



Anno 2 - Numero 2 - Febbraio 2020

MAGAZINE

MORABITO IMMOBILIARE

MORABITO IMMOBILIARE - Tel. 349 2795950 | 02 33497095 | info@immobiliaremorabito.it



Soggiorno, il cuore
della nostra casa



Approfondimenti e novità
a cura di



Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

ancora grazie per seguirci numerosi e attenti alle tematiche che vi proponiamo, che raccontano tutte le novità normative nel campo dell'immobiliare e che speriamo vi aiutano a sciogliere i dubbi su quei temi giuridici e assicurativi un po' complicati per i non addetti ai lavori. Ma non solo, in questo numero anche qualche consiglio in tema di arredamento e le Fiere più importanti a Milano.

Il magazine di Febbraio svela gli eventi più importanti del mese fieristico a Milano: una mini-guida attraverso le sfilate e gli incontri-moda della Fashion Week, le novità in tema di viaggi e incentive da scoprire al BIT, le ultime tendenze nel campo delle calzature al MICAM e della pelletteria al MIPEL...

Lo Studio Revolver prosegue il suo viaggio attraverso gli spazi di casa: in questo numero, in primo piano il soggiorno. Tutte le indicazioni per come organizzarlo a seconda delle dimensioni, quali arredi e complementi scegliere per renderlo più bello e accogliente: dai divani alle lampade, ai tavolini.

La Casa del Momento è una villa in stile Liberty alle porte di San Colombano al Lambro, un'enclave inaspettata tra Lodi e Pavia: costruita su dolci colline, circondata da un parco con piante secolari e affacciata su un grande vigneto annesso alla proprietà, propone una concezione diversa di abitare fuori città, dove la vita bucolica si coniuga con l'eleganza.

In tema di assicurazioni, la Dottoressa Cristina Giroto della società Limestreet, affronta uno degli argomenti più salienti per privati e professionisti, quello della copertura dal rischio incendio, e da tutto quello che ne può conseguire, del proprio luogo di lavoro. E informa dell'esistenza e del funzionamento di una polizza studiata proprio per gli studi professionali.

Con la preziosa consulenza dell'Avvocato Antonio Tomaino, si conclude il capitolo relativo alla figura dell'Agente Immobiliare. Viene analizzato il tema delle Provvigioni che spettano all'intermediario in caso di compra/vendita di un immobile e la normativa che le regola: quando possono essere richieste di diritto, quando questo diritto decade, le percentuali spettanti...

Cosa sono i Ponti Termici? Lo racconta l'Ingegnere Alessandro Negrini in un'analisi approfondita divisa in due puntate (la seconda è prevista nel Magazine di Marzo), che spiega le cause di questo inconveniente che può capitare a un edificio, e i modi per affrontare e risolvere il problema.

Buona lettura
Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

Iscrizione R.E.A. n. 1918326 CCIAA di Milano

FEBBRAIO 2020 IN QUESTO NUMERO:

Soggiorno, il cuore della nostra casa >> pag.3

Milano vetrina internazionale: gli eventi di Febbraio 2020 >> pag. 6

La Casa del Momento: la Campagna come progetto >> pag. 9

Rischio incendio uffici e studi professionali: le polizze Jolly >> pag. 12

L'Agente Immobiliare: il diritto alla provvigione >> pag. 15

I Ponti Termici: cosa sono, le cause e i problemi >> pag. 17

Mensile di approfondimento a cura di
Morabito Immobiliare
www.morabitoimmobiliare.it

Progetto grafico, impaginazione ed edizione a cura di **WebKey.80**
www.broadweb80.it



Soggiorno, il cuore della nostra casa

Il soggiorno è il cuore della casa, l'ambiente forse più importante di un'abitazione: vediamo come definire al meglio gli spazi, evitando i classici errori, per riconoscergli la giusta importanza e una vera identità.

A cura di REVOLVER - Home Staging e Relooking

"Oggi andiamo a scegliere il soggiorno nuovo!": tipica situazione in cui ci si trova quando si entra in una casa nuova o si desidera rinnovare qualcosa dell'arredamento. Dopo una giornata di valutazioni e possibili acquisti, spesso si torna a casa con nulla di fatto, o peggio ancora dopo aver commesso alcuni dei più comuni e "imperdonabili" errori: aver comperato un divano enorme per un soggiorno troppo piccolo, oppure aver acquistato composizioni standardizzate e anonime, o complementi che appesantiscono l'insieme.

