



Anno 2 - Numero 8 - Agosto 2020

MAGAZINE
MORABITO IMMOBILIARE

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

Voglia di Seconda Casa

Approfondimenti e novità
a cura di



Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

puntuali come sempre vi raggiungiamo in vacanza o ancora operativi prima del meritato riposo dopo il periodo complesso che abbiamo vissuto. In questo numero, dedicato a chi sogna una seconda casa, qualche suggerimento per sceglierla e arreararla nel modo più funzionale alle nostre esigenze. Continua il viaggio nei luoghi più belli d'Italia, oltre le grandi città: la destinazione è Sanremo, da scoprire attraverso la sua storia e tutto quello che offre. Continua una riflessione sul modo di organizzare la propria abitazione post-Covid, mentre l'analisi dei quartieri di Milano prende in esame il District 71, Villapizzone, Cagnola, Boldinasco. Cosa ne pensate degli accordi prematrimoniali? Da questo mese, una serie di articoli che offrono qualche "dritta" per lasciarsi (se dovesse accadere) senza litigare. Infine, si conclude il capitolo sull'Home Office, in relazione alla ridistribuzione degli spazi e alla sicurezza dei dati.

Il magazine di Agosto apre con l'articolo di Studio Revolver dedicato alla seconda casa: qualche consiglio su come sceglierla e in che modo arreararla, rendendola confortevole e pratica, facilmente utilizzabile in qualunque momento la si raggiunga. E soprattutto senza costi esagerati.

Sanremo: una destinazione di vacanze, ma anche un luogo che offre tutti i comfort della città. Una dimensione nuova per vivere al mare come in città, usufruendo dei più prestigiosi circoli sportivi (dal golf alla vela), dei locali che organizzano eventi esclusivi, di una via dello shopping che offre i brand più alla moda, di bar e ristoranti di qualità...

A seguito del lockdown e della pandemia ricercatori, costruttori, real estate developer di tutto il mondo sono all'opera per trovare soluzioni in grado di migliorare la qualità della vita a partire dalla propria abitazione. Ecco come orientarsi.

La scoperta dei quartieri di Milano ci porta questo mese al District 71, Villapizzone, Cagnola, Boldinasco: tre borghi a prevalenza agricola a Nord-Ovest di Milano sono stati accorpatis alla città tra la metà dell'Ottocento e i primi del '900, diventando un unico grande luogo dove ritrovare una dimensione di vita che coniuga tradizione e avanguardia.

Vivere (in)felici e (s)contenti: cosa sono i patti prematrimoniali, a che cosa servono e come si applicano. Una piccola guida per argomenti che aiuta chi si lascia a farlo con civiltà, secondo gli accordi stipulati quando il rapporto funzionava.

L'ingegner Negrini, nella seconda e ultima parte della sua analisi intorno allo smart working, prende in considerazione i cambiamenti sostanziali per favorire il massimo rendimento del lavorare a casa: dall'intimità della stanza al tipo di illuminazione che favoriscono la concentrazione, fino alla scelta di uno spazio "sicuro" dove conservare informazioni e dati riservati.

Grazie per l'attenzione, buona lettura e buone vacanze.

Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

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

AGOSTO 2020 IN QUESTO NUMERO:

Voglia di Seconda Casa >> pag.3

Destinazione Sanremo >> pag. 5

Sicurezza, igiene e benessere in casa:
i trend suggeriti anche dai
costruttori >> pag. 7

Milano Districts - Villapizzone, Cagnola,
Boldinasco: il Distretto 71 >> pag. 9

Gli accordi prematrimoniali >> pag. 11

Lavoro Agile: organizzazione degli spazi
e sicurezza dei dati >> pag. 13

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

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

Voglia di Seconda Casa

Agosto tempo di vacanze, sogni e desideri. Molti sognano la montagna, altri il mare e altri ancora una verde collina, ma ovunque sia il luogo dei desideri... c'è tanta voglia di seconda casa.

A cura di REVOLVER - Home Staging e Relooking

Partiamo dall'inizio, l'acquisto di una casa è sempre un acquisto importante e se la prima casa è l'abitazione dove viviamo, necessaria e utile alle esigenze e ai ritmi di tutti i giorni, la seconda diventa invece il luogo dei nostri momenti più intimi e di gioia, dove vogliamo stare bene e godere delle nostre passioni.

