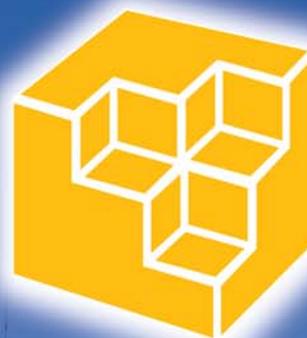




# ZENITH



**RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE**

Anno II - Numero 3 - Giugno/Dicembre 2012

## ■ Linee Vita

Dispositivi di protezione individuali

## ■ Riduzione spese condominiali

Consigli e accorgimenti  
per il risparmio energetico

## ■ La nuova Imu

Manovra Monti decreto salva Italia



# SOMMARIO

## 3 Editoriale

L'amministratore del terzo millennio.  
Professionista o imprenditore

## 4 Riduzione spese condominiali

Consigli e accorgimenti  
per il risparmio energetico

## 6 Dalla tavola di pietra all'iPad

Navigando in un mare di carta

## 7 Archiviazione ottica sostitutiva

Tutti i documenti in un click

## 8 Vita di condominio

Per una convivenza civile e serena

## 10 La nuova Imu

Manovra Monti Decreto Salva Italia

## 12 Linee Vita

Dispositivi di protezione individuali

## 14 Andamento mercato immobiliare

Consuntivo 2011 e Previsioni 2012



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

**EMERGENZE PRONTO INTERVENTO**



*Attivo in orari di chiusura ufficio*



### 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



### Sara Lobosco

✉ lobosco@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



### Miriam Sanfilippo

✉ sanfilippo@studiozenith.net  
☎ 051.0922417



### Lorena Federici

✉ federici@studiozenith.net



### Catia Giacometti

✉ giacometti@studiozenith.net  
☎ 051.0922413



## L'amministratore del terzo millennio Professionista o imprenditore?

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

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

**M**eglio essere un bravo professionista o un bravo imprenditore? Questo è il quesito che ci poniamo per soddisfare al meglio le esigenze dei nostri clienti.

L'amministratore deve innanzitutto essere un bravo professionista e questo può garantirlo un iter formativo attraverso un corso approfondito sulla materia condominiale, che solitamente viene offerto da associazioni di categoria, ed un continuo aggiornamento per conoscere tutti gli sviluppi della normativa e della tecnica. Proprio per questo tutti i collaboratori di StudioZENITH, che partecipano alle assemblee, hanno seguito questo percorso.

Nella scorsa generazione l'amministratore era principalmente un dopolavorista, ma la velocità con cui si evolve la normativa (certificazione energetica, normative sulla sicurezza...) e la tecnica (fotovoltaico, solare, geotermia, domotica...) richiedono un impegno quotidiano con l'obiettivo di conoscere a grandi linee questi temi e consultare gli esperti in caso di volontà di approfondire una tematica da parte del condominio. Questa, a mio avviso, rappresenta la sfida e nello stesso tempo il limite dell'amministratore professionista; per quanto possa essere competente dal punto di vista giuridico o tecnico non potrà essere un bravo avvocato, consulente del lavoro, termotecnico, ingegnere edile e meccanico, bancario... e dovrà quindi sfruttare, quando possibile, le competenze dei condomini che si rendono disponibili a mettersi in gioco in chiave di volontariato o eventualmente consigliare di rivolgersi ad esperti di fiducia (dell'amministratore e/o del condominio). Nei primi dieci anni di vita StudioZENITH ha raccolto questa sfida, che ha avuto come coronamento la certificazione UNI 10801: l'amministratore viene verificato da un ente terzo sia per la preparazione (ogni tre anni) che per l'aggiornamento (ogni anno) consapevoli che la formazione va considerata come un investimento dovuto nei confronti dei nostri clienti.

Se da un lato la professionalità è alla base di questo lavoro, e' altrettanto vero che i clienti richiedono sempre più organizzazione e migliori servizi ad un prezzo adeguato. Ed è su questo che StudioZENITH ha lavorato e sperimentato negli ultimi cinque anni, in diversi ambiti. Il gruppo di acquisto gas, che consente un risparmio del 5-6% della bolletta (in media 60 Euro a famiglia) è utilizzato dal 95% dei nostri condomini, la PEC (posta elettronica certificata) da servizio di nicchia è ora utilizzata da un terzo dei nostri clienti facendo risparmiare in media 10 euro a famiglia per anno, senza considerare il tempo ed il disagio dei nostri clienti per andare in posta. La reperibilità, grazie al numero verde, consente di avere i servizi attivi 24 ore su 24 per i nostri clienti a tariffe concordate. L'offerta di nuovi servizi, la solidità aziendale e la certezza di applicazione delle procedure fanno parte di una visione imprenditoriale che molti condomini ci richiedono e in cui vogliamo continuare a sperimentare ed a innovare. Proprio per questo il nostro impegno, oltre ad un miglioramento professionale, sarà verso l'offerta di nuovi strumenti quali l'accesso tramite web e l'archiviazione ottica sostitutiva per cercare di offrire un servizio migliore ai nostri clienti. Anche in questo caso abbiamo ritenuto opportuno che fosse un ente terzo a certificare la coerenza con queste procedure attraverso la norma ISO 9001:2008, che annualmente attraverso il TUV verifica il nostro lavoro. In conclusione l'amministratore nasce come professionista e diventa anche imprenditore nel terzo millennio per un importante motivo: ascoltare i bisogni e le aspettative dei propri clienti cercando di soddisfarli al meglio, consapevole che si tratta di un processo in continuo miglioramento. Proprio per questo vi saremo grati per tutte le segnalazioni e consigli che riterrete opportuno inviarci, sia in cartaceo, ma anche utilizzando la mia mail o compilando il form pubblicato ad inizio anno sul nostro sito [www.studiozenith.net](http://www.studiozenith.net). ■



