APRILE 2021
ANNO 2 ■ N. 4

MI'S HOME

ph_Filippo Bamberghi

HOME OFFICE

Espinasse31
Art Gallery
dedicata ai giovani

Approfondimenti e novità a cura di

morabito IMMOBILIARE

EDITORIALE

Francesco Morabito
Agente Immobiliare

CARI LETTORI, GRAZIE! GRAZIE PER L'ENTUSIASMO CON CUI AVETE ACCOLTO IL PRIMO NUMERO DI MI'S HOME. Eccoci qui con il magazine di Aprile, ricco di servizi e di curiosità che speriamo suscitino il vostro interesse. La passeggiata nei District di Milano è all'**ISOLA**, un quartiere che mixa tradizione e innovazione, mentre la Destinazione è **SANTA MARGHERITA LIGURE**, località cara ai milanesi, che ha fatto la storia della mondanità dagli anni '60. Per continuare, un'**INTERVISTA A ROSELLA DE GAUDENZI**, pioniera di una nuova professione che lega broker immobiliari e architetti, e la presentazione di **ESPINASSE31**, galleria d'arte all'avanguardia che punta su Street&Urban Art. E poi, uno sguardo sulle proposte delle aziende per l'**HOME OFFICE**, i nuovi **TAPPETI DECOR**, le proposte hi-tech per **IMPREZIOSIRE LE FACCIATE DEGLI EDIFICI**. Non mancano l'argomento legale, dedicato alla **DONAZIONE**, un approfondimento sulla **PRIVACY IN TEMA DI CONDOMINIO**, e altro ancora. Se avete **ARGOMENTI DI VOSTRO INTERESSE CHE DESIDERATE APPROFONDIRE**, non esitate a scriverci: info@mishome.it: li affronteremo per voi!

BUONA LETTURA

SOMMARIO

ANNO 2 ■ N. 4 ■ APRILE 2021

2 **District** Isola: dalle botteghe artigianali agli shop trendy

3 **Destinazione** Santa Margherita Ligure, location evergreen

4 **Intervista** Rosella De Gaudenzi: architetto multitasking

6 **Focus** Espinasse31, Art Gallery e Factory dedicata ai giovani

8 **Tendenze** Tutte le novità in tema di Home Office

10 **Spaces** Il vantaggio di avere un soppalco in casa

11 **Decor** I tappeti novità da avere anche su misura

12 **Edilizia** Le facciate delle case si rinnovano con stile

13 **Tech** Ecobonus sulla domotica 2021

14 **Consulenza legale** La donazione: un atto da redigere con attenzione

15 **Condominio** La privacy è un diritto anche per i condòmini morosi

MI'S HOME

Approfondimenti e novità a cura di

morabito® IMMOBILIARE

Registrazione Richiesta. Redazione: Corso Sempione 44 - 20154 Milano. **Direttore**: Francesco Morabito
Progetto Grafico e Impaginazione: TDF **Coordinamento redazionale**: Wanderlustsas **Web edition**: Broadweb.80 | Webkey.80
Segreteria di redazione: Fabiola Arienti **Hanno collaborato**: Michela Arosio, Filippo Bamberghi, Elisabetta Romanò, Federico Sella

Il nuovo skyline di fronte all'Isola. A destra, il Bosco Verticale.

ISOLA

Il fascino della **tradizione** e il **futuro** come skyline

Un tempo zona popolare, **a nord della città**, circondata dai corsi d'acqua scoperti che attraversavano Milano, **l'Isola è diventata un quartiere trendy** in cui si trova ancora il laboratorio di qualche artigiano, nascosto nelle stradine che la caratterizzano, tra un graffito e una boutique alla moda, uno shop di alimentari bio e un negozio vintage. **Una sorta di Soho milanese**, con le trattorie familiari affiancate a locali multitasking che coniugano food&fashion, ricavati nei cortili dei vecchi palazzi. Ma basta voltare lo sguardo e all'orizzonte, non così lontano, i building di **Porta Nuova** sono il nuovo skyline, e le linee della metropolitana si intrecciano per collegare questo distretto a tutta la città: amato dai giovani, ma anche dalle famiglie perché **ricco di servizi**, **all'avanguardia ma friendly**, frenetico e nostalgico.

La Fonderia Napoleonica Eugenia.