Partendo da questo presupposto, sorgono altri quesiti, usarla spesso, o solo per le vacanze, o metterla a reddito per cui affittarla ad altri, ma indipendente dalla risposta, spesso si pensa ad arreararla spendendo poco, ma siete sicuri che sia davvero la scelta giusta un arredamento economico e quindi scadente?

Le antine della cucina che si sfogliano, le giunture che saltano, le cerniere che dopo poco tempo non tengono più, le sedie che si rompono, il divano sempre più scomodo, il lettino che cigola, senza contare i malfunzionamenti degli eventuali elettrodomestici, quando si arriva magari una sera dopo una settimana di duro lavoro.

Ecco invece che un arredamento mirato e dedicato permette di arredare con qualità senza spendere una quantità eccessiva di denaro e di farci godere veramente il luogo dei nostri sogni.

Voglia di Seconda Casa

Per fare la giusta scelta bisogna considerare alcuni elementi fondamentali e per la precisione domandarsi: che uso devo fare della seconda casa? Chi la userà? Che aspetto voglio darle? Quale esigenza devo soddisfare? Quante volte la userò? Chi della mia famiglia la userà più spesso?

In base alle risposte che ci daremo potremo affrontare la scelta dell'arredamento più in linea con le nostre esigenze: partiamo dagli elettrodomestici che vanno scelti in base alle reali esigenze, non sempre il forno è necessario e il frigorifero può essere più piccolo di quello di casa perché non deve contenere le stesse quantità di cibo, ma non sottovalutiamo troppo la qualità, proprio per non trovarci di fronte a imprevisti e brutte sorprese.



Cucina: contenere i costi va bene, ma scegliamo almeno una composizione con antine in laminato e piano di lavoro idrorepellente. Non sacrifichiamo troppo lavandino e il piano di appoggio, non sempre si andrà al ristorante e la comodità di questi aspetti riduce lo stress nel momento in cui ci si siede a tavola o si dovrà uscire subito dopo pranzo o cena per rilassarsi.

Camera da letto: la cosa più importante sarà il materasso e la rete, dormiamo comodi e silenziosi, per il resto si possono trovare ottime soluzioni e complementi di arredo che offrono personalità e allo stesso tempo non ci espongono a spese esose.

Divani letto: come abbiamo già affrontato in altri articoli è il re del soggiorno, pertanto se il resto potrà essere carino ma non eccessivamente costoso o addirittura lussuoso, non dimenticate che se l'uso sarà personale e/o dei vostri figli il consiglio è un divano letto con rete elettro-saldata e materasso almeno H. 15. il riposo anche in questo caso è fondamentale.

Oltre alle funzionalità fondamentali di cui sopra, non dimentichiamo la magia e il sogno per cui abbiamo deciso di avere la seconda casa, per cui il consiglio è il mix fra oggetti e complementi di arredo che rispecchino il più possibile la nostra personalità e intimità, mixare l'estetica tra alcuni oggetti anche poco costosi e nuovi, con qualche pezzo di design, magari da tempo desiderato, e altri ricercati in qualche mercatino vintage, o qualche oggetto che ci rimanda ai ricordi dell'infanzia renderanno davvero questa casa il luogo in cui ritrovare noi stessi e dividerla con i nostri cari.

Con questi piccoli consigli, mare montagna collina o città... buona ricerca per il vostro buen retiro!

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



REVOLVER
CASE DA VIVERE



Destinazione Sanremo

Persino Sissi, l'imperatrice d'Austria e la zarina Maria Aleksandrovna, 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. Ed è anche di fine '800 la trasformazione della coltivazione degli agrumeti (per cui la località era molto rinomata) in colture di fiori che la rendono celebre ancora oggi e che le danno il nome, la Città dei Fiori.

Per non parlare del Festival, 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 una manciata di chilometri.



Collegamenti

Strade Statali: è collegata da est e da ovest con l'Aurelia
Autostrade: da nord, A10/E80 Genova-Ventimiglia, autostrada dei Fiori, uscita Sanremo

Per chi arriva dalla Francia, una volta raggiunta Ventimiglia tramite l'autostrada Costa Azzurra A8/E80 Menton, si continua in autostrada fino al casello di Sanremo

Treni: la stazione è in corso Cavallotti a pochi passi dalla centrale via Matteotti. È servita da treni regionali, interregionali ed intercity

Aeroporti: dista 50 km dallo scalo internazionale di Nizza e circa 144 chilometri da quello di Genova

Destinazione Sanremo

Location Storiche e Curiosità

La Cattedrale di San Siro, in pieno centro, è l'edificio religioso più antico di Sanremo (XII sec.), e uno dei principali esempi di architettura romanica nel ponente.

