



Anno 2 - Numero 6 - Giugno 2020

MAGAZINE
MORABITO IMMOBILIARE

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

Casa e Fattore Green: una scelta di gusto

Approfondimenti e novità
a cura di



Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

riprendiamo il nostro dialogo all'inizio di una nuova stagione, che ha visto la riapertura di quasi tutte le attività e ha messo in primo piano le nuove normative che regoleranno per un lungo periodo la vita personale e sociale di tutti. In attesa dell'autunno e delle nuove scommesse, il primo numero dell'estate pone l'accento su temi che riguardano la casa vista nell'ottica "green", per goderla in modo rilassato e sano al suo interno e negli spazi condominiali. E come rilevano gli ultimi dati relativi alle prenotazioni per le prossime vacanze, appartamenti, chalet, residence diventano protagonisti dell'estate in montagna. Non mancano gli argomenti tecnici, come la sanificazione degli ambienti, e la seconda e ultima parte del capitolo che riguarda la Certificazione energetica.

Il magazine di Giugno apre con un articolo sul verde in casa: anche le piante possono diventare un importante elemento d'arredo che rende più accoglienti gli spazi. Ma come sceglierle? Dipende dall'esposizione, dalle dimensioni dei locali e soprattutto dai propri gusti e dal... pollice verde! Lo Studio Revolver ci accompagna in questa scelta con una piccola, ma esauriente guida.

Un tema di grande attualità è la sanificazione degli ambienti, uffici, locali pubblici, palestre, ma anche la propria abitazione. È il momento giusto per occuparsi di rendere assolutamente "sicura" dal punto di vista della salute la dimora in cui viviamo, con accorgimenti e apparecchi facili da usare, non particolarmente ingombranti e a costi corretti. Ecco come scegliere il metodo più adatto in base alle proprie esigenze.

Dove passeranno le vacanze gli Italiani e i turisti stranieri in questa anomala estate? Sembra che prevalentemente in montagna, sulle Alpi italiane, dove la richiesta di appartamenti, chalet, case vacanza e residence con piscina sta crescendo: un'alternativa all'albergo, con costi più interessanti soprattutto per una famiglia e standard di sicurezza altrettanto garantiti.

Il verde condominiale, sia esso un vero e proprio giardino che circonda l'edificio, sia che si tratti di un enclave all'interno del cortile, necessita della corretta manutenzione e cura proprio per rendere più preziosi gli spazi comuni, ma anche le abitazioni. Avvalersi di personale specializzato e certificato è il metodo più sicuro per ottenere una riuscita perfetta e una lunga durata.

A proposito di Certificazione Energetica, l'ingegner Alessandro Negrini continua e conclude l'approfondimento su questo tema, parlando dei costi che si devono sostenere per acquisire il documento ufficiale e della tipologia dello stesso secondo le normative che sono in continua evoluzione per adeguarsi al modello europeo.

Sperando di suscitare ancora una volta il vostro interesse e la vostra curiosità, vi ringraziamo per l'attenzione.

Buona lettura
Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

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

GIUGNO 2020 IN QUESTO NUMERO:

Casa e Fattore Green: una scelta di gusto >> pag.3

La sanificazione in casa? Sì, con le tecnologie smart >> pag. 6

Case Vacanza: la riscoperta della montagna >> pag. 8

Cortili e giardini curati per un'estate sicura anche in condominio >> pag. 10

La Certificazione Energetica Edilizia: i costi e le normative >> pag. 12

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

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



Casa e Fattore Green: una scelta di gusto

È arrivata la bella stagione e si riscopre l'importanza e il desiderio di verde e natura, magari accorgendosi di quanto sia conciliante e di aiuto avere del verde nelle nostre case.

Coloro che non vivono in campagna o vicino a grandi spazi verdi, si devono accontentare di un giardino, di un terrazzo o di piante d'appartamento ma possiamo scoprire lo stesso l'energia che può darci una pianta.