Scegliere il giusto divano

Il primo suggerimento è quello di analizzare l'ambiente nella sua interezza e di disporre gli arredi in modo armonioso.

Iniziamo dalla scelta del divano, il "RE" del soggiorno e il pezzo d'arredamento che sfrutteremo maggiormente nella nostra vita in casa.

Soggiorno, il cuore della nostra casa

La scelta e la misura del divano sono fondamentali: se il soggiorno non è molto grande scegliamo un modello compatto così da alleggerirlo sia nella struttura sia alla vista; un tre posti o una seduta angolare sono molto belli e comodi, ma sono la scelta giusta solo se la sala offre un volume sufficientemente ampio. In spazi più piccoli è meglio optare per un divano semplice e arricchire il soggiorno con una piccola poltrona o un pouf, così da creare più movimento nella stanza.

Se invece il living è molto grande, cerchiamo di valorizzare gli spazi in modo armonioso, evitando per esempio di posizionare un solo divano enorme attaccato alla parete (il salone non deve essere un bordo ring o una sala da cinema): possiamo metterne uno al centro, oppure optare per due "gemelli" uno di fronte all'altro, sempre al centro della stanza, e sul retro di uno dei due appoggiare una console, in modo da creare simbolicamente un angolo conversazione.

I complementi d'arredo

Una volta scelto il divano, e riempita così l'area maggiore del soggiorno, si può arricchire la stanza con i giusti complementi di arredo, per esempio, tavolini di varie forme e altezze, da poter spostare all'occorrenza: movimentano e decorano l'insieme, magari osando con un tocco di colore in più. Oppure, da abbinare a un divano classico più austero e serio, si possono scegliere un bel tavolino da fumo da mettergli di fronte, e una poltrona vintage, rivestita di un tessuto colorato.



Tappeti e cuscini

Altri dettagli da non dimenticare per il nostro soggiorno sono, inoltre, un bel tappeto e i cuscini.

Il tappeto è un complemento spesso sottovalutato, ma davvero fondamentale e risolutivo per mettere in risalto questa parte di casa che vogliamo destinare ai nostri momenti di relax e convivialità, e i cuscini completano il divano valorizzandolo e impreziosendolo.

Il tappeto infatti dona una forte personalità, contribuendo a rendere l'ambiente più accogliente e caldo, mentre i cuscini caratterizzano l'ambiente con lo stile che più sentiamo nostro.

L'illuminazione: lampade e lampadari

Altro elemento chiave sarà la luce: lampade, applique e lampadari riescono a creare veri e propri giochi di spazio e di atmosfere, per vivere nel modo migliore ogni situazione.

Il tradizionale lampadario come fonte di luce principale non deve mancare, ma cerchiamo di abbinarlo ad altre lampade più piccole e di diversa luminosità, da posizionare su tavolini o mensole, così da creare la giusta illuminazione per ogni momento della giornata.

Ultimo suggerimento è quello di evitare la trappola dell'eccesso: soprammobili, oggettini vari, specchi e quadri spesso si accumulano e riempiono il soggiorno facendo perdere a questa stanza la sua identità, offuscandone il vero scopo: la convivialità e la gioia dello "stare a casa" con le persone a noi più care.



Anastasia Bellegoni
Revolver - Home Staging e Relooking
di Anastasia Bellegoni & Giovanna Girardi
hsrevolver.com



REVOLVER
CASE DA VIVERE

Milano vetrina internazionale: gli eventi di Febbraio 2020

Nell'ultimo decennio si è largamente consolidato il ruolo internazionale di polo espositivo di prestigio della Città di Milano: da sempre punto di riferimento per le sfilate dei grandi stilisti di moda, l'indole fieristica del capoluogo lombardo si sta esprimendo con grande successo in tutti i settori merceologici, del turismo, dell'economia in generale.

Del resto FieraMilano offre in tal senso capacità organizzative, know-how e aree dedicate di grande rilievo mondiale, rilanciate ad ogni occasione dal volano comunicativo dei Saloni e Fuori Saloni, e dalla città stessa.

Il mese di Febbraio 2020 è particolarmente ricco di eventi ed esposizioni che interessano principalmente il tessile, la moda, i viaggi.