LOCATION STORICHE **Santa Maria alla Fontana**, santuario dei primi del 1500 progettato da Giovanni Antonio Amadeo, fu eretto sulla fonte sotterranea di acqua considerata taumaturgica, indicata per curare artrosi e artriti. Situato nell'omonima piazza, è molto interessante per il sistema di portici e per gli affreschi al suo interno.
Poco lontano dal santuario, la **Fonderia Napoleonica Eugenia** (*www.fonderianapoleonica.it*), in via Thaon di Revel 21, fonderia di bronzo fondata nel 1806, è oggi un museo che conserva la tradizione dell'officina, ed è anche location suggestiva per organizzare eventi.

ARTE, ARCHITETTURA E DESIGN Un nome su tutti, il **Bosco Verticale**: un complesso formato da due edifici ideati da Boeri Studio (*www.stefanoboeriarchitetti.net/project/bosco-verticale*), vincitore di svariati premi di architettura internazionali. "Una casa per alberi che ospita anche umani e volatili", come dice il concept del progetto, che dà spazio nel complesso a una vegetazione equivalente a quella di 30.000 mq di bosco e sottobosco, concentrata su 3.000 mq di superficie urbana.

SHOPPING Tra le vetrine più interessanti, quella di **Monica Castiglioni** (*monicacastiglioni.com*), in via Pastrengo 4, designer di gioielli handcraft, creativi e unici, in metalli e pietre diverse, e di bijou 3D inaspettati e impalpabili. Altre sedi a Ortigia, in Sicilia e a Brooklyn, USA.
Contenitori creativi, vasi fatti esclusivamente a mano in limited edition, fiori inusuali abbinati a formare bouquet asimmetrici che sembrano quadri… E poi piante rare o classiche che creano sorpresa per il modo in cui sono trattate: tutto questo è **Offfi** (*www.offfi.com*) in via Carmagnola 8, una location profumata che vale una visita.

COLLEGAMENTI
- **Tram**: 2, 4, 7, 31, 33
- **Bus**: 43, 51, 60, 70, 82
- **Filobus**: 90, 91, 92
- **Metropolitana**: M3 Zara, M5 Isola

CURIOSITÀ In questa zona, in via Borsieri 37, nel 2003 è stato inaugurato il **Blue Note** (*www.bluenotemilano.com*), jazz bar e ristorante replica dell'omonimo locale del Greenwich Village di New York: da 18 anni garanzia di ottimi concerti.

GREEN Aperto e fruibile da tutta la città, vero riferimento verde per l'Isola, è la **Biblioteca degli Alberi** (*bam.milano.it*), parco inaugurato a ottobre 2018, progettato da due tra i più grandi paesaggisti europei, gli olandesi Petra Blaisse e Piet Oudolf. Si estende da piazza Gae Aulenti fino a via Melchiorre Gioia, via De Castillia e via Sassetti, è anche orto botanico e offre ai visitatori angoli di relax, percorsi studio, un'area pic-nic, uno spazio fitness e organizza eventi per i piccoli: 90.000 metri quadrati e 135.000 piante nel segno della sostenibilità

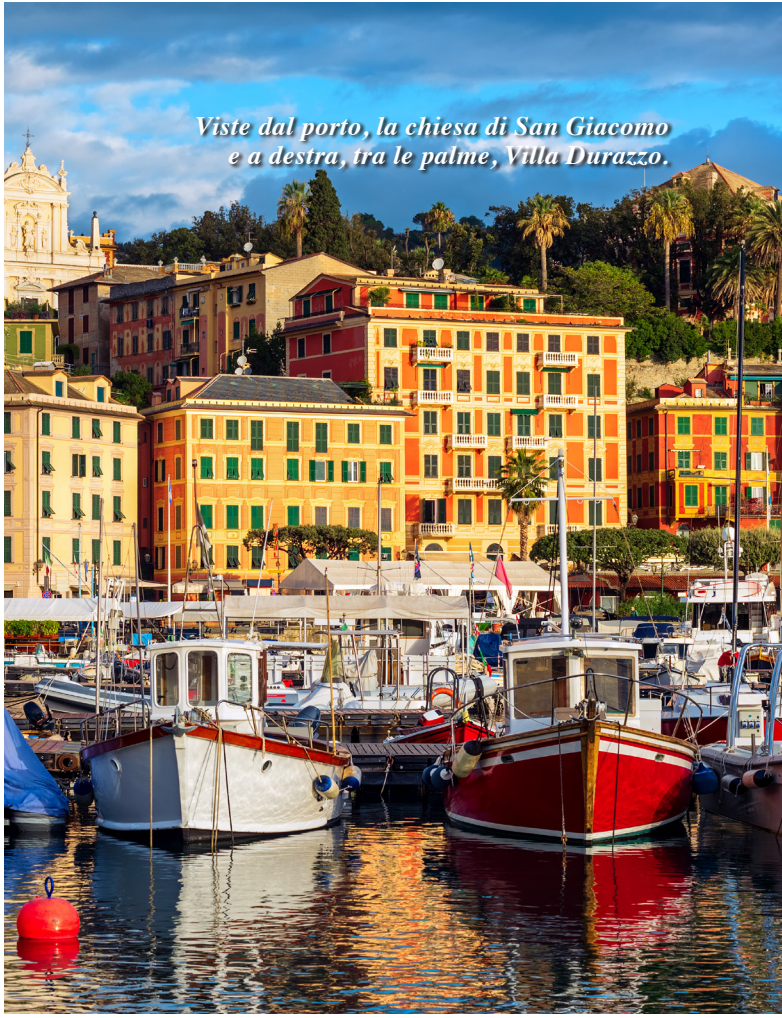
FOOD&WINE Dal 2010 è una certezza in città per chi ama la pizza "leggera": **Berberè** offre infatti un impasto rigorosamente con lievito madre, che rende la pizza morbida dentro e croccante fuori. All'Isola è in via Sebenico 21 e, nei periodo di lockdown, il gruppo si è organizzato con take away e delivery (*www.berberepizza.it*).

