ZENITH

RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE
Anno III - Numero 4 - Gennaio/Giugno 2013

Fibra Ottica:

Un nuovo mondo per vedere la TV

L'Acqua:

Tutti la usano, pochi la conoscono

Impermeabilizzare

Senza demolire

Unipol ASSICURAZIONI
OPEN PROJECT Architettura Ingegneria

SOMMARIO

3 Editoriale
Paura, coraggio,
consapevolezza di saper reagire
di Daniele Vaccari

4 Fibra Ottica:
Un nuovo mondo per vedere la TV
di Andrea Presentato

6 Novità fiscali 2012:
Migliorano le detrazioni
di Sara Lobosco

7 Assicurazione:
Come gestire al meglio
i sinistri condominiali
di Marco Scopigno

8 L'Acqua:
Tutti la usano, pochi la conoscono
di Pietro Rubbini

10 20 maggio 2012 ore 4:03
Pronti a qualsiasi emergenza
di Miriam Sanfilippo

12 Impermeabilizzare
Senza demolire
di Antonio Colosi

14 Efficienza e disponibilità
24 ore su 24
di Graziano Paruolo

StudioZENITH®

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

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

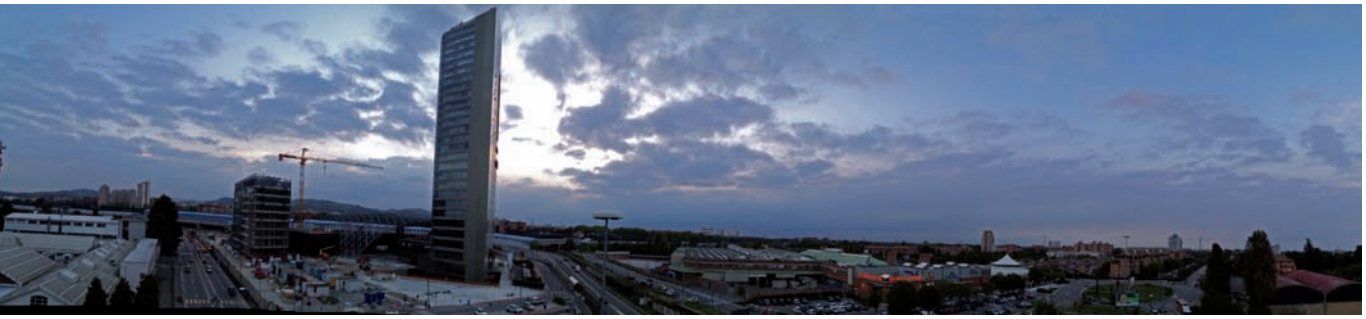
Paura, coraggio, consapevolezza di saper reagire

di Daniele Vaccari - *Presidente* StudioZENITH®
✉ vaccari@studiozenith.net

Crevalcore, Sabato 20 maggio 2012 ore 4 e 03, un forte boato mi sveglia, qualche secondo per realizzare che non sto sognando, qualche secondo per realizzare che non si tratta di una tempesta, tutto continua a vibrare e realizzo che è un terremoto, corro urlando nella stanza dei miei figli sbattendo contro mura e porte, e' difficilissimo stare in piedi e intanto un urlo della pancia vuole dire con una forza primitiva "perché dei bambini devono morire così presto"? Inizia così la convivenza con il terremoto, che nel grande dramma vissuto da alcune persone che si sono viste strappare la vita, mi ha fatto riscoprire tanti valori. La solidarietà: amici e fornitori che fanno a gara per ospitarti, tante persone che si mettono a disposizione per aiutare lavorando gratuitamente o devolvendo denaro. La responsabilità: costruttori e tecnici che accorrono sul posto per vedere se hanno lavorato bene nel realizzare o progettare gli edifici e danno il loro contributo per cercare di riportare a casa gli sfollati.
Questa esperienza ci ha spinto a crescere professionalmente perché in StudioZENITH ci siamo chiesti: noi cosa possiamo fare? Abbiamo contattato i colleghi abruzzesi ANACI che si sono subito resi disponibili a darci le prime istruzioni e preziosi consigli per affrontare emergenze picccole e grandi. I sopralluoghi con i tecnici e gli edifici lesionati ci hanno fatto capire l'importanza di avere un fascicolo immobiliare con i documenti del condominio, perché in quel momento i comuni terremotati possono non essere agibili come gli studi dei progettisti. Sono passati diversi mesi dalle scosse più forti, ma l'impegno e la solidarietà delle persone non si affievoliscono, anzi, sono convinto che il Natale le rinforzerà ulteriormente.

Concludo con un avvertimento:
siamo venuti a conoscenza che in alcuni condomini si sono presentate persone a nome dell'Amministratore e del Comune, per verificare la presenza di gasolio nelle cisterne, allo scopo di aspirarlo come da ultime normative. Costoro sono già state denunciate alla Pubblica Autorità e vi invitiamo a segnalare episodi simili. Anche compagnie telefoniche hanno proposto servizi a nome dell'Amministratore, senza nessuna autorizzazione. Vi invito a non dar credito a qualsiasi opportunità vi venga offerta, se non previa comunicazione formale di StudioZENITH, che ne garantisca l'autenticità.