Milano Unica | 4 > 6 feb. 2020

Si inizia subito il 4 febbraio con Milano Unica, la manifestazione dedicata al marketplace tessile e agli accessori per abbigliamento moda di alta gamma: 150 espositori da tutto il mondo e i buyer selezionati da Milano Unica si danno appuntamento a Rho - FieraMilano dal 4 al 6 febbraio 2020.

Milano vetrina internazionale:
gli eventi di Febbraio 2020

BIT | 9 > 11 feb. 2020

L'industria del turismo con tutte le sue sfaccettature e le occasioni di partnership per i buyer apre i battenti nei saloni della Fiera a Rho il 9 febbraio. Cresciuto ed apprezzato in tutto il mondo il Salone del Turismo milanese quest'anno offre tre grandi aree tematiche:

- I Love Wedding, dedicato al giorno più bello per un settore che non conosce crisi;
- Bit4Job, che connette le aziende con il personale qualificato, offrendo opportunità per un recruiting mirato e di qualità;
- Betech, è a tutti gli effetti il futuro della nuova BIT, aperta al mondo del digitale e del networking.

HOMI Fashion & Jewels | 15 > 18 feb. 2020

Abbiamo parlato anche sul nostro blog dell'ultima edizione di HOMI, il salone dedicato alla casa e agli stili di vita. Da quest'anno HOMI dedica un'esposizione al tema degli accessori di moda, bijoux e non solo, scorporando il fashion & jewels dall'esposizione storica. Dal 15 al 18 febbraio 2020 presso FieraMilano a Rho.

MICAM | 16 > 19 feb. 2020

Con oltre 1700 collezioni di calzature da 1400 espositori (750 dei quali italiani) MICAM è indubbiamente il salone internazionale leader nel settore calzaturiero: nel mese di febbraio, a Rho - FieraMilano dal 16 al 19 febbraio 2020, viene presentata la collezione autunno/inverno 2021.

MIPEL | 16 > 19 feb. 2020

In concomitanza con il già citato MICAM si tiene il MIPEL, il più grande evento internazionale dedicato alla pelletteria e all'accessorio moda. Oltre 300 top brand e le migliori aziende a Rho - FieraMilano per partecipare a quello che è un punto di riferimento per gli operatori del settore, in sinergia con la Camera Nazionale della Moda Italiana.

Simac Tanning Tech | LINEAPELLE 19 > 21 feb. 2020

Simac Tanning Tech è l'evento internazionale con l'offerta più qualificata di macchinari e tecnologie per l'industria calzaturiera, pelletteria e conciaria, che si svolge a Milano, in concomitanza con Lineapelle, in FieraMilano a Rho. Numerosi ed esclusivi sono i servizi dedicati al visitatore delle due manifestazioni, una maggiore gamma di prodotti, una maggiore facilità nei movimenti, una migliore pianificazione del soggiorno durante la mostra e una più ampia offerta di intrattenimenti in città.

The One Milano | 20 > 23 feb. 2020

Un grande polo per il prêt-à-porter femminile d'alta gamma, nell'ambito delle manifestazioni per la Fashion Week milanese di febbraio. Un format moderno che unisce informazione e business in una sola location, quella di Fieramilanocity (in città dunque).

Milano vetrina internazionale:
gli eventi di Febbraio 2020

Myplant & Garden 26 > 28 feb. 2020

Myplant & Garden – International Green Expo è la più importante fiera professionale dell'orto-florovivaismo, del garden e del paesaggio in Italia. Aziende e buyer si incontrano nei padiglioni di Rho - Fieramilano, con numerose opportunità per i servizi al mondo vegetale, la decorazione e la progettazione, creando valore e traino per il mercato.