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 II - numero 3 - Giugno/Dicembre 2012  
 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](mailto:info@studiozenith.net)



## Riduzione spese condominiali

Consigli e accorgimenti per il risparmio energetico

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

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

**P**er affrontare al meglio l'inizio della prossima stagione invernale, al fine di fornirvi qualche indicazione per svolgere un corretto utilizzo del vostro servizio di riscaldamento, vi presentiamo alcuni accorgimenti, in merito alla manutenzione degli elementi scaldanti all'interno della vostra abitazione (con particolare riferimento ai termoconvettori) ed alle caratteristiche termiche degli appartamenti. Alcune semplici accortezze quotidiane, che riteniamo utile consigliarvi, possono infatti essere valide come contributo per contenere al massimo le dispersioni energetiche, favorire la riduzione dei consumi di combustibile e realizzare un effettivo risparmio economico per il condominio e di conseguenza per le spese dei singoli condomini.



### CONSIGLI ED ACCORGIMENTI UTILI PER IL RISPARMIO ENERGETICO ED ECONOMICO:

**1) LA PULIZIA DEI CORPI SCALDANTI:** nel caso dei termoconvettori occorre tenere costantemente pulite dalla polvere le griglie, poiché, se sporco, questo tipo di elemento ha una minore resa termica. Il modo migliore di effettuare la pulizia è di usare l'aspirapolvere ed, eventualmente, effettuare il lavaggio, versando tra le lamelle delle griglie un po' d'acqua con una bottiglia, dopo avere posto sotto al termoconvettore una bacinella per la raccolta dell'acqua stessa. Oltre a favorire una buona e completa erogazione del calore all'ambiente da scaldare, la pulizia degli elementi scaldanti ha anche un importante risvolto igienico, poiché limita la diffusione dei microbi presenti nella polvere.

**2) NON APPOGGIARE OGGETTI SOPRA LE GRIGLIE:** oltre a tenere pulite le griglie dei termoconvettori, è anche necessario che su di esse non venga appoggiato alcun oggetto, poiché ostruendone la superficie in qualsiasi modo se ne riduce la resa termica.

**3) NON COPRIRE CON TENDE O COPRITERMO:** è utile inoltre sapere che, anche coprendo i corpi radianti con tende o coprithermo, se ne può ridurre la resa; per cui, qualora sia possibile, sebbene magari a scapito dell'estetica, è meglio lasciare liberi gli elementi scaldanti.

**4) CONTROLLARE GLI INFISSI:** un'importanza fondamentale, nel contenere le dispersioni termiche degli appartamenti, è rivestita dalla qualità degli infissi (porte e finestre); pertanto è bene che essi siano in buono stato, si chiudano bene e non facciano passare spifferi d'aria fredda ed è auspicabile che siano dotati di doppio vetro con vetro camera. Può inoltre essere utile, per contenere ulteriormente l'ingresso di aria fredda dall'esterno, porre, ai piedi di porte e finestre, i "cordoni" imbottiti di lana. Considerati gli sgravi fiscali esistenti in materia di sostituzione degli infissi (55%), vi consigliamo inoltre di valutare se possa essere conveniente effettuare la sostituzione. Sempre in materia di isolamento termico, aggiungiamo che, negli ambienti in cui si soggiorna maggiormente, qualora vi siano pavimenti in marmo o pietre/ceramiche simili, la presenza di tappeti stesi a terra funge da isolante ed aiuta a contenere la sensazione di freddo che può salire dal basso.

**5) RICAMBIO D'ARIA:** quando si arieggiano gli ambienti, si consiglia di aprire le finestre solo il tempo utile per effettuare il necessario ricambio d'aria, dopodiché richiudere subito.

**6) SE LA CASA E' TROPPO CALDA, NON APRIRE LE FINESTRE:** soprattutto ai piani intermedi, nel caso si abbia troppo caldo, non è consigliabile aprire le finestre per abbassare la temperatura, bensì conviene chiudere i termosifoni con le apposite termovalvole.

**7) EFFETTUARE GLI SFIATI:** negli appartamenti posti ai piani più alti, e soprattutto in quelli in cui siano state apportate modifiche al tipo ed alla disposizione degli elementi scaldanti, in avvio della stagione invernale, è necessario provvedere a sfiatare i propri elementi scaldanti, facendo uscire l'aria dalle apposite



valvole, poiché in presenza di bolle d'aria, potrebbero non funzionare a dovere.

**8) SOSTITUZIONE VECCHIO BRUCIATORE:** nel caso sia presente un bruciatore nella centrale termica potrebbe essere interessante e conveniente valutare la sostituzione dello stesso per risparmiare sui consumi di combustibile, migliorare il rendimento della caldaia e ridurre le emissioni inquinanti nell'atmosfera. Risparmiare sui consumi e sui costi della corrente elettrica, può essere possibile passando da un motore a punto fisso, ad uno dotato di inverter, capace di ridurre i giri del motore ed abbassare la fiamma a seconda del bisogno e del calore da produrre. Va considerato che la nuova generazione di bruciatori è in grado di modulare la potenza della fiamma in base alle necessità e al fabbisogno dell'impianto di riscaldamento; potendo funzionare il più possibile e con regolarità in bassa fiamma si riducono di conseguenza il numero di accensioni e spegnimenti e il tempo di funzionamento in alta fiamma (più dispendioso sotto l'aspetto energetico). I bruciatori moderni lavorano infatti in alta fiamma fino al raggiungimento dei 60°-65°C in caldaia, per poi passare ad una bassa fiamma che, più lentamente e con consumi assai ridotti, funzionerà per raggiungere la temperatura finale desiderata in caldaia

(70°-75° a seconda dei periodi dell'anno); la logica di questo funzionamento è paragonabile a quello dell'automobile quando viaggia in autostrada, che risparmia sul carburante rispetto al ciclo urbano, perché mantiene un andamento continuo e lanciato, senza le dispersioni prodotte dalle frenate e dalle fermate ai semafori. Un bruciatore dalle caratteristiche tipologiche moderne inoltre, offre l'opportunità di un miglioramento considerevole nel rendimento della combustione, visto che si può passare da rendimenti inferiori al 90% a valori che si assestano con regolarità sul 93-94%.