Colgo infine l'occasione per augurare di cuore a tutti Voi, un Buon Natale ed un prospero 2013. ■



Mentre attendiamo in questi giorni la riforma del condominio che confidiamo possa tutelare ulteriormente i nostri clienti, abbiamo voluto dedicare la nostra copertina ad uno stupendo edificio che ha modificato lo skyline bolognese, la torre dell'UNIPOL. L'edificio rappresenta l'apoteosi della modernità sia per la forma stupenda studiata nella galleria del vento, le tecniche adottate per il risparmio energetico e la funzionalità, ma soprattutto per l'attenzione dedicata alla sicurezza dei lavoratori che hanno realizzato questo capolavoro, Un grazie particolare al ns. Direttore Antonio Paruolo per la bellissima foto in calce, e per l'entusiasmo e la professionalità con cui ci ha permesso di esprimere i nostri progetti, dedicati a Voi, con questa rivista.

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 III - numero 4 - Gennaio/Giugno 2013
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

Fibra Ottica:

Un nuovo mondo per vedere la tv

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

Il mondo della televisione ha subito un grande cambiamento dal momento della sua nascita ad oggi. Sono solo un ricordo i momenti in cui le immagini erano in bianco e nero e per cambiare i canali ti dovevi alzare per andare al televisore.
Anche gli impianti televisivi condominiali hanno avuto i loro problemi per stare al passo con le necessità delle nuove tecnologie digitali. Parliamo oggi degli impianti satellitari, quelli che ricevono il segnale dalla parabola, quel grosso disco che luccica sul tetto… L'impianto satellitare, parallelo a quello del digitale terrestre è presente ormai in tutti i condomini di recente costruzione e dà la possibilità a tutti i proprietari di scegliere tra l'ampia gamma di servizi che il mercato offre.
Diverso e a volte problematico è invece creare un impianto satellitare in un condominio, non più nuovo, dove non vi sia una predisposizione. Il primo problema è mettere d'accordo i condomini sulla spesa: io voglio, io non voglio, io lo uso, io non lo uso, costa troppo e così non ci si mette mai d'accordo. Eventualmente superato il problema di prendere una decisione, rimangono le difficoltà oggettive di creare un impianto dove non esista una predisposizione materiale. Il passaggio dei cavi a vista non è mai gradito e se non sono previste adeguate canalizzazioni, bisogna considerare nella realizzazione, spiacevoli e fastidiose opere murarie per andare dal coperto fin dentro gli appartamenti. A volte anche aggiungere dei punti presa negli appartamenti può diventare un problema, quando il segnale non è sufficiente.
Quando poi non ci si mette d'accordo e non esiste l'impianto condominiale, appaiono come margherite a primavera, le tanto contestate parabole sui balconi.
Oggi la tecnologia comincia per fortuna ad aiutarci!
Il cavo in fibra ottica, può essere utilizzato oggi, con l'ausilio delle moderne apparecchiature, per distribuire anche il segnale televisivo della nostra parabola condominiale. Primo pregio, quello dell'enorme quantità di dati che può distribuire. Quindi non più problemi di canali che si vedono male, se il segnale arriva alla parabola arriva anche in casa e nessun problema sul numero di prese e distribuzioni da fare. Il cavo in fibra ottica non influenza e non è influenzato dagli impianti esistenti che siano elettrici, televisivi o telefonici e ha una diametro ridotto, pochi millimetri. Queste caratteristiche fanno si che si possano creare nuovi impianti, anche dove prima non era possibile. Oltre che in spazi ridotti, come nelle vecchie tubazioni degli impianti esistenti, può essere distribuito anche utilizzando le canalizzazione degli impianti elettrici, televisivi analogici, cavedii prima inutilizzabili.
È così possibile creare nuovi impianti satellitari là dove non era possibile o i costi delle opere edili, ne rendevano impensabile la realizzazione, aggiornare impianti esistenti ormai saturi o insufficienti e garantire la piena ricezione di tutti i canali, dal canale regionale, al più innovativo canale in alta definizione. E per coloro che si voglio liberare della parabola sul terrazzo, per sostituirla con un bel vaso di bouganville colorate, diventa così più facile ora raggiungere il coperto… ■

CST S.r.l.
Centro Servizi
Via Stalingrado 103/b 40128 Bologna Tel.0516389604 Fax. 0516388185
P.IVA: 02579971207 - REA n. 450635

Sky Service

DomosaT
Sistemi Tecnologici al Servizio della Casa
Impianti domotici, satellitari,
elettrici, condizionamento, allarmi,
reti locali wireless e cablate, fast Internet
via P. Palagi 20-4 - 40138 Bologna Tel-Fax: 051 305102
e-mail:info@domosat.net www.domosat.net

1. Vuoi **una soluzione tecnologicamente avanzata mediante l'installazione di una sola parabola sul tetto?**
2. Vuoi **eliminare tutte le parabole dalla facciata del palazzo?**
3. Vuoi **risolvere definitivamente i problemi causati dall'impianto IF - IF?**

La risposta a tutte le tue domande è

l'impianto Satellitare/DTT Centralizzato in Fibra Ottica.