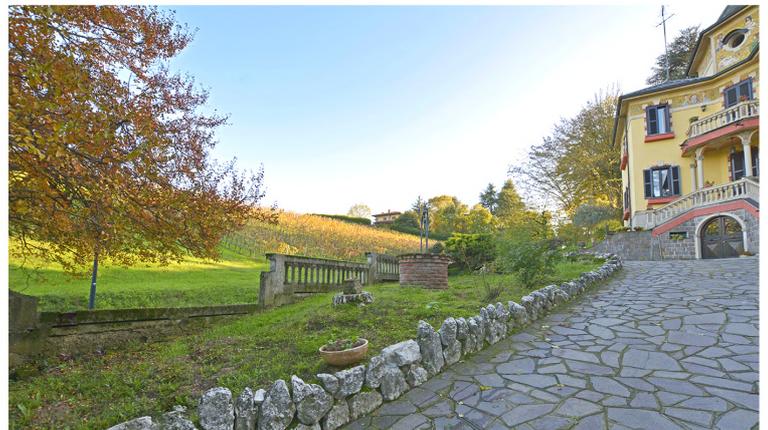
Filo | 27 e 28 feb. 2020

Al MiCo di via Gattamelata a Milano si terrà la 53a edizione di FILO, un appuntamento imprescindibile nel panorama fieristico internazionale delle fiere b2b dedicate a fibre e filati. Prodotti che rappresentano l'eccellenza del settore, non solo per i settori tessile-abbigliamento ma anche per accessori e arredamento.



La Casa del Momento: la campagna come progetto

Un'enclave inaspettata tra Lodi e Pavia offre una villa in stile Liberty costruita su dolci colline, circondata da un parco con piante secolari e affacciata su un grande vigneto. Una concezione diversa di abitare fuori città, dove la vita bucolica si coniuga con l'eleganza



San Colombano al Lambro: un centro di grandi tradizioni che risalgono ai Longobardi e al monaco irlandese Colombano (protetto dai re Longobardi) da cui prende il nome, che inizia a prendere forma intorno all'anno mille, quando parte l'urbanizzazione. Il castello, che ne è il fulcro, sarà distrutto dopo la seconda metà del 1100 da Federico Barbarossa a favore di un nuovo maniero da lui voluto in stile romano. La storia continua, e a fine 1200 i Visconti, divenuti signori del Ducato di Milano qualche anno prima, estendono il loro dominio verso Pavia, annettendo castello e territorio. E la Moglie di Galeazzo Visconti, Bianca di Savoia, ne farà la sua residenza.

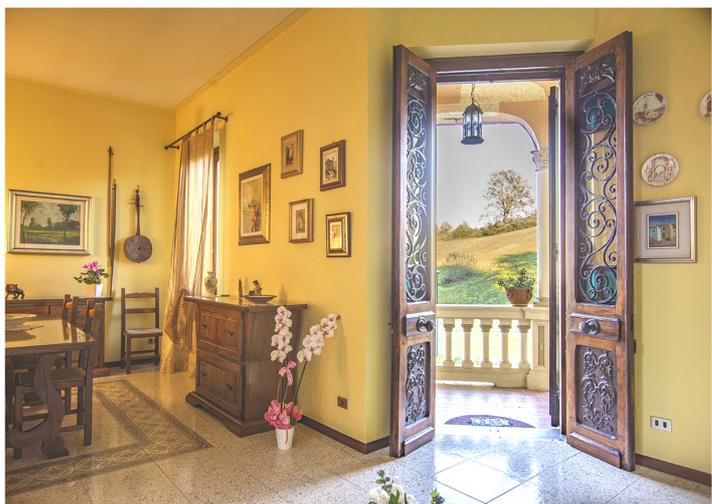
La Casa del Momento: la campagna
come progetto



È proprio qui, alle porte della cittadina storica a una manciata di chilometri da Lodi e poco più distante da Pavia, dove le risaie e i pioppi sono solo un ricordo, che negli anni '50 è stata costruita questa elegante villa in stile Liberty, su una collinetta a sua volta circondata da dolci promontori che delineano l'orizzonte circostante.

La dimora, su tre livelli, accoglie gli ospiti con signorilità, al termine di una leggera salita che si apre in una radura circondata da aiuole e piante secolari. L'occhio va subito all'affascinante torretta che domina l'edificio, ai disegni che la decorano e proseguono come una cornice alla base del tetto. Il piazzale al quale si arriva dà accesso a una scala passante che porta al suggestivo ingresso della villa, sottolineato dalle colonne sottili e dagli archi.

Una volta entrati, il giallo tenue e luminoso delle pareti riprende la tonalità dell'esterno e dà calore e accoglienza sia con la luce naturale, sia con quella di lampade e abat-jour. I pavimenti sono in graniglia, racchiusa da una cornice a contrasto che crea l'effetto tappeto. Dopo l'ingresso, un ampio living ospita anche la zona pranzo, mentre la cucina, abitabile e arredata in modo tradizionale con mobili in essenza dalla finitura color noce chiaro, è arricchita dal grande camino. Un bagno per gli ospiti completa questo piano, da cui parte una scala che sale alla zona notte.