A cura di REVOLVER - Home Staging e Relooking

Il fattore green all'interno di uno spazio abitativo è sempre più una scelta di gusto, di tendenza e di responsabilità; proprio in un momento storico in cui l'ecosostenibilità non sembra più essere un'opzione, ma un vero e proprio dovere morale.

Le piante in casa sono in grado di migliorare sensibilmente le condizioni dell'aria che respiriamo e sono perfetti elementi d'arredo con cui giocare e creare atmosfere suggestive, abbelliscono e completano con stile e grazia gli ambienti. La varietà è davvero molto vasta, di tutti i tipi, gusti, ed esigenze.

E allora, cosa c'è di meglio che arredare un ambiente con piante e verde?

Quelle verdi da interno, ad esempio, sono adatte sia alla casa che all'ufficio, dato che risaltano in spazi chiusi e luminosi, quelle più colorate diventano vero complemento con cui giocare nel rimbalzo di colori e contrasti con il resto dell'arredamento interno.

Vediamo alcune piante che possono diventare le nostre "amiche" di casa e che meglio si adattano agli ambienti.

Le sempreverdi, piante da appartamento per eccellenza, non devono mai mancare.

Le succulente, sono le piante grasse, si adattano a molti ambienti, grazie alle loro forme e fiori danno personalità ai nostri spazi.

Le piante da fiore, danno leziosità, grazia, colore e creatività e ci accompagnano nel mutare delle stagioni.

Le sempreverdi, fra le più comuni la dracena ideale da posizionare vicino a porte e finestre o vicino a pareti chiare.

Un'altra opzione il potos, pianta verdissima e facile da coltivare, un rampicante che cresce molto rapidamente, ideale nei contrasti vicino ai mobili che crea effetti a cascata.

La kentia, perfetta nel dare un tocco esotico e ottima per chi non ha il pollice verde e poco tempo da dedicarle.

Le piante grasse: qui c'è l'imbarazzo della scelta, in termini di varietà, prezzi ed esigenze, forme e dimensioni. Di seguito le più comuni e utilizzate a partire dall'echeveria messicana, che con il suo colore bluastro e la sua geometria può essere davvero il tocco di personalità per qualsiasi ambiente.

Il cactus, nelle migliaia di varietà, e con i suoi fiori riempie lo spazio e prende la scena con la sua giocosità.

La sansevieria, ideale per spazi piccoli e per le sue proprietà di purificare l'aria e conciliare il sonno, diventa la nostra pianta per la camera da letto.

Casa e Fattore Green:
una scelta di gusto

Infine per chi ama fiori e colori, troverà molte varietà, la bromelia, meglio conosciuta come ananas da salotto, che necessita di acqua e luce, ma è splendida in un soggiorno.

L'anthurim, richiede minor luce e d'estate riesce a mantenere fiori fino a due mesi, se ben acclimatata, anche d'inverno offre fioriture inaspettate.

Altri suggerimenti con cui sbizzarrivi?

La felce di Boston, l'areca, una piccola palma che può raggiungere fino a 2 mt di altezza, molto disinquinante, la hoya, o fiore di cera, bellissima ed elegante, il pino di norfolk, rara conifera che può essere coltivata internamente, le orchidee, non semplici da curare ma di una varietà e colori uniche, i ficus con più di 800 specie, erba miseria, praticamente resistente a tutto.

Decidere di portare un po' di natura dentro casa, coltivando alcune di queste piante, significa arricchire la vita di colore freschezza e vitalità, nonché di poter portare avanti la propria passione per la natura.

Molte richiedono davvero poco, se non la corretta irrigazione e il giusto posizionamento all'interno dell'abitazione, ma tutte ci doneranno momenti di stupore e attimi di buonumore.

Il consiglio è: pensate alla vostra cura, al vostro benessere e salute e al vostro senso estetico, pensate a creare il vostro PERSONAL GREEN SPACE!