DESTINAZIONE

SANTA MARGHERITA LIGURE

Intramontabile location marinara, per chi ama la **natura** e la **buona cucina**

"**Santa**", per i milanesi e gli habituée, è una delle località del **Golfo del Tigullio**, un arco naturale che va da Portofino a Sestri Levante, caratterizzato dalle alture che lo incorniciano e dalla vegetazione che arriva quasi fino al mare. Nata come **borgo di pescatori**, dalla metà del 1800 si è trasformata in **località balneare** e turistica attraverso un urbanizzazione che ha visto nascere ville e alberghi, sempre nel **rispetto dell'ambiente e della tradizione** del luogo. Questo, ancora oggi, fa sì che abbia mantenuto intatto negli anni il **fascino originario** del borgo marinaro.



Viste dal porto, la chiesa di San Giacomo e a destra, tra le palme, Villa Durazzo.

LOCATION STORICHE Viste dal mare, sulla collina che circonda il porto turistico si notano la grande chiesa bianca di **San Giacomo di Corte** con la suggestiva scalinata, e la attigua **Villa Durazzo - Centurione** (*villadurazzo.it*), costruzione padronale secentesca, circondata da un giardino all'italiana, ora sede di congressi, concerti, conferenze ed eventi, nonché di un museo dedicato allo scrittore Vittorio G. Rossi, nato a Santa.

GREEN Il **Parco Naturale Regionale di Portofino** (*hwww.parcoportofino.it*), sul promontorio che va da Paraggi a Camogli passando da San Fruttuoso, offre 80 km di itinerari tra sentieri e mulattiere circondati da vegetazione (castagno, nocciolo, carpino nero, pino, leccio, corbezzolo e ulivi) e paesaggi mediterranei di grandissima suggestione. Un'area protetta di 18 km^2 (mentre la fascia costiera è di 13 km^2) ricca di percorsi culturali e spirituali (tra le tante chiese, l'**Abbazia di San Fruttuoso**, ora di proprietà del FAI che ne ha gestito il totale recupero), di fauna tipica come cinghiali, volpi, tassi, ricci e faine e di uccelli: dai gabbiani ai pettirossi, fino a capinere, fringuelli, merli, tortore, e rapaci come la poiana e il falco pellegrino. Insomma, nelle mezze stagioni una validissima alternativa alle attività legate al mare.

CURIOSITÀ Il **Castello di Paraggi**, prestigiosa costruzione ora adibita a residenza privata sulla punta della piccola insenatura, fu costruito nel 1626 su ordine della Repubblica Genovese per difendere la costa e il territorio circostante.
Il **Covo di Nord Est** (*covodinordest.it*) ha scritto la storia della vita notturna a Santa Margherita e in tutta la Liguria. Ma non solo. Il locale più gettonato d'Italia negli anni '60 e '70 fu costruito all'inizio del XX secolo come abitazione privata, incastonata nella roccia e a picco sul mare, e nel 1934 divenne un locale pubblico. Dagli anni '60 fece concorrenza a locali come Le Pirate di Juan Les Pins in Francia, frequentato dai vip di tutto il mondo e meta dei più grandi artisti internazionali per concerti indimenticabili. Oggi è ancora uno dei ritrovi preferiti dai giovani.