Grazie a Sky ed alla collaborazione sul territorio di Partner eccellenti come Cst Sky Service e Domosat Sky Installer, sfruttando incentivi sullo sviluppo della trasmissione Satellitare in fibra ottica possiamo risolvere i vostri problemi in maniera rapida, non invasiva nei confronti del condominio ed a costo ZERO per l'installazione Standard

Contatta il nostro agente di zona:
MICHELE MAGRONE 3289251259
Michele.magrone.fieldagent@skytv.it

Novità fiscali 2012:

Migliorano le detrazioni

di Sara Lobosco - *Responsabile amministrazione*
✉ lobosco@studiozenith.net

Tramite il Decreto Legge n. 83/2012 entrato in vigore il 26/06/2012 (il cosiddetto "Decreto Sviluppo") e i successivi emendamenti che si sono avuti in sede di approvazione Parlamentare, sono state aumentate le agevolazioni fiscali del 36% e del 55% già esistenti, per favorire chi ha l'intenzione di ristrutturare casa.

Per quanto riguarda la detrazione fiscale del 36% sulle ristrutturazioni edilizie, due sono le grandi novità:

- l'aumento dell'aliquota al 50%;
- il raddoppio del limite di spesa massimo agevolabile per unità immobiliare, che passa dai € 48.000 ai € 96.000 per unità immobiliare (dal 1° Luglio 2013 si tornerà al tetto massimo dei € 48.000).

Il Bonus è pluriennale e quindi si applica anche ai lavori che durano per più anni, in quanto, ai fini dell'agevolazione, non è discriminante il momento in cui si avviano i lavori, ma quello in cui effettivamente questi vengono pagati tramite i bonifici-parlanti (principio di cassa). Così per i lavori in corso alla data del 26/06/2012, l'importo detraibile in 10 anni è pari alla somma del 36% dei bonifici ordinati fino al 25/06/2012 (con tetto di € 48.000) e del 50% di quelli ordinati dal 26/06/2012 al 30/06/2013 (con tetto di € 96.000).

La versione originaria del Decreto Sviluppo disponeva la proroga della detrazione del 55% sugli interventi di riqualificazione energetica fino al 30 Giugno 2013, riducendone però la percentuale di detrazione per il primo semestre del 2013 dal 55% al 50%. A seguito dell'emendamento approvato in sede parlamentare si è deciso di prorogare l'agevolazione all'aliquota del 55% fino al 30 Giugno 2013. Inoltre, tramite lo stesso emendamento, è stata prevista una semplificazione della documentazione richiesta per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione. In particolare, tramite l'utilizzo dello sportello comunale unico per l'edilizia (che diventerà l'unica interfaccia per i singoli cittadini e i professionisti alle prese con cantieri e lavori) è stata prevista l'acquisizione d'ufficio da parte dell'amministrazione dei documenti e dei dati che sono già in possesso degli uffici pubblici. E' previsto infine un maggior utilizzo degli strumenti di autocertificazione, estendendo alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) la possibilità di autocertificazione già prevista per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Rimane comunque l'obbligo di presentazione della pratica all'Enea entro i 90 giorni dalla fine dei lavori.

Da ciò se ne deduce che la detrazione del 55% per le opere finalizzate al risparmio energetico può risultare più conveniente rispetto a quella al 36%-50%, oltre che per l'importo dell'aliquota stessa, per i seguenti motivi:

- mentre la detrazione del 50% (ex 36%) è limitata all'Irpef, quella del 55% può essere utilizzata anche dai soggetti Ires quali le Società di Capitali;
- chi sceglie il 55% non va ad intaccare il plafond annuale utilizzabile per la singola abitazione pari a € 96.000 di spesa massima agevolabile al 50%;
- i tetti massimi di spesa per il 55% sono superiori a quelli previsti per il 50%. ■

Assicurazione: Come gestire al meglio i sinistri condominiali

di Marco Scopigno - *Responsabile di condominio*
✉ scopigno@studiozenith.net

La polizza di assicurazione detta "Globale Fabbricati", prodotto ad hoc per fronteggiare le problematiche condominiali, è lo strumento creato per coprire in cospicua parte, se non completamente, le spese da sostenersi per il ripristino dei danni.
Indipendentemente dall'esistenza di una polizza personale, al verificarsi di un sinistro è necessario sempre e comunque attivare anche la polizza del Condominio, che è per così dire "maggioritaria" rispetto alle polizze private.
E' quindi importante che i Condomini coinvolti in sinistri informino tempestivamente l'Amministratore, affinché egli possa verificare se l'evento sia coperto e presentare denuncia scritta all'Agenzia con la quale è stata stipulata la polizza.

Obblighi dell'Assicurato in caso di sinistro:
1) presentare denuncia scritta all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza;

2) conservare le tracce ed i residui del sinistro fino al primo sopralluogo del perito per l'accertamento di rito;
3) dimostrare l'effettiva consistenza del danno, tenendo a disposizione tutti i documenti utili, od altri elementi di prova, da consegnare al Perito e/o alla Compagnia di Assicurazione.

L'ammontare del danno viene concordato con una delle seguenti modalità:
1) direttamente dalla Compagnia di assicurazione, o da persona da questa incaricata, in contraddittorio con il Contraente (il Condominio), o persona da esso designata. L'Amministratore deve fare le veci dello stabile e nel caso di sinistri di natura "personale", quali ad esempio infortuni o danneggiamento di oggetti di proprietà, è il Privato in primis a concordare il rimborso;
2) fra due Periti nominati uno dalla Compagnia di Assicurazione ed uno dal Contraente con apposito atto unico. I due Periti devono nominarne un terzo, qualora si verifichi disaccordo fra loro, oppure prima, su richiesta di uno dei due. In detta circostanza, le decisioni vengono prese a maggioranza. Ciascuna delle parti sostiene le spese del proprio perito, mentre quelle del terzo sono ripartite a metà.