Il Casinò di Sanremo (attivo dal 1928), www.casinosanremo.it, è ospitato in un edificio Art Nouveau inaugurato nel 1905, originariamente un teatro dove si organizzavano feste, ricevimenti, spettacoli e concerti.

Villa Nobel, villanobel.it, residenza dal 1892 dell'inventore della dinamite Alfred Nobel, nonché ideatore dell'omonimo premio, dal 1969 è sede di incontri, eventi o manifestazioni culturali. Circondata da 6000 mq di parco, dal 2002, restaurata nelle sue forme originali, è aperta al pubblico e ospita un museo sulle scoperte e le invenzioni dell'800.

La Torre della Ciapela o "Torre dei Saraceni" è nel centro di Sanremo, nella Piazza del Mercato. Costruita intorno al XV secolo per difendere la località dagli assalti nemici, fu ristrutturata dopo la metà del XIX secolo. L'edificio ha una pianta rotonda, con corpo a forma di tronco-conico e numerose aperture per le bocche da fuoco e la fucileria: vale uno sguardo da vicino.

Green

Piacevole un pomeriggio a Villa Ormond, www.villaormondevents.com, nel suo grande parco ricco di piante esotiche. Dal 1875 appartenne all'omonima famiglia svizzera, dal 1936 al 1977 è stata sede di mostre floreali internazionali e attualmente ospita l'Istituto internazionale di diritto umanitario.

Shopping

Cuore di Sanremo è via Giacomo Matteotti, detta "la vasca": parallela al lungomare, pedonale in massima parte, offre negozi con i brand più trendy, bar e ristoranti. Inoltre, ospita due cinema, tra cui il famoso Teatro Ariston (dove si svolgono ogni anno il Festival della canzone italiana e il Premio Tenco), e il Casinò Municipale. Pavimentato in pietra, tra il Teatro Ariston e via Feraldi accoglie pannelli in ottone con stampati i nomi degli artisti (e relative canzoni) che hanno vinto i Festival di Sanremo.

Sport

Il Circolo Golf degli Ulivi A.S.D, www.golfsanremo.com, inaugurato nel 1932 per incentivare i turisti stranieri a trascorrere le vacanze a Sanremo, ha 18 buche e ospita una scuola di golf.

Il Tennis Club Solaro, solarosporting.it, è un complesso sportivo con dieci campi da tennis di cui sei in terra rossa, due in sintetico, due in erba sintetica, tutti immersi nel verde. In più, scuola tennis, piscina, palestra, campo da calcetto e resort.

Lo Yacht Club Sanremo, www.yachtclubsanremo.it, nato nel 1920 come Compagnia della Vela, nel 1953 ha contribuito alla nascita della regata della Giraglia. Dal 1956, è lo Yacht Club Sanremo, e organizza prestigiose regate, nonché lezioni di vela per adulti e bambini.

Food & Wine

A'Mare, tel. 0184503755, locale giovane e moderno, con cucina a vista e una strepitosa terrazza sul Porto Vecchio: per gustare pesce freschissimo e specialità mediterranee.



Sicurezza, igiene e benessere in casa: i trend suggeriti anche dai costruttori

Ricercatori, costruttori, imprese, real estate developers di tutto il mondo sono all'opera per trovare soluzioni smart in grado di migliorare la qualità della vita a partire dalla propria casa, a seguito del lockdown e la pandemia che abbiamo subito e stiamo vivendo tuttora, e per essere pronti ipoteticamente a future situazioni simili.

Molte di queste soluzioni sono già operative in alcuni paesi, tra i quali il nostro, si tratta solo di divulgarle e ampliarle.

Comandare, non toccare

I nemici più temuti sono quelli invisibili. Quotidianamente, ininterrottamente, siamo esposti alla presenza di virus e batteri che si annidano ovunque, e soprattutto in ciò che tocchiamo come maniglie, tasti, rubinetti.

