

Casabenessere *Plus*

vivere la casa secondo natura

FATTA CON AMORE

A romantic couple is shown in profile, kissing. The woman on the left has long, wavy brown hair and is wearing a white lace-trimmed dress. Her hair is adorned with a floral crown featuring white and purple flowers and greenery. The man on the right has short brown hair and a beard, and is wearing a white shirt, a dark vest, and a patterned tie. They are standing in a grassy field with rolling hills in the background under a soft, golden sunset sky. The overall mood is intimate and romantic.

L'ecceellenza
non è una destinazione, ma un viaggio.



CAMBIA LE TUE VECCHIE FINESTRE!

DI FAZIO
Porte & Finestre

[I] WnD
finestre in PVC

LIMBIATE (MB) - Via Salerno, 25 | Tel. 02. 99057689
gruppodifazio.it



Giulia Berruti
Editrice

Riflessioni sul Futuro: Tra Tecnologia e Problemi Concreti

Scommetto che ognuno di voi ha almeno una volta immaginato come potrebbe essere il mondo tra 1000 anni.

Durante una delle prime conferenze online, il famoso giornalista Arrigo Levi si interrogava proprio su questo, cogliendo l'occasione offerta dalla grande novità rappresentata dalla conferenza online stessa.

Ricordo le sue parole: "Sarebbe bello essere qui ancora a raccontare tutte le novità, ma ho avuto modo di raccontarne tante". Chissà cosa avrebbe scritto oggi sulla velocità con cui il mondo evolve, soprattutto dopo l'avvento dell'intelligenza artificiale.

Ma mentre il mondo gira sempre più velocemente, ci siamo mai chiesti come risolvere i problemi concreti che dobbiamo affrontare? In questo numero di Casa Benessere, abbiamo deciso di dedicare uno speciale a una proposta avanzata da tre importanti associazioni: APPC, Confabitare e Unicasa, al Ministro Salvini. Questa proposta è stata oggetto di approfondite discussioni durante

il loro incontro. Questa proposta parte dal piano casa di Fanfani, uno strumento che potrebbe aiutarci a ripensare un'edilizia nuova e accessibile a tutti, anche in momenti di difficoltà come quelli che stiamo vivendo.

Quindi, caro dott. Levi, si potrebbe forse dire, nonostante tutte queste tecnologie, nulla di nuovo? Mi viene da pensare al film Highlander, dove nei secoli tutto si evolve ma poco cambia.

Iscrizione al tribunale n. 1809 del 10.06.2005

Direttore Responsabile: Roberto Cardile

Editore: Giulia Berruti

Comitato Scientifico: Olivia Carone

Hanno collaborato a questo numero: Paola Palma, Rockwool, Danilo Bonifazio, Vincenzo Vecchio, Gianloris Cresti, Davide Caforio, Catering Grash, Maurizio Calzolari, Martina Triunfo, Tiziana Massetti, Stefania Benni

Grafica: Lisa Maiorano



DTS Srl, agenzia di consulenza per l'energia elettrica, il gas, le verifiche e le certificazioni, si rivolge agli amministratori condominiali e alle aziende, proponendo, ad ogni categoria, prodotti e servizi mirati alle differenti esigenze.

DTS Srl, offre un ampio pacchetto di servizi con lo scopo di soddisfare tutte le esigenze dei suoi clienti.

Il nostro obiettivo è semplice: rendere accessibile per i propri clienti il mercato dell'energia, delle verifiche e delle certificazioni, analizzandone ogni aspetto, al fine di trasformare il problema in soluzione, il costo in opportunità di risparmio.

SEDE LEGALE

Via Albuzzini, 43
21100 Varese (VA)

SEDE OPERATIVA

Via Canova, 11
21100 Varese (VA)

Tel 0332.1631137

Fax 0332.1880019

dts@dtssrl.com

www.dtssrl.com

Indice

PAOLA PALMA

Il lusso nel mondo si chiama “Italia”.
Da Neom, la nuova Dubai in Arabia Saudita, all’Asia.

6

ROCKWOOL

Soluzioni incombustibili per pannelli fotovoltaici

8

DANILO BONIFAZIO

Guidare con Successo: Abilità di Leadership
nella Gestione Condominiale 4.0

10

VINCENZO VECCHIO

Un nuovo piano casa per lo sviluppo dell’Italia.
Dalla direttive UE Case Green
al superamento dei bonus edilizi

15

GIANLORIS CRESTI

Un’esperienza unica.
L’incanto del borgo di Casteldelci

23

DAVIDE CAFORIO

Le 8 App di intelligenza artificiale che stanno rivoluzionando
il nostro modo di lavorare

25

CATERING GRASCH

Desiderio di verde, “un abbraccio alla natura”

27

MAURIZIO CALZOLARI

Modifica dell’IVA sul Gas Metano
e il Suo Impatto sui Condomini

30

MARTINA TRIUNFO

SAIE ritorna a Bologna dal 9 al 12 ottobre 2024.
L’innovazione incontra il sistema delle costruzioni nella storica
fiera italiana dell’edilizia.

32

Condominio in Fiera 2024

34

GIULIA BERRUTI

Condominio 4.0: Innovazione e Crescita Professionale nel
Mondo Immobiliare

35

TIZIANA MASSETTI

Manifesti Condominio 4.0

36

Il lusso nel mondo si chiama “Italia”.

Da Neom, la nuova Dubai in Arabia Saudita, all’Asia.

PAOLA PALMA

Coco Chanel una volta disse: *“una donna deve essere due cose: di classe e favolosa”*.

Questo consiglio di una delle stiliste più famose al mondo è fonte di ispirazione oggi come lo era nel **1920**, e immaginando che questa donna si chiami Italia, indossi abiti unici ed inimitabili, ami il lusso, abbia una classe innata al punto da essere invidiata da tutti, beh, è allora facile capire perché il **Made in Italy** è tanto amato nel mondo!

In Asia, dopo i ripetuti lock down che hanno bloccato la Cina, si è parallelamente diffusa la consapevolezza che gli arredi italiani qualificano e rendono pregiato ogni ambiente nel quale si inseriscono.

Ecco che i building developer, soprattutto in Asia e Medio Oriente, ovvero nei mercati considerati emergenti, giocano volentieri la carta di realizzare nuovi complessi dove svettano torri sempre più alte, arredate **Made in Italy**, certi che quegli appartamenti avranno un valore maggiore per il cliente finale.

Già in fase di cantiere creiamo attorno al nuovo spazio in costruzione il sogno di vivere e abitare proprio lì!

E con la giusta comunicazione e il giusto lavoro, con un team di colleghi architetti, abbiamo addirittura creato un nuovo metodo di comunicare che attraverso mostre, conferenze, eventi, accende le luci su un modo di vivere ed abitare che fino ad oggi non era concepito.

Paola ha detto: *“Il mio compito è aiutare a dare vita a questa bellezza”*.

Sono il ponte tra le aziende italiane e una rete di contatti e connessioni sparsi nel mondo, maturata nel tempo, soprattutto in Asia e Medio Oriente, dove ho avuto la fortuna di



