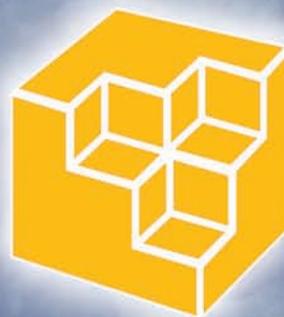


ZENITH



RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE

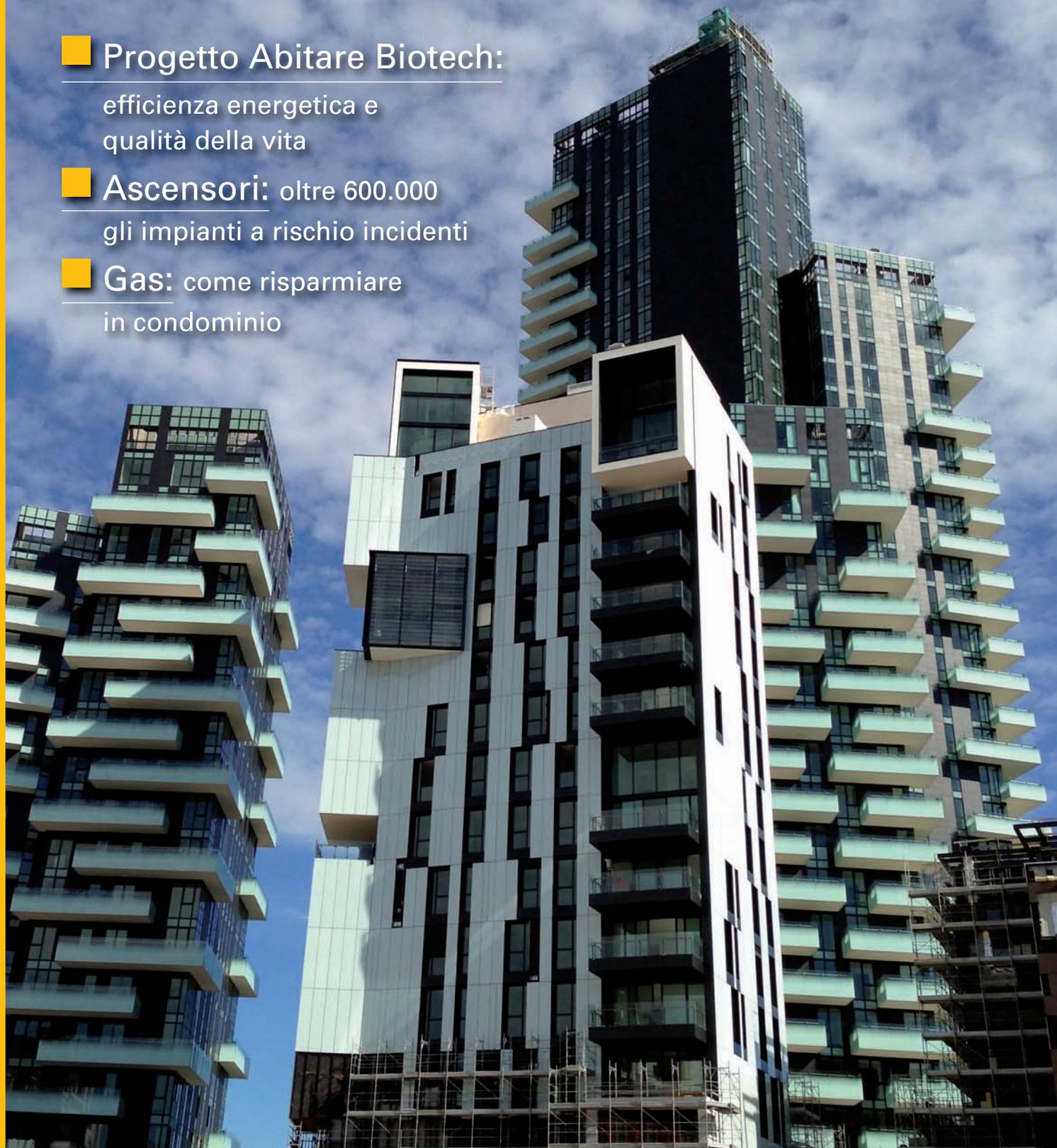
Anno IV - Numero 6 - Gennaio/Giugno 2014

■ Progetto Abitare Biotech:

efficienza energetica e
qualità della vita

■ Ascensori: oltre 600.000 gli impianti a rischio incidenti

■ Gas: come risparmiare in condominio





- 3 Editoriale**
Investire per Risparmiare
di Daniele Vaccari
- 4 Progetto Abitare Biotech:**
efficienza energetica e
qualità della vita
di Miriam Sanfilippo
- 6 Gas:**
come risparmiare in condominio
di Graziano Paruolo
- 8 Condominio:**
aspetti operativi della riforma
di Carlo Rodolfo Masetti
- 10 Ascensori:**
oltre 600.000 gli impianti a
rischio incidenti
di Jacopo Vigorito
- 12/13 Riqualificazione edilizia:**
dalla teoria alla pratica

**Intervista esclusiva
all'Architetto
Annalisa Galante
Docente del Politecnico
di Milano**
di Antonio Paruolo
- 14 Novità Fiscali:**
Recupero edilizio,
Bonus arredamento e
risparmio energetico
di Andrea Presentato



Daniele Vaccari

✉ vaccari@studiozenith.net



Luca Lelli

✉ lelli@studiozenith.net



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



Michela Ceci

✉ ceci@studiozenith.net
☎ 051.0922432



Carlo Rodolfo Masetti

✉ masetti@studiozenith.net
☎ 051.0922429



Luisa Rubini

✉ luisarubbini@studiozenith.net



Nadia Sandri

✉ sandri@studiozenith.net



Antonio Paruolo

✉ antonioparuolo@studiozenith.net



Investire per Risparmiare

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

✉ vaccari@studiozenith.net

Il protocollo di Kyoto ci ricorda che la riduzione dell'inquinamento e' diventata una questione di sopravvivenza, il surriscaldamento del pianeta di oltre 3 gradi nel 2050 porterebbe conseguenze catastrofiche.