FOOD&WINE Pieds-dans-l'eau, sulla terrazza degli storici Bagni Fiore di Paraggi, la **Langosteria** (*langosteria.com/langosteria-paraggi/*) è una sosta gastronomica irrinunciabile per una cena al chiaro di luna, gustando prelibatezze di mare. In un piccolo golfo a pochi chilometri da Santa Margherita, famoso per la sabbia caraibica e l'acqua trasparente, il ristorante fa parte del brand nato a Milano qualche anno fa, di meritato successo vista la qualità del pesce che offre e la fantasia della cucina, che rispetta o sapori originali, ma offre plus inaspettati.

COLLEGAMENTI

- **STRADE STATALI**: la SS1 Aurelia collega Genova a Santa Margherita Ligure con un percorso di circa 30 km, con deviazione a San Lorenzo della Costa sulla SP39 che scende a Santa Margherita
- **AUTOSTRADE**: da Milano A7 e A12, uscita Rapallo; da Torino A26, poi A7 e A12, uscita Rapallo
- **TRENI**: Con Trenitalia, da Milano treni diretti per la stazione di Santa Margherita Ligure - Portofino; da Torino, treni per Genova Principe e cambio per Santa Margherita Ligure - Portofino
- **AEROPORTI**: l'aeroporto di Genova, Cristoforo Colombo, dista circa 40 km.

Personalizzazioni: il corridoio stile Jap; la camera con scala aerea; la cucina design a vista sul living.

Professione: MULTITASKING

Da architetto a Real Estate Manager/ Valorizzatore Immobiliare: ***Rosella De Gaudenzi*** *ci racconta questa nuova figura di supporto agli Agenti Immobiliari*

Architetto, laureata al Politecnico di Milano, avrebbe in realtà voluto frequentare la Bocconi per approfondire e trasformare in una professione i suoi skill orientati al commerciale. Cosa che in realtà poi ha fatto, inventando una nuova figura professionale che nel corso degli ultimi dieci anni è diventata fondamentale per il settore immobiliare.
Ci facciamo raccontare da lei le motivazioni di questa scelta e come si è sviluppata nel corso degli anni.

Una quinta scenografica fa da spalliera al letto e cela la cabina armadio. In basso, la parete a specchio che sfonda lo spazio è un contenitore.

Qual è stato il suo percorso professionale?
Subito dopo la laurea ho iniziato a lavorare nei gruppi di General Contractor e negli Studi di Architettura con incarichi di Progettazione, ma con obiettivi e budget di spesa ben precisi. Poi, con la crisi del 2008, ho deciso di approfondire le mie conoscenze sul mondo dell'immobiliare: ho frequentato il corso per Agenti di Affari in Mediazione e ho capito che in questo settore la figura dell'architetto sarebbe diventata fondamentale, affiancandosi a quella del broker.

Ci spieghi in che modo…
Il valore di un immobile è determinato da tante variabili, tra cui la sua valorizzazione: l'intervento del progettista, cioè dell'architetto, prima di determinarne la quotazione è fondamentale. Se c'è la possibilità e ne vale la pena, è sempre meglio mettere in vendita una casa ristrutturata negli impianti e nel layout (e quindi attribuirle un valore aggiunto), oltre che trasparente nelle certificazioni ormai necessarie e obbligatorie.

Qual è allora il modo di procedere?
Prima di determinare il valore dell'immobile, broker e architetto collaborano nel redigere la due diligence, cioè l'analisi di tutti gli aspetti tecnici, di location, dei servizi, di estetica non solo della casa in oggetto, ma di tutto l'edificio. Quindi si producono le certificazioni necessarie e si concordano con il proprietario gli eventuali interventi. Alla fine di questo procedimento il broker è in grado di fare una valutazione a 360° e di determinare il prezzo della proprietà da vendere o locare.

La valutazione dell'immobile è più coretta se broker e architetto lavorano insieme

rdgaudenzi@rdgconcept.com

Come è nata l'esigenza di unire la professionalità dell'agente immobiliare a quella dell'architetto?
Nasce dalla cultura anglosassone, dove l'esigenza di unire queste due funzioni è dipesa dalla necessità di gestire al meglio le Family Property, le grandi proprietà immobiliari delle famiglie anglosassoni, che hanno sempre affidato a un pool di professionisti che lavorano in sinergia la gestione dei loro immobili. Con ottimi risultati.

E in Italia?
Negli ultimi dieci anni questo modo di lavorare è aumentato in maniera esponenziale e anche il mondo accademico ha capito l'importanza di questa nuova funzione dell'architetto, al punto di introdurre nella facoltà di Architettura il corso di studi in Gestione del Patrimonio Immobiliare, corso che in Bocconi e nelle facoltà di Economia è sempre esistito. Anche il progettista deve avere una formazione fortemente commerciale per poter gestire un patrimonio immobiliare…

Rosella De Gaudenzi - RDG Project Concept RE, con base a Londra e a Milano, collabora con Immobiliare Morabito.