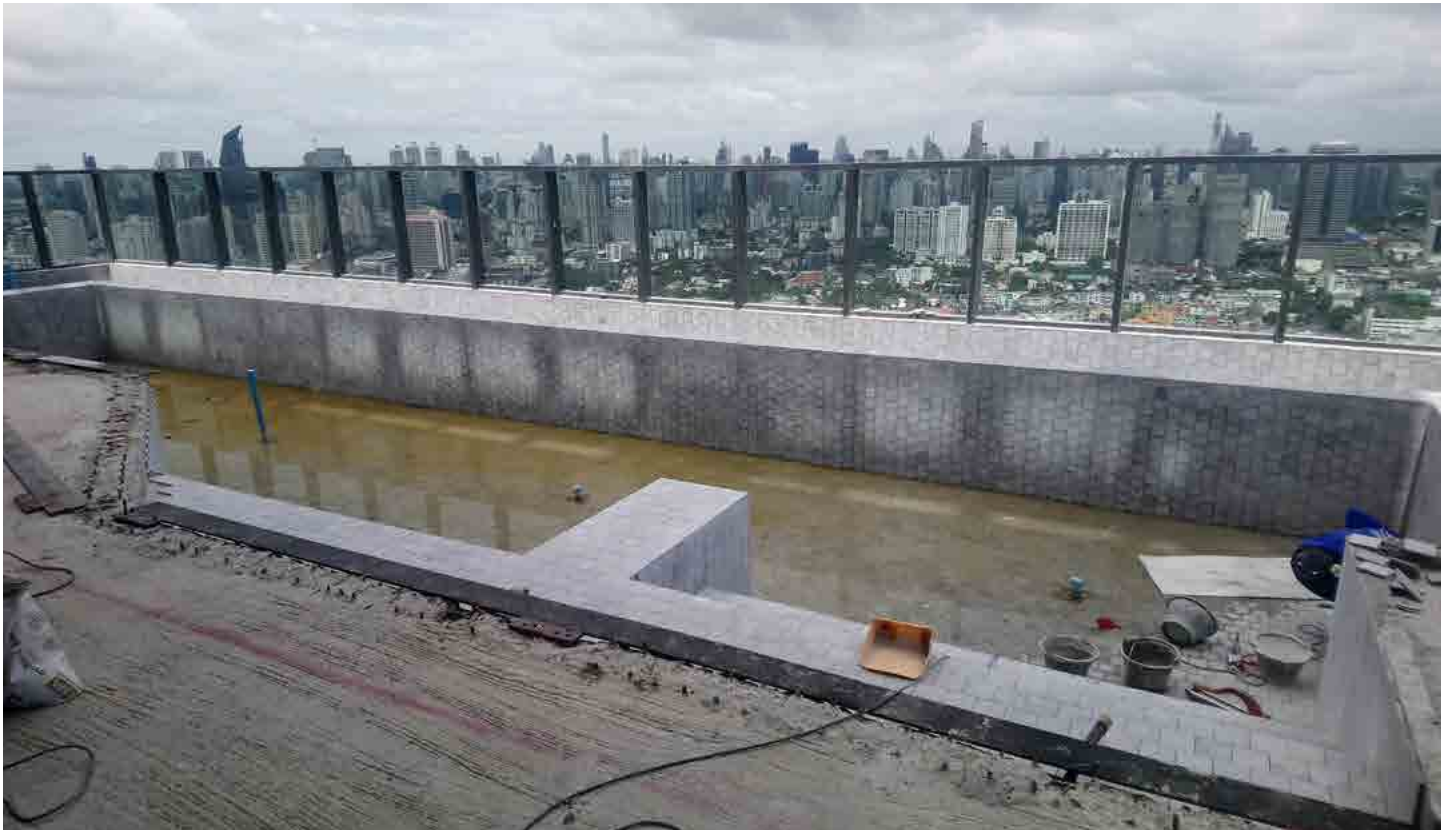
Androne spazio comune Lobby

viaggiare molto, collocandomi in un ruolo ben diverso da quello di un agente plurimandatario, di cui invece questo settore è saturo.

Sono legata anche all’industria musicale. La mia vera palestra e da quel momento il passaggio ad altre forme di bellezza, come il Design e la Moda, è stato breve.

Come? Di cosa ti occupi veramente?

Supporto i miei clienti nel creare una shopping list personalizzata di arredi per le loro residenze, aiutandoli a creare uno stile immediatamente



Infinity pool attico

riconoscibile e coerente con il loro life style e dall'altro aiuto le aziende italiane, alcune anche molto grandi, altre più dedite alla customizzazione, ad entrare o semplicemente ad espandersi in nuovi mercati, senza passare dai soliti canali affollati e saturi, che il mondo del Design sperimenta ogni giorno, purtroppo.

L'esempio più recente ed innovativo è la collaborazione con un noto studio di architettura coinvolto nella progettazione di alcuni edifici a **Neom**, la nuova città in **Arabia Saudita**, che ci ha contattato per la scelta dei materiali, tutti rigorosamente italiani, dai mosaici, ai marmi fino al cemento.

Il progetto è stato presentato alla **Biennale di Venezia**. È stato un lavoro durato mesi di raccolta campioni in cui ci siamo addentrati nella vera eccellenza italiana

Le aziende italiane con cui lavoro

Hanno sicuramente una caratteristica unica, altissima qualità a prezzi competitivi, i più competitivi del mondo. Provare per credere! Dai marmi, al legno, agli arredi più ricercati e blasonati, mi sento di dire che siamo velocissimi nell'esecuzione grazie ad una filiera collaudata e molto corta, che non ha intermediari.

È il nostro piccolo segreto, fatto però di connessioni importanti e tanta, tantissima programmazione e organizzazione. In alcuni casi, i nostri clienti possono avere accesso alle collezioni in anteprima, prima che vengano presentate al grande pubblico.

Le aziende italiane con cui collaboro creano spazi brandizzati, hotel, towers, che portano la firma di grandi marchi italiani da **Dolce&Gabbana a Versace**, passando per l'innovativo e iconico **Karl Lagerfeld**.

Soluzioni incombustibili per pannelli fotovoltaici

ROCKWOOL

La strategia comunitaria prevede di raddoppiare entro il 2025 la capacità solare fotovoltaica e di portarla a 600 GW nel 2030.

Entro il 2028 tutti gli edifici pubblici e commerciali dovranno essere dotati di impianti fotovoltaici, mentre a partire dal 2029 dovranno esserlo anche tutti gli edifici residenziali nuovi.

ROCKWOOL ha sviluppato una gamma di prodotti in lana di roccia completamente ignifughi, appositamente progettati per soddisfare i rigidi requisiti di questa avanzata applicazione tecnologica e per mitigare il rischio di propagazione degli incendi: **Hardrock 1000**, **Flatrock 70 Plus** e **Rockacier C nu Energy**, sono le soluzioni ideali per le coperture piane in combinazione con l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Le prestazioni e la sicurezza del sistema copertura richiedono tuttavia una particolare attenzione sia in fase di installazione, sia durante la vita dell'edificio.

ROCKWOOL ha colto questa esigenza e ha realizzato per gli operatori del settore **una guida informativa** per installare correttamente i pannelli isolanti su una copertura piana dotata di impianto fotovoltaico.

Pannelli fotovoltaici in copertura: le aree di rischio

L'Italia ha già fatto un balzo da record, superando oltre 1,3 milioni di installazioni di impianti solari nel 2022, con un aumento del +158% rispetto all'anno precedente.

Questa esplosione dell'energia solare è un passo verso un futuro sostenibile, ma dobbiamo anche essere consapevoli dei possibili pericoli.

Abbracciando l'energia solare su larga scala con sistemi installati sulle coperture, aumentiamo anche l'efficienza del nostro patrimonio edilizio. Tuttavia, dobbiamo anche considerare i rischi connessi a questa rivoluzione energetica. Uno dei principali pericoli che emergono è la sicurezza antincendio.

Uno studio recente condotto dall'**Università di Edimburgo** ha gettato luce su una connessione importante: quella tra i pannelli fotovoltaici e il potenziale incendio, individuando alcune aree di rischio che richiedono la nostra attenzione:

- il materiale isolante, gli inverter, i combinatori, i fusibili e i connettori connessi



all'impianto, possono fungere da pericolose fonti di innesco;

- se si sprigionano le fiamme sotto il pannello installato, viene prodotto calore irradiante diretto verso l'edificio che può aggravare la propagazione e l'intensità dell'incendio;
- durante un incendio, i pannelli possono rappresentare un ostacolo nel corso delle operazioni di soccorso dei vigili del fuoco.

A tutto questo, si aggiungono anche rischi di tipo meccanico in presenza di carichi improvvisi da neve e da vento e imprevisti legati all'installazione dei pannelli che potrebbero compromettere l'integrità della copertura.

Soluzioni ROCKWOOL per coperture piane e pannelli fotovoltaici

Si stima che il 51% degli incendi che si verificano sui tetti sui quali sono stati installati impianti fotovoltaici dipenda da guasti derivati da componenti elettrici e molto spesso anche dal tipo di materiale isolante utilizzato.

Per questo motivo risulta di fondamentale importanza applicare materiali isolanti incombustibili sulle coperture piane dotate di pannelli fotovoltaici.

Le soluzioni in lana di roccia **ROCKWOOL** sono, per loro natura, resilienti al fuoco e in grado di resistere a temperature di oltre 1000 °C: contengono quindi il fuoco, ne impediscono

la propagazione e contribuiscono a proteggere l'edificio dal rischio di incendi.

La gamma dei prodotti **ROCKWOOL** studiati per essere applicati su coperture piane con fotovoltaico è composta da pannelli rigidi in lana di roccia a doppia densità con resistenza a compressione di 70 kPa, ciascuno caratterizzato da una diversa resistenza al carico puntuale. A seconda dei requisiti dell'edificio, il progettista può scegliere la soluzione più adatta al caso specifico.

ROCKWOOL ha inoltre realizzato un utile vademecum per guidare i progettisti nella scelta e nell'installazione dei pannelli isolanti su una copertura piana dotata di impianto fotovoltaico.

Alla parte introduttiva che contiene una panoramica del mercato fotovoltaico, del suo sviluppo e del contesto normativo che si sta evolvendo in Europa e in Italia, segue un approfondimento tecnico sui rischi di incendio, nonché su quelli meccanici e di danneggiamento della copertura connessi all'installazione dei pannelli fotovoltaici sui tetti piani.

Hardrock 1000, Flatrock 70 Plus e Rockacier C nu Energy sono i pannelli in lana di roccia **ROCKWOOL** da utilizzare in combinazione con gli impianti fotovoltaici. A disposizione, inoltre, un esempio di calcolo meccanico e un caso applicativo.



Guidare con Successo: Abilità di Leadership nella Gestione Condominiale 4.0

DANILO BONIFAZIO



La gestione di un condominio 4.0 richiede molto più di competenze tecniche; richiede anche abilità di leadership efficaci.

In questo articolo, esploreremo il ruolo fondamentale delle abilità di leadership nella gestione condominiale avanzata e forniremo strategie per diventare un leader ispiratore, capace di guidare il team e prendere decisioni importanti.

Ci sono alcune componenti essenziali nell'esercizio della capacità di leadership:

Definire la Leadership nella gestione condominiale:

La leadership nel contesto condominiale non riguarda solo la capacità di dare istruzioni, ma anche la capacità di ispirare e coinvolgere i residenti, il consiglio di condominio e il personale.

Un leader nella gestione condominiale deve

essere in grado di coordinare le attività, prendere decisioni ponderate e promuovere un ambiente di collaborazione.

Definire una visione: Un leader deve avere una visione chiara di come l'uso delle tecnologie avanzate può migliorare la qualità della vita e la gestione condominiale.

Questa visione può riguardare l'efficienza energetica, la sicurezza, la comunicazione, la sostenibilità o altri aspetti.

