (scaricabile gratuitamente su <http://www.skype.com/intl/it/get-skype/on-your-computer/windows/>) potete chiamare direttamente la nostra linea telefonica; il nostro contatto Skype è: studio\_ZENITHbologna. Concludo facendo appello alla Vostra pazienza: è risaputo che le innovazioni richiedono un minimo di sacrificio, in parte perché modificare le abitudini acquisite comporta sempre un po' di fatica e in parte perché le innovazioni, specialmente se di tipo tecnologico, richiedono spesso un piccolo perfezionamento. Noi siamo qui per migliorare, e i Vostri suggerimenti sono preziosi. Ho terminato, ma Vorrei che ricordaste che, quando siamo occupati...stiamo lavorando per Voi! ■





## Legionella

Conoscere e prevenire

di **Pietro Rubbini** - *Responsabile di condominio*

✉ rubbini@studiozenith.net

L'acqua sanitaria (meglio conosciuta come "acqua calda") è quella che impieghiamo quotidianamente per uso igienico (bagno, doccia) ed in linea generale è sottoposta alle medesime regole normative dell'acqua potabile, per quanto riguarda la sua qualità, anche se non deve essere bevuta. Ha però alcune caratteristiche che la contraddistinguono dall'acqua impiegata ad uso potabile dalla quale deriva:

- Viene erogata frequentemente a temperature non compatibili con la potabilità (orientativamente da 30 a 50° C);

- Nelle strutture residenziali condominiali l'acqua calda viene generalmente sottoposta a ricircoli per intuibili motivi di risparmio energetico.

L'acqua, a volte può anche essere portatrice di batteri patogeni che provocano infezioni. Uno di questi è diventata la Legionella, che può manifestarsi con diverse espressioni cliniche: è una polmonite acuta spesso grave e si manifesta dopo un'incubazione di 2-10 giorni con disturbi generali come malessere, mialgia, cefalea cui seguono febbre alta, tosse, respiro affannoso e sintomi comuni ad altre forme di polmonite. Possono essere presenti sintomi extrapolmonari utili ad indirizzare la diagnosi, quali manifestazioni neurologiche, renali, nausea, vomito, diarrea. L'insorgenza della patologia, peraltro, necessita della presenza di una elevata concentrazione di batteri patogeni nell'acqua con una dispersione in aria sottoforma di aerosol, con dimensioni tali, da consentirne il trasporto e l'inalazione. Favorisce l'insorgere della colonizzazione, la presenza di incrostazioni che diventano l'habitat ideale per lo sviluppo dei batteri, mentre per la prevenzione risultano determinanti alcuni accorgimenti quali evitare che si creino ristagni di acqua o percorsi a fondo cieco, ma anche l'accurata e rego-

lare pulizia di tubazioni e rubinetti.

**I FATTORI DI RISCHIO** che favoriscono lo sviluppo della colonizzazione dei batteri di legionella sono: caratteristiche dell'acqua, temperature dell'acqua fra 25° e 42°C, ristagno nei serbatoi e nei tubi (formazione del cosiddetto "biofilm"), incrostazioni di tubi, rubinetti e docce, presenza di sedimenti e materiale organico (anche derivante da parti di gomma e silicone), presenza di elementi in traccia (Zn, Fe, Mn), presenza di alghe e amebe acquatiche.

**IL QUADRO NORMATIVO ATTUALE** sul quale si basano le azioni di prevenzione e di intervento è il seguente: Linee guida nazionali 2000, provvedimento 13 gennaio 2005, normativa regionale Emilia Romagna, DL 31/01 Acque potabili, DM 433/90 Apparecchiature di controllo.

**LE MISURE DI PREVENZIONE** consistono in accorgimenti che sarebbe opportuno adottare per evitare il rischio della legionella e che secondo le indicazioni del provvedi-



mento 13 gennaio 2005, sono i seguenti:

- mantenere la rete di distribuzione dell'acqua calda ad una temperatura costantemente superiore ai 50°C;

- mantenere la rete di distribuzione dell'acqua fredda ad una temperatura inferiore ai 20°C;

- far scorrere l'acqua di continuo dai rubinetti per alcuni minuti almeno una volta alla settimana, anche se si tratta di utenze che non servono per l'uso corrente;

- mantenere le docce, i diffusori delle docce ed i rompigitto dei rubinetti puliti, anche sostituendoli frequentemente;

- ispezionare, svuotare e disinfettare, almeno due volte all'anno, i serbatoi di accumulo, la rete di distribuzione ed i filtri dell'acqua;

- pulire e disinfettare almeno due volte all'anno le torri di raffreddamento ed i condensatori dei condizionatori d'aria;

- ispezionare, pulire e disinfettare almeno due volte all'anno la rete di distribuzione ed i filtri dell'aria condizionata.