Per questo già esistono materiali specifici che tendono a respingere i batteri anziché attrarli, e allo stesso tempo sono sempre più diffuse le tecnologie touchless con comandi vocali come l'utilizzo degli assistenti vocali Google Home e Alexa, rilevatori di presenza che accendono al nostro posto le luci, apps domotiche sugli smartphone che comandano gli elettrodomestici, telecomandi OneForAll che comandano tutti i dispositivi elettronici della casa o addirittura i futuristici sistemi a ologrammi 3D già usati in Cina, su molti edifici della Anhui Easped Technology a Hefei, che ben presto saranno esportati in tutto il mondo.

Il rovescio della medaglia porterebbe a pensare ad un "impigrimento fisico", ma per la sicurezza si cercherà di ovviare a questo in altro modo.

Sicurezza, igiene e benessere
in casa: i trend suggeriti anche
dai costruttori

La natura ci aiuta

Boschi verticali mangia-smog, piante in casa che catturano l'energia elettrostatica, distruggono i batteri e altri agenti pericolosi. Oltre ad essere un bel vedere, il verde è utile perchè ci protegge.

A differenza di quanto si credeva fino a poco tempo fa perfino nelle camere da letto possono essere tenute le piante, ce lo conferma la Nasa, fungono da veri e propri purificatori naturali d'aria, soprattutto alcune come l'Aloe Vera, la Sanseveria, l'Areca, l'Edera. Attenzione solo, se si hanno animali domestici, a posizionarle in maniera tale da non essere facilmente raggiungibili da essi, in quanto nocive e a non esagerare comunque con la quantità.

Sorvegliati a distanza

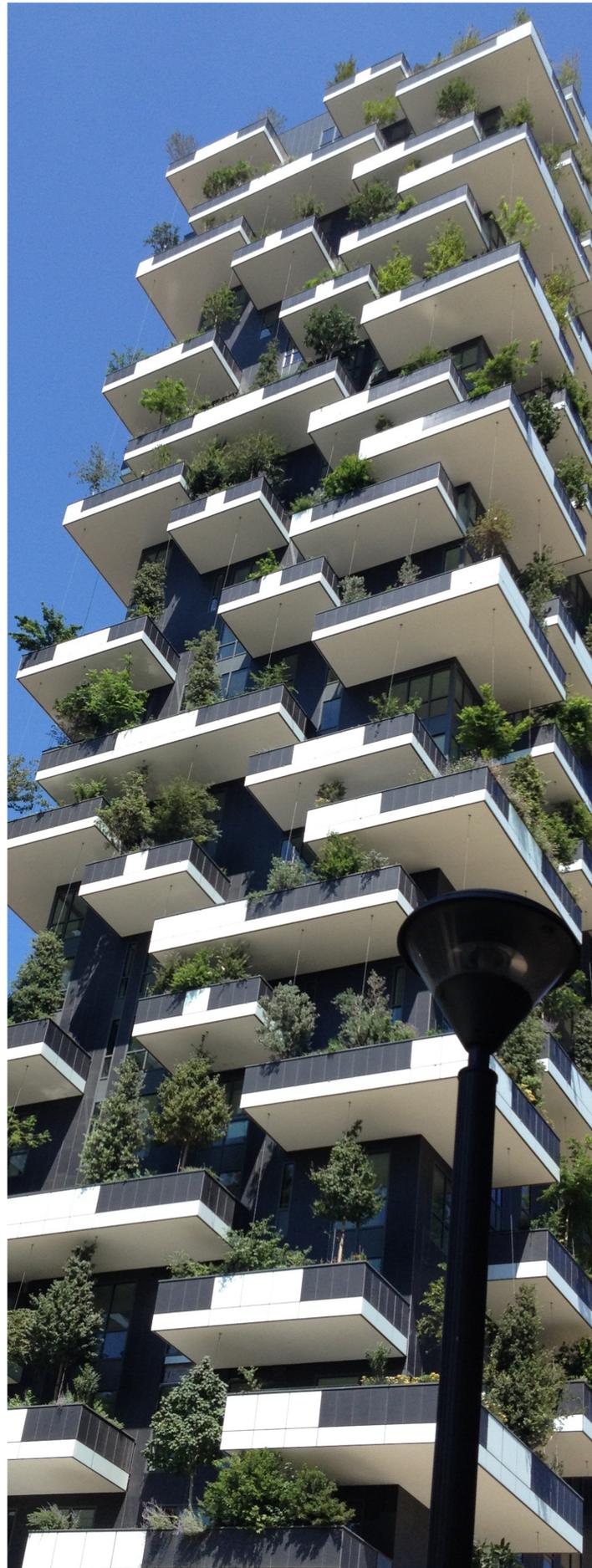
La videosorveglianza a distanza tramite webcam e apparecchi appositi ha permesso, soprattutto durante il lockdown e successivamente con la riapertura per chi doveva recarsi al lavoro lasciando a casa i ragazzi o gli anziani, di monitorare la situazione e sorvegliare.