Comunicare chiaramente: Una comunicazione efficace è fondamentale. Il leader deve essere in grado di spiegare la visione e gli obiettivi in modo comprensibile e coinvolgere i residenti nella realizzazione di questa visione.

Prendere decisioni informate: La leadership implica anche prendere decisioni informate sulla selezione e l'implementazione delle tecnologie. Queste decisioni dovrebbero essere

basate su dati e informazioni accurate.

Gestire il cambiamento: L'adozione di nuove tecnologie richiede un cambiamento nella cultura condominiale. Il leader deve essere in grado di gestire questo cambiamento, fornendo formazione e supporto ai residenti e al personale.

Risolvere problemi tecnici: Quando sorgono problemi tecnici o emergenze, un leader deve essere in grado di affrontarli in modo tempestivo, assicurando che le soluzioni siano implementate rapidamente.

Promuovere la sostenibilità: Nel condominio 4.0, la sostenibilità è spesso un obiettivo importante. Il leader dovrebbe promuovere l'uso di tecnologie sostenibili per ridurre l'impatto ambientale.

Gestire risorse finanziarie: La leadership implica anche una gestione finanziaria responsabile, assicurando che i budget siano utilizzati in modo efficiente per implementare le tecnologie e i progetti necessari.

Coinvolgere i residenti: Coinvolgere attivamente i residenti nella definizione della direzione del condominio 4.0, raccogliendo il loro feedback e incoraggiando la partecipazione. Collaborare con fornitori: Collaborare con fornitori di tecnologia e servizi è un altro aspetto chiave.

Un leader dovrebbe sviluppare relazioni solide con i fornitori e assicurarsi che le soluzioni proposte siano allineate con gli obiettivi del condominio.

Inspirare e motivare: Un leader nella gestione condominiale deve essere in grado di ispirare fiducia e motivazione.

Questo può essere fatto attraverso l'esempio personale, la condivisione di una visione positiva per il futuro e il riconoscimento degli sforzi dei residenti e del personale.

Gestione del team: Spesso, nella gestione



condominiale, un leader guida un team composto da personale di servizio, fornitori e membri del consiglio di condominio. La capacità di gestire il team in modo efficiente, delegando responsabilità e coordinando le attività, è essenziale per il successo.

Risolvere conflitti: I conflitti possono sorgere in qualsiasi comunità condominiale. Un leader efficace sa come affrontare questi conflitti in modo costruttivo, ascoltando tutte le parti coinvolte, cercando soluzioni equilibrate e mantenendo un ambiente armonioso.

Promuovere la crescita personale: La leadership nella gestione condominiale 4.0 include anche il supporto alla crescita personale dei residenti, offrendo opportunità di formazione, creando un ambiente di apprendimento e promuovendo la partecipazione attiva alla comunità.

In breve, la leadership nel condominio 4.0 è una combinazione di competenze di gestione tradizionali e una comprensione approfondita delle tecnologie avanzate. Un leader efficace

è in grado di guidare la transizione verso un condominio più tecnologicamente avanzato, migliorando la vita dei residenti e la gestione generale.

L'importanza della leadership nella gestione condominio 4.0 può essere compresa meglio attraverso esempi e best practice specifiche:

- 1. Visione e pianificazione strategica:** Un leader di successo nel condominio 4.0 ha una visione chiara di come la tecnologia e l'innovazione possono migliorare la qualità della vita dei residenti. Ad esempio, possono pianificare l'implementazione di sistemi IoT per il monitoraggio energetico in modo da ridurre i costi e aumentare l'efficienza energetica del condominio.
- 2. Coinvolgimento attivo dei residenti:** Un leader efficace sa coinvolgere i residenti nella definizione della direzione del condominio 4.0. Ad esempio, possono organizzare sessioni di brainstorming o sondaggi online per raccogliere feedback e suggerimenti sui miglioramenti desiderati.
- 3. Gestione tecnologica:** Un leader deve

essere competente nell'uso delle tecnologie condominiali avanzate. Ad esempio, dovrebbero essere in grado di configurare e gestire sistemi IoT, monitorare i dati raccolti e prendere decisioni basate su queste informazioni per migliorare la gestione generale del condominio.

- 4. Comunicazione efficace:** Un leader deve essere in grado di comunicare la visione, gli obiettivi e le iniziative tecnologiche in modo chiaro ai residenti e al consiglio di condominio. Utilizzare presentazioni visive, webinar o newsletter digitali può aiutare a trasmettere messaggi in modo efficace.
- 5. Gestione del cambiamento:** L'implementazione di tecnologie avanzate richiede un adeguato cambiamento nella cultura condominiale. Un leader può guidare il processo di adattamento ai cambiamenti, fornendo formazione, supporto e rassicurazione ai residenti.
- 6. Sostenibilità e risparmio energetico:** Un leader può promuovere l'adozione di tecnologie sostenibili, come sistemi di gestione energetica, per ridurre l'impatto



ambientale e risparmiare sui costi energetici a lungo termine.

7. Gestione delle risorse finanziarie: Un leader competente nella gestione delle risorse finanziarie può garantire che i budget siano utilizzati in modo efficiente per implementare tecnologie avanzate e migliorare la qualità della vita nel condominio.

8. Gestione dei fornitori: La selezione e la gestione di fornitori di tecnologia affidabili sono cruciali. Un leader può sviluppare relazioni solide con fornitori di servizi e assicurarsi che le soluzioni fornite siano allineate con gli obiettivi del condominio.

9. Misurazione dei risultati: Un leader può stabilire metriche chiare per valutare l'efficacia delle tecnologie implementate e apportare modifiche in base ai risultati ottenuti.

10. Risposta ad emergenze tecnologiche: Un leader deve essere pronto a rispondere a problemi tecnici o a emergenze, garantendo

che le soluzioni siano rapidamente implementate per evitare interruzioni.

11. Trasparenza e accountability: Un leader deve essere trasparente nella comunicazione dei risultati e responsabile delle decisioni prese e delle azioni intraprese.

Questi esempi e best practice dimostrano come una leadership forte e orientata al futuro sia essenziale per sfruttare appieno il potenziale delle tecnologie avanzate nei condomini 4.0, migliorando la qualità della vita dei residenti e la gestione complessiva.

Conclusioni: Le abilità di leadership sono un requisito essenziale per la gestione di successo di un condominio 4.0. Un leader efficace sa come comunicare, prendere decisioni, ispirare, gestire il team e affrontare le sfide con calma ed empatia.

Attraverso lo sviluppo di queste abilità, è possibile creare un ambiente condominiale che funzioni in modo efficiente, promuova la partecipazione dei residenti e affronti con successo le sfide della gestione avanzata.



Casabenessere *Plus*

vivere la casa secondo natura

PROPOSTA PER UN NUOVO PIANO CASA

A cura di APPC, CONFABITARE E UNICASA



L'ecellenza
non è una destinazione, ma un viaggio.

Un nuovo piano casa per lo sviluppo dell'Italia. Dalla direttive UE Case Green al superamento dei bonus edilizi

VINCENZO VECCHIO



Vincenzo Vecchio

Il settore immobiliare rappresenta uno dei volani dell'economia, in particolare in Italia, perché ha l'effetto di coinvolgere una moltitudine di altri settori produttivi e di erogazione dei servizi.

E' quindi importante favorire lo sviluppo dell'edilizia per ottenere effetti trainanti di altri comparti economici.

Ma oggi, a differenza che nel passato e soprattutto nel nostro Paese, gli interventi non vanno indirizzati solo ad un'ulteriore espansione del comparto immobiliare, ma anche al recupero di quello esistente al fine di limitare il danneggiamento del suolo e dell'ambiente.

Lo sviluppo diretto alla rigenerazione urbana avrà effetti positivi in termini di vivibilità delle città, riduzione dei consumi energetici e miglioramento della qualità della vita.

Occorre tenere presente inoltre l'andamento demografico negativo globale che, le giuste

politiche a sostegno della natalità, ammesso che producano significativi effetti, potranno influenzare solo nel lungo periodo.

Il nostro paese è al terzo posto nel mondo per speranza di vita, ma al quindicesimo per la qualità di vita degli anziani. Si è migliorata l'aspettativa, ma non si è intervenuti sulla prevenzione, si prolunga la cura, ma non si evita la malattia.

Altri fenomeni che hanno portato ad una radicale modifica del comparto edilizio residenziale sono rappresentate dal cambiamento dell'idea di abitazione, una volta vista spesso come "la casa per tutta la vita", oggi condizionata da una maggiore mobilità degli individui che considerano l'abitazione un punto di riferimento non necessariamente stabile, ma legato a logiche di studio, lavoro, crescita della famiglia, cambiamento di gusti e di obiettivi, e non ultimo modalità differenti con cui si evolveranno anche le attività più tradizionali (smart working, intelligenza artificiale, scomparsa e riconversione conseguente del 70% delle professioni attuali che necessiteranno di spazi e posizioni differenti).

Occorre pensare quindi le città in funzione di molteplici variabili, spingendo fortemente sul superamento delle barriere architettoniche, sui sistemi di mobilità sostenibile, sulle reti di comunicazione, sulla automazione e sulla domotica, ripensandole anche in un'ottica di nuovi concetti e nuove esigenze abitative.

Gli organi normativi europei procedono a volte per schemi ideologici e per compartimenti stagni per cui alle buone intenzioni e ai giusti fini non seguono indicazioni di percorsi operativi praticabili che realmente guardano

a quello che effettivamente il mercato può da una parte offrire, dall'altra richiedere.