I risparmi ottenuti da alcuni condomini che hanno scelto di investire sulla sostituzione del vecchio bruciatore, sebbene ancora funzionante, si attestano sull'ordine del 14/16% annui. I nuovi bruciatori, che offrono tutte le garanzie normative necessarie grazie alla marchiatura CE, godono della Garanzia biennale della casa costruttrice e mettono al riparo da eventuali inconvenienti nel primo periodo di funzionamento. Infine, sono attualmente in vigore gli sgravi fiscali pro tempore validi per interventi di manutenzione edile, grazie ai quali è possibile per i contribuenti detrarre fino al 36% dei costi sostenuti per la sostituzione del bruciatore in Centrale Termica e di godere dell'IVA agevolata al 10-11%. ■

# GIOVANNINI

**CONDUZIONE e MANUTENZIONE  
CENTRALI TERMICHE**

**SERVIZIO di  
TERZO RESPONSABILE  
per IMPIANTI  
CONDOMINIALI  
ed INDUSTRIALI**

**BORGIO PANIGALE,  
Via della Pietra, 10 - BOLOGNA  
Tel./Fax 051.565928  
Cell. 349.5750234**

**AZIENDA CON SISTEMA  
DELLA QUALITÀ CERTIFICATO  
UNI EN ISO 9001**





## Dalla tavola di pietra all'iPad

Navigando in un mare di carta

di **Andrea Presentato** - *Responsabile di condominio*

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

Visto che quest'anno si parla tanto dei Maya, mi sono soffermato ad immaginare, con un po' di fantasia, in quel passato molto remoto quale poteva essere il lavoro di un amministratore... Ma come avrebbe fatto a comunicare con i condomini, a fare annualmente il rendiconto del suo operato... a inviare i conti della gestione annuale? I Maya usavano ancora le tavolette di pietra!!! Quindi come primo investimento avrebbe dovuto acquistare una cava di pietra e assumere un bravo incisore...! Vi immaginate la fatica e lo sforzo per fare uno di quei bilanci dettagliati e infiniti che alcuni di voi ci chiedono..?!?! Di sicuro non avrebbe fatto l'abbonamento alla palestra...!!! E il futuro come potrebbe essere...? "Click" e poco dopo "Tin... c'è posta per te..." è arrivata la convocazione dell'assemblea che leggo sul mio tablet o sul mio videofonino, comodamente seduto sulla poltrona o distratamente sdraiato sul lettino sotto l'ombrellone. Poi magari alle assemblee parteciperemo, ognuno di noi dal salotto di casa, condividendo un'accesa videoconferenza... Per questo siamo quasi sulla buona strada...Ma ora come gestiamo il presente? Oggi il grande mezzo di comunicazione, il più diffuso, tanto amato e al quale siamo anche un po' nostalgicamente affezionati è la carta o meglio la stampa su carta e tutti i metodi creati per la sua diffusione. Certo la praticità e la velocità di riprodurre una comunicazione, anche più volte su un foglio di carta è imparagonabile rispetto ad una tavoletta di pietra... Ma purtroppo non è ancora tutto così semplice!

La prima difficoltà che incontriamo nel nostro lavoro è legata al numero di comunicazioni da gestire: ci occupiamo di diverse migliaia di comunicazioni l'anno, alcune decine di migliaia se vogliamo essere più precisi. Comunicazioni che vanno dalle più semplici, l'avviso da mandare al fornitore, alle più complesse, la convocazione di un'assemblea o l'invio di un verbale. Da qui la necessità di considerare il tempo, una risorsa da impiegare. Nasce così l'esigenza di creare una struttura, fatta di investimenti e persone, atti a garantire un servizio efficiente e puntuale.

Gli strumenti sono diventati sempre più importanti. L'imbustatrice o la fotocopiatrice, solo per citarne alcuni, che sostituiscono il lavoro dell'incisore di tavolette di pietra. Periodicamente la fotocopiatrice, naturalmente viene sostituita, ma

non ho ancora capito perché in questo caso la tecnologia non ci aiuta! In un momento nel quale si sta miniaturizzando tutto, computer, telefoni, televisori, la nostra fotocopiatrice continua ad aumentare le sue dimensioni! Tanto che nella progettazione del nuovo studio si è dovuto gestire lo spazio in funzione anche della sua presenza. A lei legati, per mantenerla più a lungo tra noi, i costi delle manutenzioni, i toner, l'energia elettrica etc... etc...

E la carta? Sottile come un foglio di carta, a volte si usa dire. Ma avete mai notato quanto posto occupa invece un pacco di fogli... Oltre al fisiologico aumento del costo della materia prima, la carta esprime il maggior onere nella sua gestione. Dobbiamo considerare sia la carta che stampiamo (comunicazioni, bilanci, conteggi, etc...), sia la carta che riceviamo già stampata (fatture, bollette, estratti conto, comunicazioni, cartelle esattoriali, etc...). Da associare al problema della gestione della carta, gli obblighi normativi. In primis la necessità di conservare questi documenti per periodi precisi, anche 10 anni per documenti fiscali. Non meno importante, poi, la necessità di dare tracciabilità a determinate comunicazioni. Ne è d'esempio l'obbligo di rendere determinabili i tempi di consegna delle convocazioni e da qui l'uso delle raccomandate.