Bosch ha ideato un sensore di pressione barometrico che permette la geolocalizzazione all'interno di un edificio anche in assenza di segnale GPS.

Ridimensionamento degli spazi in casa

Ripensare agli spazi all'interno della propria casa per una salute fisica e poi mentale ha dato attenzione all'aumento della vivibilità di balconi e terrazzi e alla necessità di ritagliarsi dei veri e propri confini, quando prima - invece - andava molto più un'idea di open space.

Lo smartworking, sempre più diffuso, necessita di ritagliarsi piccole aree di isolamento e concentrazione. Quando le stanze da adibire a "studio" non ci sono ci vengono in aiuto i pannelli mobili o i vetri che si opacizzano con un tocco



Villapizzone, Cagnola, Boldinasco: il Distretto 71



A Nord-Ovest di Milano, tre borghi a prevalenza agricola sono stati accorpati alla città tra la metà dell'Ottocento e i primi del '900, diventando un unico grande quartiere molto tranquillo, pur mantenendo ognuno la propria identità, fatta di botteghe artigiane e di casermoni riconvertiti in loft, di palazzine che si rinnovano, affacciate su piazzette "di paese" che mantengono il loro fascino.

Una zona non lontana dal centro, ma assolutamente fuori dalla movida, dove si vive in una dimensione lontana da stress e rumori e dove la riqualificazione urbana ha portato ad abitare, oltre alle famiglie, tanti giovani che frequentano la vicina sede distaccata del Politecnico, alla Bovisa.



Location Storiche

Vale un passaggio il complesso immobiliare di Villapizzone, comunitavillapizzone.org: la villa, fatta costruire a metà '800 da Antonio Radice Fossati, oltre alla residenza padronale, alla casa del fattore e alle abitazioni per i contadini, comprendeva scuderie, stalle, rimesse... Dopo infinite vicissitudini, dal 1978 è sede della Comunità di Villapizzone.

Dell'antico borgo della Cagnola, di cui rimane ben poco, si intravede l'andamento da alcune strade, per esempio la via privata della Bindellina, una delle antiche cascine della zona, da vedere.

Collegamenti

Mezzi di superficie: Tram: 1- 12 - 14 - 19 - Bus 40 - 48 - 57 - 69 - 91 (circolare sinistra)
Passante Suburbano: S5 - S6 - S11

Ferrovia: Stazione di Villapizzone sulla linea Torino-Milano e Domodossola-Milano. Nelle vicinanze, Stazione Milano Bovisa Politecnico, gestita da FerrovieNord, hub sotterraneo di collegamento con Cadorna (Malpensa Express) e passanti ferroviari, fermata di treni regionali per Canzo-Asso, Como Lago, Varese Nord, Novara Nord e Laveno Mombello Nord

Strada Statale: ex 233 Varesina - 33 del Sempione (da via Gallarate)

Metropolitana: non esistono fermate specifiche, ma in zona è raggiungibile la fermata QT8 sulla linea 1, nell'omonimo e attiguo quartiere

Shopping

Nicoletta Fasani - Fashion Designer, www.nicolettafasani.com: nel cuore di Villapizzone, in un palazzo d'epoca, un atelier di abiti handmade realizzati con pregiati tessuti italiani. Una moda raffinata, ma facile e pratica.

Architettura & Design

Da segnalare, il Tennis Club Milano Alberto Bonacossa, progettato da Giovanni Muzio nel 1920 e ancora oggi prestigioso circolo sportivo della metropoli.

Food & Wine

Innocenti Evasioni, www.tommasoarrigoni.it/innocenti-evasioni, in via privata della Bindellina è un'esperienza sensoriale grazie allo chef stellato Tommaso Arrigoni che propone una cucina classica rivisitata. La location è unica: una vecchia cascina recuperata, con un giardino zen che rimanda a tranquillità e raffinatezza.



Green

Parco Giovanni Testori (ex parco Campo dei Fiori), riqualificato negli anni '80: 62.000 mq di aceri, faggi, ippocastani, querce rosse, carpini, robinie e magnolie che racchiudono un campo pratica basket e pallavolo e un'area cani.