### COME GESTIRE AL MEGLIO L'ACQUA SANITARIA IN CASA NOSTRA

In funzione di quanto sopra esposto è opportuno adottare alcuni accorgimenti riguardo l'utilizzo dell'acqua sanitaria ("acqua calda") nel proprio appartamento. Questi accorgimenti sono relativi a: temperatura dell'acqua sanitaria, presenza di calcare o biofilm, periodi di mancato utilizzo dell'acqua sanitaria e/o erogatori poco utilizzati.

#### TEMPERATURA

Prima di entrare in contatto in maniera diretta con l'acqua sanitaria è bene saggiarne la temperatura con un dito. Sembra banale, ma il fenomeno della scottatura è più frequente di quanto si possa pensare (nelle strutture sanitarie si chiama "pelatura"). Dato che alcune delle pratiche di sanificazione degli impianti sanitari da Legionella possono prevedere tra le altre cose innalzamenti di temperatura anche sopra i 70°C (il cosiddetto "Shock Termico") l'accorgimento sopradescritto permette di tutelarsi

**Legionella:  
conoscerla e  
buone prassi  
di conduzione  
privata dell'acqua  
sanitaria**

anche nel caso non si sia potuta ricevere la comunicazione del trattamento.

#### PRESENZA DI CALCARE O BIOFILM

Nei rubinetti e nelle docce è pressoché inevitabile un piccolo ristagno di acqua che con il tempo comporta il deposito di calcare e di materiale organico negli erogatori (rompigitto e te-

lefonni della doccia). Tutti lo vediamo bene nei rubinetti, quando il flusso non è più cuneiforme, soprattutto se apriamo piano; questa dinamica è testimonianza della presenza di calcare e biofilm nei rompigitto. Non dovremmo mai aspettare il verificarsi di questo fenomeno per intervenire e, il da farsi, è programmare ogni due/tre mesi le seguenti operazioni:

- svitare l'erogatore terminale del rubinetto o la parte svitabile del telefono della doccia;
- raccogliere erogatore, guarnizione e rompigitto ed immergerli per una notte in prodotto anticallcare per uso domestico concentrato (es. Viakal); anche l'immersione in aceto di vino è altrettanto efficace;
- al mattino sciacquare e immergere in Amuchina diluita (1 tazzina da caffè in un litro di acqua) o alcool etilico denaturato per circa 30 minuti.

In questo modo, rimuovendo il calcare e disinfettando gli erogatori si contrastano efficacemente le condizioni per una proliferazione batterica. Infine ogni anno è bene cambiare le guarnizioni ed i filtri rompigitto.

#### PERIODI DI MANCATO UTILIZZO DELL'ACQUA SANIATIRA E/O EROGATORI POCO UTILIZZATI

Al rientro da un periodo di soggiorno al di fuori del proprio appartamento, oppure aprendo un rubinetto da tempo non utilizzato, si può verificare che l'acqua si presenti giallastra. Da questa semplice osservazione si può trarre lo spunto dell'adozione di una altra pratica molto importante per il corretto impiego dell'acqua sanitaria: prima di riutilizzare un impianto oppure un erogatore da tempo inutilizzato, fare scorrere l'acqua almeno per 5 minuti. ■



## 10 • 36 • 55

### I tre numeri chiave del condominio

di **Luca Lelli** - *Responsabile di condominio*

✉ [lelli@studiozenith.net](mailto:lelli@studiozenith.net)

**P**rima che corriate tutti quanti al primo banco del lotto...faccio ovviamente riferimento all'aliquota Iva ridotta e alle due forme di detrazione fiscale introdotte (la prima da diversi anni, la seconda più recente) e delle quali possono usufruire anche diversi interventi sulle parti condominiali.