Ma tanta carta dove la metto per tutto questo tempo? Ecco concretizzato l'investimento più importante. Oltre agli uffici, StudioZenith deve ricorrere ad un primo magazzino ad Ozzano dell'Emilia e un secondo sotto il nuovo ufficio, organizzati e strutturati in modo da conservare e rendere reperibili per dieci anni tutti i documenti dei condomini amministrati. Quasi 100 mq, sono dedicati solo all'archivio dei documenti, quasi un terzo della superficie totale usata per l'attività di StudioZenith.

Da qui la speranza di raggiungere presto il futuro che si descriveva all'inizio: documenti ricevuti e inviati in formato digitale, di cui si può garantire la loro unicità e gestire il loro archivio in comodi supporti informatici; la possibilità di raggiungere tutti gli utenti in modo sicuro, veloce e tracciabile con la Posta Elettronica Certificata.

Un mondo nuovo, un nuovo modo di lavorare, che potrebbe semplificare costi e tempi di questo lavoro. Noi intanto ci stiamo provando, ora aspettiamo il futuro... ■





## Archiviazione ottica sostitutiva

Tutti i documenti in un click

**di Edi Simoni - Responsabile di condominio**

✉ simoni@studiozenith.net

Inizio porgendo ai nostri lettori una domanda: avete idea di quanta carta si "porti dietro", e quanta carta "produca ogni anno" il vostro condominio? Ogni condominio si porta dietro una parte di documentazione che lo seguirà nel corso di tutta la sua esistenza; a questo si aggiungono i documenti contabili, che possono essere eliminati una volta trascorsi i termini di legge. Anno dopo anno la carta aumenta, ed è veramente difficile rendersi conto di quanta sia! Noi lo vediamo solo con il passare del tempo, quando, sommersi da raccoglitori, ci accorgiamo che il nostro archivio richiede uno spazio sempre maggiore; e questo significa spese, perchè i locali hanno un costo, e naturalmente è richiesto anche del tempo per la gestione documentale; del resto a tutti sarà capitato, facendo una richiesta, di sentirsi rispondere: "mi lasci un paio di giorni, dobbiamo andare in archivio a cercare la pratica". StudioZENITH già da diversi anni conserva copia di tutti i documenti in un archivio digitale; peccato però che questo non gli consentiva di eliminare la copia cartacea. Poi, finalmente, è accaduto qualcosa di veramente

innovativo che StudioZENITH ha già adottato e che ha portato vantaggi significativi alla propria clientela.

Il DPR 445/2000 (e successive modifiche), il DM 23/01/04 che disciplinano le modalità di archiviazione ottica sostitutiva consentono l'eliminazione completa del cartaceo grazie a procedure conformi alla normativa vigente.

Il servizio permette l'esibizione certificata online dei documenti informatici e dei documenti analogici in ottemperanza a tutte le disposizioni di legge e normative.

Tale soluzione permette di eliminare la necessità delle seguenti attività:

- Il rilascio del CD certificato a termine procedimento;
- La sua corretta e diligente tenuta;
- La verifica periodica, con cadenza superiore a cinque anni, dell'effettiva leggibilità dei documenti conservati come da Deliberazione n. 42/2001.

La distruzione di documenti cartacei, di cui è obbligatoria la conservazione, è consentita soltanto dopo il completamento della procedura di archiviazione ottica sostitutiva.

StudioZENITH si affida all'Azienda Leader del settore che si assume la responsabilità del processo di conservazione sostitutiva dei documenti.

Il vantaggio per i nostri clienti è la certezza che i documenti relativi al proprio condominio non possano andare perduti o distrutti. Avrete la possibilità di visionare, in qualsiasi momento, comodamente dal vostro computer, i documenti che vi interessano, senza attendere i nostri orari di apertura per richiederli e senza dover attendere i tempi di consegna postale (sempre che non abbiate già optato per l'invio dei documenti tramite mail).

Ci rendiamo conto che si possa far fatica a pensare di eliminare la carta, forse perché toccandola e sentendone la consistenza, siamo consapevoli di avere "qualcosa in mano". Tutto quello che vediamo nel monitor di un computer ci può dare ancora l'idea di "virtuale"... ma non dimentichiamo che, in caso di incendio o di allagamento, quando si tratta di carta ci resta ben poco; anche in caso di rimborso assicurativo, quel che è andato distrutto non ci può essere restituito. ■





## Vita di condominio

Per una convivenza civile e serena

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

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

**A** qualcuno di Voi sarà certamente capitato di rivolgersi all'amministratore per segnalare il mancato rispetto del regolamento di condominio o delle norme di buon vicinato e di convivenza civile, da parte di qualche vicino di casa. Capita che la risposta che si ottiene da parte dell'amministratore non sia soddisfacente. A parte gli errori e le sottovalutazioni che noi o i colleghi possiamo commettere, spesso la mancata soddisfazione della richiesta deriva proprio dalla domanda, o a volte dalla "pretesa" del richiedente. L'amministratore deve far rispettare il regolamento di condominio. Questo almeno è quanto stabiliscono il codice civile e le altre norme in materia. Molti però ignorano che i mezzi di cui