L'impegno per ridurre le emissioni di CO2 diventa prioritario e proprio per questo StudioZENITH ha deciso di partecipare attivamente al progetto di ANACI "Abitare Biotech". La finalità del progetto è quella di migliorare l'efficienza energetica, risparmiare sulle spese di riscaldamento e ridurre l'inquinamento dell'ambiente, rendendo più accessibili e confortevoli gli spazi abitativi.

Il progetto di Anaci può essere attuato utilizzando la detrazione fiscale del 65% e dell'Iva agevolata al 10% con un rientro dell'investimento delle spese anticipate in circa tre anni. Tutto parte da un presupposto: l'Unione europea ha già previsto, con scadenza 2016, la contabilizzazione del calore per tutto il patrimonio immobiliare esistente. Inoltre si prevedono

ulteriori integrazioni della Direttiva europea sul rendimento energetico in edilizia. Un primo progetto pilota è già in fase di realizzazione in un condominio da noi amministrato e verrà al più presto proposto anche negli altri condomini che potranno così fare tesoro di questa preziosa esperienza. Il progetto "Abitare Biotech" rimane il progetto di punta, ma nello stesso tempo abbiamo cercato una modalità di risparmio che possa essere utilizzata nella vita quotidiana facendo leva sul potere contrattuale di StudioZENITH. Questo strumento, riservato esclusivamente a Voi, si chiama ZENITHCard e fa parte di un circuito nazionale, al fine di allargare le possibilità di risparmio su tutto il territorio. Sul portale www.ViViCard.it saranno presenti tutte le convenzioni Nazionali e Vi rimando per ulteriori approfondimenti all'inserimento che trovate all'interno di questa rivista, considerata da molti un punto di riferimento per l'aggiornamento in materia condominiale. Confido che questa nostra iniziativa possa essere un gradito regalo in vista delle prossime festività Natalizie e colgo l'occasione per farvi, a nome di tutto lo staff di StudioZENITH, i migliori Auguri di Buon Natale e di un Felice 2014. ■

AVVISO IMPORTANTE

Per motivi di tracciabilità dei pagamenti e per motivi di sicurezza degli operatori dal 1° gennaio 2014 non accetteremo più versamenti di rate condominiali in contanti o assegni presso i nostri uffici.

Vi preghiamo pertanto di utilizzare gli altri strumenti messi a Vostra disposizione per i pagamenti (MAV, bonifico bancario, versamenti di cassa in banca).

Certi della Vostra comprensione, restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

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 IV - numero 6 - Gennaio/Giugno 2014
 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





Progetto Abitare Biotech: efficienza energetica e qualità della vita

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

StudioZENITH e ANACI scendono in campo con un progetto che mira anche a valorizzare gli edifici già costruiti: "Abitare Biotech" punta ad una drastica riduzione delle emissioni di CO2 nell'ambiente che, nelle città, risulta essere maggiore dell'80% nei condomini meno recenti, rispetto alle costruzioni di oggi.

ANACI ha presentato al Made Expo 2013 di Milano il protocollo che introduce le linee guida di "Abitare Biotech".

Si tratta di una serie di procedure volte a migliorare l'efficienza energetica, a risparmiare sulle spese di riscaldamento, a inquinare meno l'ambiente, a rendere più accessibili gli spazi abitativi e ad aumentare così il valore dell'edificio portandolo dalla classe "G" verso la classe "A".

Il test è un condominio di Bologna, costruito negli anni '70, amministrato da StudioZENITH: 36 appartamenti, classe energetica G, ovvero ad alto consumo. La bolletta annua media per unità si aggira sui 1.200 euro. È un condominio che necessita di più interventi: la centrale termica e un cappotto per isolare le facciate. In assemblea il progetto è stato accolto subito dai condòmini con interesse e nessuna resistenza, cogliendo l'occasione della detrazione fiscale del 65% e dell'Iva agevolata al 10%, con un rientro dell'investimento della spesa anticipata per la centrale termica entro due anni e mezzo. In primavera è prevista la fase operativa che durerà qualche mese.

Gli interventi nel condominio coinvolgeranno la caldaia centralizzata: si passerà alla regolamentazione e contabilizzazione del calore con l'applicazione di valvole termostatiche ai termosifoni, che consentono la termoregolazione. Le valvole "regolano" il calore desiderato in ogni ambiente. Questo permette di suddividere le spese in base a quanto ciascuno consuma e così si potranno abbattere i costi della bolletta dal 20% al 30%. In futuro potranno essere installati pannelli fotovoltaici, celle fotovoltaiche nelle facciate del fabbricato e frangisole sulle terrazze, che potranno portare un ulteriore abbattimento dei consumi anche del 70%.

Una curiosità: alla fine dell'intervento di riqualificazione energetica, al fabbricato verrà attribuito un attestato e la targa sulla facciata del condominio con i girasoli: una sorta di classifica energetica con una scala da 1 a 4; "4" rappresenta il massimo punteggio attribuibile ad un edificio, che risponde a tutti i requisiti stabiliti dalle normative europee in materia. ■



StudioZenith a Ballarò



Nuova S.I.V.I.