L'aliquota IVA sugli interventi di ristrutturazione e più in generale su diversi interventi di natura condominiale è stata ridotta da quella ordinaria, ossia il 20%, all'attuale 10% ormai oltre dieci anni fa. Introdotta prima in via transitoria, poi prorogata più volte è stata resa definitiva da un paio di anni. Il meno considerato tra i tre sgravi di cui sopra si traduce invece in una riduzione di costo immediata del 10% per tutti i condomini. I lavori costano infatti, grazie a questa riduzione, un decimo di meno. La riduzione è applicata in maniera estensiva, tanto che alcune lavorazioni "accessorie" come ad esempio la manutenzione degli ascensori vi rientrano ed è limitata agli edifici "a prevalente destinazione abitativa", questo esclude di fatto alcune forme particolari di condomini come i centri commerciali ed i consorzi di gestione.

Nota da diversi anni (è in vigore dal 1997) la detrazione del 36% è destinata agli interventi di ristrutturazione e manutenzione del patrimonio edilizio. Riservata alle persone fisiche, si sconta in dieci anni (a meno che il beneficiario non abbia più di 75 anni allora lo sconta in 5 anni, o più di 80 anni e allora lo sconta in 3 anni). Gli adempimenti preventivi sono semplici ed a carico del condominio (quindi a cura dell'Amministratore), al condomino basta attendere la documentazione da presentare al commercialista o al patronato, che l'amministratore deve trasmettere entro i primi mesi dell'anno successivo a quello in cui si effettuano e pagano i lavori. Dopo qual-

che anno in cui il beneficio veniva prolungato di anno in anno, costringendo tutti ad affannose corse a fine anno per pagare entro il 31/12 e non perdere il diritto alla detrazione (salvo poi vederlo prorogato pochi giorni dopo), ad oggi sappiamo che almeno fino al 31/12/2012 questa possibilità è confermata.

L'ultima corsa invece che ancora ben ricordiamo riguarda la detrazione del 55%, la cui proroga è stata concessa e pubblicata sulla gazzetta ufficiale solo il 21/12/2010 e solo ancora una volta per un anno ovvero fino al 31/12/2011. La modifica più importante riguarda il periodo di detrazione, che da cinque anni (era nato addirittura in tre) viene allungato a dieci anni, come già accade per il 36%. Introdotto con la finanziaria del dicembre 2006 per favorire gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, questa detrazione non riguarda il solo "residenziale" ma è estesa anche agli edifici commerciali e di servizio, permettendo non solo la detrazione Irpef, ma anche Ires. L'aver allungato il periodo a dieci anni, mentre per alcuni allontana il raggiungimento del beneficio, per altri paradossalmente lo rende possibile. Ricordiamo infatti che chi non ha sufficiente capienza per scontare il rateo del beneficio ne perde la parte residua. In altre parole se si possono recuperare 500 € all'anno, ma se ne pagano solo 400 di Irpef, gli altri 100 vanno perduti e non è possibile chiedere il rimborso come lo è per esempio per gli interessi passivi del mutuo prima casa. Ricordo infine che in caso di compravendita i benefici di entrambe le detrazioni seguono la proprietà dell'immobile e non chi ha pagato i lavori. Ulteriori ed utili informazioni le potrete avere consultando i siti: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) o [acs.enea.it](http://acs.enea.it) ■



## Assicurazioni

### Globale Fabbricati - Capo famiglia

di **Marco Scopigno** - *Responsabile di condominio*

✉ [scopigno@studiozenith.net](mailto:scopigno@studiozenith.net)

**T**utelare il proprio immobile, il complesso in cui esso è inserito e nel contempo porsi al riparo da conseguenze negative, a causa di sinistri accidentali o di azioni errate legate alla conduzione dei propri alloggi, è una decisione assolutamente consigliabile, al fine di fronteggiare con tranquillità situazioni altrimenti difficilmente sostenibili economicamente, se non addirittura inaffrontabili.

Le polizze di assicurazione "globale fabbricati" e "casamia" (conosciuta da molti come "capofamiglia") sono di certo adeguati strumenti per beneficiare di tali tutele; la prima, sottoscrivibile per gli edifici nel loro complesso, è un prodotto che se nella sua forma base offre sufficiente copertura per una molteplicità di accadimenti legati alla vita del Condominio (sia per lo stabile nel suo complesso, che per le unità immobiliari di cui esso è costituito), diviene fonte di ampia sicurezza, qualora venga arricchita dall'attivazione delle varie garanzie cosiddette "accessorie"; la seconda, attivabile per la singola unità immobiliare ed orientata ad essa ed ai suoi conduttori, fornisce copertura più mirata rispetto alla "globale fabbricati", in merito agli aspetti che potremmo definire "di famiglia", tutelando oggetti in essa contenuti, coprendo danni provocati e/o subiti dalle attrezzature personali e da accidentalità legate alla conduzione dei locali.