REVOLVER
CASE DA VIVERE

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



La sanificazione in casa? Sì, con le tecnologie smart

Un settore fino ad ora poco considerato dalle nuove tecnologie, diventa adesso di grande attualità e di grande interesse, per questo motivo appetibile dalle grandi aziende: la sanificazione degli ambienti domestici.

Quello della sanificazione è l'aspetto più rilevante che uffici, ristoranti e luoghi di interesse pubblico stanno affrontando a causa dell'emergenza sanitaria per la diffusione del Covid19. Come viene spesso ribadito dall'OMS - Organizzazione Mondiale della Sanità - è fondamentale tenere puliti e arieggiati anche gli ambienti delle nostre case.

La ricerca sul settore della sanificazione domestica ha subito una accelerazione negli ultimi mesi e sul mercato sono disponibili prodotti e dispositivi in grado di migliorare la qualità dell'aria all'interno delle case e che limitano la diffusione di batteri e virus; fortunatamente non servono grandi investimenti né importanti e invasivi interventi per dotare le nostre abitazioni di sistemi efficaci di sanificazione.

I dispositivi più richiesti sono indubbiamente quelli legati alla ventilazione e all'ozonizzazione: sistemi già presenti sul mercato da diverso tempo, gli strumenti per la ventilazione meccanica controllata permettono allo stesso tempo di tutelare la nostra salute e di risparmiare sulla bolletta energetica.

Esistono filtri o sistemi al carbonio attivo che possono essere applicati ai dispositivi di ventilazione meccanica e che riducono gli inquinanti nell'aria (i VOC - composti organici volatili), grazie al loro potere assorbente.

La sanificazione in casa?
Sì, con le tecnologie smart



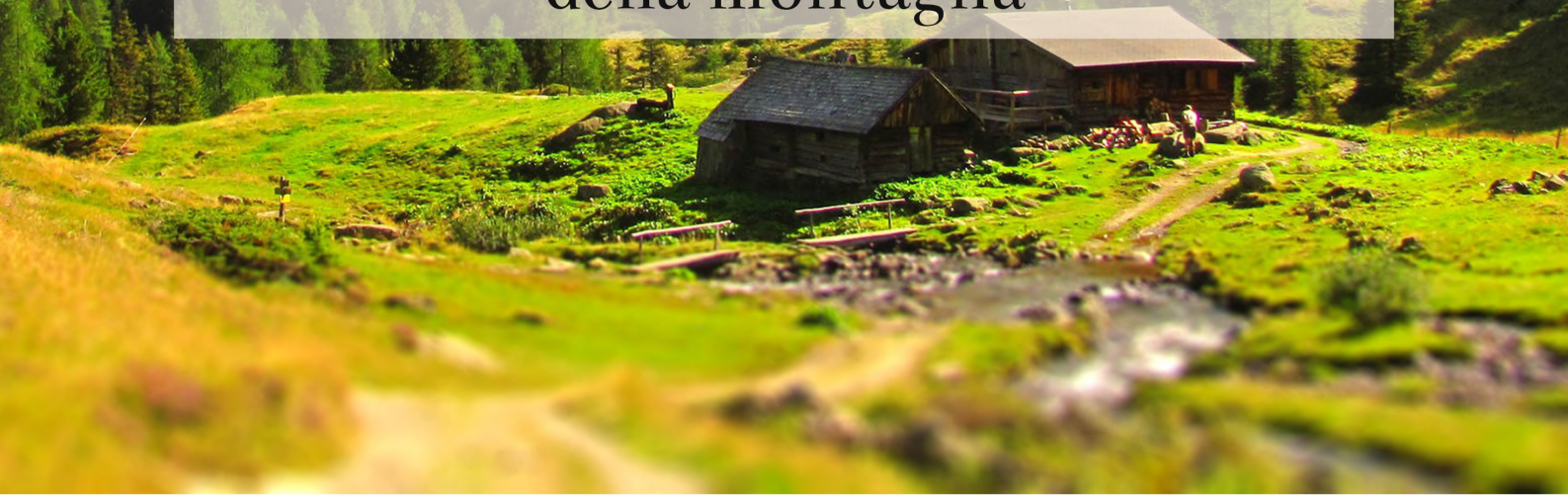
Per contrastare gli agenti patogeni, ovvero virus e batteri, occorre adottare misure più complesse: grazie alla luce UV alcuni sistemi filtrano e ripuliscono l'aria, oppure sono in grado di disgregare le membrane di batteri, funghi e virus per mezzo di processi di ionizzazione a plasma freddo.