l'amministratore è dotato per farlo rispettare, equivalgono più o meno a quelli di chi va in guerra con la pistola ad acqua. Le normative ancora vigenti (che risalgono a settant'anni fa) fissano la sanzione per il mancato rispetto del regolamento (che deve essere provato) in lire 100, equivalenti agli attuali 5 centesimi di euro. Capite bene che la strada obbligata rispetto alle segnalazioni passa per l'avviso, la lettera di "richiamo" e lì si ferma. Se la persona o le persone che stanno creando disturbo non si adeguano alle molto spesso giuste richieste, ci si vede costretti a rivolgersi alle forze dell'ordine (primariamente la polizia municipale, poi polizia e carabinieri) che spesso data anche la modesta portata ed





entità delle lamentele chiedono agli interessati di contattare il proprio amministratore....e così ricomincia il giro. La risposta giusta in teoria sarebbe quella della giustizia civile, che molti non vogliono percorrere per timore di tempi lunghi, costi da sostenere ed esiti non sempre certi. Se arrivati a questo punto dell'articolo vi siete già sconsigliati e non avete ancora trovato la risposta al vostro desiderio di far smettere la signora sopra di voi di camminare con i tacchi alle sette del mattino, o di tollerare il sacco della spazzatura abbandonato dal vicino sul pianerottolo, la migliore cosa da fare è semplicemente dirglielo! Ricordatevi sempre che si vive in condominio ed è quindi fisiologico sentire a volte alcuni rumori, che con i bambini, gli anziani ed a volte con gli animali è richiesta una dose di pazienza in più, che si è stati bambini, che diventeremo anziani e che quindi qualcuno ha sopportato un tempo le nostre malefatte o sopporterà un giorno i nostri anni. Se anche con tutte queste attenuanti c'è comunque qualcosa su cui non riusciamo a passare oltre (non è nemmeno giusto essere troppo tolleranti, si rischia di essere indifferenti o disinteressati), il dialogo era

e resterà l'arma migliore.

Il 1102, questo sconosciuto articolo del codice civile, recita che ogni condomino può disporre della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non ne impedisca il parimenti uso. Anche questo è uno dei maggiori fraintendimenti. Capita che qualche condomino ci chiami allarmato, perché qualcun altro sta installando qualcosa di privato (un tendone, un motore di un condizionatore o addirittura aprendo una finestra) sulla facciata o sul coperto. Ebbene non è nei poteri dell'amministratore impedirlo. Fermo restando il fatto che correttezza vuole, che chiunque intervenga sulle parti comuni informi preventivamente gli altri (a meno che non si tratti di qualcosa di urgente), il condominio può pretendere che il privato ripari a tutti i danni che eventualmente la sua installazione dovesse provocare, così come potrà promuovere un'azione legale per alterazione del decoro (questo ovviamente solo dopo che l'intervento sarà compiuto). Anche in questo caso più della sostanza spesso ha rilevanza la forma ed una comunicazione preventiva risolve la maggior parte dei fraintendimenti. ■



## La nuova Imu

Manovra Monti Decreto Salva Italia

di **Micaela Romeo** - *Responsabile di condominio*

✉ romeo@studiozenith.net

**S**ono quattro i capitoli centrali del provvedimento Monti: la riforma delle pensioni, il pacchetto fiscale con il ritorno della tassa sulla prima casa sotto forma di Imu, il capitolo sviluppo con gli sgravi Irap per le imprese, le liberalizzazioni e i tagli ai costi della politica.

Il decreto Monti ha anticipato al 2012 l'entrata in vigore dell'Imu, l'imposta comunale che andrà a sostituire l'Ici e che porterà un aggravio per le tasche dei contribuenti reintroducendo la tassa sull'abitazione principale, aumentando l'aliquota d'imposta base, pari allo 0,76% con la possibilità per i Comuni di incrementare o ridurla sino allo 0,3%, potenziando le basi imponibili, attraverso l'incremento dei moltiplicatori, che per molti immobili arriverà al 60%.

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze il Governo ha previsto alcune agevolazioni:

- aliquota base ridotta allo 0,4% (che i Comuni potranno aumentare o diminuire e variare tra lo 0,2% e lo 0,6%);

- una detrazione base di € 200,00

- una detrazione aggiuntiva di € 50,00 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni con un tetto max di € 400,00, al netto della detrazione di base.

Facciamo un esempio di applicazione della nuova tassazione per meglio comprendere:

Due coniugi, vivono in un appartamento trilocale in città con due figli di 12 e 16 anni. Rendita dell'immobile € 1.000,00

Nel 2011 con l'Ici non pagavano nulla in quanto abitazione principale, nel 2012 con l'Imu il calcolo sarà il seguente:

- rendita 1.000,00 \* 5% (precedente rivalutazione) \* 160 (nuovi moltiplicatori) = € 168.000

Da pagare per il 2012 PRIMA CASA (a seconda delle aliquote che potrebbe applicare il Comune):

- aliquota minima: 168.000 \* 0,2% = 336,00 -

- aliquota ordinaria: 168.000 \* 0,4% = 672,00 -

- aliquota massima: 168.000 \* 0,6% = 1.008,00 -

- aliquota minima: 168.000 \* 0,2% = 336,00 -

- aliquota ordinaria: 168.000 \* 0,4% = 672,00 -

- aliquota massima: 168.000 \* 0,6% = 1.008,00 -

Ad oggi l'incertezza regna ancora sovrana, probabilmente sarà possibile pagare l'Imu in tre rate (con scadenze a giugno, settembre e dicembre) solo per la prima casa mentre per gli altri immobili non è prevista la rata di settembre. Sarà nostra premura aggiornarvi sul nostro sito

www.studiozenith.net nell'area news. La maggioranza dei comuni sta deliberando le aliquote in questi mesi, quasi tutte in aumento rispetto a quelle base, sia per la prima casa, che (soprattutto) per gli altri immobili. La prima rata si pagherà tenendo conto solo dell'aliquota base mentre il conguaglio sarà versato a dicembre. Entro giugno infine anche lo stato potrebbe variare la sua quota di aliquota (al momento 0,38 sull'aliquota base, prima casa esclusa) con conseguente ricadute sulle aliquote dei singoli comuni. Incerta infine anche la modalità di pagamento. Al momento pare previsto solo il pagamento a mezzo modello F-24 presso gli sportelli bancari e postali.

