

Anno 2 - Numero 3 - Marzo 2020



# MAGAZINE

MORABITO IMMOBILIARE

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

**Comfort Abitativo: vivere qualitativamente bene la nostra casa**

Approfondimenti e novità  
a cura di





# Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

il vostro interesse per il Magazine è per noi stimolo per cercare sempre nuove, utili tematiche che possano attirare la vostra attenzione. Quindi ancora grazie: il numero di primavera tocca diversi temi, tra cui quello del Comfort Abitativo, uno dei temi che "fa la differenza" nella scelta di una casa da acquistare. E poi, un'abitazione affacciata sul mare, la presentazione di un prodotto assicurativo che copre i rischi più comuni di un proprietario e ancora altri argomenti che speriamo possano esservi di aiuto. Buona lettura.

Il magazine di Marzo apre con l'articolo dello Studio Revolver dedicato alla cucina, l'ambiente più cool della casa soprattutto se è aperta sul living, con il quale dialoga attraverso finiture, materiali e colori. Un ambiente sempre in evoluzione, caratterizzato da funzionalità, tecnologia ed eleganza, che favorisce il convivio secondo i nuovi codici dell'abitare.

Qualità dell'aria, Illuminazione degli ambienti, Temperatura e Acustica: ecco i quattro parametri fondamentali in base ai quali si rileva il "Comfort Abitativo": il loro mantenimento ai livelli ottimali rende l'ambiente in cui viviamo favorevole al nostro benessere, grazie all'instaurarsi di un ecosistema ben calibrato.

La Casa del Momento è un appartamento anni Settanta affacciato sul mare di Sanremo, località di moda e nota già da fine '800 per il suo clima particolarmente mite. Situata a due passi dalla zona pedonale, da ristoranti, bar e negozi più cool, e dal porto, la confortevole abitazione completa di terrazzini coniuga tutti i piaceri dell'abitare al mare alle comodità della vita di città.

I rischi della vita quotidiana sono tanti, insidiosi e inaspettati. C'è modo di limitare i danni nel caso in cui capiti uno di questi inconvenienti (dal cane che morsica il postino alla perdita d'acqua della lavatrice che allaga l'appartamento al piano inferiore...). In tema di assicurazioni, la Dottoressa Girotto della società Limestreet, descrive un prodotto creato ad hoc proprio per questi casi, la polizza di Responsabilità civile del Capofamiglia.

I Ponti Termici: come si può ovviare a questo inconveniente può capitare a un edificio? Lo spiega l'Ingegnere Alessandro Negrini nella seconda puntata relativa a questo problema: ecco gli obblighi normativi e le possibili soluzioni per affrontare e risolvere questa situazione.

Buona lettura  
Francesco Morabito



**FRANCESCO MORABITO**

*Agente Immobiliare*

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

## MARZO 2020 IN QUESTO NUMERO:

La Cucina: funzionalità, tecnologia ed eleganza >> pag.3

Comfort Abitativo: vivere qualitativamente bene la nostra casa >> pag. 6

La Casa del Momento: al mare come in città >> pag. 8

Al riparo dai rischi della vita quotidiana con le polizze RC >> pag. 11

I Ponti Termici: gli obblighi e le possibili soluzioni >> pag. 13

Mensile di approfondimento a cura di  
**Morabito Immobiliare**  
[www.morabitoimmobiliare.it](http://www.morabitoimmobiliare.it)

Progetto grafico, impaginazione ed edizione a cura di **WebKey.80**  
[www.broadweb80.it](http://www.broadweb80.it)





## La Cucina: funzionalità, tecnologia ed eleganza

La cucina è diventato l'ambiente più vivo della nostra casa e negli ultimi anni un elemento chiave dell'arredamento, creando un connubio più o meno integrato con il soggiorno al fine di ampliare gli spazi di convivialità.

A cura di REVOLVER - Home Staging e Relooking

La cucina è in costante evoluzione ed è sempre più caratterizzata da tre aspetti che creano sinergie fra di essi: funzionalità, tecnologia ed eleganza.

Un elemento di innovazione sono senz'altro le isole e le penisole, che con il loro effetto monolitico garantiscono personalità ed unicità creando uno spazio di intimità e allo stesso tempo di efficienza domestica, grazie alle funzioni integrate per la cottura e il piano per consumare i pasti.

Un'idea da tenere in considerazione è lo stile a cascata, ossia isole in cui il materiale del piano di lavoro scende anche lungo i fianchi a racchiudere l'intera struttura, per un raffinato effetto "wow".