**I COLORI
DELLA
TUA CITTA'**

**VIA GRIECO N. 5
40026 IMOLA (BO)**

**TEL. 0542-643875
FAX. 0542-643883**

**E-MAIL
info@nuovasivi.it
Www.nuovasivi.com**

**TINTEGGIATURA
RESTAURI
RIPRISTINO CEMENTO ARMATO
LAVORI PER OTTENIMENTO C.P.I.
IMPERMEABILIZZAZIONI
RIFACIMENTO TETTI
ISOLAMENTI TERMICI
A CAPPOTTO**





Gas: come risparmiare in condominio

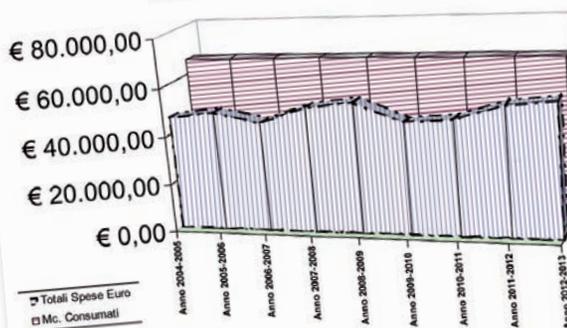
di **Graziano Paruolo** - *Responsabile di condominio*
✉ paruolo@studiozenith.net

Oggi il costo del gas sta diventando sempre più gravoso. Ci troviamo di fronte al prezzo del petrolio in continuo aumento: basti pensare che tra il 2004 e il 2012 il prezzo è aumentato più del 18% e ovviamente le spese di Condominio ne risentono in maniera importante. Spesso l'Assemblea chiede all'Amministratore di contenere i costi, ma non è così semplice. Proviamo ad analizzare il costo del riscaldamento che i clienti vedono a bilancio: naturalmente abbiamo quello del Gas che viene fissato dall'Autorità (organo competente che ogni mese circa comunica il prezzo, in base alle oscillazioni del petrolio) e il costo di gestione che proviene dalla centrale termica e dal calore richiesto per il riscaldamento del Condominio. In merito alla gestione della centrale termica analizziamone il funzionamento: la caldaia scalda l'acqua del circuito (in media si stima che la temperatura dell'acqua in uscita dalla caldaia sia tra i 55 ed i 65 gradi), percorre tutti gli appartamenti scaldando i termosifoni (oppure in alcuni edifici più datati: i termoconvettori) e ritorna nella caldaia per essere nuovamente riscaldata. Se la temperatura dell'acqua in entrata non si raffredda molto, significa che l'impianto disperde poco calore e il consumo sarà congruo. Spesso però non è così: vi sono dispersioni di calore nell'impianto e i corpi scaldanti hanno uno scarso rendimento rispetto al calore trasmesso, a causa di una carente pulizia. In tali situazioni si moltiplicano le lamentele all'Amministratore con conseguente richiesta di alzare la temperatura. A volte, nello stesso momento, chiamano altri condomini (che magari sono sulla colonna opposta agli appartamenti che hanno freddo) comunicando di avere caldo e ritenendo uno spreco tenere una temperatura così alta. Ecco che il lavoro del Terzo responsabile, al quale il Condominio delega la responsabilità dell'impianto di riscaldamento, diventa fondamentale. In merito al costo del Gas, nonostante non si abbiano grossi poteri, StudioZENITH grazie alla liberalizzazione del mercato, ha provato con successo ad ottenere sconti sulla componente GAS, sfruttando il potere contrattuale dei condomini amministrati. Negli ultimi due anni siamo arrivati ad avere uno sconto del 11% che equivale circa ad un 4,5% di risparmio sulle bollette (in media circa 60 euro di sconto ad appartamento). Spesso nei bilanci condominiali non specifichiamo l'importo dello sconto in



quanto riteniamo che sia un dovere verso i nostri clienti gestire al meglio il loro denaro che proviene da sacrifici importanti. Sempre nello spirito del risparmio abbiamo raggiunto un accordo con la Società Utilità, che prevede il prezzo bloccato per un anno intero, mettendoci così al riparo dalle oscillazioni del petrolio. Tale accordo, che si aggiunge a quelli con Hera ed Unacon, in fase sperimentale in alcuni condomini per questa stagione termica, in caso di successo verrà proposto in tutti i condomini con il riscaldamento centralizzato. ■

Andamento Consumi e Spese



Consumi in Mc:	Mc. Consumati	Totali Spese
Anno 2004-2005	66.051	€ 46.645,85
Anno 2005-2006	66.051	€ 48.643,06
Anno 2006-2007	66.051	€ 44.577,12
Anno 2007-2008	66.051	€ 51.009,50
Anno 2008-2009	66.051	€ 53.088,40
Anno 2009-2010	66.051	€ 45.215,22
Anno 2010-2011	66.051	€ 46.659,47
Anno 2011-2012	66.051	€ 52.005,22
Anno 2012-2013	66.051	€ 53.958,18

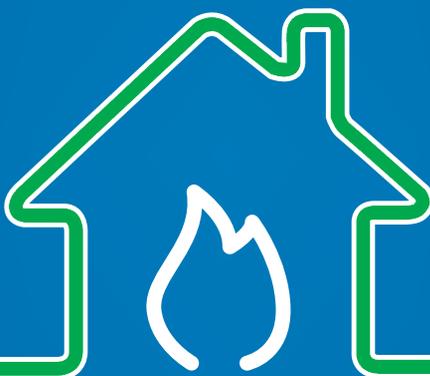


Migliaia di Condomini sono già diventati clienti Utilità per la fornitura di Gas naturale

ASSISTENZA
DEDICATA

OFFERTE
COMPETITIVE
SU MISURA

FATTURE
CHIARE E
PUNTUALI



E tu cosa aspetti?