L'entrata in vigore del D.L. 201/11 ha sancito inoltre il limite al di sotto del quale è ammessa la trasferibilità del denaro contante abbassando la soglia da € 2.500,00 a € 1.000,00. Sono dunque vietati i trasferimenti di denaro, i libretti di deposito bancario o postale al portatore, o titoli al portatore fra soggetti diversi per importo pari o superiore a € 1.000,00.

Il nostro Studio da tempo ha cercato di limitare la circolazione del denaro contante mediante l'emissione dei bollettini MAV per il pagamento degli oneri condominiali. Tali bollettini, emessi dalla banca presso cui il condominio ha il conto corrente, offrono ulteriori svariati vantaggi: sono precompilati con l'importo esatto da versare per ogni rata e con la data di scadenza per evitare di dimenticare di pagare nei tempi utili, oltre ad essere a costo zero se pagati presso un qualunque Istituto di Credito. ■



da oltre 30 anni  
rendiamo più bella  
Bologna

## omnia group s.r.l.

manutenzioni e ristrutturazioni edili,  
consolidamenti, impermeabilizzazioni,  
coperture, pavimentazioni, linee vita



La nostra attività lavorativa è ben radicata sul territorio e si svolge prevalentemente nella Città di Bologna e della sua provincia, rivolgendoci quasi esclusivamente al Committente "privato" ed in particolare al contesto dei Condominii.

Ci siamo sempre basati sulla ricerca della massima qualità e durabilità nel tempo dei lavori eseguiti, rispondendo appieno alle aspettative dei clienti, non solo nell'immediatezza del lavoro appena finito, ma anche e soprattutto negli anni a seguire.

Tutto ciò è possibile poiché nei nostri interventi edilizi si può sempre contare sulla professionalità di maestranze e personale tecnico dipendente altamente qualificato.

**La presenza sul mercato da oltre 30 anni ed i risultati ottenuti sono una chiara testimonianza della buona applicazione di tali concetti.**



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

tel. 051/601.38.24 - fax 051/601.05.35 - info@omniaestauri.it



## Linee Vita

Dispositivi di protezione individuali

**di Jacopo Vigorito** - *Responsabile di condominio*

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

**P**er quanto possano essere impiegati materiali di qualità, tecniche collaudate e sistemi affidabili, la durata, l'efficienza e la salubrità degli edifici può essere assicurata solo da adeguati e continue opere di manutenzione, in particolare gli interventi in copertura sono tra i più frequenti, vista anche la diffusa presenza sui tetti di numerosi impianti tecnologici (o parte di essi) come antenne, camini, pannelli solari, etc.

Gli interventi sulla copertura sono inoltre da considerarsi tra i più importanti e più complessi; è quindi necessario trovare il sistema per salire in quota, muoversi e lavorare in tutta sicurezza evitando il rischio di caduta dall'alto.

È tristemente noto che un numero assai elevato di gravi infortuni sul lavoro nel campo dell'edilizia deriva da cadute dall'alto. La frequenza e l'elevata gravità di questi incidenti (spesso mortali) ha spinto il legislatore e gli organi competenti ad adottare specifiche misure preventive con l'introduzione di leggi e regolamenti, sia a livello locale, che nazionale. Dal punto di vista economico consideriamo che il necessario rispetto degli obblighi di legge, oltre che di quelli morali nei confronti del lavoratore, fanno sì che un'attività di modesta importanza come la sostituzione di qualche tegola, la pulizia della grondaia, la manutenzione dei camini, etc. oppure un intervento più impegnativo come la rimozione di neve e ghiaccio dal tetto, possano tradursi in una spesa ingente a causa della necessità d'impiego di ponteggi fissi o piattaforme aeree.

Oramai da alcuni anni il Decreto Legislativo N° 81 del 9 aprile 2008, conosciuto anche come "Testo Unico sulla Sicurezza", è la norma di riferimento a livello nazionale per la tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Questa legge prende in considerazione anche i lavori da svolgere in quota, ossia quei lavori ove sussista un rischio di caduta da un'altezza superiore ai 2 metri.

Dai richiami sin qui fatti alla normativa vigente, appare chiaro che quando si sale su

una copertura per una qualsiasi attività lavorativa, se sussiste un rischio di caduta oltre i 2 metri, occorre obbligatoriamente adottare misure di protezione adeguate. Appaiono altrettanto chiare le responsabilità e gli obblighi del datore di lavoro e dell'artigiano che esegue l'intervento, mentre potrebbe non essere compreso il ruolo del Proprietario o del Gestore/Amministratore dell'immobile, oggetto dell'intervento di manutenzione.

In assenza di opere provvisorie collettive



(ponteggio o parapetti), nel caso d'interventi da eseguirsi sulla copertura, il Commitente/Proprietario/Amministratore dell'immobile, ha l'obbligo di mettere in atto tutte le misure generali di tutela provvedendo ad una precisa valutazione di tutti i rischi per la salute e sicurezza.