La Casa del Momento: la campagna come progetto



Al secondo piano, dominato dal parquet in legno color miele posato a spina di pesce su tutta la superficie, si aprono tre comode stanze da letto affacciate sul parco o sul vigneto. Da notare porte e stipiti: squadretti in corrispondenza delle stanze e ad arco nei passaggi, sono in legno pregiato appena più scuro, per farsi notare e creare un armonioso contrasto con il pavimento. Completa questo livello un bagno con vasca, dai rivestimenti in grigio chiarissimo che arrivano quasi al soffitto per avvolgere totalmente. Uno specchio Déco sovrasta la parete del lavandino e sottolinea, nella contemporaneità dei sanitari, lo stile della casa.



Una seconda scala si apre sul pianerottolo di questo livello e sale alla torretta, dove, sorpresa!, una stanza esagonale, forse la più ambita della villa, ospita un'altra camera da letto/studio di dimensioni generose. Illuminata da finestre ovali a mezza parete, ha il soffitto con le travi a vista, che danno un particolare calore all'insieme.



Completano l'edificio la cantina, il locale tecnico e la lavanderia, organizzati al piano giardino, con accesso anche dal piazzale davanti alla villa attraverso una porta ad arco in legno scuro e vetri.

E poi c'è l'esterno, che si articola in aiuole, praticelli e un parco secolare che sembra coprire le spalle alla villa, accanto al quale si scorge l'ampia dépendance ora adibita a cantina vinicola. Perché il plus di questa casa è il vigneto di poco più di due ettari che ci ricorda che siamo immersi nella campagna. Volendo può diventare un'attività che giustifica una scelta di vita, oppure essere un hobby a tempo pieno per riscoprire i valori di un'abitare lontano dallo smog e dal caos, nel più totale comfort.

Rischio incendio uffici e studi professionali: le polizze Jolly

Quando si parla di polizza contro il rischio incendio, per prima cosa, generalmente, si pensa ad una copertura per la propria abitazione.

Il mercato assicurativo, invece, mette a disposizione di uffici e studi professionali degli strumenti per tutelare gli ambienti lavorativi in modo analogo a quanto per gli edifici residenziali.

A cura di Limestreet Srl
Insurance Broker

Le polizze di questo tipo sono indispensabili per i professionisti, perché forniscono loro le garanzie necessarie per mettersi al riparo dai tanti rischi che possono compromettere l'esercizio della professione.

La compagnia Tokio Marine Europe S.A. ha studiato un apposito prodotto, di facile comprensione e ad una tariffa vantaggiosa, per avvicinare i professionisti a questo tipo di coperture, che sono tanto diverse dalle ordinarie polizze obbligatorie per la responsabilità professionale, quanto necessarie per la tutela degli spazi dedicati alla professione.



SPECIALE

Il Prodotto e i Destinatari

La polizza "Jolly – Uffici e studi professionali" si rivolge a tutti i liberi professionisti, qualsiasi sia la loro professione, che desiderano proteggere contro il rischio di incendio il sito dove svolgono la loro attività, sia che si tratti di ufficio separato, sia che si tratti della propria abitazione principale ove essi esercitano anche la propria attività professionale.

Di cosa si tratta?

La polizza tutela lo studio professionale contro i danni da incendio che possono verificarsi nei relativi locali, qualunque sia la dimensione degli uffici.

La garanzia assicurativa copre sia gli immobili nei quali si svolge l'attività professionale, sia il loro contenuto (quale, ad esempio, mobili, arredi, macchine d'ufficio e qualunque tipo di attrezzatura propedeutica allo svolgimento della attività professionale dell'Assicurato), entro i limiti di risarcimento previsti dalla polizza.

La polizza non può assicurare contemporaneamente più uffici e studi professionali in località diverse; nell'eventualità, sarà necessario procedere alla stipula di singole polizze per ciascun immobile.

Facciamo un esempio:

| | Fabbricato | Contenuto | Demolizione e Sgombero | Onorari dei Periti Consulenti | Premio Lordo Annuo |
|-----------|-------------|-------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Massimali | € 30.000,00 | € 10.000,00 | € 5.000,00 | € 2.500,00 | € 65,00 |

Cosa copre

Protegge gli immobili e il loro contenuto contro i danni provocati da incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Inoltre, la polizza copre dai seguenti rischi:

- urto veicoli, onda sonora, caduta aeromobili;
- sviluppo gas e vapori, rovina degli ascensori;
- danni consequenziali;
- spese di trasferimento temporaneo in altri locali al fine del proseguimento della attività professionale (fino a 3 mesi);
- rottura lastre di vetro e cristallo;
- indennità aggiuntiva pari al 25% del sinistro;
- onorari dei Periti;
- spese di demolizione e sgombero.