Mandato dei Periti:
1) indagare sulle circostanze di tempo e di luogo, su natura e modalità del sinistro;
2) verificare l'esattezza delle descrizioni e delle dichiarazioni risultanti dagli atti contrattuali e riferire se al momento del sinistro esistessero circostanze responsabili di mutamento, o aggravamento del rischio, non comunicate preventivamente;
3) verificare se il Contraente abbia adempiuto agli obblighi previsti in caso di sinistro;
4) verificare l'esistenza, la qualità, la quantità ed il valore dei beni assicurati;
5) procedere alla stima ed alla liquidazione del danno e delle spese, con atto sottoscritto dalle Parti.
StudioZenith da sempre si adopera con attenzione alla gestione delle pratiche di sinistro, ponendosi come parte attiva nel contraddittorio con i Periti incaricati dalle varie Compagnie di assicurazione, al fine di ottenere il rimborso più equo possibile. ■

L'Acqua:

Tutti la usano, pochi la conoscono

di Pietro Rubbini - *Responsabile di condominio*
✉ rubbini@studiozenith.net

Qualcuno sostiene che nel futuro l'acqua sarà il bene più prezioso sulla terra, oltre ad essere fondamentale per la vita di ognuno di noi.
Erogata attraverso i rubinetti di casa nostra svolge più funzioni insieme: pulizia, lavaggio, cottura e soprattutto, idrata il corpo umano.
L'acqua dell'acquedotto è la più sicura e controllata, ma l'unico suo grande problema è la presenza del "calcio" che, con il riscaldamento, tende a trasformarsi in calcare e a formare le incrostazioni, che progressivamente minano il regolare funzionamento degli elettrodomestici, comprese le caldaie e le tubazioni.
Ecco perché poter bere ed utilizzare acqua di buona qualità è così importante.
E allora, perché non cercare di purificare l'acqua del rubinetto ed utilizzarla nel migliore dei modi? Le offerte per la "pulizia" dell'acqua potabile sono diverse sul mercato.
Caso o fortuna, ha voluto che il nostro studio sia venuto a conoscenza di un'azienda che produce apparecchiature elettroniche per il trattamento dell'acqua; attraverso un procedimento fisico che non ne altera le proprietà, il dispositivo frantuma il calcio che rimane in sospensione in stato polveroso e non forma più incrostazioni abbondanti e resistenti. A supporto ulteriore di questa trasformazione, le apparecchiature modificano la polarità dell'acqua, in modo che risulti difficile la successiva formazione di incrostazioni sulle tubature.
Il trattamento riporta l'acqua alla sua struttura naturale e può essere anche bevuta; i capelli delle persone, dopo il lavaggio, risultano morbidi e lucidi anche senza l'uso del balsamo; i tessuti passati in lavatrice perdono la loro secchezza anche senza l'uso dell'ammorbidente.
L'apparecchiatura è dotata di un computer integrato per l'analisi dell'acqua in tempo reale e può essere regolato in funzione delle specifiche dell'acqua e delle diverse esigenze; il display permette all'utente di tarare la potenza del trattamento, fornendo diverse informazioni quali ad esempio il tempo di funzionamento, o la quantità di calcio presente.
Tanta è la fiducia dell'azienda nell'apparecchiatura realizzata, che la "garanzia è a vita": richiede solamente la sostituzione, ogni 3-4 mesi, di alcune cartuccie e non necessita di lavaggi con aggiunta di acqua e sale, garantendo quindi un risparmio sui consumi idrici e sui prodotti necessari per la pulizia. Inoltre non dà origine a scambi ionici, né varia l'aggressività dell'acqua e le sue caratteristiche fisiche, chimiche e organolettiche. La costruzione è tutta italiana, così come l'acciaio utilizzato Aisi304. ■

ANTICAL

L'acqua dura non fa più paura

caldaia pulita

- Protegge caldaia e impianto di riscaldamento dalle incrostazioni aumentando il rendimento.
- Elimina i costi di manutenzione

Risparmio Annuo Circa 150€

bucato pulito

- Riduce del 30-40% i detersivi.
- Elimina l'uso di ammorbidenti.
- Protegge le resistenze.

Risparmio Annuo Circa 65€

piatti puliti

- Riduce del 30-40% i detersivi.
- Elimina l'uso dei brillantanti.
- Protegge resistenze e serpentine.

Risparmio Annuo Circa 55€

sanitari puliti

- Elimina incrostazioni da docce, rubinetterie e piastrelle.
- Rende i capelli morbidi e lucenti.
- Elimina l'uso di prod. anticalcare.

Risparmio Annuo Circa 80€

stop acqua in bottiglia

- Puoi dire definitivamente addio alla spesa ingente dell'acqua in bottiglia, risparmiando tempo, fatica e denaro

Risparmio Annuo Circa 400€

totale risparmio

- Risparmia su brillantanti, detersivi, riscaldamento, acqua + gas, prodotti per l'igiene e acqua in bottiglia

Risparmio Annuo Circa 750€

La Ditta Antical ha riservato a SudioZENITH un pagamento in 5 anni al costo mensile di € 5,00 + iva ad unità immobiliare, per un totale € 300,00 + iva; nel caso il condominio decida di saldare l'intero importo all'installazione, potrà beneficiare di un ulteriore sconto del 10 per cento.
La manutenzione ha un costo massimo mensile di € 2,00 + iva ad unità immobiliare.