L'ozonizzazione invece è una tecnologia davvero innovativa che libera ozono nell'aria, che cattura e distrugge le molecole più nocive presenti nelle nostre stanze.

I purificatori e i termoventilatori sono utilizzati in particolare per abbattere acari, allergeni e pollini; alcune tipologie di depuratori si basano sull'emissione di forti scariche elettriche, per noi innocue ma devastanti per le microparticelle degli agenti patogeni.

Oltre ai costi particolarmente contenuti di questi dispositivi per la purificazione e la depurazione c'è un altro grande vantaggio che risulta gradito ad abitazioni con metrature ridotte: le dimensioni di alcune tipologie di prodotti per la sanificazione sono veramente minimali, a tal punto che alcune soluzioni per la ionizzazione sono anche indossabili per pulire l'aria che ci circonda.

Case Vacanza: la riscoperta della montagna



L'estate probabilmente più anomala dal dopoguerra ad oggi si sta ormai approssimando, la ricettività, le strutture alberghiere, i bed and breakfast, la ristorazione si stanno attrezzando per affrontarla in sicurezza. La tendenza, per chi sta pensando di soggiornare fuori dalle grandi città o dalle dimore abituali in questa fase di riapertura dopo il lockdown, è a un ritorno piuttosto accentuato nelle località dell'arco alpino.

La casa vacanza in montagna rappresenta una soluzione alternativa al classico soggiorno in hotel, forse più sicura nell'immaginario del turista che sta per fare le valigie.

La richiesta per soggiorni in case vacanza dell'Alto Adige - ad esempio - è notevolmente aumentata nelle ultime settimane, sia da parte di ospiti nazionali che da turisti stranieri, con prenotazioni che stanno raggiungendo numeri interessanti. A detta degli Operatori turistici regionali le regole e le norme igieniche in Alto Adige sono identiche a quelle che devono essere adottate nel resto del nostro Paese, non ci sono restrizioni aggiuntive.

La possibilità di soddisfare in questo periodo particolare richieste molto personalizzate sta giocando un ruolo fondamentale a favore delle strutture medio-piccole, magari a conduzione familiare. Anche i prezzi più contenuti delle soluzioni in casa vacanza spingono molte famiglie a preferire questo tipo di vacanze alternative.

Case Vacanza: la riscoperta della montagna

Anche per la lombarda Alta Valtellina ci sono numeri incoraggianti e la situazione delle prenotazioni è attualmente positiva: nonostante un lieve calo rispetto allo scorso anno, si mantengono su livelli piuttosto confortanti.

Ciò che spinge gli Operatori a mantenere un certo ottimismo è l'esponentiale aumento delle richieste informazioni, dovuto con tutta probabilità alla grande incertezza e alla ricerca della sicurezza che stanno suggerendo ai turisti di informarsi adeguatamente prima della prenotazione e della partenza.



Appartamenti indipendenti, baite, chalet e residence con piscina - in ordine di gradimento - sono le soluzioni più desiderate e in alcune zone sarà garantito un servizio di food delivery su richiesta, da parte dei ristoranti. Chi prenota in questo periodo sta prediligendo strutture appena fuori dai centri abitati: il desiderio di uscire dalle città dopo mesi di chiusura influenza anche questo tipo di scelta, nel legittimo intento di "scappare" un po'.