Richiedi una visita ad un nostro Consulente.
Potrai toccare con mano la convenienza e
la professionalità del nostro servizio.

Contattaci su
www.utilita.com/condomini



NUMERO VERDE
800 94 39 39

da lunedì a venerdì
dalle 8 alle 20

Segui Utilità anche su





Condominio: aspetti operativi della riforma

di **Carlo Rodolfo Masetti** - *Responsabile di condominio*
✉ masetti@studiozenith.net

Il 18 giugno 2013, come ormai molti sanno, è entrata in vigore la legge 220 dell'11 dicembre 2012, meglio nota come "Riforma del Condominio".

Detta legge prevede importanti novità per alcuni articoli.

Gli **artt. 1120 e 1122** modificano la disciplina delle innovazioni: i condomini, con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi dei millesimi, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni.

Le innovazioni che hanno ad oggetto:

- l'eliminazione delle barriere architettoniche,
- il contenimento del consumo energetico degli edifici;
- la realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio;
- la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili;
- sono soggette a maggioranze leggermente più basse (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio) ma spesso difficili da raggiungere, il che contrasta con l'oggetto, spesso anche di valore sociale, di tali innovazioni.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato. Sono sempre vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

La novità più importante apportata dall'**art. 1135** è la previsione che l'assemblea dei condomini deve provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Molto si è discusso sul significato e sugli effetti pratici di tale norma: a seconda dell'interpretazione (più o meno rigida) si vengono a delineare scenari anche molto diversi tra loro.

Ad oggi l'unica soluzione possibile sembra essere, soprattutto su lavori di una certa entità, l'interpretazione letterale della legge e, quindi, la creazione di un fondo ad hoc prima dell'inizio dei lavori. Viste però le difficoltà che tale scelta

possono comportare, con relativo slittamento dei lavori, sta all'assemblea decidere come comportarsi, ricordando però che il fornitore, alla firma dell'appalto, dovrà essere informato e dovrà accettare di "accollarsi il rischio".

Le modifiche più importanti alle disposizioni di attuazione del codice civile sono state apportate all'**art. 63**: con l'impossibilità per i creditori di rivalersi nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti senza prima essersi attivati nei confronti dei morosi.

Chi vende l'appartamento risponde, insieme all'acquirente, delle spese condominiali maturate fino al momento in cui trasmette all'amministratore copia autentica dell'atto notarile.

Con l'**art. 67** delle disposizioni attuative, viene cambiato il vecchio regime delle deleghe: ogni condomino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi.

Queste nuove regole richiedono una maggior partecipazione dei condomini alla vita e, soprattutto, all'assemblea del Condominio. Sarà nostra premura comunicarVi, di volta in volta, le novità legislative in funzione degli argomenti trattati, per valutare insieme le più corrette interpretazioni e ricercare soluzioni adeguate ad ogni singola realtà. ■





Aiutateci ad aiutarli:

al via la nuova campagna di tesseramento soci

*I progetti dell'Associazione "Alfeo Corassori La Vita Per Te" si allargano a macchia d'olio in Madagascar. In varie zone del paese, dal nord al sud, stiamo cooperando impegnati in progetti per la costruzione di ospedali, centri di prevenzione per i tumori, scuole, villaggi. **L'obiettivo è portare un aiuto concreto, dare la speranza di una vita dignitosa a chi vive gravi problematiche sanitarie e sociali.***

L'Associazione è nata dai soci e continua a vivere con l'aiuto dei soci: per questo ogni anno chiediamo l'adesione e il sostegno a tutte le attività con il rinnovo della tessera. Il contributo di ognuno è la forza imprescindibile per mantenere e continuare a sostenere i nostri progetti. Un piccolo gesto - considera che il valore della tessera corrisponde al costo di una pizza! per fare tanto bene...

La destinazione di contributi per gli aiuti umanitari alle popolazioni povere scompare da tutti i bilanci ma non per questo si risolvono i problemi.

Come soci, per il tesseramento 2014 ci vogliamo impegnare in un nuovo obiettivo: allargare la nostra grande famiglia portando ciascuno l'iscrizione di un nuovo socio.

Per il rinnovo della tessera ci si può rivolgere alla segreteria dell'Associazione dal lunedì al venerdì dalle 16,30 alle 19,30, oppure si può telefonare allo 059.330068 o al 349.7118145.

Costi:

tessera di socio ordinario € 20,00

tessera socio sostenitore € 50,00

tessera consiglieri € 50,00

- Il versamento lo puoi effettuare sul:
conto corrente banco posta
IBAN IT19P0760112900000051986453
conto c. bancario BPER Ag. n. 5 Modena
IBAN IT69H0538712905000001237464

"È ben poca cosa quello che un uomo può fare, si sa. È una goccia di dolcezza in un oceano amarissimo. Ma pure il mare è formato da molte gocce. Basta che ognuno porti la sua..." (Don Carlo Gnocchi)

Ricordati: per noi il tuo aiuto è prezioso!

Per aggiornare chi ci segue ogni mese raccontiamo la vita dell'Associazione e quanto stiamo facendo in Madagascar nella newsletter, ma tutte le informazioni che riguardano il "mondo" de La vita per Te e i progetti specifici si possono trovare anche sul nostro sito www.lavitaperte.org.





Ascensori: oltre 600.000 gli impianti a rischio incidenti

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

✉ vigorito@studiozenith.net

L'ascensore è il mezzo di trasporto in assoluto più utilizzato al mondo, ma è anche tra i più vecchi in circolazione: su quasi 1 milione di impianti in servizio in Italia, circa il 40% (400.000) ha più di 30 anni e almeno il 60% (600.000) non è dotato delle moderne tecnologie che garantiscono un maggiore livello di sicurezza per gli utenti.