All'etica dei principi bisogna sostituire, a livello politico e di governo, quella della responsabilità.

Senza considerare che spesso le norme comunitarie non sanno distinguere tra le differenti realtà locali tra una nazione e l'altra con una miopia in termini di clima, di cultura, di patrimonio edilizio completamente differente ad esempio tra l'Italia ed i paesi nordici.

La direttiva sul recupero dell'efficientamento energetico delle abitazioni italiane, nella vecchia e superata formulazione, non faceva eccezione a questo difetto di impostazione anche perché si è prestata ad essere travisata soprattutto da chi ne ha fatto una lettura (se la ha fatta) di parte, interessata e superficiale.

Bisogna però aggiungere, per onestà, che a livello nazionale si alzano gli scudi a difesa delle prerogative specifiche del nostro paese e dei suoi cittadini, quando i provvedimenti diventano di imminente attuazione, senza essere entrati prima e per tempo nel merito, con proposte alternative, realistiche e serie.

La situazione degli immobili italiani per anno di costruzione

Anno di costruzione	Immobili Residenziali	Percentuale
Ante 1918	2.150.000	21
1919 - 1945	1.380.000	13
1946 - 1960	166.000	2
1961 - 1970	1.970.000	19
1971 - 1980	1.980.000	19
1981 - 1990	1.290.000	13
1991 - 2000	957.000	9
2011 - 2020	350.000	3
Totale	10.243.000	100



La prima analisi da fare nell'affrontare il problema di qualsiasi intervento di carattere generale sul patrimonio immobiliare italiano e in particolare su quello ad uso abitativo è **la classificazione degli immobili per anno di costruzione.**

Questa analisi è significativa ed utile per capire non solo la vetustà, ma la qualità delle costruzioni con riferimento ai materiali utilizzati e soprattutto alla vigenza, nel momento della loro costruzione, di norme dettate per la sicurezza o l'efficienza energetica.

Norme per il contenimento del consumo energetico, per la prevenzione antisismica e il superamento delle barriere architettoniche soprattutto negli ultimi 50 anni.

Emerge chiaramente dai dati statistici che oltre un quinto degli immobili hanno più di cento anni (2.150.000, pari al 21%) e che gli immobili costruiti negli ultimi 50 anni sono circa il 50 % dell'intero patrimonio edilizio del paese.

Tra l'altro gli immobili più fatiscenti sono quelli utilizzati dalla popolazione più fragile (famiglie a basso reddito, anziani) e che vive nelle periferie delle grandi città. **Dal 1981 al 2020 (in quaranta anni quindi) si sono costruiti o integralmente ristrutturati appena 2.597.000 immobili pari al 25%.**

Questi sono dati di estrema preoccupazione per la sicurezza e per l'efficienza energetica degli edifici e gli effetti sono ben visibili dai danni che conseguono i non rari eventi naturali che si verificano (terremoti, alluvioni, frane ecc.).

La situazione energetica degli immobili e il super bonus.

Dal punto di vista energetico l'Italia ha un patrimonio immobiliare costruito prevalentemente negli anni antecedenti l'introduzione di norme dirette al risparmio energetico.

La legge 30 aprile 1976 n. 373 è la prima norma in materia di contenimento del consumo

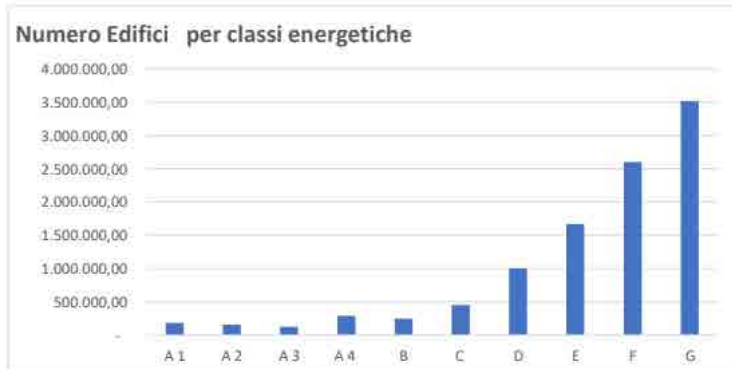
energetico per usi termici negli edifici nuovi o da ristrutturare.

Prescriveva gli standard per l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento, nonché le caratteristiche di isolamento termico degli edifici da costruire o ristrutturare, nei quali fosse prevista la installazione di un impianto termico di riscaldamento degli ambienti.

Legge rimasta inattuata e poi integralmente abrogata, quasi venti anni dopo, dall'art. 37 della legge 9 gennaio 1991.

Gli edifici abitativi energivori (sotto la classe D) costituiscono il 76% del

Classi energetiche 2021	Percentuale	Numero edifici
A 1	1,80	184.374
A 2	1,50	153.645
A 3	1,20	122.916
A 4	2,80	286.804
B	2,40	245.832
C	4,40	450.692
D	9,80	1.003.814
E	16,30	1.669.609
F	25,40	2.601.722
G	34,30	3.513.349
Totale		10.232.757



patrimonio immobiliare italiano, si tratta di 7.784.680 immobili.

Le norme del Superbonus, le peggiori in assoluto emanata nella storia italiana, che hanno distrutto quasi 150 miliardi di euro per migliorare appena lo 0,6% degli edifici, costituiscono la dimostrazione palese della bulimia normativa e dirigitica.

Le conseguenze del Superbonus sono evidenti: devastazione della finanza pubblica, aumento incontrollato dei prezzi, qualità degli interventi

scadente e, soprattutto, un provvedimento a cascata non armonizzato in relazione ai redditi ed alle reali necessità di intervento.

La Direttiva UE e l'obbligo dell'efficientamento energetico: dalla ideologia alla realtà.

La Direttiva Ue nella sua realistica ultima proposta del 07/12/23 impone comunque di migliorare l'efficienza energetica degli immobili. Gli interventi sono simili a quelli previsti per il Superbonus che, ricordiamo, ha interessato solo lo 0,6% degli edifici, quindi complessivamente meno di 700 mila immobili e una spesa devastante di oltre 150 miliardi di euro.

Per raggiungere l'obiettivo della Direttiva nella precedente versione si dovrebbe intervenire ancora su circa 7 milioni di immobili con una spesa di 10 volte superiore a quella del Superbonus.

Non era evidentemente un obiettivo realisticamente realizzabile.

Occorre fare proposte che prevedano interventi graduali e compatibili con le risorse disponibili.

Così come si è provveduto a rinnovare il parco automobilistico per gradi (prima l'euro zero e poi man mano gli altri) la stessa metodologia si dovrebbe utilizzare per gli immobili.

L'accordo raggiunto il 7 dicembre 2023 in sede preliminare dal trilatero (riunione informale di preparazione costituita da rappresentanti del Parlamento, del Consiglio e della Commissione UE) ha raggiunto la mediazione su un testo realistico da portare poi, entro febbraio, alla approvazione in sede di Parlamento e di Commissione.

Rispetto al vecchio testo della **Energy Performance of Buildings Directive**, presenta, finalmente delle novità importanti.

La nuova proposta di piano per la decarbonizzazione del patrimonio edilizio



non è basato su un approccio ideologico dai costi insostenibili e quindi inattuabile, ma da un'indicazione di percorso flessibile negli strumenti e nei tempi di attuazione, che lascia agli Stati Membri ampi margini di manovra per raggiungere gli obiettivi di risparmio energetico e sostenibilità ambientale.

Il termine finale di attuazione dell'accordo è il 2050, ma sono previste tappe intermedie di riduzione dei consumi per il settore edilizio: del 16% al 2030 e del 20-22% al 2035.

Agli Stati Membri compete il compito di fissare piani e modalità per raggiungere gli obiettivi, ma con un limite invalicabile: si dovrà intervenire su almeno il 43% del patrimonio edilizio più energivoro.

Gli Stati UE potranno esentare alcune categorie di edifici quali quelli storici, case vacanza, edifici di culto, agricoli e comunque edifici inferiori ai 50 mq.

Il problema che non si affronta è la questione di edifici esonerabili collocati all'interno dei condomini. Altre prescrizioni riguardano la dotazione di pannelli fotovoltaici negli edifici (residenziali e non residenziali) e le infrastrutture per la mobilità sostenibile.

L'aspetto forse più interessante ed improntato al realismo è la previsione (art. 15a) di interventi finanziari di sostegno.

Con ciò si è dato ascolto **alla Bce che aveva manifestato alcune critiche** non tanto sugli obiettivi della Direttiva quanto sulla necessità di accompagnarla con un piano finanziario realistico e attuabile.

La critica della Lagarde andava oltre e individuava ulteriori punti che avrebbero potuto creare problemi attuativi, tra questi la mancata armonizzazione, tra i Paesi membri, delle definizioni di classi energetiche e le relative metodologie.

Ciarán Cuffe componente della commissione industria, relatore della Direttiva sulle case green sostiene che "bisogna prendere atto che gli edifici sono responsabili di più di un terzo delle emissioni con effetto serra nell'Ue.

Quindi non è solo sugli immobili abitativi che occorre intervenire, ma su tutto il settore immobiliare.

Lo scopo della direttiva sulle case green è di aiutare i Paesi membri a far sì che gli immobili siano più comodi, meno dispendiosi, riducendo l'uso di fonti fossili, combattendo la povertà

energetica e l'aria inquinata, nelle nostre case come nelle nostre città è da perseguire”.

Ora abbiamo finalmente un testo che anche se migliorabile è comunque attuabile.