Cortili e giardini curati per una estate sicura anche in condominio

Estate è sinonimo di sole, giornate all'aria aperta: in questi mesi trascorsi nelle nostre case, ciascuno di noi ha sognato ore di relax da trascorrere sotto il primo tiepido sole tardo primaverile. Per chi abita in condominio la fortuna è indubbiamente quella di poter godere anche di spazi verdi condominiali, giardini e cortili.

La cura del giardino condominiale è molto importante per preservare sia il benessere stesso di piante e ornamenti verdi, sia la sicurezza di chi usufruisce di queste oasi domestiche. Per ottenere risultati soddisfacenti dal punto di vista estetico e della fruibilità delle aree verdi è fondamentale organizzare e pianificare adeguatamente gli interventi, siano essi ordinari che straordinari.

Lo sfalcio dell'erba, le concimazioni, la potatura delle siepi e degli arbusti devono necessariamente essere eseguiti da professionisti e aziende qualificate che sappiano valutare visivamente le condizioni generali del verde condominiale, diagnosticare la stabilità degli alberi oltre che, naturalmente, saper definire e quantificare economicamente le lavorazioni previste.

Il censimento qualitativo e quantitativo del verde rappresenta il punto di partenza per poter ottimizzare i costi ed evitare interventi dannosi: censire correttamente permette di pianificare gli interventi in modo razionale, preciso e con un risparmio assicurato in termini di tempo e di denaro.

Cortili e giardini curati per una estate sicura anche in condominio

Le amministrazioni condominiali possono contare su un "esercito" di professionisti del verde, giardinieri, arboricoltori, consulenti e progettisti del verde. Ogni azienda o professionista deve avere precisi requisiti che assicurino il giusto livello di sicurezza e di conoscenza della materia.

Il giardiniere, che si occupa della manutenzione delle aree verdi, è una figura professionale riconosciuta dalla legge del 28 luglio 2016 n.154, deve avere una Partita Iva e aver conseguito un attestato di idoneità che possa accertare il possesso di adeguate competenze.

L'arboricoltore si occupa della gestione degli arbusti, gli alberi nel caso specifico, ed ha conoscenze di biologia, botanica, protezione dell'ambiente, fisiologia degli alberi e delle norme di sicurezza per la gestione del lavoro (pensiamo infatti alla pericolosità di alcune lavorazioni in cima agli arbusti, che comportano imbracature).

Consulenti e progettisti del verde sono diplomati o laureati, iscritti a un Albo Professionale, con titoli e requisiti specifici e si occupano della progettazione del verde, oltre che del censimento e delle verifiche sullo stato di salute delle piante.

La professionalità delle figure sopra citate, i giusti interventi, la pianificazione e l'attenzione sulla salute del verde condominiale sono le semplici ma fondamentali regole da seguire per mantenere la sicurezza e ottimizzare i costi: in questo modo il condominio può massimizzare i benefici derivanti dalla presenza di un gradevole giardino, nel rispetto del benessere di tutti i condomini e dell'ecosistema del verde.





La Certificazione Energetica Edilizia: i costi e le normative

A cura dell' Ing. Alessandro Negrini

Quanto costa la Certificazione Energetica?

Come accade per tutti i servizi professionali specialistici, non esiste un tariffario minimo: molto dipende dalle caratteristiche dell'immobile, dalle problematiche incontrate in fase di sopralluogo e dalla procedura dettata dagli Enti locali (che sovente impongono costi fissi di registrazione e conservazione per le pratiche). In linea di principio, è sempre importante rivolgersi a figure professionali qualificate (e accreditate) in modo da evitare problemi che potrebbero venire alla luce solo all'ultimo, magari nel corso degli usuali controlli notarili e con notevoli perdite di tempo.