La recentissima sede di Espinasse31 a Madrid, in Calle Fúcar, nel Barrio de Las Letras.

ESPINASSE31

CONTEMPORARY ART GALLERY DEDICATA AI GIOVANI

Una passione di famiglia ha fatto nascere questa Factory, ***spazio espositivo e residenza per artisti emergenti di tutto il mondo****. Una location dall'anima internazionale, che punta a scoprire nuovi talenti e a supportare chi è già conosciuto nel mondo dell'arte*

Non lontano da City Life, dove c'era una tipografia, è stato recuperato un open space di 300 metri quadrati articolati in quattro volumi di diverse dimensioni, dove vengono allestite le mostre e organizzati (fino a quando era possibile e quando lo sarà di nuovo) eventi e vernissage, insieme al rooftop che completa la galleria. Inaugurato nel 2017, nasce dalla passione per l'arte di Antonio Castiglioni, commercialista, e dei figli Nicolas, ora a Londra a lavorare per una Banca di Affari dopo un Master in Finanza all'IE di Madrid, e Thomas che, terminata la IUM Università a Monte-Carlo in Communication & Entertainment Management, ha fatto i primi passi nel mondo dell'arte lavorando per prestigiose gallerie internazionali quali Thaddaeus Ropac a Londra, e Pace Gallery a Ginevra, per poi decidere di prendere le redini di Espinasse31 Contemporay Art Gallery.

Art&Fashion alla galleria Espinasse31 di Milano, novembre 2019. In basso, una sala della galleria Espinasse31 a Monte Carlo, a Le Méridien Beach Plaza.

È proprio lui che ci racconta come si articola il loro lavoro.
Abbiamo inizialmente puntato sul mondo della Street e Urban Art, individuando a Miami giovani artisti internazionali che abbiamo portato e ospitato a Milano, dove hanno prodotto delle opere in esclusiva per Espinasse31, subito esposte in galleria a Milano, e poi in eventi e fiere in Italia e USA.
Da questo intento, quindi, nasce l'idea di ospitarli a Milano…
L'obiettivo è quello di creare una comunità artistica internazionale offrendo l'opportunità ad artisti esteri di farsi conoscere in Italia e ad artisti italiani di farsi conoscere all'estero: in particolare in Spagna, dove a Madrid abbiamo appena aperto un'altra galleria, a Monte-Carlo dove abbiamo una temporary exhibition nella lobby dell'Hotel Meridien, e a Miami, dove abbiamo un Corner al Doma Restaurant.
Un esperimento di successo…
Assolutamente, al punto che abbiamo avuto richieste da parte di artisti molto conosciuti di venire in "residenza" e di esporre le loro opere nei nostri spazi. Una grande soddisfazione… L'approccio parte dall'opera d'arte per poi estendersi all'artista, con cui ci deve essere un feeling personale per poterlo rappresentare con successo e costruire insieme un percorso di crescita.
A Milano avete anche uno spazio a City Life…
Sì, abbiamo una Temporary Exposition nella lobby di uno degli edifici progettati da Zaha Hadid. A gennaio si è conclusa una esposizione di sculture dell'artista pop russa Olga Lomaka *www.espinasse31.com/olga-lomaka*, che lavora a Londra, Marcello Silvestre *www.espinasse31.com/marcello-silvestre*, architetto, designer e scultore nato a Napoli che dà materia alle sue sculture elaborate al computer attraverso la stampa 3D, poi rifinite a mano, e Veronica Mar spagnola di Granada, *www.espinasse31.com/veronica-mar*, designer e creatrice di sculture astratte ispirate a Brancusi. Tre artisti già conosciuti, con talenti diversi, ma perfetti insieme per creare un evento di grande interesse.
E a Madrid?
Abbiamo rilevato lo Studio di Oscar Estruga *www.espinasse31.com/oscar-estruga*, scultore spagnolo di fama internazionale con sculture monumentali in Spagna. Dopo aver profondamente rinnovato lo spazio, lo abbiamo trasformato in una galleria che abbiamo aperto i primi giorni di marzo 2021 nel cuore del Barrio de las Letras, in Calle Fúcar 17, una delle vie emblematiche della scena culturale e artistica madrilena, a due passi dal Prado e dal Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofìa.