Con queste indicazioni, salvo ripensamenti dell'ultima ora, il nostro governo dovrà misurarsi nella elaborazione di un piano casa che necessariamente dovrà avere una visione temporale di almeno 30 anni.

Un nuovo “Piano Fanfani”

Le Associazioni di categoria debbono aprire immediatamente un tavolo di confronto, occorre passare a proposte percorribili per raggiungere quelle finalità a cui non possiamo sottrarci, ma cercando di promuovere una procedura che non escluda nessuna delle tipologie di proprietari, ma che valorizzi invece il patrimonio immobiliare esistente.

Sarebbe utile istituire un nuovo Coordinamento permanente sul **“Piano casa”** composto dalle Organizzazioni della Proprietà e dell’Inquilinato, in sostituzione del precedente Osservatorio permanente sulla Casa istituito alla fine degli anni 90 dall’allora Ministero Lavori Pubblici ma di fatto da molto tempo rimasto solo sulla carta.

Da questo partire per proporre un’ipotesi aperta di intervento strutturato e di lungo periodo per il recupero del patrimonio edilizio, una sorta di nuovo **“Piano Fanfani”** che evidente per non restare sulla carta dovrà essere realisticamente supportato da adeguati stanziamenti finanziari oggi difficili da ipotizzare, ma condizione necessaria per poter pianificare un progetto concreto. Il nostro è un modesto, ma realistico, contributo di idee da cui partire per assicurare alla proprietà immobiliare la sua funzione sociale (art.42 Cost.) e nello stesso tempo salvaguardarne i valori e la redditività.

Per i condomini, a legislazione vigente, di fatto, salvo le rare eccezioni di quelli in cui vivono detentori di redditi elevati, è impossibile poter deliberare le opere necessarie al recupero del patrimonio immobiliare.



I **bonus fiscali** sono improponibili stante la situazione di non capienza della stragrande maggioranza dei cittadini.

La **Direttiva Europea** se non adeguata alla situazione reale delle risorse finanziarie disponibili e in assenza di altrettanto adeguato quadro normativo si infrangerebbe, inesorabilmente, nella impossibilità di essere applicata.

Gli edifici condominiali su cui occorre intervenire sono il punto critico di ogni piano casa degno di questo nome.

Oltre 45 milioni di persone nel nostro Paese vivono in condominio, gli edifici sono oltre **1.200.000 e 30 milioni le unità immobiliari**. Se non si rende possibile il recupero energetico di questo settore si rischia il totale fallimento degli obiettivi.

Non è solo questione di risorse, ma soprattutto delle norme che regolano la vita condominiale non più idonee a rispondere alle esigenze di un piano moderno di salvaguardia e di recupero del patrimonio immobiliare. Cambiare le norme non ha costi e anzi aiuta a semplificare le procedure decisionali in merito alla gestione condominiale.

Le ragioni della necessità del cambiamento del quadro normativo sono evidenti e molteplici ma saranno oggetto di altro più specifico documento.

E’ necessario quindi dilazionare nel tempo gli interventi e le risorse per fasce di edifici, come

d'altra parte consente la nuova Direttiva UE, con riferimento agli anni di costruzione, prima i più vecchi ed energivori, poi i più recenti; vanno privilegiati i condomini rispetto alle abitazioni uni familiari.

Le grandi proprietà immobiliari e gli enti pubblici e privati dovrebbero essere i primi a dovere adeguare gli immobili e senza oneri per lo Stato.

Niente **bonus o super bonus** e conseguente aumento del debito pubblico, ma impiego di risorse private disponibili e semplice garanzia, con rischi limitati dello Stato. Stesso principio del "Piano Fanfani", secondo cui chi impiega soldi propri vuole opere ben eseguite e costi non gonfiati.

Il contributo dello Stato dovrebbe consistere in un prestito di 40 anni a tasso zero.

Il prestito potrebbe essere garantito dallo Stato che potrebbe iscrivere, per tale importo, ipoteca con costo di iscrizione azzerato. Il beneficio potrebbe includere sia le opere di manutenzione delle parti comuni che quelle interne alle singole unità.

Se tale approccio incontra gradimento, si potrebbe ragionare su percentuali di

finanziamento, sgravi e tassi di interesse.

Le locazioni

L'offerta della disponibilità di immobili in locazione va aumentata nel rispetto della tutela del proprietario ad ottenere un canone certo e remunerativo dell'investimento, ma anche della capacità di spesa delle famiglie.

L'Italia a differenza di altri paesi ha un prevalenza di immobili in proprietà. Ciò è stato un bene per i cittadini che hanno impegnato nell'acquisto della casa i loro risparmi, ma il mutamento della situazione congiunturale richiede un ripensamento. Oggi proprio per questa caratteristica esiste un blocco alla mobilità territoriale.

Inoltre nel tempo sia la composizione delle famiglie che l'avanzare dell'età dei cittadini richiedono una modularità nella disponibilità di immobili idonei.

Un immobile non è per tutte le stagioni della vita e della famiglia, pochi ormai, soprattutto i giovani, nascono, lavorano e vivono per tutta la vita nello stesso territorio. Ecco che occorre puntare sulla disponibilità di immobili, sia abitativi che commerciali, in locazione, non legata al "non posso comprare", ma spesso al





“non mi interessa comprare casa”.

Tutto questo è possibile incentivando il recupero del patrimonio immobiliare e implementando gli accordi territoriali sui canoni concordati estendendone l'efficacia alle locazioni commerciali.

Sulle locazioni commerciali occorre puntare al superamento della **legge 392/78** risalente ormai a quasi mezzo secolo fa, essendo le situazioni economiche e le esigenze produttive mutate.

Anche sul punto, di grande rilevanza e direttamente connesso ad un possibile piano casa ci riserviamo di formulare interessanti proposte di rilancio e valorizzazione di immobili commerciali sfitti utili anche per rivitalizzare la vita e le abitazioni di quei Comuni in fase di rilevante decremento demografico per non dire di totale abbandono.

Citiamo solo, in tale ambito, che uno strumento per rilanciare gli immobili commerciali e

nel contempo l'occupazione e lo sviluppo dell'imprenditoria e dell'autoimprenditorialità potrebbe essere quello di definire degli accordi territoriali ad hoc e conseguenti canoni concordati, gestiti dalla parti sociali come avviene per le locazioni di immobili residenziali che hanno dimostrato i loro effetti benefici.

Si potrebbero identificare per esempio dei target specifici di inquilini, quali start-up, persone senza occupazione, giovani, categorie svantaggiate, da incentivare all'avvio d'impresa/autoimprenditorialità, attraverso la concessione di immobili ad uso diverso (ufficio, negozio, artigianale, produttivo) a canone calmierato dando ai proprietari disponibili un'agevolazione fiscale analoga allo sconto della cedolare secca.

Infine occorre un intervento anche sulle locazioni brevi, una norma che non rappresenti una camicia di forza.

Vanno individuate a livello locale le criticità e anche per questo settore puntare ad accordi di programmazione tra le varie categorie interessate con l'obiettivo di evitare lo svuotamento della popolazione stabilmente residente dai centri abitati, ma nel contempo non penalizzare borghi storici e città d'arte a rischio, spesso, di abbandono.

Per gli studenti universitari e i lavoratori precari non occorrono interventi di nuove costruzioni da parte del settore pubblico, è possibile coinvolgere i privati e nello stesso tempo puntare al miglioramento della mobilità territoriale per rendere accessibili immobili non necessariamente a nell'immediata vicinanza delle università e dei luoghi di lavoro.

Occorre inoltre intervenire, snellendo le procedure di esecuzione degli sfratti, detassando i canoni non riscossi, un problema storico, che rappresenta non solo disagio per chi direttamente ne subisce le conseguenze, ma anche perdita di credibilità e di valore del mercato immobiliare che allontana molti investitori sia italiani che stranieri potenzialmente interessati ad acquistare e costruire per affittare.

CONDOMINIO 4.0

UN LABORATORIO/WORKSHOP PER LA CRESCITA
PROFESSIONALE E PER L'INDUSTRIALIZZAZIONE
DEL MONDO DEL CONDOMINIO

Dalle ore 13.30 alle ore 18.30

2 Febbraio 2024

Camplus Bologna Bononia- Via Sante Vincenzi, 49/51- BOLOGNA



Un'esperienza unica. L'incanto del borgo di Casteldelci

GIANLORIS CRESTI



Oggi giorno sono sempre più le persone che cercano una vacanza o un soggiorno che risponda a caratteristiche quali relax e benessere, esperienze culturali e naturalistiche, possibilità di assaporare la cucina locale, un soggiorno speciale magari in strutture storiche, che sia un'esperienza unica e originale.

In risposta a questa crescente domanda di viaggi autentici e indimenticabili, ti invitiamo a scoprire il **borgo Medievale di Casteldelci**, nell'alta Valmarecchia, un luogo che incarna l'essenza stessa di queste aspirazioni.

Immerso tra le maestose vette degli Appennini della Provincia di Rimini, al confine tra Romagna e Toscana, alle pendici del Monte Fumaiolo, Casteldelci è un tesoro nascosto che offre molto più di una semplice fuga: qui, la storia abbraccia la modernità, e l'autenticità si fonde con l'originalità.

Questo silente borgo è un gioiello storico che incarna l'autenticità e il fascino di un'epoca passata. Con le sue strade lastricate, l'antica torre e i caratteristici edifici in pietra, il borgo trasporta i visitatori in un viaggio nel tempo.