Seppure la sottoscrizione di una polizza di assicurazione per i Condominii non sia obbligatoria, essa è uno strumento di tutela imprescindibile, oggi giorno impiegato pressoché da tutti i complessi; per tale motivo, un'oculata sottoscrizione di una polizza casa non può non tenere conto del documento condominiale, affinché quello "personale" sia approntato in modo tale, da fornire garanzie totalmente assenti nella "globale fabbricati", integrando la copertura condominiale ed evitando inutili dop-

pioni. Sovente, infatti, i documenti personali risultano essere quasi totalmente speculari rispetto alle polizze condominiali ed è proprio per questo motivo che è preferibile affidare la tutela del proprio immobile, inteso sia in sede condominiale che in forma individuale, allo stesso referente assicurativo. L'impostazione base della "globale fabbricati" fornisce infatti copertura per i danni che si possono riassumere in tre distinte categorie tipologiche: "incendio", per i sinistri derivanti da fuoco, il cui parametro di riferimento è il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile, valore che rappresenta il massimale di polizza; "responsabilità civile", per i danni che il Condominio crei eventualmente a terzi sia direttamente, che indirettamente; "danni da acqua condotta", per i sinistri creati da fuoriuscita di liquidi dalle tubazioni di adduzione o di scarico degli stessi a causa di rottura od occlusione delle condutture. Queste garanzie sono a fondamento della polizza "globale fabbricati" e pertanto imprescindibili nella sottoscrizione del prodotto assicurativo; ad esse si possono altresì aggiungere le garanzie cosiddette "accessorie", atte a coprire ulteriori sinistri relativi alla vita del Condominio, quali ad esempio danni generatisi a causa di "fenomeno elettrico", di "eventi atmosferici" e "socio-politici", "gelo", "conduzione degli alloggi", "ricerca e ripristino del guasto che ha dato origine allo spargimento di liquidi". Detto ciò, si evidenzia quanto sia proficuo che a livello personale si sottoscriva un documento mirato, il quale attraverso la "cooperazione" con quello condominiale fornisca una tutela il più possibile completa e soddisfacente, con il "giusto" esborso economico.

Molteplici sono le Compagnie assicurative operanti sul mercato e molte di esse risultano essere efficienti e puntuali; tra queste, la Società Reale Mutua. ■



# REALE MUTUA

ASSICURAZIONI

Parte del tuo mondo.

**TRIS REALE**

La sicurezza.  
Una buona abitudine quotidiana.



Da combinare secondo i tuoi gusti.

## PIU' SICUREZZA PER LA FAMIGLIA

Come sappiamo, i condomini sono normalmente assicurati con una polizza denominata Globale Fabbricati. Questa polizza copre l'immobile nei casi di incendio, responsabilità civile, H2O, cristalli, tutela legale e relative garanzie accessorie e/o complementari. Per capire l'operatività delle garanzie bisogna pensare al fabbricato ultimato, ma ancora vuoto ed inoccupato.

Dopo.....???!?

Dopo bisogna garantire sé stessi e gli altri attraverso un completamento delle garanzie non previste dalla Globale Fabbricati.

### REALE MUTUA

#### Agenzia di Bologna San Felice

Vi propone l'ultimo prodotto pensato appositamente per la casa, la salute, la famiglia. La polizza in questione, altamente interessante per garanzie e prezzo, denominata "TRIS REALE", copre i danni da furto e incendio del contenuto + il servizio assistenza; la responsabilità civile del nucleo familiare - 24 ore su 24, 365 giorni l'anno - ovunque siate - e per fare tris: un rimborso forfettario in caso di ricovero per intervento chirurgico.