20 maggio 2012 ore 4:03

Pronti a qualsiasi emergenza

di Miriam Sanfilippo - *Responsabile di condominio*
✉ sanfilippo@studiozenith.net

Ore 04:03 del 20 Maggio ed ore 9:00 del 29 Maggio 2012 la terra inizia a tremare in maniera violenta nelle province di Modena, Ferrara e Mantova. Il sisma ha purtroppo provocato diverse vittime e crolli.
Il decreto legge di riordino della protezione civile, entrato in vigore il 17 maggio, introduce il principio delle coperture assicurative su base volontaria per i danni da calamità e stabilisce "l'esclusione, anche parziale, dell'intervento statale per i danni subiti dai fabbricati". Quanto parziale e quali meccanismi di sgravio saranno previsti, lo dirà il regolamento attuativo che dovrà essere emanato "entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto". Il fatto che manchi ancora il regolamento attuativo "salva" i cittadini dell'Emilia. Le compagnie assicuratrici ancora non si pronunciano su pacchetti con clausola terremoto in attesa del regolamento attuativo. Per coprire il rischio sismico e alluvionale il costo atteso (per 100.000 euro di somma assicurata) è di 136 euro per l'Emilia Romagna.
Per poterci rendere conto di cosa comporta un terremoto abbiamo intervistato il collega sig. Mauro Basile (presidente ANACI L'Aquila).

"Ci può raccontare il terremoto?"

"Inizialmente non comprendi cosa sta accadendo, poi prendi coraggio ed esci di casa. Per strada c'è odore di gas, tanta polvere e non ti rendi di come sia cambiata la tua città."

"Cosa avete fatto dopo?"

"Inizialmente ci siamo trasferiti al mare e dopo una settimana siamo tornati per incominciare a lavorare con tecnici, ditte e associazioni gestite dal governo per il controllo dei finanziamenti. Sulla nostra esperienza posso affermare che gli amministratori devono essere preparati per riuscire a prendere contatto con i propri condomini, anche senza poter entrare nel proprio ufficio per fare assemblee che vengono eseguite per strada e all'aperto per questioni di sicurezza. Io e i colleghi amministratori dell'Abruzzo ci siamo resi conto di dover rintracciare le tabelle millesimali, il regolamento condominiale e il libretto di ogni singolo condominio. Occorre far assemblea e nominare tecnici per incarichi di progettazione della ricostruzione evitando che direzione lavori, coordinamento sicurezza, e collaudo vengano gestiti dallo stesso tecnico. Occorrono carotaggi sul terreno e sulla struttura degli edifici danneggiati. Gli edifici furono suddivisi in diverse categorie in base ai danni e tali categorie determinavano diversi sovvenzionamenti. Ci siamo ritrovati a gestire sia le pratiche di sovvenzionamento delle parti comuni sia delle parti private per non farle bloccare dalla burocrazia. Anche se sono trascorsi degli anni ancora c'è molto da fare."

Pubblichiamo su questo numero di Zenith il modulo consegnato anche con la precedente rivista, confidando che chi ancora non lo avesse fatto, lo inoltri compilato a StudioZENITH. I dati sensibili raccolti saranno utilizzati solo in caso di emergenza. ■

Capannone distrutto a Cavezzo (MO)

StudioZENITH®

comunicazione importante

A tutti i Signori condomini e conduttori
Loro sedi

A seguito dei recenti eventi riteniamo opportuno aggiornare la ns. anagrafica con i numeri di cellulare di tutti i ns. condomini e conduttori. Chiediamo la collaborazione di tutti i ns. condomini e conduttori, anche da parte di coloro che ci hanno già comunicato in precedenza il numero di cellulare, in quanto questa richiesta è volta alla creazione di un database dedicato alle emergenze.

CELLULARE _____

INTESTAZIONE (si prega di indicare il **nominativo dell'intestatario dell'appartamento**)

_____

CONDOMINIO (specificare se siete ns. condomini o conduttori in più condominii)

_____

_____

_____

Il dato verrà conservato nel pieno rispetto della normativa vigente da parte dell'Amministratore e del personale dipendente delegato/autorizzato dal medesimo in relazione al singolo condominio, e comunque utilizzato, in difetto di diverso consenso, solo ed esclusivamente in caso di assoluta necessità. Tutto questo nel pieno rispetto delle leggi sulla privacy. Cogliamo l'occasione per conoscere ulteriori vostri recapiti (mail, fax, telefoni…)

_____

_____

Vi chiediamo di ritornarci il modulo compilato secondo queste modalità:
• via mail: simoni@studiozenith.net • via fax: 051.6209217 • via posta, inviando a: StudioZENITH srl - Via M. Longhena 17 - 40139 Bologna • depositandolo nella buchetta di uno dei Consiglieri presso il Vs. condominio

Certi della Vs. collaborazione, porgiamo i nostri migliori saluti.

L'amministratore
StudioZenith S.r.l.

Formula di acquisizione del consenso per il trattamento di dati sensibili

Luogo _____ **Data** _____

Cognome _____ **Nome** _____

Il/La sottoscritto/a, acquisite le informazioni fornite dal titolare del trattamento ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003, e consapevole, in particolare, che il trattamento riguarderà i dati "sensibili" di cui all'art. 4 comma 1 lett. d), nonché art. 26 del D.lgs.196/2003, vale a dire i dati "idonei a rivelare l'origine razziale ed etnica, le convinzioni religiose, filosofiche o di altro genere, le opinioni politiche, l'adesione a partiti, sindacati, associazioni od organizzazioni a carattere religioso, filosofico, politico o sindacale, nonché i dati personali idonei a rivelare lo stato di salute e la vita sessuale":

• presta il suo consenso per il trattamento dei dati necessari allo svolgimento delle operazioni indicate nell'informativa.