Secondo uno studio di AssoAscensori, l'invecchiamento crescente degli impianti in funzione, costituisce la principale causa di infortunio per gli utenti e compromette sempre più la sicurezza del mezzo. Una tecnologia antiquata, infatti, dà vita a una serie di situazioni di rischio: un terzo degli incidenti in ascensore denunciati in Europa ogni anno, sono causati dalla presenza di dislivello perché la precisione di arresto al piano non si rivela adeguata; l'urto con le porte che si chiudono rappresenta la seconda causa di infortunio, soprattutto nel caso di persone anziane, mentre l'intrappolamento in cabina fa registrare gravi conseguenze soprattutto a persone cardiopatiche o claustrofobiche.

Un ammodernamento degli impianti esistenti con tecnologie all'avanguardia consentirebbe di superare i limiti degli ascensori più vecchi e garantire lo stesso livello di sicurezza a tutti gli

utenti, riducendo il numero di incidenti. Un beneficio alla sicurezza che si traduce in risparmio energetico e in agevolazioni economiche: l'utente che decide di realizzare tali opere di ammodernamento, infatti, può usufruire del bonus ristrutturazioni, fissato fino alla fine dell'anno 2014 al 50%, con un parziale rimborso dei costi sostenuti sotto forma di detrazioni fiscali.

La maggior parte degli Stati che fanno parte dell'Unione Europea, infatti, a differenza del nostro Paese, ha recepito la Raccomandazione 95/216/CE per l'adeguamento della sicurezza degli ascensori installati prima del luglio 1999, che attraverso moderne tecnologie consentirebbe di superare i limiti degli impianti più vecchi.

Il recepimento di questa norma è sicuramente un obiettivo che si può e si deve raggiungere anche in Italia. Se il rinnovamento del parco mezzi diventasse norma, infortuni e incidenti diminuirebbero sensibilmente e tutti gli utenti potrebbero viaggiare su questi mezzi, fondamentali nella vita quotidiana, in totale comfort e sicurezza.

In tal senso StudioZENITH ha da sempre proposto ai propri clienti continue verifiche e adeguamenti finalizzati alla sicurezza e al confort indipendentemente dalle normative in vigore. ■



Scopri i vantaggi della rottamazione

ESA ti propone di ammodernare uno o più componenti dell'ascensore: argano, quadro elettrico, cabina, porte, offrendo:

Contributo pari a 750,00 euro**

Finanziamento in 24 rate a tasso zero
Salvo approvazione dell'istituto finanziatore - TAN 0,01% - TAEG 0,54%

Ritiro e smaltimento gratuito
delle parti rottamate e sostituite

* L'importo è dato dalla differenza tra il prezzo di vendita per la sostituzione di un argano di medio livello e il bonus fiscale sommato al contributo ESA per la rottamazione.

E.S.A. ELECOMP SERVIZI ASCENSORI S.p.A.
Tel. +39 051 45 91 300 - Email: info@esamanutenzioni.com
Trova la filiale più vicina su www.esamanutenzioni.com

OFFERTA
VALIDA FINO AL
30.06.2014

SPENDI SOLO *
2.800
EURO

Numero Verde
800 030 132
Chiamata gratuita da telefono fisso

** Per maggiori informazioni
consultare il sito web.

ESA
assistenza e sicurezza ascensori





Goditi il viaggio

ESA cura l'installazione e la gestione di ogni tipo di ascensore.

Il nostro orientamento:

- ☐ vocazione per la sicurezza
- ☐ qualità del servizio di assistenza
- ☐ soluzioni innovative per risparmiare
- ☐ 30 anni di esperienza ed affidabilità.

La forza di un grande gruppo con la passione dell'azienda artigiana.

Numero Verde

800 030 132

Chiamata gratuita da telefono fisso

E.S.A. ELECOMP SERVIZI ASCENSORI S.p.A.

Sede Legale: Bologna - Via Castiglione, 25

Sede Operativa: Granarolo dell'Emilia [BO] - Via dell'Artigianato, 19

Tel. +39 051 45 91 300 - Fax +39 051 45 91 301 - info@esamanutenzioni.com

Trova la filiale più vicina su www.esamanutenzioni.com

ESA
assistenza e sicurezza ascensori



Riqualificazione edilizia: dalla teoria alla pratica

di **Antonio Paruolo** - *Direttore della rivista ZENITH*
✉ antonioparuolo@studiozenith.net

Intervista esclusiva all'Architetto Annalisa Galante *Docente del Politecnico di Milano*

Abbiamo avuto il piacere di incontrare l'Architetto Annalisa Galante - esperta di progettazione sostenibile, green communication, eco mobilità e pianificazione energetica del territorio, docente dal 2008 al Politecnico di Milano - al Made EXPO alla presentazione del Progetto "Abitare Biotech". Con l'occasione siamo riusciti ad approfondire con lei le tematiche legate a questo innovativo progetto di promozione della qualità energetica, dell'abitare e della sicurezza in ottica di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Architetto Galante perché è importante mantenere alta l'attenzione nel campo dell'energia?

L'energia, ma soprattutto la riqualificazione energetica degli edifici, è uno degli argomenti cardine di tutte le strategie politiche internazionali e nazionali. I cambiamenti climatici e le tensioni sul fronte degli approvvigionamenti petroliferi che rendono i prezzi dei combustibili instabili e difficilmente prevedibili, concorrono a rendere più che mai stringente la ricerca da parte delle Istituzioni di soluzioni che minimizzino lo sfruttamento di risorse a fronte di una maggiore efficienza dei sistemi energetici. Investire su nuove prospettive di sviluppo nel settore della riqualificazione, soprattutto edilizia, vuol dire anche rilanciare un mercato ormai fermo e creare occupazione per le nuove generazioni.