Come vi siete organizzati con le mostre in questo momento così complicato?
Siamo fortunati ad avere gallerie in località dove possiamo rimanere aperti, come Madrid, Monte-Carlo e Miami; a Milano fissiamo visite virtuali con prenotazione sul sito della galleria *www.espinasse31.com/book-gallery-online-viewing* o fisiche *www.espinasse31.com/book-gallery-private-viewing* e stiamo puntando molto sull'e-commerce con le opere a prezzi accessibili, in modo da raggiungere un pubblico più vasto *www.espinasse31.com/estore-buy-contemporary-art-online*, e sui social *@espinasse31*.
Progetti per il futuro?
Nonostante il periodo attuale, siamo in piena espansione e stiamo valutando diverse opportunità sia in Italia sia all'estero, in particolare a Londra e Miami. Nel quartiere della nostra galleria milanese è nato Alpha District, grazie allo studio di architettura Foro Studio *www.forostudio.com*, che sta organizzando eventi per il Fuori Salone durante la Design Week di settembre: spero aiuteranno a lanciare una nuova iniziativa di Espinasse31: promuovere articoli di design ispirati alle opere d'arte dei propri artisti *www.espinasse31.com/contemporary-art-design-catalogue*. Siamo inoltre sempre attenti a collaborazioni con il mondo della moda, dopo l'esperienza tra la nostra artista Jenny Perez e AX Armani Exchange del 2017 *www.espinasse31.com/jenny-perez*.

Creiamo sempre un rapporto personale con gli artisti, che si trasforma in un vero legame

www.espinasse 31.com

Soluzioni eleganti e funzionali per arredare l'ufficio tra le pareti di casa, e creare un ambiente lavorativo che sia pratico e accogliente

***Scrittoio d'angolo Bricola-ge**, design Miki Astori e **sedia Tria**, design Lorenz+Kaz, per Colä Italia.*

***Sedia girevole Tuffy The Wild Bunch**, design Konstantin Grcic per Magis.*

***Sedia girevole S 64 VDR**, design Marcel Breuer per Thonet.*

IL BELLO DELL'HOME OFFICE

Smart working, Home Office, telelavoro: queste parole sono ormai parte della nostra quotidianità e l'ufficio domestico è diventato per molti un'esigenza primaria. Non tutte le abitazioni dispongono di spazi adeguati e spesso l'ambiente in cui si decide di lavorare deve essere integrato in un altro locale della casa. Per venire incontro a queste necessità, il mondo dell'arredamento ha proposto una grande offerta di soluzioni per operare da casa senza rinunciare ai propri spazi e ai propri gusti. L'ufficio domestico non deve essere necessariamente una stanza a sé, basta saper giocare con i volumi e le soluzioni, assecondando le proprie esigenze.

Sedia girevole Skate
di Sitland, design Bertolini - Ferrarese e Scagnellato.

Collezione Kobe,
di Newform Ufficio.

Sedie su ruote, piani ribaltabili, sistemi a scomparsa, console strategiche...: per lavorare da casa, comodamente

Poltroncina KN06,
design Piero Lissoni per Knoll International.

Lampada da tavolo Ascent,
design Daniael Rybakken per Luceplan.

Sistema a scomparsa Bigfoot®, *di Protek.*

Mai sottovalutare **L'IMPORTANZA DI UN SOPPALCO**

Ovvero come recuperare uno spazio in più aggiungendo valore all'ambiente

***L'architetto Massimo Brambilla** realizza progetti valorizzando la bellezza del territorio e le sue materie prime. Alla fine degli anni '80, dopo alcune esperienze nel campo archeologico apre a Lecco il suo studio. Negli ultimi anni si concentra nella ristrutturazione e negli investimenti immobiliari nel Sud Italia. In Salento sta ristrutturando immobili d'epoca arredati interamente con la collezione disegnata da lui Acqua di Puglia, in stile rural-chic contemporaneo.*

MISSION

La forte passione per il restauro e l'archeologia mi porta a progettare opere volte a esaltare l'Italia, patria della bella architettura.

INFO

Vicolo Interno 3,
Lecco, Italy
+39 339 369 73 21
www.acquadipuglia.com
massibrambilla@libero.it
I: @massimo_brambilla_architetto
FB: Massimo Brambilla Architetto

L'architetto Massimo Brambilla può essere definito un esperto del recupero degli spazi. Il suo studio a Lecco si trova infatti in un vecchio torchio settecentesco che è solo uno dei molti progetti da lui eseguiti su immobili vincolati dalla Soprintendenza. Per questo gli abbiamo chiesto di spiegarci il valore del soppalco in un edificio contemporaneo.