La copertura assicurativa è prestata nella forma a primo rischio assoluto, senza applicazione della "regola proporzionale" di cui all'art. 1907 del codice civile. In caso di sinistro, le proprietà danneggiate sono stimate sulla base del valore a nuovo, mentre i limiti di risarcimento sono scelti dall'Assicurato in fase di sottoscrizione della polizza, che non prevede franchigie né scoperti.

SPECIALE

Nessun problema inoltre se hai già in corso una polizza contro il Rischio Incendio!

I limiti di questa polizza agiscono a "Secondo Rischio" e cioè successivamente e in aumento alla polizza già in corso - c.d. polizza di Primo Rischio - assicurando quindi una copertura aggiuntiva o integrativa in caso di impossibilità della polizza di Primo Rischio a soddisfare per intero il sinistro che hai sofferto a causa di:

- insufficienza del limite di risarcimento della polizza di Primo Rischio;
- applicazione della franchigia/scoperto applicato dalla polizza di Primo Rischio al sinistro intervenuto;
- riduzione dell'indennizzo dovuto per l'applicazione della "Regola Proporzionale" (di cui all'art. 1907 del c.c.) nella polizza di Primo Rischio.

Dott.ssa Cristina Girotto
Limestreet Srl - Insurance Broker
limestreet.it - info@limestreet.it



L'Agente Immobiliare: il diritto alla provvigione

L'Agente Immobiliare ha diritto ad una provvigione?

Si.

Il Codice Civile, dopo aver esplicitato nell'articolo 1754 che l'attività del mediatore consiste nel mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, all'articolo successivo chiarisce che il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

In quale momento si configura il diritto dell'Agente Immobiliare alla provvigione?

Tutte le volte i cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, anche senza che l'intervento dell'Agente Immobiliare si sia manifestato in tutte le fasi delle trattative (Cass. n. 21559/2018).

La Corte di Cassazione ha altresì precisato che non costituiscono circostanze di per sé idonee ad interrompere il nesso di causalità il fatto che la conclusione dell'affare, sia esso vendita o locazione, sia avvenuta dopo la scadenza dell'incarico, che sia decorso un ampio intervallo di tempo tra la conclusione del contratto e le prime trattative, che si sia palesato il successivo interessamento anche di altri soggetti o il fatto che le parti abbiano sostituito altri a sé nella stipulazione

SPECIALE

conclusiva, purché vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto e sempre che la conclusione dell'affare sia collegabile al contratto determinato tra le parti originarie.

Ci sono dei casi in cui il diritto alla provvigione viene meno?

Si.

La Cassazione ha previsto una serie di ipotesi in cui il diritto alla provvigione dell'Agente Immobiliare viene meno, parzialmente o integralmente.

Così, chi ha svolto l'attività di mediazione quando ancora non possedeva la qualifica di mediatore professionale per mancanza di iscrizione nell'apposito albo è tenuto a restituire l'eventuale acconto percepito, non potendo invocare la sopravvenienza della suddetta qualifica nel corso del rapporto di mediazione, né l'unilateralità del compenso spettante al mediatore.

Sempre la Corte Suprema ha stabilito che non si configura alcun diritto alla provvigione quando la prima fase delle trattative, avviate con l'intervento dell'Agente Immobiliare, non abbia dato risultato positivo.

O ancora, allorché, il suo intervento è stato inutile e cioè quando le parti, inizialmente messe in relazione del mediatore, non concludono alcun affare, ovvero tramite autonome nuove iniziative concludo-

no l'affare a condizioni diverse assolutamente non ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate, tali da escludere l'utilità dell'originario intervento dell'Agente Immobiliare.

A quanto ammonta la provvigione?

Il codice civile non prevede assolutamente una percentuale.

La percentuale della provvigione quindi, viene stabilita liberamente tra le parti al momento del conferimento dell'incarico.

Se nessuna percentuale è stata concordata, si fa riferimento alle tabelle tenute dalla Camera di Commercio del territorio.

Si evidenzia che tali tabelle non hanno valenza obbligatoria, ma sono solo le medie delle provvigioni applicate nel territorio, la cui percentuale varia a seconda della zona ed il prezzo degli immobili.