Per le nuove costruzioni quale scenario si prospetta?

La quota della nuova edilizia è limitata, con una quota annua dell'ordine 1-2% del totale del patrimonio costruito. Ciononostante è un settore per il quale è importante perché si tratta di numeri che, proiettati nel tempo, avranno ricadute non indifferenti sull'approccio progettuale anche sull'edilizia esistente. La Direttiva 2010/31/CE, recepita dal nostro Paese con la Legge 90/2013, ha impo-



POLITECNICO DI MILANO



Dipartimento di
Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito
Architecture, Building environment and Construction Engineering
A.B.C.

sto che dal 2020 tutti gli edifici nuovi dovranno essere a energia quasi zero, senza contare l'ambizioso obiettivo dei paesi industrializzati di ridurre dell'80% le emissioni climalteranti entro il 2050. Per raggiungere questi livelli di riduzione, il contributo alle emissioni della nuova edilizia dei prossimi quarant'anni dovrà necessariamente essere minimo.

Quali evoluzioni si prevedono per l'edilizia esistente?

Come già accennato, il settore delle costruzioni esistenti ha un potenziale elevatissimo di riduzione, basti pensare che oltre il 65% degli edifici (dati ISTAT 2001) potrebbero essere riqualificati riducendo i consumi di almeno il 50%. Per promuovere la riqualificazione energetica dell'attuale parco edilizio i Governi hanno messo in campo misure di incentivazione come il Conto Energia Termico e le detrazioni fiscali del 55% ora del 65%, che hanno consentito in Italia di realizzare circa 800.000 interventi. Questo tipo di forma incentivante però limita il raggio di azione



a chi è in grado di detrarre il costo degli interventi e ha un effetto "singhiozzo" dovuto alla scadenza dell'incentivo stesso. Quindi uno sviluppo concreto della riqualificazione dovrà prevedere una programmazione strategica sul lungo periodo che dia sicurezza e continuità alle imprese e ai cittadini. Sicuramente la certificazione energetica e la diagnosi effettuata da professionisti competenti che operano in qualità, possono accelerare e stimolare comportamenti virtuosi. Già oggi, infatti, il prezzo sul mercato di un appartamento di classe energetica elevata può compensare gli investimenti di riqualificazione effettuati.

Per quanto riguarda i condomini, che contributo può dare l'amministratore?

L'Amministratore ha un ruolo fondamentale nel processo di riqualificazione, perché fa da interfaccia tra le esigenze dei condomini e la valutazione degli interventi da proporre per ridurre le spese. Una volta individuate le situazioni più critiche, avrà il compito di suggerire un audit completo che possa valorizzare la qualità energetica, ambientale e tecnica del condominio amministrato, in un'ottica di miglioramento del comfort e del benessere abitativo. Questo è poi l'obiettivo principale del progetto "Abitare Biotech" proposto in collaborazione con ANACI.

Può spiegare in maniera semplice cosa significa audit energetico?

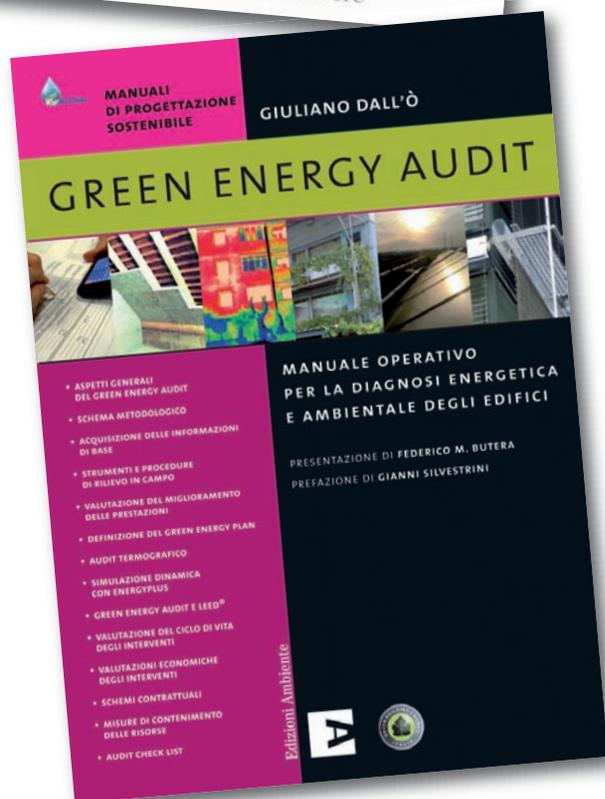
L'audit o diagnosi energetica mira ad analizzare i profili dei consumi, derivanti dalle prestazioni dell'involucro e degli impianti, e a proporre interventi coerenti e plausibili che massimizzino l'efficienza e il comfort, riducendo le bollette. Le fasi dell'attività di auditing consistono nell'acquisizione della documentazione, nei rilievi sul fabbricato, nell'individuazione degli interventi e nell'elaborazione di un report tecnico chiaro e leggibile dai non addetti ai lavori. Ci tengo a precisare che le attività di audit, se ben fatte, richiedono competenze qualificate, strumenti e procedure consolidate.

Come si valuta l'abilità di un auditor?

L'abilità e la competenza, dovuta all'esperienza, di un auditor si basa nelle modalità di relazionarsi al committente, dal quale deve comprendere sia le aspettative, che il budget eventualmente disposto a investire. Il suo successo si misura sull'efficacia e sull'effettiva realizzazione degli interventi proposti. La capacità di comunicare bene ai condomini, i risultati emersi e le proposte contenute nel report, sono indice di professionalità, oltre che la chiave del successo di un lavoro di un audit energetico.