Firma leggibile _____

Amministrazione condomini

StudioZenith S.r.l.
Via Longhena, 17 - 40139 Bologna
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217
P.IVA e Cod. Fisc. 04290980376
✉ info@studiozenith.net

Amministrazione condomini e gestione patrimoni immobiliari certificate ISO9001:2008
Amministratore certificato UNI 10801
Ruolo Agenti Immobiliari (n. 1542-1546)
Soci UNACOND S.r.l.
Soci ZenithImmobiliare

TÜV SÜD ISO 9001
50 100 7598

Impermeabilizzare

Senza demolire

di Antonio Colosi - *Responsabile di condominio*
✉ colosi@studiozenith.net

Nell'edilizia l'impermeabilizzazione sicura degli edifici contro umidità e acqua è una delle sfide fondamentali per aziende del settore, tecnici, progettisti e applicatori, che sono costantemente impegnati nella ricerca di nuove soluzioni per garantire una protezione di lunga durata. La continua ricerca ha portato alla creazione di nuovi sistemi e prodotti per la protezione delle superfici all'aperto come balconi, terrazze, tetti, logge, costantemente esposte a sollecitazioni straordinarie causate dagli agenti atmosferici. Questi sistemi innovativi sono stati ideati e sviluppati in un'ampia gamma per impermeabilizzare qualsiasi tipologia di superficie in base alle più diverse destinazioni d'uso, focalizzando l'attenzione sull'assoluta affidabilità del risultato finale e la drastica riduzione dei tempi di applicazione. Si parla per lo più di sistemi poliuretanici o in polimetalmetacrillato, con i quali è possibile effettuare impermeabilizzazioni e rivestimenti senza dover demolire la stratigrafia esistente e con tempi tecnici di lavorazione molto inferiori rispetto ai sistemi tradizionali, molto spesso in un solo giorno lavorativo. Questi interventi sono inoltre certificati e garantiti. Grazie a queste resine che vengono applicate allo stato liquido è possibile impermeabilizzare con sicurezza tetti complessi, con la presenza di dettagli di diverso materiale (scarichi, comignoli, pilastri, ecc...), senza effettuare quindi saldature a qualsiasi forma costruttiva. Particolarmente interessante è l'utilizzo per la re-impermeabilizzazione delle vecchie guaine e relative pavimentazioni, senza rimuovere il materiale esistente e senza causare demolizioni di elementi costruttivi o rimozioni di eventuali impianti di ventilazione o di energia solare. Questi trattamenti possono avere finiture di diverso tipo, liscia o antisdruciolo ed una ampia scelta di colori; interessante è l'utilizzo di resine per trattamenti antiscivolo invisibili e permanenti applicabili su pavimentazioni esistenti. Esistono soluzioni appositamente studiate per i parcheggi dove oltre alle caratteristiche di impermeabilizzazione, viene esaltata la notevole resistenza meccanica e la possibilità di finiture destinate a durare nel tempo. Un esempio di lavorazione può essere il seguente: verifica del sottofondo incluso eventuale trattamento preliminare, applicazione di primer, impermeabilizzazione dei dettagli e di tutta la superficie, strato di usura e sigillatura. Un'accurata politica di ricerca orientata al massimo rispetto ambientale ha portato alla realizzazione di alcuni prodotti "naturali" a base di sughero. Quest'ultimo è infatti un materiale caratterizzato da un'elevatissima elasticità ed impermeabilizzazione ai liquidi e gas; è un ottimo isolante termico ed un elevato isolante acustico, resiste bene all'usura, al fuoco, inodore, atossico, anallergico e antistatico. Grazie alla loro versatilità questi sistemi possono essere applicati su diversi materiali come intonaco, legno, vetro, ferro; proteggono le pareti dalle escursioni termiche permettendo la traspirazione; il basso peso specifico li rende di facile applicazione con spatola o spruzzo. Possono essere utilizzati per risanamento di pareti con problemi di risalita e salnitro, per impermeabilizzazioni di terrazze e tetti con l'ausilio di una guaina elastometrica, per pavimentazioni, grazie alla notevole resistenza all'usura e per marciapiedi e piste pedonabili, per le ottime caratteristiche di morbidezza e antiscivolo. Costi contenuti, rispetto alle tecniche tradizionali che prevedono elevati costi di demolizioni e ripristino e garanzie di risultati efficaci e duraturi, ci portano a considerare queste tecniche di intervento risolutive per alcune problematiche condominiali. ■

S.C. SRL
Multiservizi

Sistemi impermeabilizzanti per coperture in guaina già esistenti e non con:
- Poliuretanici
- Polimetalmetacrillato

Sistemi antiscivolo incolori
Sistemi Parcheggio
Sughero spruzzato
Giunti di dilatazione

I nostri sistemi sono applicabili per:
- Edilizia civile
- Industriale
- Alimentare
- Farmaceutica

Le coperture sono il punto più alto dell'edificio e sono esposte a continue sollecitazioni causate dal vento e dal cattivo tempo e con il passare del tempo possono perdere la loro ermeticità. S.C. srl offre sistemi di impermeabilizzazione con protezione duratura per:

- tetti semplici o complicati, con sistemi poliuretanici, o in polimetalmetacrillato.
- balconi e terrazze di piccole e grandi dimensioni senza demolizione della pavimentazione esistente.