Infine, in mancanza di tali tabelle, la percentuale è decisa dal giudice secondo equità (Cass. n. 13656/2012).

Avv. Antonio Tomaino
Patrocinante in Cassazione

T DZ
TOMAINO & DE ZAN
Avvocati Associati

I Ponti Termici: cosa sono, le cause e i problemi

Si definisce "ponte termico" una parte (o zona) dell'involucro edilizio che, per svariati motivi, presenta una resistenza termica minima o, nei casi peggiori, tendente a valori prossimi allo zero.

A cura dell' Ing. Alessandro Negrini

In termini più semplici, i ponti termici possono essere descritti come i punti più deboli nell'architettura perimetrale di un edificio (es. un appartamento, una rimessa, un capannone ecc.) relativamente alla sua capacità di separare in modo efficace l'esterno dall'interno.

Secondo la termocinetica, ossia la branca della fisica che studia la propagazione del calore, un ponte termico è caratterizzato sia da un aumento della trasmittanza termica che dalla registrazione di temperature superficiali interne anomale, non di rado vicine al punto di rugiada del vapore acqueo normalmente presente nell'aria.

Da cosa derivano e dove si riscontrano i ponti termici?

Le cause all'origine di un ponte termico possono essere molteplici: nelle strutture di nuova costruzione (civile o industriale), il problema può essere legato a difetti nella progettazione, nella realizzazione delle opere e/o nella scelta dei materiali di capitolato; nelle costruzioni più vecchie, si sommano le usuali criticità imputabili al trascorrere degli anni e i naturali fenomeni di assestamento dell'edificio.

I Ponti Termici: cosa sono, le cause e i problemi

Con ciò, nel corso di un esame visivo diretto e in assenza di attrezzature più sofisticate, è possibile individuare uno o più ponti termici:

- all'intersezione tra le pareti perimetrali e il solaio (sia esso di piano o di copertura);
- in corrispondenza dei pilastri d'angolo, se inadeguatamente isolati;
- in prossimità dell'attacco dei serramenti (spallette, architrave, davanzale);
- a terra, a diretto contatto con la fondazione.

Altri e più approfonditi esami possono essere condotti per valutare il rendimento energetico di un edificio, ovvero per acclararne la qualità costruttiva nel complesso, benché la termografia ad infrarossi sia, al momento, la tecnica maggiormente adottata per accertare la diffusione e l'estensione delle criticità legate ai ponti termici, prima di pianificare un possibile intervento di risanamento e/o di ristrutturazione.

Come si può intuire, un ponte termico è il sintomo di una condizione di precarietà funzionale dell'elemento strutturale coinvolto che, via via, peggiora la propria capacità di trattene- re il caldo in modo efficace, con un impatto diretto sui consumi energetici (bollette più care) e sui costi di manutenzione.

Il sistematico accumulo di umidità, inoltre:

- inibisce progressivamente le superfici interne, minandone l'integrità e - infine - contri- buendo a rovinare gli impianti presenti sottotraccia;
- favorisce la formazione di macchie e di muffe, nonché l'eventuale distacco dell'intonaco, delle mattonelle e/o dei decori interni;
- riduce ulteriormente la resistenza termica, avviando un ciclo pernicioso di peggioramento delle anomalie;
- degrada le condizioni micro-climatiche degli ambienti interessati dal fenomeno, con pos- sibili conseguenze a medio-lungo termine sulla loro salubrità per persone e animali da compagnia.

Il fenomeno, se ignorato e lasciato fuori controllo, può propagarsi negli anni all'interno di un intero stabile fino comprometterne l'abitabilità, a meno di non intraprendere estesi lavori di risanamento.

Senza raggiungere simili estremi, si può stimare che un edificio in classe energetica G (la peggiore) comporti oneri all'incirca 18-20 volte superiori a quelli necessari per il manteni- mento di una struttura in condizioni d'eccellenza.