Monte Stella o Montagnetta di San Siro, verso ilQT8, ma facilmente raggiungibile dal District 71: alta 50 metri (sono le macerie dei bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale), offre 370.000 mq di boschi e prati, distribuiti su gradoni collegati da una strada panoramica. Dal 2003 ospita il Giardino dei Giusti (il primo realizzato nel mondo), in onore e in memoria di chi si è opposto a genocidi e crimini contro l'umanità.



Gli Accordi Prematrimoniali

E vissero (in)felici e (s)contenti...

Un sogno d'amore contempla (quasi) sempre un percorso che conduce alla convivenza e/o al matrimonio con l'amata/o.

Ma cosa succede quando la coppia "scoppia"? E come tutelarsi nei casi (ormai quotidiani) in cui il sogno d'amore s'infrange, per vari motivi?

Inizia una serie di articoli volti ad illustrare ed approfondire l'argomento, da molteplici punti di vista.

Nei paesi (soprattutto) di tradizione anglosassone gli accordi prematrimoniali (cosiddetti "prenuptial agreements") sono patti attraverso i quali due innamorati, prossimi al matrimonio, concordano i loro rapporti patrimoniali nel caso in cui il matrimonio si concluda con una separazione od un divorzio.

La coppia procede quindi ad una ripartizione o riconoscimento di somme di denaro, beni mobili o immobili, per gestire in via preventiva la fine del rapporto coniugale, ed evitare e/o ridurre le (quasi sempre) inevitabili controversie in Tribunale.

In Italia il Parlamento non ha ancora emanato una legge che dia validità a questi accordi, nonostante le tradizionali concezioni radicate nel passato, legate alla fede cristiana, siano state ampiamente superate dalla Legge 898/1970 sul divorzio e dalla Legge 76/2016 sulle unioni civili.

In effetti se i coniugi possono liberamente scegliere il regime patrimoniale (di comunione o separazione dei beni - ex. art. 162 e 215 c.c.) in costanza di matrimonio, perché non potrebbero decidere liberamente anche la (eventuale) fase successiva di separazione?

Gli Accordi Prematrimoniali

Nel silenzio legislativo soltanto una timida giurisprudenza ha iniziato ad affacciarsi all'argomento ma "senza fare rumore".

L'indirizzo costante della Suprema Corte sancisce la nullità di tali patti per illiceità dovuta alla violazione del principio di indisponibilità dello status di coniuge, o in genere dei diritti in materia matrimoniale (Cass. civ. I sez. n. 3777 del 1981).

I coniugi, infatti, non possono derogare né ai diritti né ai doveri previsti ex lege (art. 160 c.c.) (Cass. civ. sez. I n. 2224/2017).

Lo scopo è quindi quello di tutelare l'istituto della famiglia, e preservare sempre gli interessi del coniuge economicamente più debole.

A conferma le pronunce Cass. civ. n. 8109/2009, Cass. civ. sez. I n. 8109/2000, Cass. civ. sez. I n. 5302/2006 e Cass. civ. I sez. n. 17634/2007).

Nel 2012 la (piccola) svolta.

La Suprema Corte (Cass. civ. sez. I n. 23713/2012), ha dichiarato la validità ed efficacia in sede di giudizio di divorzio, ad un contratto pattuito da due coniugi prima del matrimonio, con cui la futura moglie si impegna a trasferire all'altro coniuge un immobile, a titolo di indennizzo, per le somme impiegate dallo stesso al fine di ristrutturare altro immobile di proprietà della donna, adibito poi a casa coniugale.

Pur senza alcun riconoscimento formale della validità dell'accordo dei coniugi quale "accordo prematrimoniale", che viene invece definito come un semplice "accordo che deriva dalla libera espressione dell'autonomia negoziale delle parti, in cui sono presenti prestazioni e contro-prestazioni", i Giudici hanno comunque preservato gli interessi di

due soggetti, pattuiti prima del matrimonio, e a cui è stata riconosciuta efficacia anche con la cessazione degli effetti civili.

I Giudici hanno anche riconosciuto che l'orientamento fino ad allora prevalente non teneva conto dell'evoluzione dei tempi e del sistema normativo.

È quindi auspicabile che il Parlamento deliberi il prima possibile sull'argomento, al fine di colmare un vuoto legislativo che non ha ragione d'essere, anche in relazione al panorama giuridico europeo ed extra-europeo.