Per coloro che cercano il massimo relax, il soggiorno in un Relais, ospitato in una struttura datata 1613, offre l'opportunità di vivere in un'atmosfera unica e avvolgente, riservata e accogliente.

Immagina di immergerti nelle acque calde della jacuzzi esterna, dove rilassarsi circondato dal verde esuberante e austero è un'esperienza nell'esperienza, o di sperimentare il calore di una sauna interna e di lasciarti cullare dal fascino di una struttura che ha visto passare secoli di storia, e che oggi ti accoglie con tutto il suo calore.

Ma Casteldelci non è solo un luogo di riposo; è un invito a esplorare la ricchezza culturale e naturalistica della regione. Dai tesori artistici legati alla tradizione di questo angolo di paradiso, del Maestro Tonino Guerra, alle emozioni palpabili del Museo sulla Seconda Guerra Mondiale, ogni passo è un viaggio nel tempo.

Le proposte di trekking naturalistici poi ti condurranno attraverso paesaggi mozzafiato, dalla sorgente del Fiume Tevere, ai misteriosi ruderi di una città utopica del Rinascimento, ai sentieri percorsi secoli or sono da Dante in visita all'amico Ugucione. Molteplici sono poi, anche i percorsi per ebike o mountain bike che ti porteranno a scoprire le bellezze



naturalistiche e storico culturali del territorio.

E per gli amanti del gusto, la cucina locale di Casteldelci e del territorio dell'Alta Valmarecchia, è un'esperienza culinaria senza eguali. Prelibatezze come il tartufo, il formaggio di fossa e la pasta fatta a mano sono solo un assaggio delle delizie che ti aspettano. Ogni piatto è una celebrazione della tradizione locale, un invito a gustare i sapori autentici di questa affascinante regione.

Credo che viaggiare debba essere un'esperienza che tocca il cuore e la mente, e che debba lasciare ricordi indelebili. Ebbene Casteldelci è indubbiamente la risposta a chi cerca qualcosa di più, a chi desidera un viaggio che va oltre il semplice turismo.

Il borgo medievale di Casteldelci è una destinazione che cattura l'immaginazione dei visitatori, offrendo un'esperienza autentica e affascinante di un passato ricco di storie e tradizioni.

Vieni a scoprire la bellezza autentica, sperimenta il connubio tra storia, cultura, natura e gastronomia, e preparati a vivere un'esperienza che rimarrà con te per sempre.

Casteldelci ti aspetta vieni a scoprire il viaggio dei tuoi sogni !

Le 8 App di intelligenza artificiale che stanno rivoluzionando il nostro modo di lavorare

DAVIDE CAFORIO



Nell'era digitale, le app di intelligenza artificiale (IA) stanno emergendo come una forza rivoluzionaria, trasformando il modo in cui viviamo, lavoriamo e comunichiamo.

Da ChatGPT, un modello di linguaggio avanzato, alle app di intelligenza artificiale che ottimizzano ogni aspetto della vita quotidiana, stiamo assistendo a un'evoluzione senza precedenti nel campo tecnologico.

In questo articolo, esploriamo otto app di IA che dimostrano il potere e la versatilità dell'intelligenza artificiale, diventando strumenti indispensabili per professionisti e appassionati di tecnologia.

Vendiamole insieme:

1. MURF AI (Murf AI) – Questa applicazione trasforma il testo in voce con una gamma di voci realistiche in oltre 20 lingue. È l'ideale per chi cerca una soluzione di voice-over di alta qualità o per coloro che desiderano ascoltare piuttosto che leggere testi.

2. HITPAW (HitPaw) – HitPaw utilizza l'IA per migliorare esponenzialmente la qualità dei video. Questo strumento è indispensabile per editor video e creatori di contenuti che vogliono portare le loro immagini al livello

successivo.

3. JASPER (Jasper) – Jasper assiste nella generazione di contenuti scritti a partire da parole chiave. Supportando oltre 25 lingue, è uno strumento perfetto per scrittori e professionisti del marketing digitale.

4. SYNTHESIA (Synthesia) – Questa piattaforma di generazione di video AI permette di trasformare testi in video coinvolgenti. Con oltre 50.000 aziende clienti, è una scelta affidabile per la creazione di video con avatar AI.

5. TRINT (Trint) – Trint converte file audio e video in testo modificabile, rendendo la trascrizione un processo semplice e veloce. È uno strumento essenziale per giornalisti e ricercatori.

6. FLIKI (Fliki) – Fliki è ideale per gli influencer e le aziende che vogliono creare contenuti per i social media in modo rapido ed efficiente, offrendo la possibilità di creare didascalie personalizzate e video.

7. SPEECHIFY (Speechify) – Speechify trasforma qualsiasi testo in un audio naturale. È lo strumento perfetto per chi preferisce



ascoltare piuttosto che leggere, supportando diverse lingue e voci.

8. OTTER AI (Otter AI) – Otter AI è una soluzione di trascrizione AI in tempo reale, ideale per professionisti che necessitano di appunti accurati delle riunioni.

Si integra facilmente con varie piattaforme di meeting.

Queste otto app rappresentano solo la punta

dell'iceberg in un mare di innovazioni guidate dall'intelligenza artificiale.

Da ChatGPT, che sta ridefinendo il modo in cui interagiamo con la tecnologia, a queste app di intelligenza artificiale che migliorano le nostre vite in modi grandi e piccoli, l'IA è qui per restare.

L'adozione di queste tecnologie può non solo aumentare la produttività ma anche aprire nuove strade per la creatività e l'innovazione.

Desiderio di verde, “un abbraccio alla natura”

CATERING GRASCH



Sono sempre più le persone stanche e stressate dalla vita frenetica della città, sempre più caotica

Ma diciamolo, il nostro è ormai un pianeta urbano, lavoro a portata di mano, trasporti veloci, negozi sempre disponibili, scuole e servizi a pochi minuti da casa.

C'è da aspettarselo se più della metà della popolazione mondiale si trova costretta a vivere immersa nelle città, con alti livelli di stress i quali portano effetti potenzialmente negativi su cuore e polmoni causando una depressione che colpisce oltre 300 milioni di persone nel mondo.

Negli ultimi anni il desiderio mondiale di avvicinarsi alla natura ritrovare un po' di pace, salute e armonia si è sempre più acceso, in risposta di tale bisogno, L'urban jungle, la alimentazione vegetariana e vegana diventano tendenza. Grazie anche alla crescente

consapevolezza ambientale e salutare che ha spinto le persone a cercare soluzioni più sostenibili e connesse alla natura.

Connessione con la natura (**Urban Jungle/ Jungle Stile**)

Una “giungla urbana” è il progetto che porta avanti una nuova concezione degli spazi aperti e delle aree verdi della città, dove la natura è uno strumento attivo per la salvaguardia della salute dei cittadini.

Il verde urbano ricopre molte funzioni e porta numerosi benefici all'ambiente e, di conseguenza, alla società.

La presenza di alberi, infatti, se ben pianificata e controllata, oltre ad abbellire viali, piazze e giardini è in grado di influenzare clima la qualità dell'aria e la vivibilità stessa delle nostre città. Una vera boccata d'aria fresca per le persone che vivono in città.



Lo stile Urban Jungle offre la possibilità di inserire elementi naturali, migliorando l'umore e contribuendo al benessere generale.

Inoltre, la tendenza alla decorazione con piante e tessuti verdeggianti è diventata una dichiarazione di stile, riflettendo il desiderio di un ambiente più equilibrato e armonioso.

Perché lo stile Jungle è di moda oggi?

Lo stile Urban Jungle è tra i più caldi e gettonati degli ultimi anni.

Il verde, si sa, mette allegria soltanto a guardarlo. E allora perché non riempire la propria casa con tantissimo spazio verde donando freschezza, pace e armonia nelle case delle persone che vivono in città. Uno spazio tranquillo e rilassante in cui rifugiarsi.

L'aria che si respira in questi ambienti è unica, i colori ed i vegetali di ogni genere creano ambienti che soddisfano l'ancestrale necessità



del prendersi cura del prossimo.

Cosa troviamo in questi ambienti?

Carta da parati in stile tropicale, cornici con all'interno foglie di piante esotiche, i mobili possono essere in rattan e bambù oppure si possono tentare interessanti variazioni con mobili vintage.

I legni hanno tonalità calde come l'iroko, il palissandro ed il wengè. La casa jungle è off-limits (o quasi) per tutti i materiali sintetici; quindi niente plastiche o derivati non riciclabili.

Per quanto riguarda i colori parliamo di tutte le tonalità del verde in contrasto con i colori caldi che useremo per evidenziare gli oggetti di design ed i complementi in genere.

Lo stile jungle style prevede l'abbondanza di piante di ogni genere purché di origine tropicale, oggetti esotici, arredamento



confortevole, materiali e mobili composti da materiali naturali ed ecologici come il legno, il rattan, il bambù e i vimini.

Quando si arreda la propria casa con questo stile è necessario prendere in considerazione alcuni accorgimenti, tra i quali la conformazione degli spazi in termini di illuminazione.

Le piante devono infatti essere selezionate in base alla quantità di luce che c'è nell'ambiente circostante.

Salvaguardiamo l'ambiente con un'alimentazione sostenibile "Mangiare più sano significa anche mangiare in modo più sostenibile". Tra alimentazione e protezione ambientale vi è un fittissimo legame. In quanto

ciò che mangiamo a un impatto importante sull'ambiente.

Come ad esempio: l'abuso di carne e grassi animali che oltre a portare malattie cardiovascolari e di alcuni tipi di tumori, hanno un impatto negativo maggiore a livello di consumo di acqua, produzione di gas serra, inquinamento del suolo e salute collettiva.