Il sistema a base di polimetalmetacrillato è contraddistinto dalla rapidità di indurimento anche con temperature negative -25°C, ha uno spessore di pochi millimetri ed è calpestabile dopo un'ora dalla posa anche con carichi pesanti.
Balconi impermeabilizzati e rivestiti in un giorno

- parcheggi

Con la Nanotecnologia applichiamo trattamenti per:
- superfici a base di argilla
- protezione del legno
- marmi, graniti, pietre e cemento

S.C. srl Multiservizi
Via Canalazzo, 66 - San Patrizio - Conselice (RA)

Ufficio Commerciale
Via Garibaldi, 73 - Conselice (RA)
Tel/Fax 0545.88433 - Cell. 348.2716733
Mail: sc@scmultiservizi.it

Efficienza e disponibilità

24 ore su 24

di Graziano Paruolo - *Responsabile di condominio*
✉ paruolo@studiozenith.net

Quando meno te lo aspetti e Murphy con le sue leggi ce lo insegna, gli inconvenienti e i problemi imprevisti, accadono nei momenti meno opportuni o indicati. Non sfuggono a questa regola le emergenze in condominio: allagamenti, serrature che saltano, acqua calda che manca e riscaldamento che non funziona. E' in questa dimensione emozionale che un servizio di pronto intervento, attivo 24 ore su 24 acquisisce un valore davvero importante.
Ma come funziona un servizio emergenze? L'immaginario collettivo si divide tra due tipici scenari:

1) un incaricato, cosiddetto reperibile, che, povero lui, passa la notte nel dormiveglia con il cellulare appoggiato al cuscino.

2) Il call center, tipicamente in un sottoscala o comunque in un ambiente degradato, con decine di persone. Bene, mi preme dire che l'immaginario collettivo ha ragione, quasi sempre la realtà è la prima o la seconda. Ma quello che è poco noto è che esiste una terza via: il centro servizi dedicato.

Al ricevimento della chiamata, l'operatore ha il primo compito di identificare il cliente e contestualmente capirne lo stato emotivo: un'emergenza è una situazione che genera in chi la sta subendo ansia e preoccupazione; l'operatore preposto deve per prima cosa infondere la necessaria tranquillità al cliente, dandogli la percezione che ha chiamato il numero giusto e che da quel momento il problema non è più suo, bensì di una struttura preposta e preparata. Il secondo grande tema è comprendere a fondo l'entità e la tipologia del problema: ci sono emergenze che sono oggettivamente tali ed emergenze che lo sono soltanto per chi le vive in prima persona; approcci diversi e priorità di gestione diverse. E non ultima, una valutazione del costo/opportunità: gli interventi in emergenza sono spesso accompagnati da costi accessori che a volte sono onerosi; pertanto potrebbe essere corretto convincere il cliente che può attendere il giorno seguente, piuttosto che far intervenire tempestivamente un fornitore. Qualificata e circostanziata l'esigenza, un centro servizi specializzato entra nel vivo dell'operatività e della gestione della segnalazione: contatta il fornitore incaricato, ne verifica la disponibilità e lo assiste in tutte le operazioni logistiche necessarie alla tempestiva risoluzione del problema. Si configura il ruolo di Centrale Operativa che ha il compito di coordinare tutte le attività necessarie alla soluzione della chiamata, ivi compreso il costante aggiornamento di tutte le parti interessate: il condomino, il fornitore e l'amministratore, tutti informati in tempo reale con le più diverse ed idonee modalità: sms, mail, internet e ovviamente telefono. StudioZENITH, nell'ottica del miglioramento del servizio, ha affidato per il 2013 la gestione del Numero Verde 800.61.36.63 a "Manager Immobiliare", che si è impegnata contrattualmente a rispettare gli standard qualitativi e professionali del nostro studio, volti come sempre alla soddisfazione del cliente. ■

ZENITHImmobiliare

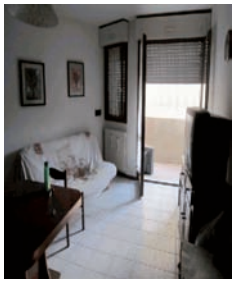
IMMOBILIARE • GESTIONE • MEDIAZIONE

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

AFFITTO APPARTAMENTO
OZZANO EMILIA
in collaborazione con KapitalRE

VIA WEBER: ampio appartamento, completo di arredamento e con belle terrazze abitabili vista parco, ultimo piano con ascensore, ingresso, ampia e bella sala con accesso alla terrazza, cucina, 3 camere, 2 bagni, sovrastante terrazza già collegata internamente, riscaldamento autonomo, ampia possibilità di parcheggio condominiale, contratto a canone concordato, disponibile anche per studenti o lavoratori €. 850,00 mensili

VENDITA APPARTAMENTO
OZZANO EMILIA
in collaborazione con KapitalRE



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. €. 139.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
ZONA SAN DONATO
in collaborazione con KapitalRE

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
in collaborazione con KapitalRE