Nell'attesa di una disciplina specifica è chiaro che un accordo deve essere stipulato con l'ausilio di un professionista, Avvocato o Notaio.



Occorrerà dunque, che:

1. l'accordo prematrimoniale venga stipulato riferendosi al fallimento del matrimonio come evento ipotetico al verificarsi del quale si produrranno gli effetti dell'accordo (cosiddetta condizione sospensiva);
2. il pagamento di somme ed ogni tipo di previsione economica siano motivati dal voler definire i rapporti patrimoniali, senza riferirsi nell'accordo a esigenze di quantificazione di assegno di mantenimento o di divorzio (in questo caso il fallimento dell'accordo verrebbe visto come una causa essenziale dell'accordo, con conseguente nullità dello stesso).

Lavoro Agile: organizzazione degli spazi e sicurezza dei dati

L'organizzazione degli spazi di lavoro in casa e la sicurezza dei dati sono elementi essenziali affinché l'esperienza lavorativa "domestica" risulti il più possibile produttiva e senza rischi.

A cura dell' Ing. Alessandro Negrini

Aria, Luce, Quietè

Una volta appurata la qualità degli impianti, è il momento di valutare la vivibilità complessiva dell'ambiente (o degli ambienti) destinati ad ospitare il vostro home office partendo da tre requisiti cruciali:

- una buona ventilazione che consenta un ricambio d'aria regolare e non permetta l'accumulo nella stanza della polvere, del fumo (se siete dei fumatori) e/o di tutte quelle sostanze generate dal normale utilizzo di dispositivi elettronici e/o di fotocopie (es. l'ozono prodotto da alcune tipologie di stampanti);
- un'illuminazione naturale e diffusa che non generi abbagliamento né riflessi sugli scher-

mi dei dispositivi elettronici, ma - anzi - consenta una visione rilassata, specie durante le pause dal lavoro a videoterminale;

- la possibilità di lavorare in un ambiente quieto, che agevoli la concentrazione e permetta - nel caso - di godere della giusta privacy nel corso delle riunioni in videoconferenza.

In quest'ottica, la predilezione per gli open-space viene via via soppiantata dalla scelta di abitazioni che permettano ad ogni inquilino di ritagliarsi uno spazio personale dove studiare, lavorare o giocare senza interferire con l'attività altrui: quando la pianta della casa non lo consente, ecco che si può fare un uso creativo dell'arredamento (es. librerie, tende, pannelli scorrevoli

ecc.) per ricreare zone dedicate alle esigenze di ciascuno, fatto salvo l'impiego di apposite cuffie (o auricolari) a cancellazione di rumore che aiutino a gestire in modo discreto i suoni emessi dai vari dispositivi.

È una questione di spazi

Se, fino ad oggi, i concetti di casa e di arredamento erano improntati al relax e al gusto individuale, l'ingresso della dimensione lavorativa tra le mura domestiche impone alcuni criteri di ergonomia e di gestione efficace degli spazi: la poltroncina elegante e tanto originale che si presta benissimo ad una cena fra amici può non rivelarsi altrettanto comoda nell'arco di otto ore di lavoro, motivo per cui il vostro home office dovrà essere allestito in funzione di alcuni aspetti prioritari. Di seguito, ecco alcuni requisiti minimi d'ordine pratico:

- un'area complessiva non inferiore ai 6 metri quadri, in una zona della casa che non sia di passaggio (è importante sia per lavorare tranquilli sia per evitare di essere disturbati dal viavai durante le riunioni in videoconferenza);
- un piano di lavoro sgombro e non riflettente (almeno 120x80 cm), facile da pulire e da riordinare;
- almeno una sedia ergonomica con supporto lombare, realizzata in tessuto traspirante;
- nessuna vicinanza a fonti d'interferenza elettrica (es. forno a microonde), oppure a fonti di calore diretto (es. radiatori, termoarredi) che potrebbero danneggiare i dispositivi.

Nonostante una certa visione romantica dello smart working propenda per la scelta di

spazi di lavoro all'aperto (es. a bordo piscina, sotto al patio ecc.), tenete conto che raramente si tratta di soluzioni comode nell'arco dell'intera giornata, anche per il fatto che la maggior parte dei dispositivi sono progettati per un utilizzo al coperto (salsedine, sabbia e aghi di pino sono nemici dell'elettronica, purtroppo, senza considerare il pericolo di scoppio delle batterie al litio se lasciate surriscaldare al sole).