I piani di lavoro diventano sempre più tecnologici e glamour, con varietà "per tutte le tasche", con materiali effetto marmo e quarzo super sottili e sagomanti, o piani in legno che scaldano l'ambiente.



La Cucina: funzionalità,  
tecnologia ed eleganza

Le maniglie lasciando il posto a sistemi di apertura leggeri, dinamici e dal design minimale come le maniglie integrate.

Ricordatevi poi di fare ordine sul piano di lavoro lasciando solo l'essenziale, le nuove cucine puntano molto sull'organizzazione dello spazio interno.

Si sfrutteranno sempre di più le basi anziché i pensili, aumentandone la profondità dai 60 cm attuali ai 70 cm. Così facendo si guadagna uno spazio maggiore, sia sul piano di lavoro che nel contenimento dei cestoni, molto più comodi e pratici; i pensili saranno più decorativi e in molti casi ove lo spazio lo permetterà si creeranno colonne super attrezzate.

E ormai di tendenza integrare le finiture della zona cucina con il soggiorno, questo sicuramente può essere una soluzione di stile perché crea un effetto di continuità, ma in questo caso, il suggerimento è di fare attenzione a non uniformare troppo l'ambiente.

Giocate con i materiali a contrasto come pietra e legno o magari con nuance di finiture diverse, unendo tutto con della tappezzeria ad effetto della zona giorno.

Se la cucina è a vista, il tavolo si deve integrare con lo spazio e con il resto del soggiorno, un tavolo tondo è molto scenografico e riempie lo spazio rafforzando il senso di convivialità.

Insomma, che dire, la cucina da bella e funzionale è ormai diventata l'ambiente "cool" della nostra casa.



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



REVOLVER  
CASE DA VIVERE





## Comfort Abitativo: vivere qualitativamente bene la nostra casa

Abitare è un verbo che andrebbe analizzato attentamente: esiste infatti una sostanziale differenza tra il "risiedere" e l'abitare vero e proprio.

L'abitare è costituito da gesti, sensazioni, abitudini che nel loro insieme determinano il nostro vivere quotidiano. E nella quotidianità è estremamente importante vivere e frequentare ambienti sani nei quali la nostra permanenza sia il più possibile piacevole, a beneficio della nostra condizione fisica e psichica.

Lo sviluppo di nuove e sempre più efficaci tecnologie volte a migliorare il comfort abitativo delle nostre abitazioni è in forte espansione. Il comfort abitativo è un complesso di condizioni che si creano in una casa, misurato attraverso quattro fondamentali parametri: la qualità dell'aria, l'illuminazione degli ambienti, la temperatura media e l'acustica.

Il mantenimento di questi elementi su livelli ottimali fa sì che all'interno dell'ambiente in cui viviamo possano instaurarsi condizioni di percepito benessere, frutto di un ecosistema ben definito.

### La Qualità dell'Aria

L'aria all'interno degli ambienti non deve risultare eccessivamente umida e nemmeno eccessivamente secca. Un elemento non trascurabile è anche la schermatura, almeno parziale, dai campi elettromagnetici e la limitazione delle possibili contami-



Comfort Abitativo:  
vivere qualitativamente bene  
la nostra casa

nazioni da sostanze chimiche dannose, come ad esempio il benzene o i metalli pesanti. Per contenere il più possibile queste condizioni critiche è consigliabile ricorrere a materiali antistatici e antiallergici (il legno, ad esempio).

## L'Illuminazione degli Ambienti

L'assenza di una adeguata luce naturale, così come l'eccessiva esposizione, incidono in maniera significativa sul comfort abitativo. Per garantire la giusta illuminazione occorre partire da una buona progettazione, per definire adeguatamente quelle che saranno le aperture dell'appartamento o della villa alla luce naturale.

Esistono standard precisi regolati da una normativa per la corretta collocazione e dimensione delle future finestre. Bisognerà poi prestare particolare cura nello scegliere i materiali dell'infisso da installare, le tende o veneziane e in generale i sistemi oscuranti.

## La Temperatura

Per garantire il giusto comfort abitativo sarebbe auspicabile avere una temperatura di minimo 20°C nelle stagioni fredde e di massimo 26°C in estate.

Materiali a bassa conducibilità termica, ridurre al minimo le dispersioni di energia ed assicurare una efficace protezione dalle alte temperature esterne, sono accorgimenti che contribuiscono a mantenere costanti e adeguati al periodo i livelli di temperatura interna.