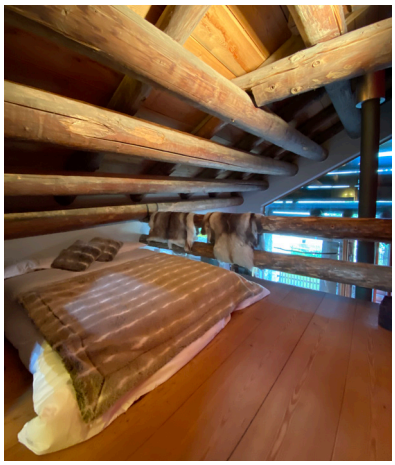
Ma cosa è veramente un soppalco? Questa è forse la prima domanda che ci si dovrebbe porre prima di passare a ogni altro ragionamento. "La definizione letterale di soppalco - spiega Massimo Brambilla - è quella di un vano posto tra il tetto e il solaio dell'ultimo piano di un edificio, per la difesa dal caldo o dal freddo, detto anche sottotetto o soffitta. Più comunemente però, il soppalco identifica una superficie praticabile che si ottiene ponendo un piano orizzontale, il solaio, a una certa altezza di un ambiente principale sufficientemente alto. Generalmente accessibile tramite una scala, ha almeno un lato completamente libero che si affaccia sul vano sottostante".

La definizione si applica quindi sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione?
"Sì, in architettura il soppalco si lega al tema della doppia altezza, sperimentato da Le Corbusier negli Anni Venti del secolo scorso, allorché si compresero le potenzialità della struttura puntiforme in cemento armato, per la definizione di spazi architettonici complessi e articolati. Da secoli però l'uomo utilizza questo spazio sfruttando il principio fisico della convezione che porta l'aria calda a salire. Avendo intuito l'esistenza di un microclima diverso e più caldo proprio nel punto più alto dell'edificio, ha creato una superficie calpestabile, utilizzata dapprima per scopi primari, quali per esempio il dormire in un luogo più caldo o per l'essicazione di prodotti agricoli.

Il soppalco si è quindi trasformato in un locale a servizio del vivere moderno, recuperando il suo ruolo all'interno delle abitazioni contemporanee. Come lo si può realizzare? "Può avere una struttura indipendente, per esempio in legno o acciaio, o essere strettamente connesso alla maglia strutturale dell'edificio. In qualsiasi caso riesce sempre a rendere più interessante lo spazio abitativo, sia dal punto di vista funzionale sia da quello estetico, offrendo a chi lo costruisce proprio quello spazio in più che cercava".

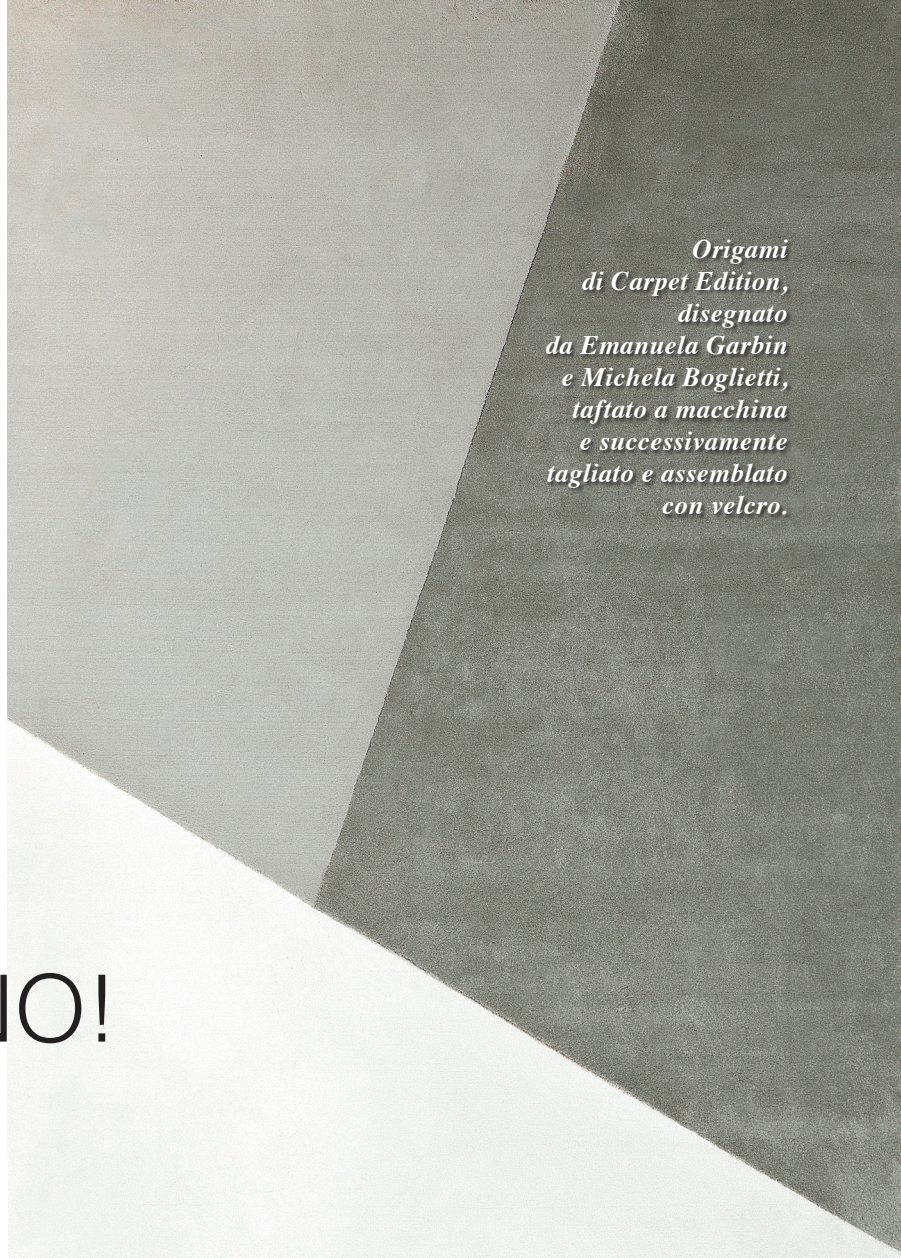
Questa struttura permette di realizzare, invece del vuoto preesistente, nuovi angoli intimi e accoglienti, rendendo più proporzionato e meno monotono il volume ma, soprattutto, offrendo nuove visuali della casa abitata, creando nuove e piacevoli sensazioni.