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. €. 219.000,00

AFFITTO APPARTAMENTO
ZONA SAN DONATO
in collaborazione con KapitalRE

BOLOGNA - MAZZINI - Vani 4 - Mq 85 Appartamento ottimamente arredato, ristrutturato e rifinito, ingresso, sala, cucina, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio, balcone, cantina, posto auto esclusivo, cantina comune per bici e moto, disponibile da subito. Classe Energetica G - €. 700,00

VENDITA APPARTAMENTO PIANORO
in collaborazione con KapitalRE

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 collaborazione con KapitalRE

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

VENDITA APPARTAMENTO
ZONA SAN DONATO
in collaborazione con KapitalRE

BOLOGNA (BOLOGNINA): Libero terzo piano con ascensore da rivedere ottime condizioni esterne ingresso arredabile ampio soggiorno con angolo cottura 3 camere veranda utilizzabile come lavanderia bagno balcone posti auto condominiali volendo garage. €. 179.000,00

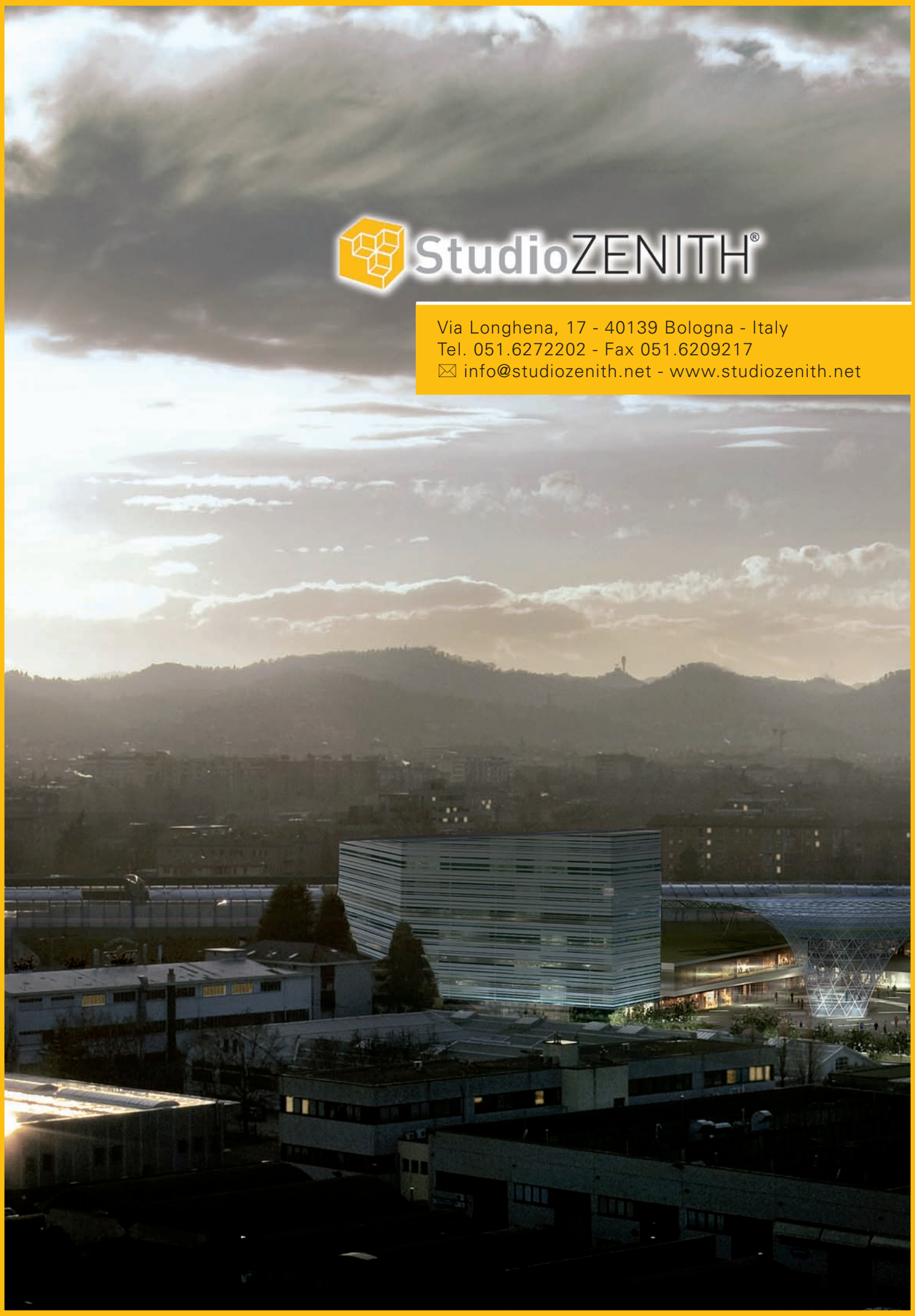
VENDITA MAGAZZINO/DEPOSITO
CENTRO BOLOGNA
in collaborazione con FZ

SAN VITALE CENTRO STORICO AD.ZE DUE TORRI: Cantina Magazzino Piano Terra MQ 50 da ristrutturare totalmente. €. 3.000,00

AFFITTO GARAGE
in collaborazione con FZ

QUARTIERE: MAZZINI- Comune: Comune di Bologna - Descrizione: Garage in Affitto:Viale Lenin ad.ze Via emilia, in posizione comoda alla Via Emilia Levante, Condominio Signorile, disponibile autorimesse. Mq 13 circa.

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!



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