Comfort Abitativo:  
vivere qualitativamente bene  
la nostra casa

Dal punto di vista della climatizzazione, della corretta e sana aerazione dei locali, sono davvero tante le tecnologie e i sistemi che abbiamo oggi a disposizione.

Ne ripareremo nei prossimi mesi, anche in occasione della manifestazione fieristica "MCE Expo-comfort", che ha subito un rinvio dal mese di marzo a settembre 2020, a causa dei provvedimenti per il contenimento della diffusione del coronavirus nel nostro Paese.

## L'Acustica

Proteggere gli spazi in cui viviamo dall'inquinamento acustico giova al benessere e al comfort abitativo. L'utilizzo di materiali porosi che siano in grado di assorbire i suoni, ostacolando il propagarsi all'interno della casa, è un efficace rimedio contro qualsiasi rumore molesto derivante da mezzi di trasporto nelle vicinanze o dal calpestio.





## La Casa del Momento: al mare come in città

Un appartamento anni '70 affacciato sul mare è l'occasione per abitare sulla Riviera dei Fiori godendo delle infinite opportunità che offre Sanremo, a cominciare dal clima



Persino Sissi, l'imperatrice d'Austria e la zarina Maria Alexandrovna, moglie dello zar Alessandro II, nella seconda metà dell'Ottocento venivano a trascorrere l'inverno a Sanremo, nota appunto per il suo clima particolarmente mite (grazie alla montagna che la incornicia e la protegge dalle perturbazioni) e per le attrattive che già a quei tempi la cittadina offriva ai suoi visitatori, prevalentemente aristocratici provenienti da ogni parte d'Europa. È a partire da quell'epoca che vengono edificate le ville più belle che si possono ancora vedere sul lungomare o nella prima collina, fatte costruire da "turisti" di livello che la erigono a residenza quasi permanente.

Ed è anche di fine Ottocento la trasformazione della coltivazione degli agrumeti (per cui la località era molto rinomata) in colture di fiori che la rendono celebre ancora oggi.



La Casa del Momento: al mare  
come in città



Per non parlare del Festival della Canzone Italiana, del Casinò, del Porto Turistico, delle competizioni sportive, delle località che la circondano e che diventano meta di gite anche in montagna, della Costa Azzurra a pochi chilometri...

Insomma, un luogo di vacanza con un mare aperto che invita a veleggiare, e a terra un contesto urbano fatto di zone pedonali con negozi e infrastrutture cittadine, che garantiscono un confort assoluto.

Seconda casa o abitazione principale? Questa è la domanda nel prendere in considerazione questo appartamento affacciato sul mare, a due passi dalla passeggiata ma in posizione arretrata che la ripara dal rumore del traffico, e non lontano dal porto, dal centro storico, dal Teatro Ariston, dalla via chiusa al traffico.

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.







Al secondo piano di un palazzo costruito negli anni '70, in un contesto piacevole con davanti un piccolo giardino e di lato un palazzo d'epoca, l'abitazione si snoda su 105 metri quadrati arricchiti da terrazzini che guardano il mare attraverso grandi finestre che accolgono il verde delle palme, l'azzurro del cielo e tutto il sole, garantendo una luminosità unica e il fascino di tramonti indimenticabili, anche d'inverno.

La casa si compone di un ampio living che comprende la zona pranzo: mosso da archi disegnati nella parete e rifiniti da specchi che raddoppiano lo spazio e riflettono la luce che entra dalla portafinestra, ha un terrazzo che guarda il mare e nel quale c'è lo spazio per un tavolo che può ospitare colazioni, pranzi e cene nella stagione più mite.

Uno degli archi del soggiorno porta alla cucina abitabile dalla pianta a elle, che si presta a essere attrezzata in modo completo, e offre la possibilità di sistemare un tavolino per un brunch in coppia. È anch'essa dotata di balcone che guarda l'interno e un giardino con le palme.

Un disimpegno, dal living introduce alla zona notte, dove la camera matrimoniale, con un terrazzo che guarda il mare, ha dimensioni comode e può ospitare armadio e cassettoni. Subito accanto c'è il bagno padronale dalle preziose ceramiche con finitura marmo, che riprendono lo stile della casa.

La seconda stanza da letto è più raccolta, ma usufruisce di un balcone soleggiato e di un bagno ensuite allegro e colorato.

Gradevoli i materiali: il marmo in una tonalità scura accesa da venature bianche nella zona giorno, e il parquet posato a spina di pesce; è realizzato in un'essenza chiara che dà luce all'insieme, e che crea un'atmosfera accogliente nella zona notte.