Il nuovo modello di APE in Lombardia

L'attuale modello di Attestato di Prestazione Energetica è stato approvato dalla Regione Lombardia a partire dal 2015[1] e permane a tutt'oggi con le seguenti caratteristiche:

- quattro livelli di classe A (A1, A2, A3, A4);
- informazioni sulla quantità di energia esportata;
- stima dei consumi energetici annui (in condizioni standard);
- dati di dettaglio sugli impianti esistenti (anno di installazione, potenza, codice-catasto ecc.);
- agli indicatori quantitativi (classe energetica e indice di prestazione globale) affiancata da alcuni indicatori qualitativi.

Il documento originale è firmato digitalmente dal certificatore, mentre l'attestato cartaceo deve sempre essere validato in originale e accompagnato dalla ricevuta del Catasto Energetico (CEER); se redatto prima del 28 gennaio 2016, deve essere inoltre accompagnato dalla dichiarazione di atto di notorietà in cui lo stesso certificatore garantisce che la copia cartacea sia conforme al file depositato presso il CEER.

[1] DGR X/3868 e relativo DDUO n. 6480 del 30 luglio 2015. Lo stesso modello permane con il DDUO 176/17 del 12 gennaio 2017 e con il DDUO 2456/17 del 8 marzo 2017 ed è relativo agli attestati con data di registrazione successiva al 1° ottobre 2015

Come si evolve la normativa

Il tema dell'efficienza energetica è sempre vivo e, non più tardi del 9 luglio 2018, l'Unione Europea ha approvato una nuova Direttiva[2] che si inserisce nel contesto degli obiettivi ambientali da raggiungere entro il 2050 in fatto di "neutralità climatica": al centro dei nuovi provvedimenti si pone proprio il settore dell'edilizia residenziale che, nel suo complesso, rappresenta un'importante fronte d'intervento dato che l'industria edile è responsabile di circa il 40% delle emissioni di anidride carbonica a livello mondiale, con un'ulteriore crescita stimata pari al 2% annuo.

Più in generale, il Quadro 2030 adottato dal Consiglio Europeo già nell'ottobre 2014 prevede una riduzione di almeno un 40% delle emissioni di gas serra rispetto al 1990 con una quota minima del 32% legata alla diffusione di energie rinnovabili e un miglioramento atteso del 32.5% per quanto concerne l'efficienza energetica.





Sempre a livello europeo, a partire da marzo 2020, ogni Stato Membro dell'UE ha l'obbligo di recepire e attuare la Direttiva EPBD III (Energy Performance of Buildings Directive) con l'obiettivo non solo di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, bensì di incentivare la ristrutturazione degli immobili esistenti (sempre entro la scadenza prefissata del 2050). La filosofia all'origine della Direttiva appare chiara: promuovere la trasformazione dell'edilizia passando da un mero criterio di efficienza tecnica ad un più ampio contesto di sostenibilità ambientale (decarbonizzazione) e di benessere abitativo.

A livello nazionale, il PNIEC (Piano Nazionale Integrato Energia e Clima) ha recepito questi obiettivi, rilanciandoli talvolta su specifici focus ancor più ambiziosi. Si prevede l'istituzione di un Portale Nazionale dedicato alla prestazione energetica degli edifici destinato a divenire lo strumento preferenziale atto a favorire la conoscenza del parco immobiliare italiano (in termini di consistenza, consumi e prestazioni) anche al fine di stimolare l'esecuzione degli interventi di riqualificazione già citati.

[2] DGR X/3868 e relativo DDUO n. 6480 del 30 luglio 2015.
Lo stesso modello permane con il DDUO 176/17 del
12 gennaio 2017 e con il DDUO 2456/17 del 8 marzo 2017
ed è relativo agli attestati con data di registrazione
successiva al 1° ottobre 2015

Ing. Alessandro Negrini
alessandro-negrini.com





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