Un'alimentazione più salutare come quella vegetariana e vegana: con cereali integrali, frutta, verdura, legumi, noci e olio d'oliva oltre a dare migliori risultati in termini di salute, ha un impatto ambientale più basso.

Salvare l'ambiente con un impatto decisamente minore che la coltivazione di vegetali ha sul pianeta, rispetto all'allevamento intensivo degli animali, e una delle ragioni cardine che spingono le persone a diventare vegetariane e vegane.

Mangiare sano non solo per prenderci cura del nostro corpo, ma anche e soprattutto per aiutare il Pianeta. **Hai mai provato Brunch Vegetariano e Vegano?**

Ogni tanto è utile concederci qualche giorno di cucina rigorosamente vegetale, sia per aiutare l'organismo a depurarsi che per ridurre il nostro peso sull'ambiente. Purché si scelgano ortaggi e verdure da coltivazioni a basso impatto come quella biologica o rigenerativa.

Ma quali sono le preparazioni che piacciono davvero a tutti? La cucina Vegetariana e Vegana è un trionfo di sapori sorprendentemente ricchi che può davvero stupirvi a stupirvi

Si suole pensare che le diete a base di verdura siano ricette scialbe e poco saporite, ma la verità è che dietro ai vegetali c'è un mondo da scoprire, una cucina di grande ingegno e fantasia che affonda le proprie radici nel nostro passato e punta al futuro.Cogliere e sfruttare la bellezza delle forme geometriche e dei colori di frutta e verdura oltre che la loro assoluta freschezza da origine a piatti dal sapore armonioso e unico.

Modifica dell'IVA sul Gas Metano e il Suo Impatto sui Condomini

MAURIZIO CALZOLARI



L'inizio del 2024 segna un importante cambiamento per i condomini in Italia, con il previsto ritorno dell'aliquota IVA ordinaria sul gas metano.

Questa modifica, che segue un periodo di tassazione ridotta, potrebbe avere effetti rilevanti sui bilanci condominiali.

Nel 2022, il governo italiano aveva temporaneamente ridotto l'IVA sul gas metano dal 22% al 5% per alleggerire il peso economico sui cittadini durante il picco dei prezzi energetici.

Questa decisione era stata una risposta diretta all'aumento dei costi di riscaldamento e servizi energetici.

Cosa Cambia per i Condomini:

Molti condomini in Italia sono dotati di sistemi di riscaldamento centralizzati che dipendono dal gas metano.

Con il ritorno dell'aliquota IVA standard, i costi di questi servizi sono destinati ad aumentare. Questo implica che i condomini dovranno prepararsi ad un incremento delle spese di



Maurizio Calzolari

gestione, che potrebbe tradursi in maggiori costi per i singoli condomini.

La Necessità di Consulenza da EGE Qualificati:

Di fronte a questi cambiamenti, diventa cruciale per i condomini rivolgersi a Esperti in Gestione dell'Energia (EGE) qualificati.

Questi professionisti possono fornire consulenze strategiche per ottimizzare l'uso dell'energia e identificare soluzioni per ridurre i costi, come l'adozione di fonti energetiche alternative o l'implementazione di misure di efficienza energetica.

Gestione del Budget Condominiale:

Amministratori di condominio e consigli condominiali dovranno rivedere attentamente i loro budget per il 2024.

Sarà essenziale valutare come questi aumenti influenzeranno le spese annuali e considerare possibili aggiustamenti nelle quote condominiali o nelle strategie di risparmio energetico.

Implicazioni a Lungo Termine:

Questo cambiamento nell'aliquota IVA potrebbe anche stimolare i condomini a investire in soluzioni più sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico.

La ricerca di alternative più economiche o il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici potrebbero diventare una priorità.

Conclusioni e Riflessioni:

Il 2024 si prospetta come un anno di sfide e opportunità per i condomini italiani.

Mentre affrontano l'impatto economico del ritorno dell'aliquota IVA ordinaria sul gas metano, i condomini potrebbero anche scoprire nuove vie per una gestione più efficiente e sostenibile delle risorse energetiche.

Invito alla Discussione:

Come pensi che il tuo condominio dovrebbe affrontare questi cambiamenti?

Ci sono strategie o idee che ritieni potrebbero aiutare a gestire meglio l'impatto di questo aumento?



SAIE ritorna a Bologna dal 9 al 12 ottobre 2024. L'innovazione incontra il sistema delle costruzioni nella storica fiera italiana dell'edilizia.

MARTINA TRIUNFO



La filiera delle **costruzioni** in **un unico evento**

IMPIANTI



SERVIZI E MEDIA



PROGETTAZIONE E DIGITALIZZAZIONE



EDILIZIA



La nuova edizione di SAIE, **La Fiere delle Costruzioni**: progettazione, edilizia, impianti si terrà a Bologna dal 9 al 12 ottobre 2024.

Dopo il successo di **SAIE Bari 2023**, la fiera ritorna nel capoluogo emiliano con aree espositive dedicate ai principali trend del costruire e un ricco programma pensato ad hoc per la formazione e l'aggiornamento tecnico dei professionisti del comparto.

Continua così l'annuale alternanza strategica

tra i poli di Bologna e Bari, che, con il nuovo format fieristico introdotto da Senaf nel 2018, ha riposizionato SAIE come appuntamento di riferimento per i protagonisti del mondo delle costruzioni.

Nell'ultima edizione bolognese del 2022, SAIE ha visto la partecipazione di oltre 430 aziende espositrici e 37mila visitatori, che hanno potuto aggiornarsi sui nuovi prodotti in esposizione e confrontarsi sullo sviluppo e sulle priorità per la filiera.

SAIE si conferma l'appuntamento "immane e utile" (fonte indagine visitatori 2022) per la maggior parte degli operatori del settore, coinvolgendo attivamente imprese, associazioni (75 quelle che hanno supportato l'ultima edizione) e professionisti attraverso i suoi settori tematici: Progettazione, Edilizia, Impianti, Servizi.

SAIE rappresenta un'esperienza fieristica dinamica e immersiva grazie alla combinazione di spazi espositivi, convegni formativi, aree dimostrative e contest ad alta interazione.

Previste poi diverse iniziative speciali collocate in quattro diversi percorsi tematici – Infrastrutture, Sostenibilità, Persone al Centro e Innovazione - che forniranno una panoramica integrata sui trend topic del costruire, tra i quali: Serramenti, Sismica, Efficienza Energetica del costruire, digitalizzazione del cantiere, Offsite, Finiture e Colore, Macchine e Attrezzature e tanto altro.

A SAIE 2024 addetti ai lavori e non solo potranno scoprire le ultime novità del

settore ma anche e soprattutto creare nuove opportunità di mercato e networking.

Tanti gli argomenti al centro della quattro giorni bolognese: dalle recenti modifiche agli incentivi statali alle novità del PNRR, dalla digitalizzazione alla transizione energetica, fino alla riqualificazione urbana e alla formazione degli operatori.

“**SAIE** Bologna rappresenterà un importante momento di riflessione e confronto sul futuro della filiera.

L'evento sarà come sempre uno strumento professionale per aggiornarsi, ma anche per agevolare gli incontri commerciali.

Per questo è l'appuntamento da non mancare per tutti gli addetti dell'edilizia, dell'impiantistica e della progettazione.” – ha dichiarato Emilio Bianchi, Direttore Generale di SAIE.

MY PR - Ufficio stampa Senaf

Fabio Micali – fabio.micali@mypr.it

Barbara Gori – barbara.gori@mypr.it

BOLOGNA 9/12 ottobre 2024

Condominio in Fiera 2024



Si avvicina **Condominio in Fiera 2024**, evento annuale dedicato al settore condominiale capace di riunire aziende, società e professionisti provenienti da tutta Italia e dal mondo intero.

Dopo il successo delle ultime edizioni anche il prossimo anno avremo modo di partecipare all'ormai consueto forum di categoria all'EUR nella splendida cornice del Salone delle Fontane.

L'evento offre la possibilità di scoprire le ultime novità e le innovazioni nel campo del condominio, nonché di fare networking e partecipare a conferenze e workshop.

L'evento sarà aperto a tutti i professionisti del settore condominiale, nel quale la nostra professione di amministratori di condominio ha un ruolo chiave.

La partecipazione è estesa come di consueto anche a tecnici, avvocati, notai e rappresentanti di aziende e società del settore.

In questa edizione si parlerà anche di

Superbonus tirando le prime somme degli effetti dell'intervento sui condomini e si cercheranno di sciogliere i nodi critici relativamente alle problematiche sorte in fase di attuazione grazie al contributo dei numerosi professionisti che prenderanno parte ai workshop.

Altri temi centrali che verranno trattati saranno relativi alle nuove fonti energetiche rinnovabili, grazie alla presenza dei leader di settore che illustreranno le principali soluzioni per abbattere i costi dell'energia nei condomini ottenendo un minore impatto ambientale e alle nuove tecniche di gestione di condominio tramite il supporto tecnologico volte ad ottimizzare i tempi di lavoro dell'Amministratore.

Ulteriore novità organizzativa dell'edizione 2024 sarà la possibilità di richiedere un alloggio nelle immediate vicinanze della fiera direttamente tramite gli organizzatori dell'evento (**scrivendo a condominioinfiera@gmail.com**) grazie alla partnership con Maximus Residence Rome. Non ti resta che comprare il biglietto!