## SCEGLI IL GUSTO DELLA TUA SICUREZZA IDEALE.

Scegli la combinazione che meglio soddisfa le tue esigenze e crea una polizza Tris Reale su misura per la tua famiglia. **Combinando più garanzie cresce la convenienza. Ad esempio:**

TRIS REALE **CASA**



**€ 85** l'anno

TRIS REALE **FAMIGLIA**



**€ 96** l'anno

TRIS REALE **SALUTE**



**da € 65\*\*** l'anno

\*\* Il pacchetto salute varia in base all'età da un minimo di € 65 per la fascia di età 0-30 anni, fino ad un massimo di € 220 per la fascia di età 46-65 anni.

## INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

(Ai sensi del D.Lgs.196/2003)

**Società Reale Mutua Assicurazioni - Agenzia di Bologna S. Felice -  
Merighi P. Merighi R. Fiusco E. SRL  
Via Lodovico Berti 10 - 40131 Bologna (BO)  
Iscrizione al RUI n. A000268530**

Gentile Condòmino,

**se vuole essere contattato** per conoscere i vantaggi dell'offerta " TRIS REALE", polizza che copre danni da furto, incendio, servizio assistenza, responsabilità civile nucleo familiare ed al fine di acquisire ogni informazione utile a valutare l'adeguatezza dei contratti che Le saranno offerti in relazione alle Sue esigenze assicurative e previdenziali, nonché alla propensione al rischio del contraente medesimo, ai sensi dell'art. 52 Reg. Isvap 5/2006, **compili liberamente il presente modulo ed esprima in calce il Suo consenso al trattamento dei dati.**

Ai sensi del D.Lgs.196/2003, Le comunichiamo quanto segue:

### - Finalità del trattamento

1. I dati personali sono trattati da questa agenzia per lo svolgimento di attività di informazione commerciale e promozione presso la clientela di prodotti o servizi assicurativi di Suo interesse;
2. I dati personali possono essere comunicati, per le medesime finalità di cui al punto precedente, ad altri soggetti del settore assicurativo/finanziario con i quali l'agenzia intrattiene o intratterrà rapporti di reciproca collaborazione, quali a titolo esemplificativo: imprese di assicurazione, coassicurazione e riassicurazione, agenti, sub agenti, produttori, ecc..

### - Modalità di trattamento dei dati

In relazione alle suddette finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente collegate alle finalità stesse e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Il conferimento di tali dati è facoltativo ed un eventuale mancato consenso da parte della clientela ai trattamenti sopra indicati non pregiudicherà l'esecuzione delle polizze assicurative stipulate.

### - Fonte e natura dei dati personali

I dati personali trattati da questa agenzia sono esclusivamente quelli forniti dai clienti in occasione di proposte e/o trattative pre-contrattuali finalizzate alla stipula di polizze assicurative ovvero in occasione della stipula di dette polizze, limitatamente a quelli che consentono di contattare i clienti e di individuarne le eventuali esigenze assicurative, anche al fine di poter formulare adeguate proposte assicurative personalizzate. Resta in ogni caso escluso qualsiasi trattamento per fini sopra indicati di dati sensibili.

### I dati personali della clientela non verranno in nessun caso diffusi.

I titolari dei dati personali sono gli Agenti: Merighi Piero - Merighi Riccardo - Fiusco Eupremio

Reale Mutua Ass.ni Agenzia di Bologna S. Felice - Via L. Berti 10 - 40131 Bologna - **email: realbo@libero.it**

### - Diritti dell'Interessato

Lei potrà esercitare, in relazione al trattamento dei dati, i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003: conoscere l'esistenza o meno di propri dati personali, l'origine dei dati, nonché la logica e le finalità del trattamento; ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione della legge; l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati; opporsi al trattamento dei dati.

## CONSENSO DEL CLIENTE

Preso atto dell'informativa sopra riportata e delle finalità dei trattamenti dei miei dati personali da parte della Vostra agenzia

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Residente in \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ cellulare \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

**Consento il trattamento dei dati per le finalità indicate al punto 1 dell'informativa (attività di informazione commerciale e/o promozione da parte dell'agenzia);**

**Consento il trattamento dei dati per le finalità indicate al punto 2 dell'informativa (comunicazione dei dati a terzi operanti nel settore assicurativo/finanziario);**

Data \_\_\_\_\_

In Fede

(firma) \_\_\_\_\_



## ZENITH Immobiliare

La soluzione affidabile  
per affittare e vendere immobili

di **Graziano Paruolo** - *Responsabile di condominio*  
✉ [paruolo@studiozenith.net](mailto:paruolo@studiozenith.net)

Valorizziamo il tuo immobile, lo trattiamo con cura come se fosse il nostro e nel momento in cui deciderai di venderlo o affittarlo, ZENITH Immobiliare si propone di farlo al giusto prezzo.