Appare assodato che per eseguire interventi manutentivi di piccola/media entità sulla copertura, senza la presenza di ponteggi o altre opere provvisorie di tipo collettivo, è consigliabile l'installazione di un dispositivo di protezione contro le cadute dall'alto (linea vita). Detta installazione deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche UNI EN 795:2002 e deve tener conto di tre principali fattori: progettazione del dispositivo anticaduta, corretta messa in opera e integrazione nella copertura. L'aspetto progettuale è fondamentale per il corretto dimensionamento del sistema e deve considerare sia le caratteristiche dell'edificio, sia quelle degli elementi che costituiranno il sistema (aste, ganci, funi, etc.).

Assodata l'efficacia ai fini della sicurezza dei numerosi dispositivi di protezione individuale attualmente presenti sul mercato, resta aperto il problema dell'integrazione di questi ele-

menti con la copertura su cui andranno installati. Questi sistemi devono necessariamente essere collegati alla parte strutturale dell'edificio e devono quindi attraversare tutti gli strati che compongono il "pacchetto" di copertura, e in particolare del manto impermeabile.

Ultimo aspetto, ma non in ordine d'importanza, è quello legato alle verifiche periodiche obbligatorie. Dette verifiche sono necessarie al fine di garantire l'efficienza nel tempo del sistema di sicurezza e sono da considerarsi obbligatorie, pena il decadere delle garanzie rilasciate dall'installatore.

In conclusione, visti gli aspetti normativi vigenti e le responsabilità oggettive in carico al Proprietario/Amministratore dell'immobile, pare quantomeno auspicabile una presa di coscienza da parte delle figure coinvolte e la conseguente programmazione in tempi più o meno brevi di un intervento di installazione della linea vita su quelle coperture che ne sono prive. Installazione che permetterà con piccoli accorgimenti e spese non eccessive, di ottenere interessanti risparmi nei futuri, inevitabili, interventi di ispezione e manutenzione sulla copertura. ■



**IMPRESA DI PULIZIE  
DUE TORRI**

- PULIZIE DI UFFICI, CAPANNONI, CONDOMINI
- RICONDIZIONAMENTO INTERNI AUTO E BARCHE
- DISINFESTAZIONI E DERATTIZZAZIONI

**Tel. 338 5318834**  
[duetorriservizi@libero.it](mailto:duetorriservizi@libero.it)  
[www.duetorriservizi.it](http://www.duetorriservizi.it)



**di Graziano Paruolo**  
*Responsabile di condominio*

## Andamento mercato immobiliare

Consuntivo 2011  
e previsioni 2012



**di Roberto Negri**  
*Presidente KapitalRE*

Una **NUOVA SINERGIA**  
tra due strutture per  
offrirVi maggiori servizi.  
L'esperienza e la qualità di  
due realtà al costo di una.



**C**ontinua la discesa del numero delle transazioni in Italia con circa 570.000 compravendite residenziali formalizzate sull'intero territorio nazionale, rispetto alle 611.000 registrate nel 2010.

Inutile negare ancora una volta un trend a ribasso con particolari difficoltà riscontrate nell'ultimo trimestre dell'anno, causa la contrazione dell'accesso al credito per le famiglie italiane.

Il - 41% del novembre 2011, seguito dal - 47% del dicembre e dal - 44% del gennaio 2012 di mutui erogati rispetto all'anno precedente, hanno ulteriormente ridotto la domanda di immobili e purtroppo la crisi dei debiti sovrani in Europa si è fatta sentire pesantemente sul sistema bancario, che dovendosi attenere a nuovi standard dettati dall'EBA (European Banking Authority) ha attuato una politica di rincaro del costo del denaro, innalzando in maniera spropositata l'entità degli spread (maggiore tasso d'interesse rispetto ai tassi ufficiali) applicati sui prodotti finanziari.

Probabilmente la ricapitalizzazione degli istituti di credito e i grandi capitali immessi nel sistema bancario da parte della BCE (Banca Centrale Europea), potranno forse decongestionare questo fenomeno tecnicamente definito come "Credit Crunch" (stretta creditizia), ridando un po' di ossigeno ai mercati.

I prezzi degli immobili nella città di Bologna, hanno registrato un calo dello 3,6% rispetto al 2010, (3,4% sulla città, ed un 3,7% sulla provincia) con uno sconto medio applicato del 11,5% sul prezzo richiesto.

I tempi medi di vendita delle abitazioni a Bologna registrano un'ulteriore dilatazione, attestandosi di poco al di sotto dei 7 mesi, puntualizzando però che gli immobili con parti-

colari handicap (piani alti senza ascensore, scarsa qualità costruttiva o energetica) potrebbero richiedere tempistiche anche superiori.

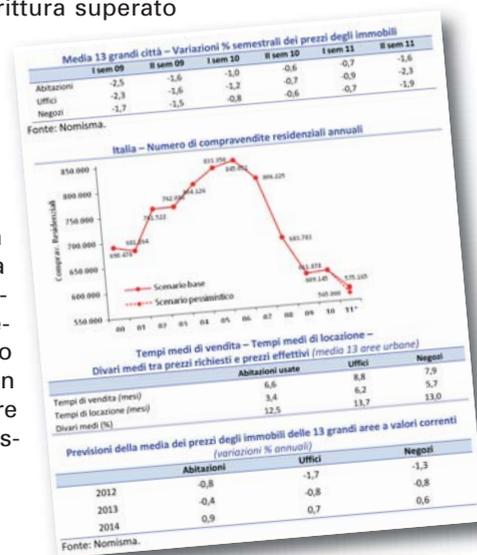
Purtroppo le previsioni sui prezzi degli immobili in Italia, per l'anno in corso e per il 2013, sono ancora contraddistinte dal segno negativo e solo nel 2014 si potrà forse auspicare un'inversione di marcia.