Siamo davvero sicuri?

Come molti di noi già fanno, lo smart working richiede impegno per imparare un nuovo modo di lavorare, ma - soprattutto - impone di prendere atto di responsabilità altrettanto nuove, come la necessità di proteggere i dati che in precedenza erano conservati unicamente sui dispositivi aziendali in sede e che adesso, molto spesso, sono mescolati ad altre informazioni di tipo personale, eventualmente fruibili da tutta la famiglia.

Se consideriamo che tra i settori d'impresa che maggiormente ricorrono al lavoro agile figurano le banche, gli istituti finanziari ed altre realtà che trattano, ogni giorno, dati sensibili, ecco che possiamo guardare con altri occhi alla mole di indirizzi e-mail, codici, listini e report condivisi coi colleghi e gestiti, talvolta, attraverso i nostri stessi dispositivi privati.

Ciò impone una maggior prudenza, specie nel caso in cui altre persone (es. personale di servizio, corrieri, operai ecc.) abbiano normale accesso alla vostra abitazione, in quanto una percentuale dei furti e delle violazioni informatiche denunciate ogni anno è messa in atto da estranei che hanno accesso fisico ad attrezzature lasciate incustodite (si tratta dei cosiddetti "evil maid attacks").

In quest'ottica, è ragionevole organizzare il proprio home office prevedendo uno spazio apposito dove riporre i dispositivi di lavoro, le memoria di massa (es. chiavette e hard-drive USB) e i documenti riservati: per iniziare, una cassetiera o un armadio dotati di serratura possono risolvere efficacemente la questione, specie quando dovete assentarvi da casa.

Ampliando ulteriormente la prospettiva (e anche in base al valore delle attrezzature presenti nel vostro ufficio domestico), invece, è possibile pensare di rivolgersi ad aziende specializzate per l'installazione di impianti d'allarme e sorveglianza, a tutela della vostra abitazione anche da remoto.

Domotica e Casa 4.0

Il passo successivo rispetto a quanto si è detto sin ora, è rappresentato da una progressiva integrazione di sistemi digitali all'interno della casa stessa, con l'intento di connettere sia le apparecchiature che gli impianti: la domotica (IoT), quindi, si prospetta come uno strumento utile al lavoratore agile per snellire i tempi dedicati alle normali incombenze domestiche, massimizzando invece il comfort abitativo e la produttività.

Se anche questo approccio richiede un certo impegno, a partire dalla scelta delle giuste tecnologie e dei loro metodi di gestione, è pur vero che il risultato ripaga in termini di qualità di vita e - sul lungo periodo - di razionalizzazione delle risorse. È il caso, ed esempio, dei sofisticati sistemi domotici che bilanciano i consumi grazie alla connessione programmata tra illuminazione, climatizzazione, ventilazione e irrigazione (di giardini o balconi).

E in futuro?

Quale che sia l'esito futuro di questa emergenza sanitaria (o di altre eccezionali calamità di entità comparabile), è innegabile che il mercato del lavoro sta cambiando e che lo smart working è una delle direttrici su cui anche le grandi multinazionali (si pensi a colossi come Google) puntano per favorire l'evolversi di una diversa cultura aziendale.

Mai come adesso, quindi, è importante prendere atto del cambiamento a partire da un nuovo modo di interpretare la separazione tra vita pubblica e dimensione privata: tutto ciò si riflette sulla scelta di quello che per molti di noi è un valore fondativo della nostra identità, ossia la scelta della casa (e delle sue caratteristiche in funzione dello stile di vita che ci è caro).

In tutto ciò, e mai come prima, è cruciale far affidamento su figure professionali esperte, in grado di portare alla luce criticità e benefici in maniera oggettiva, consigliandoci per il meglio.

BIBLIOGRAFIA

- ANRA, "Lo smart working in Italia, tra gestione dell'emergenza e scenari futuri" (2020);
- BVA Doxa, "Sondaggio sull'impiego dello smart working" (2020);
- CEI-Prosiel, "Internet of Things per la Smart Home" (2020);
- Censurwide, "Citrix Smart Working Executive Summary" (2020);
- Kaspersky Lab, "How COVID-19 Changed the Way People Work" (2020);
- INAIL, "Informativa sul lavoro agile" (Febbraio 2020);
- INAIL, "Lavoro agile in situazioni emergenziali" (2020);
- Neufert E. e P., "Architects' Data" (2012, 4th).

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