ZENITH Immobiliare nasce nel 2009 grazie alla fiducia dei clienti di StudioZENITH e alle frequenti richieste di gestirne gli immobili. La fiducia e la stima dei nostri clienti ci ha spinti a creare una rete vendita capillare a livello provinciale, affinché ogni cliente potesse aver un servizio dedicato, accurato e di qualità.

ZENITH Immobiliare si pone sul mercato in maniera diversa dalle altre Agenzie, perché attivandosi solo su espressa richiesta del cliente e quindi, senza invadere la privacy, offre un servizio volto a soddisfare le esigenze e le volontà della proprietà.

Ecco perché è nata la collaborazione con la Società KapitalRE con la quale condividiamo valori e obiettivi, volti alla massima tutela del cliente.

La collaborazione fra due grandi società è alla base dei presupposti per avere con certezza una serie di vantaggi:

- conoscenza del condominio, dello stato di conservazione, delle certificazioni e dei relativi costi
  - corretta valutazione dell'immobile con la possibilità di confronto su ogni singola zona
  - rete vendita tra le più importanti e capillari, per tutta l'area di Bologna, grazie alle agenzie di KapitalRE
  - pubblicità del proprio immobile a 360 gradi, con la possibilità di valutare le specifiche richieste della clientela di StudioZENITH
  - valutazione dell'operato dell'Agenzia Immobiliare, grazie al sito internet di KapitalRE dove il cliente potrà vedere gli appuntamenti fissati per le visite, i contatti, le proposte e le inserzioni pubblicitarie
- I Servizi offerti da ZENITH Immobiliare sono:  
**Compravendita immobiliare**  
Siamo in grado di offrire consulenze, stime e

valutazioni immobiliari per compravendite e affittanze. Siamo certi che il rapporto già in essere di reciproca stima e fiducia, possa concretizzarsi anche in un ottimo servizio per chi decida di vendere o affittare il proprio immobile, fermo restando un trattamento provvigionale di riguardo.

### Servizio di assistenza per i contratti di locazione

I proprietari degli immobili concessi in locazione, potranno liberarsi dalle numerose incombenze che competono al locatore, sia al fine di mantenere un rapporto corretto con i propri conduttori, sia allo scopo di sollevarli dalle numerose questioni di carattere burocratico-amministrativo che gravano sul locatore. Lo Studio è disponibile a seguire tutte le pratiche per conto dei proprietari degli immobili, che ci affideranno i loro contratti di locazione per:

- il calcolo e pagamento dell'imposta di registro annuale; richiesta di rimborso della quota di competenza del conduttore e comunicazione allo stesso dell'aumento ISTAT; proroga del contratto di locazione; calcolo degli interessi legali sul deposito cauzionale da versare al conduttore
- l'aumento del canone di locazione per opere di manutenzione straordinaria
- la ripartizione delle spese condominiali e comunicazione al conduttore delle spese condominiali di sua spettanza
- la redazione e stipula contratti di locazione
- il pagamento dell'imposta di registro e comunicazione all'agenzia delle entrate per proroga e risoluzione anticipata del contratto di locazione
- la sorveglianza e invio al conduttore di solleciti nel caso di inadempienza nei pagamenti, con applicazione degli interessi per morosità, previsti contrattualmente, o con l'applicazione degli interessi legali
- il calcolo per il pagamento ICI e relativa dichiarazione ■

Per informazioni, valutazioni o preventivi, Vi preghiamo di contattare il numero 051.6272202 e 338.8467705, oppure visitate il nostro sito: [www.zenithimmobiliare.net](http://www.zenithimmobiliare.net)  
Stiamo creando un ottimo servizio, grazie a voi!