Sicuramente i dati rilevati vanno interpretati e quindi possiamo affermare che l'attenzione posta oggi dall'investitore alla gradevolezza architettonica e al valore tecnologico espresso anche dalla classe energetica dell'immobile, determinano all'interno della stessa microzona dinamiche molto diverse.

E' evidente che in un mercato così contratto, è fondamentale rivedere la propria posizione sul prezzo richiesto, soprattutto se la dismissione di un immobile è finalizzata all'acquisto di un altro, più confortevole o più confacente alle proprie esigenze.

In tal caso il gap subito nella vendita potrà essere colmato e addirittura superato

dall'ottimo prezzo ottenuto nell'acquisto successivo. ZENITHImmobiliare e KapitalRE sono comunque al vostro servizio, con la professionalità, la serietà ed i vantaggi che da sempre ci distinguono; anche in questo difficile momento di mercato, faremo in modo che le vostre esigenze possano essere soddisfatte. ■





# ZENITH Immobiliare

IMMOBILIARE • GESTIONE • MEDIAZIONE

ZENITH Immobiliare

Via Longhena, 17

40139 Bologna

Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217

✉ info@zenithimmobiliare.net

www.zenithimmobiliare.net

## AFFITTO APPARTAMENTO BOLOGNA in collaborazione con



**VIA WEBER** ampio appartamento, completo di arredamento e con belle terrazze abitabili vista parco, ultimo piano con ascensore, ingresso su ampia e bella sala con accesso alla terrazza, cucina non abitabile, 3 camere, 2 bagni, sovrastante terrazza già collegata internamente, riscaldamento autonomo, ampia possibilità di parcheggio condominiale, contratto a canone concordato, cedolare secca € 850,00 mensili

## VENDITA APPARTAMENTO OZZANO EMILIA

in collaborazione con



**OZZANO:** In recente palazzina di soli 2 piani, in posizione adiacente alla Coop, appartamento composto da sala con angolo cottura, camera, bagno, balcone, cantina. Termo autonomo. € 147.000,00

## VENDITA APPARTAMENTO ZONA SAN DONATO

in collaborazione con



**AD.ZE PONTE MASCARELLA** - A due passi dal centro proponiamo luminosissimo appartamento da ristrutturare, piano alto con ascensore composto da ingresso ampia sala cucina abitabile due camere bagno ripostiglio balcone e cantina ciclabile. Volendo garage. Ottimo anche come investimento.

## VENDITA APPARTAMENTO ZONA MAZZINI

in collaborazione con



**VIALE LENIN - IMMOBILE A REDDITO** appartamento di 100 mq al secondo



piano con ascensore, composto da ingresso, cucina abitabile, salone, disimpegno notte, 2 camere, bagno, loggia, cantina, garage e posto auto condominiale. In collaborazione con Studio Zenith Immobiliare. Classe Energetica G

## VENDITA MAGAZZINO/DEPOSITO in collaborazione con



**S. LAZZARO DI SAVENA**



nella centralissima Via Torino, ampio locale commerciale, adibito ad uso magazzino o laboratorio, collocato in corte condominiale ideale anche come garage. libero subito. Prezzo trattabile. € 180.000,00

## VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



**ZONA CORTICELLA AD.ZE VIA LIPPARINI** - Circondato dal verde e comodo ai servizi, disponiamo di appartamento al 6° piano composto da ingresso su ampia sala, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 loggie, cantina. Ampio parcheggio condominiale interno tranquillo e silenzioso. € 260.000,00

## VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



**ARGELATO (VIA MACERO):**



Bella casa colonica indipendente con corte esclusiva di Mq 1300 ca. disposta su due livelli di Mq. 170 + Mq 270 di accessori. € 350.000,00; volendo terreno agricolo circostante di 4 ettari.

## VENDITA APPARTAMENTO PIANORO



**APPARTAMENTO IN NUOVA PALAZZINA** di classe energetica B al secondo piano con ascensore, esposto su tre lati composto da ingresso su sala con cucina a vista, bellissimo terrazzo abitabile di circa 40mq, due camere da letto, bagno e ampia autorimessa. Riscaldamento autonomo e predisposizione aria condizionata. Classe energetica B, Ep: 52.43 Kwh/m2/anno. € 230.000,00

## VENDITA APPARTAMENTO PIANORO



**IN PALAZZINA APPENA COSTRUITA** dal design moderno, nuovo appartamento al piano terra con ampio giardino privato su tre lati, composto da ingresso su sala, cucina abitabile, due camere, doppi servizi, e accesso diretto dal giardino privato al garage e ad un locale pluriuso. Risc. Autonomo e predisposizione aria condizionata. Classe energetica C - Ep: 72.45 Kwh/m2/anno. € 270.000,00

## AFFITTO APPARTAMENTO in collaborazione con



**VIA WEBER (ZONA VIA LARGA):**



immerso nel parco, bellissimo appartamento arredato e con belle finiture, in palazzina con ascensore, ingresso su sala, cucina non abitabile, 3 camere, 2 bagni, terrazza 10 mq., garage 31 mq., riscaldamento autonomo, contratto concordato € 800,00 + spese condominiali. Classe energetica C

Per informazioni, valutazioni o preventivi, Vi preghiamo di contattare il numero 051.6272202 oppure visitate il nostro sito:

www.zenithimmobiliare.net

Stiamo creando un ottimo servizio, grazie a voi!



Professionalità  
e reperibilità  
24 ore su 24

**EMERGENZE PRONTO INTERVENTO**

Numero Verde  
**800 19 80 85**

Attivo in orari di chiusura ufficio

Sicurezza e trasparenza  
alla portata di tutti



Qualità del servizio a norma  
ISO 9001:2008

per valorizzare il tuo immobile



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