Ha qualche testo da consigliare per approfondire le problematiche legate alla diagnosi energetica?

Per approcciarsi al mondo dell'efficienza energetica da non addetti del settore, consiglio il testo "Abitare Sostenibile" edito da Il Mulino. Per i professionisti, invece, sicuramente il manuale "Green Energy Audit" edito da Edizioni



Ambiente e recentemente pubblicato anche nella versione inglese da Springer.

Da questa breve intervista all'Arch. Galante si comprende quanto sia importante il lavoro dell'Amministratore di condominio che per primo può rendersi conto dell'effettiva necessità di intervenire sul patrimonio immobiliare gestito, in termini di riqualificazione energetica, sfruttando le forme di incentivazioni ancora attive e progetti come 'Abitare Biotech' che mirano a creare una rete di imprese e professionisti che operano con garanzie di qualità. ■





Novità Fiscali: Recupero edilizio, Bonus arredamento e Risparmio Energetico

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

Continuano le variazioni e gli aggiustamenti del nostro legislatore. Prima a giugno con il DI 63/2013 poi a ottobre con la legge di stabilità per il 2014 in materia di detrazioni per lavori su immobili e acquisto arredamenti.

Proviamo insieme a riepilogare gli aspetti più interessanti di questo crocevia normativo.

Cominciamo con le detrazioni per il Recupero del patrimonio edilizio. Dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013, chi sostiene spese per i lavori di ristrutturazione edilizia (manutenzioni, ristrutturazioni, restauro e risanamento conservativo) può fruire della detrazione d'imposta Irpef del 50%; tale detrazione si calcola su un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

La legge di stabilità ha prorogato tale detrazione a tutto il 2014, con le stesse percentuali di detrazione e importi limite di spesa. Successivamente, a partire dal 1 gennaio 2015, la percentuale di detrazione scende al 40 %, stesso limite di spesa. Dal 1 gennaio 2016 invece torna a regime la detrazione del 36%, con il limite di spesa di 48.000 euro a unità immobiliare.

Finita la ristrutturazione, per chi ha la volontà di andare ad abitare nel proprio immobile ristrutturato, subentra l'ambizione di arredarlo al meglio e creare il nido per la propria famiglia, la palestra di vita per il giovane single o più semplicemente il proprio rifugio. Il legislatore cerca di venirci incontro anche su questo: dal 6 giugno 2013, il DI 63/2013 ha aggiunto la possibilità di portare in detrazione il 50% delle ulteriori spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, purché finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione va ripartita in 10 anni, ed è riconosciuta per un importo di spesa complessivo non superiore a 10.000 euro. Tali detrazioni sono prorogate dalla legge di stabilità fino al 31 dicembre 2014.

Passiamo invece agli interventi finalizzati al risparmio energetico degli edifici. Le detrazioni sono possibili sia per i privati che per le imprese. Nata come detrazione al 50%, aumen-

tata al 65% dal DI 63/2013 a far data dal 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2013, tale detrazione spetta per interventi di riqualificazione energetica del fabbricato: pareti isolanti, coperture orizzontali, acquisto di pannelli solari per produzione di acqua calda, caldaie a condensazione, infissi, pompe di calore ad alta efficienza, impianti geotermici a bassa entalpia e scaldacqua a pompa di calore. Tale detrazione viene prorogata dalla legge di stabilità, sempre con la percentuale del 65%, fino al 31 dicembre 2014. Per il 2015 viene mantenuta ma con una percentuale ridotta nuovamente al 50%. Dal 2016 è per ora previsto uno stop di queste detrazioni, fermo restando la possibilità di beneficiare del 36% secondo l'art. 16 Bis Tuir.

Per ogni chiarimento e per la corretta compilazione delle vostre dichiarazioni dei redditi, vi rimandiamo al nostro consulente CAF Savena, con il quale ricordiamo rimane attiva la convenzione anche per tutto il 2014. Sono previste tariffe riservate ai clienti di StudioZENITH per: compilazione e assistenza Modello 730, Unico P.F., ISEE (gratuita), RED (gratuita), compilazione richiesta dati registro anagrafe. ■





ZENITH Immobiliare

IMMOBILIARE • GESTIONE • MEDIAZIONE

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

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

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



CASA INDIPENDENTE LOIANO Vani 2 Mq 70. Sulla strada che porta al centro di Loiano vendiamo graziosa casetta indipendente su due livelli del 1991 con giardino privato di oltre 300 mq composta da ingresso su sala con camino, angolo cottura e al piano superiore ampia camera matrimoniale e bagno finestrato. Impianti a norma certificati e riscaldamento autonomo. Disponibile subito. Classe energetica: F. € 99.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



MINERBIO Vani 2 Mq. 40, piano alto con ascensore, luminoso e panoramico e termo autonomo. Composto da ingresso su sala con angolo cottura con finestra doppia, camera matrimoniale con parquet, ampio bagno. Nell'interrotto garage molto spazioso con lavello e ascensore al piano. Classe energetica: D. € 107.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



OZZANO EMILIA Vani 3 Mq 80. Immerso nel verde, grazioso attico parzialmente ristrutturato, composto da ingresso su sala con terrazzino abitabile, cucina, dis. notte, bagno e camera matrimoniale. Al piano superiore, ulteriore terrazzo di 25 mq. Cantina e a parte autorimessa. Doppi vetri, aria condizionata. Libero subito. OTTIMO INVESTIMENTO! Classe energetica: G. € 139.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