I Ponti Termici: cosa sono,
le cause e i problemi

Ponti termici e Micro-Clima

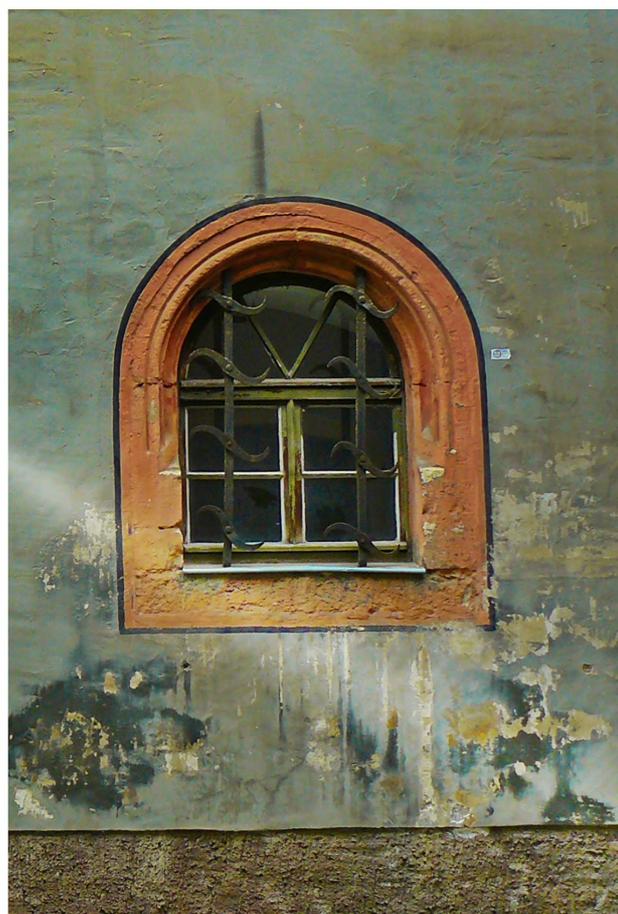
L'efflorescenza delle muffe, oltre a produrre il deterioramento delle finiture dell'immobile, può propagarsi anche all'arredamento - con particolare riguardo a tutti i materiali porosi, ossia in grado di trattenere l'umidità (es. pavimenti in parquet, mobili in laminato e/o MDF, tendaggi in stoffa, divani imbottiti, tappeti ecc.) - e a varie tipologie di oggetti (es. carta da parati, libri, fotografie, giocattoli o accessori in peluche ecc.).

Con ciò, bisogna comunque osservare che il rischio di condensa superficiale e il rischio di formazione di muffa non sono sempre strettamente vincolati: le fluttuazioni della temperatura interna non sono quindi l'unico fattore che possa determinare il fenomeno della muffa, ma si tratta - piuttosto - di una concomitanza di concause, tra cui spiccano in modo determinante il tasso di umidità (es. superiore all'80%), la cattiva ventilazione e la disponibilità di sostanze "nutrienti", legata anche alla tipologia dei materiali (es. maggiore o minore igroscopicità).

Come si accennava in precedenza, l'umidità costituisce un fattore peggiorativo primario per il comfort abitativo di persone e animali da compagnia; soprattutto, ne risulta compromesso il micro-clima interno alla struttura (qualità dell'aria): un ambiente caratterizzato dall'accumulo di muffa e condensa, infatti, favorisce l'irritazione di occhi e cute, nonché l'insorgenza di allergie, ovvero di affezioni dell'apparato respiratorio, quali asma e bronchite cronica.

Queste criticità diventano ancor più rilevanti nel momento in cui la struttura è destinata ad uso lavorativo (es. un ufficio, un negozio ecc.) e/o socio-sanitario (es. un ambulatorio, un asilo ecc.), tramutandosi in fonti di rischio che la Legge impone di valutare e risolvere.

Ing. Alessandro Negrini
alessandro-negrini.com



BIBLIOGRAFIA

- D.Lgs. 26 giugno 2015, "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici";
- Lanzoni, D., "Il quadro normativo nel settore della termografia", 2011;
- UNI EN ISO 10211, "Ponti termici in edilizia. Flussi termici e temperature superficiali";
- UNI/TE 11300-1/4, "Prestazioni energetiche degli edifici";
- UNI EN 13187, "Prestazione termica degli edifici - Rivelazione qualitativa delle irregolarità termiche negli involucri edilizi - Metodo all'infrarosso";
- UNI EN ISO 14683, "Ponti termici nelle costruzioni edili. Trasmittanza termica lineare".



Via Torino 2, 20123 Milano
Via Panfilo Nuvolone, 27 - ang. V.le Espinasse, 75 - 20156 Milano

Tel. 02 33497095
info@immobiliaremorabito.it
www.morabitoimmobiliare.it