Condominio 4.0: Innovazione e Crescita Professionale nel Mondo Immobiliare

GIULIA BERRUTI



Cos'è la crescita professionale se non la nostra volontà di fare un percorso che ci permetta di raggiungere i nostri obiettivi di carriera, migliorare le nostre competenze e, più in generale, crescere professionalmente?

Ho riflettuto su questo durante il nostro ultimo laboratorio workshop su **Condominio 4.0 a Bologna**, dove siamo passati dall'idea di **Condominio 4.0**, per l'innovazione nel mondo immobiliare partendo dal condominio, a **Condominio 4.0** per la crescita professionale e l'industrializzazione del condominio. Perché?

Da quando è stato lanciato il primo Condominio 4.0 il 6 giugno 2022, sono trascorsi due anni di intensa attività durante i quali abbiamo focalizzato la nostra attenzione sulle esigenze dei nostri principali interlocutori: gli amministratori di condominio, i professionisti del settore immobiliare e le aziende.

Come siamo arrivati a questa conclusione?

Parlando direttamente con gli interessati,

conducendo interviste, effettuando telefonate e partecipando agli eventi, oltre che facendo noi stessi formazione.

Dedichiamo sempre del tempo della nostra giornata lavorativa alla formazione, e partecipiamo a corsi sia in aula che online che rappresentano veri percorsi formativi.

Tutto questo ci ha permesso di definire il nostro focus su **Condominio 4.0**, un'iniziativa che va oltre la mera gestione condominiale e si rivolge all'intero settore immobiliare, partendo proprio dal condominio.

È importante che i professionisti che partecipano a Condominio 4.0 comprendano che non si tratta semplicemente di un corso di aggiornamento professionale (non siamo un'associazione per gli amministratori di condominio) né un semplice convegno, ma piuttosto un autentico laboratorio di idee per promuovere la crescita professionale e l'innovazione nel settore immobiliare.

Manifesto Condominio 4.0 Genova

TIZIANA MASSETTI



Diventa proprietario “consapevole”: informati, documentati.

Cautela nella consulenza seria e remunerata prima di dar corso ai lavori di ristrutturazione o prima di una compravendita, anche attraverso associazioni di categoria: avrai il beneficio di orientare le tue scelte in modo più sereno, riducendo i rischi di percorso. Prevenire è meglio che curare!

Il tecnico incaricato dei lavori di ristrutturazione degli immobili ha un ruolo fondamentale anche

per l'efficienza energetica.

Sceglilo con cura, prediligendo chi ti consiglia interventi che comportano risparmio energetico e minor dispersione termica: investirai di più sul tuo immobile, ma ne accrescerai il suo valore e risparmierai nel medio e lungo periodo in spese di energia elettrica, riscaldamento e raffrescamento.

Uno studio degli spazi, dei materiali e dei colori è necessario per eseguire un lavoro duraturo nel tempo ed in grado di migliorare la qualità della vita nelle esigenze abitative, secondo le inclinazioni, i gusti e le esigenze dei committenti, anche in riferimento all'efficienza ed al risparmio energetico.

L'acqua, nel suo percorso verso il mare, trova ostacoli gradevoli o sfavorevoli.

Durante il viaggio, il suo movimento può essere portatore di svago e divertimento, ma può anche essere causa di disastri e catastrofi.

Chi si occupa di condomini e di relazioni tra persone può essere portatore di benessere, di valore o di disagio e conflitto.

Ogni persona che collabora fa e farà sempre la differenza.

Manifesto Condominio 4.0 Savona

TIZIANA MASSETTI

Il mondo dell'edilizia è cambiato. Sono cambiate le tecnologie, ma soprattutto le regole che la governano in ottica di risparmio energetico, di salubrità e salute, di sicurezza e qualità nel vivere.

Tutte le parti (condomini, amministratori e tecnici, oltre alle imprese) sono chiamate ad operare sforzi con grande pazienza: avere la consapevolezza delle difficoltà dei ruoli nell'azione (o nell'attesa), utilizzare

la trasparenza nell'informazione, garantire il rispetto reciproco, operare con sinergia d'assemblea.

Le tecnologie legate alla digitalizzazione possono risolvere prontamente un problema, ma non devono diventare strumento per non confrontarsi tra persone o ancor peggio abusare della loro pazienza.

Le moderne consapevolezze delle scienze

tecniche (dal rischio sismico, al consumo delle centrali termiche, al risparmio energetico ottenuto da serramenti e cappotti, alla produzione di energia pulita, alla qualità dell'acqua, ai presidi antincendio ed in copertura ed ai piani di emergenza per le scale) richiedono al giorno d'oggi sacrifici minimi: per un vivere comune più sicuro e sereno.”

L'unico modo di attuare la transizione energetica è cominciare a farla, considerando che i problemi climatici sono anche affar di ciascuno di noi. In futuro ciò si ripercuoterà sulla qualità di vita delle generazioni che seguiranno.

Cominciamo ad adottare fin da oggi comportamenti sostenibili, anche in condominio ed all'interno del nostro immobile.

La comunicazione efficace e il pilastro fondamentale per facilitare il dialogo e la comprensione tra gli amministratori di condominio e i condomini.

Lo studio degli spazi, dei materiali e dei colori è necessario per eseguire un lavoro duraturo nel tempo ed in grado di migliorare la qualità della vita all'interno della propria abitazione.

secondo le inclinazioni, i gusti e le esigenze dei committenti, anche in riferimento all'efficienza ed al risparmio energetico L'acqua, nel suo percorso verso il mare, trova ostacoli gradevoli o favorevoli.

Manifesto Condominio 4.0 Milano

1. La sostenibilità non è una parola astratta, ma una pratica quotidiana che aumenta il benessere degli abitanti, dell'ambiente e aumenta il valore dell'immobile.

Il risparmio energetico, quello dell'acqua, la purificazione degli ambienti da inquinanti di vario tipo, il verde, migliorano la salute, il portafoglio e la gioia di vivere, donando un futuro migliore ai nostri figli.



Durante il viaggio, il suo movimento può essere portatore di nutrimento, di piacere e di divertimento, ma può anche essere causa di disastri e catastrofi.

Chi si occupa di condomini e di relazioni tra persone può essere portatore di benessere, di valore o di disagio e conflitto. Ogni persona fa e farà sempre la differenza.

TIZIANA MASSETTI

2. Prima di comprare casa, se pensi di fare lavori importanti, consulta insieme al tuo architetto anche uno strutturista per evitare di scoprire troppo tardi che alcune modifiche non si possono fare o sono molto costose.

Accertarsi che la tua casa stia in piedi è fondamentale per avere un investimento sicuro.

Manifesto Condominio 4.0 - MILANO

**CONDOMINIO
SOLUTIONS**

IN COLLABORAZIONE CON



1. La sostenibilità non è una parola astratta, ma una pratica quotidiana che aumenta il benessere degli abitanti, dell'ambiente e aumenta il valore dell'immobile.

Il risparmio energetico, quello dell'acqua, la purificazione degli ambienti da inquinanti di vario tipo, il verde, migliorano la salute, il portafoglio e la gioia di vivere, donando un futuro migliore ai nostri figli.

2. Prima di comprare casa, se pensi di fare lavori importanti, consulta insieme al tuo architetto anche uno strutturista per evitare di scoprire troppo tardi che alcune modifiche non si possono fare o sono molto costose. Accertarsi che la tua casa stia in piedi è fondamentale per avere un investimento sicuro.

3. Oltre ai tecnici, validi ausili per amministratori e condomini, anche l'associazione dei consumatori può essere di grande supporto in ambito condominiale: per informazione ed assistenza, per facilitare la soluzione delle liti condominiali e per evitare la loro insorgenza; per la rapida e semplice soluzione di controversie e problematiche con fornitori di acqua, luce, gas e telefonia e con erogatori di servizi condominiali.

4. Un condominio coeso, che fa rete tra i residenti, è portatore di positività.

Più le informazioni circolano e meno impedimenti ai miglioramenti si trovano al momento delle discussioni finali. Essere comunità significa salvaguardare il proprio immobile ed avere lo stimolo per effettuare quei cambiamenti, affidandosi alla guida di un amministratore competente con il suo staff di specialisti.



3. Oltre ai tecnici, validi ausili per amministratori e condomini, anche l'associazione dei consumatori può essere di grande supporto in ambito condominiale; per informazione ed assistenza, per facilitare la soluzione delle liti condominiali e per evitare la loro insorgenza; per la rapida e semplice soluzione di controversie e problematiche con fornitori di acqua, luce, gas e telefonia e con erogatori di servizi condominiali.

4. Un condominio coeso, che fa rete tra i residenti, è portatore di positività. Più le informazioni circolano e meno impedimenti ai miglioramenti si trovano al momento delle discussioni finali.

Essere comunità significa salvaguardare il proprio immobile ed avere lo stimolo per effettuare quei cambiamenti, affidandosi alla guida di un amministratore competente con il suo staff di specialisti.



L2 GROUP - LUXURY LIVING

Via Durini 17 ang. gall. Strasburgo 3 - Milano

P.I. e C.F. 03402390128 - N. REA MI2049406

Tel. +39 02.29061826 | info@l2g.it

CONDOMINIO 4.0

UN LABORATORIO/WORKSHOP PER LA CRESCITA
PROFESSIONALE E PER L'INDUSTRIALIZZAZIONE
DEL MONDO DEL CONDOMINIO

Dalle ore 13.45 alle ore 18.20

29 Febbraio 2024

Art Hotel Olympic - Via Verolengo, 19 - TORINO