In cucina e nei bagni, la ceramica in tonalità pastello, con finitura effetto marmo o a tinte decise e decori delicati riflette lo stile dell'epoca e dà personalità a ogni singolo locale.

Questi gli interni. All'esterno il mare e la città vecchia, che aspetta di accogliere nell'adiacente zona pedonale i futuri proprietari, per una gradevole passeggiata attraverso negozi e locali prestigiosi, respirando il profumo dei fiori.



## Al riparo dai rischi della vita quotidiana con le polizze RC

"Il cane ha morso il postino!"  
"Mio figlio ha colpito con la bici la macchina del vicino, rompendogli lo specchietto!"  
"Sei assicurato?"

A cura di Limestreet Srl  
Insurance Broker

Si stima che oggi, in Italia, soltanto il 30% delle persone si sia assicurato contro i rischi della vita quotidiana. Tuttavia animali domestici, figli e abitazione possono regalarci delle sorprese... e non sempre belle.

Non tutti, però, sanno che esistono appositi strumenti che consentono di mettersi al riparo da questi imprevisti: sono le polizze di Responsabilità Civile del Capofamiglia, che tutelano l'assicurato nel caso in cui si verificano, nella vita quotidiana, piccoli ma gravi incidenti.

Nonostante la denominazione, la polizza di Responsabilità Civile del Capofamiglia non tutela solo quest'ultimo, ma si estende anche ai conviven-





ti – siano essi familiari, collaboratori domestici o animali da compagnia – e copre sia i danni provocati a terzi (dalle semplici lesioni, fino al decesso) sia quelli accaduti ai loro beni.

Tale polizza mette al riparo da alcune ipotesi di responsabilità disciplinate dal codice civile, quali ad esempio quelle previste dagli articoli 2048 o 2052, che disciplinano la responsabilità per fatto altrui (i genitori o tutori di un soggetto minore, o il proprietario di un animale custodito, smarrito o fuggito). Proprio per rispondere alle varie esigenze della vita familiare, la polizza può essere strutturata a seconda delle necessità dell'assicurato, può essere inserita direttamente nella polizza casa oppure essere oggetto di una copertura separata.

Solo per fare alcuni esempi, tale polizza potrebbe intervenire nei seguenti casi:

- danni derivanti dall'utilizzo della propria abitazione, o dallo svolgimento di varie attività nel tempo libero (quale il vaso che cade da un balcone e ferisce un passante);
- danni da spargimento di acqua (un rubinetto o di un irrigatore lasciato aperto e che ha causato uno spargimento d'acqua - da non confondersi con i danni da acqua condotta, provocati dalla rottura accidentale di una tubazione e coperti dalla polizza rc del fabbricato);
- danni provocati da fatti illeciti o dolosi compiuti da figli minori (quale il figlio minore che giocando a pallone rompe il vetro di una finestra altrui);

- danni causati dai figli residenti altrove per motivi di studio (la copertura è estesa anche ai figli dell'assicurato di età non superiore a 28 anni, anche se studenti residenti lontano dal nucleo familiare);

- danni causati a terzi da collaboratori domestici o altri soggetti prestanti lavoro (ma solo se assunti regolarmente);

- danni provocati da animali domestici (il cane che morde il postino);

- danni causati dal possesso o dall'uso di veicoli non soggetti all'obbligo di assicurazione (le biciclette, o i monopattini);

- danni causati a terzi dall'incendio di un veicolo o di altri beni (danni provocati dall'incendio, dallo scoppio o dall'esplosione di un veicolo a motore di proprietà parcheggiato in aree private o recintate).

La maggior parte degli assicurati stipula tale polizza con la motivazione principale di tutelarsi dai danni causati dal proprio animale domestico, soprattutto dai cani, a volte, addirittura pagando lo stesso premio dovuto per una protezione completa!

Per fare un esempio, il pacchetto che Limestreet vi propone ha un massimale di € 500.000,00 a fronte di un costo annuo di soli € 85,00 €, che può essere aggiunto alla propria polizza casa o acquistato separatamente, a seconda delle esigenze dell'assicurato.

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





## I Ponti Termici: gli obblighi e le possibili soluzioni

Ad oggi, il progettista deve rispettare gli obblighi di Legge applicando, per quanto possibile, le opportune metodologie di calcolo legate alle prestazioni energetiche edili.