BOLOGNA - CORTICELLA VIA SANT'ANNA AD.ZE Libero, ultimo piano luminoso in stabile totalmente ristrutturato con ascensore, ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, balcone, cantina, garage, parco condominiale da vedere. Classe energetica: E. € 159.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



CASTEL SAN PIETRO (OSTERIA GRANDE) Vani 4 Mq 90 in zona verde e comoda ai servizi, appartamento composto da ingresso, sala, cucina, 2 camere matrimoniali, bagno, balcone, cantina ed ampia autorimessa. Prezzo trattabile. Classe energetica: G. € 172.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



OZZANO EMILIA Vani 2 Mq 60. Centrale, in gradevole contesto residenziale, recente bilocale ottimamente distribuito, composto da: ingresso su ampia zona giorno



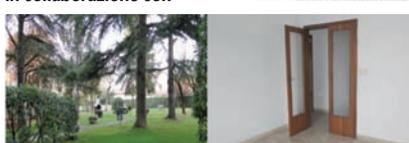
con angolo cottura e terrazzo vivibile, dis. notte, camera e bagno. Cantina e Autorimessa. Riscaldamento Autonomo. Libero subito. Ottimo investimento per la zona Universitaria! Classe energetica: G. € 175.000,00.

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



BOLOGNA (MURRI) Vani 3 Mq 83. In contesto riservato, silenzioso e ben curato, proponiamo in vendita appartamento immerso nel verde, di 83mq, così composto: ingresso su soggiorno con angolo cottura, 2 camere matrimoniali, bagno, cantina, posto moto/bici, volendo garage. Attualmente accatastato come ufficio con possibilità di cambio d'uso ad abitativo senza costi. Classe energetica E. € 193.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



BOLOGNA (CORTICELLA VIA BENTINI) Libero, in stabile ristrutturato con ascensore, curatissimo parco condominiale, ingresso, ampia cucina abitabile, salone, 2 camere, bagno, balcone, cantina garage, posti auto condominiale. Classe energetica: E. € 209.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



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 logge, cantina. Ampio parcheggio condominiale interno tranquillo e silenzioso. Classe energetica: G. € 219.000,00

VENDITA UFFICIO BUDRIO in collaborazione con



In recente centro direzionale disponiamo di immobile uso ufficio di ca 230 mq con doppi servizi, ottimamente rifinito con pavimento galleggiante, riscaldamento e climatizzazione a gestione autonoma, ponte radio e n°4 posti auto ad uso esclusivo. Mq 220 Vani 7. Classe energetica: G. € 330.000,00.

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



OZZANO DELL'EMILIA LOC MAGGIO Vani 4 Mq 140. Appartamento ultimo piano di ampie dimensioni in

piccola palazzina con splendidi affacci. Appartamento posto su 2 livelli collegati da scala a giorno. PRIMO LIVELLO sala, cucina abitabile, 2 camere, bagno, balcone. SECONDO LIVELLO ampio sottotetto abitabile con bagno. Classe energetica: G. € 219.000,00

VENDITA APPARTAMENTO in collaborazione con



SAN LAZZARO DI SAVENA Vani 4 Mq 100. In signorile posizione, appartamento in piccola palazzina pietravisita con 2 terrazzini abitabili coperti rispettivamente di 18 mq e 11 mq c/a. L'immobile e' composto da un'ampia sala, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, 2 bagni finestrati, ripostiglio e ampia autorimessa doppia in lunghezza di 31,5 mq. Cancellotti di sicurezza apribili, ottima manutenzione della palazzina. Classe energetica: G. € 399.000,00

AFFITTO POSTO AUTO in collaborazione con



LOCAZIONE POSTO AUTO BOLOGNA ZONA SAN VITALE TORLEONE CENTRO STORICO in corte condominiale con cancello carraio automatico. € 110,00 mensili.

AFFITTO APPARTAMENTO in collaborazione con



LOCAZIONE APPARTAMENTO BOLOGNA (SARAGOZZA) Vani 3 Piccola palazzina ai piedi della collina di San Luca. Appartamento ben tenuto al primo piano con ingresso, cucina abitabile, balcone, due camere, bagno, posto auto. Classe energetica: G. € 570,00 canone concordato + spese di condominio.

AFFITTO APPARTAMENTO in collaborazione con



LOCAZIONE APPARTAMENTO BOLOGNA (CORTICELLA) Vani 3 Mq 77. Splendido appartamento ristrutturato, arredato e rifinitissimo, panoramico e luminosissimo, in bel condominio signorile, piano alto con asc. ingresso, ampio salone, cucina ottimamente arredata, camera matrimoniale, bel bagno arredato con box doccia, 2 balconi panoramici, aria condizionata in tutti gli ambienti, cantina, contratto concordato in cedolare. Classe energetica: E. € 600,00.

AFFITTO UFFICIO in collaborazione con



BUDRIO SAN VITALE Prestigioso ufficio posto in recente centro direzionale di circa 240 mq con open space, 2 uffici e doppi servizi, ottimamente rifinito con materiali di pregio, luminoso, soffitti travi in legno lamellare a vista, pavimento flottante, con cablaggio rete alta velocità sia voce che dati, riscaldamento e climatizzazione autonomi, impianto di illuminazione a risparmio energetico, impianto di aspirazione automatica in ogni ambiente, impianto di allarme, n°4 posti auto ad uso pertinenziale, libero tre mesi dalla proposta, a clienti referenziati. Classe energetica: G. € 1.500,00



Seguici su Facebook



StudioZENITH®

Via Longhena, 17 - 40139 Bologna - Italy
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217

info@studiozenith.net - www.studiozenith.net



Seguici su Twitter



Entra nel mondo
di StudioZENITH