# ZENITH Immobiliare

IMMOBILIARE • GESTIONE • MEDIAZIONE

ZENITH Immobiliare  
Via Longhena, 17  
40139 Bologna  
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217  
✉ [info@zenithimmobiliare.net](mailto:info@zenithimmobiliare.net)  
[www.zenithimmobiliare.net](http://www.zenithimmobiliare.net)

VENDITA APPARTAMENTO  
in collaborazione con



**BOLOGNA - CORTICELLA AD.ZE PARCO DEI GIARDINI** in contesto verde e silenzioso comodo ai servizi appartamento di ingresso soggiorno con angolo cottura ampia camera bagno ripostiglio balcone cantina ciclabile posti auto. € 125.000,00

VENDITA APPARTAMENTO  
in collaborazione con



**VIA LARGA, AD.ZE VIA WEBER**, in palazzina immersa dal verde: ampio appartamento (locato a reddito libero inizio 2013) luminoso con vista parco, piano secondo con ascensore, ingresso, ampia sala, cucina, tre camere due bagni terrazza abitabile, cantina al piano terra finestrata, autorimessa Mq 19 riscaldamento autonomo. € 320.000,00

VENDITA APPARTAMENTO  
in collaborazione con



**VIA TORLEONE AD.ZE SAN VITALE** in bella palazzina anni 80, appartamento composto da ingresso cucina 2 camere matrimoniali, bagno, posto bici e moto. € 240000,00. Disponibile garage o posto auto in vendita.

NEGOZIO IN VENDITA  
in collaborazione con



**BOLOGNA - S. DONATO AD.ZE VIA MONDO** Immobile commerciale già a red-

dito con vetrina su strada, piccola metratura con annessa cantina non collegata nel seminterrato. impianti a norma e riscaldamento autonomo. spese basse.

VENDITA APPARTAMENTO  
in collaborazione con



**SAN VITALE AD.ZE AL POLO OSPEDALIERO DEL SANT'ORSOLA** dentro porta, libero appena ristrutturato mai abitato proponiamo appartamento ben rifinito con travi a vista soggiorno/cucina due camere bagno ampia cantina - arredamento moderno mai utilizzato ideale per chi cerca un'abitazione pronta senza dover effettuare alcun lavoro - riscaldamento autonomo tutti gli impianti sono certificati - € 305.000,00

VENDITA APPARTAMENTO  
in collaborazione con



**OZZANO DELL'EMILIA AD.ZE VIA SAN CRISTOFORO**, in palazzina ristrutturata, con affacci nel verde, appartamento di ampia metratura ottime rifiniture composto da ingresso, ampio salone, cucina abitabile, 3 camere, doppi servizi, due balconi e cantina € 290.000,00

VENDITA APPARTAMENTO  
in collaborazione con



**MINERBIO centro** in bella palazzina di recente costruzione con vista parco disponibile appartamento luminoso e ottimamente tenuto ingresso su soggiorno con angolo cottura ingresso notte camera matrimoniale bagno e ampio balcone garage mq 18 riscaldato

mento autonomo basse spese condominiali € 150.000,00

VENDITA APPARTAMENTO  
in collaborazione con



**ARGELATO (via Macero)** bella casa colonica indipendente con corte esclusiva di mq 1300 ca. disposta su 2 livelli di mq 170 + mq 270 di accessori € 350.000,00 volendo terreno agricolo circostante di 4 ettari tel. 3398325702 Rif.10

AFFITTO APPARTAMENTO  
in collaborazione con

**VIA CORTICELLA (via Tega)** in palazzina appartamento luminoso e con belle finiture composto da ingresso soggiorno con angolo cottura (volendo arredato) 2 camere matrimoniali bagno balcone cantina garage posto auto € 580,00

AFFITTO APPARTAMENTO  
in collaborazione con

**VIA VIZZANI** in condominio signorile al piano alto con ascensore appartamento ben arredato composto da ingresso su soggiorno cucina camera matrimoniale bagno ripostiglio ampio balcone cantina e posto auto € 600,00 volendo garage contratto a canone concordato.

AFFITTO APPARTAMENTO  
in collaborazione con

**OZZANO - OZZANO CENTRO** appartamento situato al terzo piano di circa 80 Mq con ascensore, luminosissimo, composto da ingresso, cucina, sala, 2 camere, bagno, ripostiglio e balcone semiabitabile. Termoautonomo. Basse spese condominiali. E' richiesta una fidejussione bancaria. € 650,00

AFFITTO APPARTAMENTO  
in collaborazione con

**VIA SPINA** in bel condominio immerso nel parco disponibile ampio luminoso appartamento, piano alto con ascensore, composto da ingresso con cucina (volendo arredata) abitabile volendo arredata, tre camere, due bagni, balcone, cantina e garage. € 700,00 contratto a canone concordato.