A cura dell' Ing. Alessandro Negrini

Gli obblighi garantiscono che le nuove costruzioni:

- siano esenti dal rischio di proliferazione di muffe, micro-organismi e condensa interstiziale;
- siano realizzate nell'intento di minimizzare l'insorgenza di possibili ponti termici;
- comportino un sempre minore impatto energetico, con positive ricadute sulla qualità della vita individuale nonché sulla sostenibilità ambientale complessiva.

L'obbligo di certificazione energetica all'atto della compravendita di un immobile, dunque, si ispira alla medesima ottica cautelativa, nell'intento di informare - e, se possibile, tutelare - le parti coinvolte, indirizzandole verso una scelta consapevole degli interventi da programmare per il miglioramento della propria esperienza abitativa.

Le norme attuali prevedono di eseguire verifiche che sono sostanzialmente basate sulla temperatura superficiale e l'umidità degli ambienti in analisi, appurando:



- se la temperatura interna scenda mai, anche sporadicamente, al di sotto del punto di rugiada;
- se esistano fenomeni di condensazione dell'umidità, con deposito d'acqua;
- se esistano condizioni micro-climatiche favorevoli all'efflorescenza di muffe (es. un tasso di umidità pari o superiore all'80%).

In termini generali, come si accennava in precedenza, nel momento in cui la struttura è destinata ad un uso lavorativo, anche occasionale e/o a titolo non oneroso, le disposizioni di Legge in materia di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori si aggiungono al novero degli obblighi contemplati, andando a coinvolgere sia il proprietario che il Datore di Lavoro (quando le due figure non coincidano).

## Le possibili soluzioni

Benché la buona progettazione sotto il profilo energetico sia un vincolo importante e un requisito atteso per ogni immobile, è pur vero che il mercato ci pone davanti ad opportunità diverse, spesso condizionate da fattori di necessità e di natura economica.

Se si considera che oltre il 58% degli immobili in Italia è stato realizzato prima del 1977, anno in cui sono entrate in vigore le prime disposizioni in materia di efficienza energetica, se ne deduce che esistono quasi 18.5 milioni di strutture sul territorio nazionale che possono presentare problemi simili (o identici) a quelli sin ora descritti: problemi che - tuttavia - possono essere risolti (o mitigati) mediante diversi approcci, necessariamente studiati e pianificati con l'aiuto di specialisti esperti.

Fra le tante possibilità, ricordiamo che:

- il taglio termico, ossia la separazione fisica degli elementi che costituiscono il ponte termico e l'inserimento tra loro di idonei materiali isolanti, è la soluzione solitamente più efficace (e costosa), da tempo standardizzata anche nella produzione di porte, serramenti e soglie;
- l'installazione di un cappotto termico esterno all'edificio mira a minimizzare le dispersioni complessive, che saranno però concentrate in corrispondenza degli ancoraggi e/o degli spazi tra modulo e modulo, ove non siano perfettamente serrati (by-pass termico); questa soluzione, ovviamente, non influenza le problematiche legate alla presenza di aggetti, balconi e davanzali passanti;
- l'insufflazione, per contro, prevede il riempimento con isolanti termici dei muri a cassa vuota e/o delle intercapedini: questa soluzione, tuttavia, non è sempre applicabile (es. come nel caso di travi o pilastri a filo-muro);



## I Ponti Termici: gli obblighi e le possibili soluzioni

- le pitture ad effetto termico sono prodotti che riescono a uniformare la temperatura sulle pareti, riducendo la possibilità di formazione di condensa sulle superfici interne degli ambienti più umidi: in alcuni casi, costituiscono un valido strumento in fase di risanamento, ma non arrivano mai a sostituire una buona coibentazione di base;

- il cappotto interno è una delle ultime opzioni solitamente prese in considerazione, sia per il minor rendimento termico rispetto ad altri approcci (non è infatti esclusa la formazione di condensa tra pannelli e muratura), sia per la necessaria perdita di spazio abitabile.

## Conclusioni

Come abbiamo visto, i ponti termici costituiscono una criticità tipicamente legata alla qualità di un immobile, sia dal punto di vista della progettazione originaria, che della manutenzione. Umidità e presenza di muffa possono essere degli utili campanelli d'allarme nel momento in cui desideriamo orientarci nelle nostre scelte (es. compravendita, affitto ecc.), ma è sempre necessario - in ultima analisi - far riferimento a figure professionali qualificate, in grado di analizzare la situazione in modo oggettivo e consigliare il migliore approccio, anche alla luce delle risorse disponibili.

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