"Del resto chi può negare - afferma Massimo Brambilla guardandoci dal suo soppalco - che dall'alto tutto assume una nuova dimensione? La stessa costruzione della scala che porta a raggiungerlo arricchisce lo spazio di nuove linee e di movimenti da e verso l'alto, oltre ad assicurare una vivibilità e una fruibilità assolute".



Appassionati dei kilim, amanti del nodo simmetrico, entusiasti della decorazione, questo è il vostro momento. Ogni desiderio sarà esaudito, ogni richiesta soddisfatta. **Da interni**, **da esterni**, **monocolore** o **decorati**, **fantasiosi** o **minimal**, persino **on demand**...

I TAPPETI SI RINNOVANO!



Origami di Carpet Edition, disegnato da Emanuela Garbin e Michela Boglietti, taftato a macchina e successivamente tagliato e assemblato con velcro.

Un tappeto è sempre una tentazione perché è un **elemento d'arredo importante**, che catalizza l'attenzione e perché la sua presenza, o la sua assenza, può fare la differenza quando si entra in una stanza. Quello che è certo è che, anche non si tratta di un elemento funzionale, il tappeto è **un accessorio imprescindibile** in ogni arredo. Durante la sua lunghissima storia ha attraversato momenti di grande fulgore, ma anche momenti di decisa opposizione, quasi sempre coincidenti con mode che puntavano su sobrietà o minimalismo. Per questo, decidere di inserire un tappeto nelle nostre case è una scelta che va valutata con attenzione. **L'offerta è comunque molto ampia**! Si può scegliere secondo il tipo di lavorazione, come avviene per i ricercati tappeti orientali, o puntando su specifici materiali (tra cui, per esempio, quelli naturali che stanno vivendo un grande momento di successo), oppure ci si può orientare sulle decorazioni, e in questo caso la produzione è pressoché infinita. Per chi ama sperimentare perché non provare un tappeto da esterni all'interno o un tappeto persiano in un living super moderno? **Proprio questo è anche il bello dei tappeti: ci si può veramente divertire**. Ciliegina sulla torta: anche per i tappeti si possono avere soluzioni personalizzate scegliere il materiale, le dimensioni, il colore, i decori, le geometrie. **Free carpet!**

Date un'occhiata a
gtdesign.it
carpetedition.com
illulian.com

I Glassati, la nuova collezione Coconutrug di G. T. Design, realizzata con resine impermeabili per essere utilizzata anche in esterni.

OPERAZIONI DI FACCIATA

Nuovi materiali e soluzioni inattese trasformano il look esterno degli edifici

Mai giudicare una persona dal suo aspetto: la stessa regola si dovrebbe applicare a ogni cosa, oggetto, veicolo o edificio. Se però questo aspetto è gradevole, armonioso, equilibrato, l'effetto finale ne guadagna, anche se, specialmente con l'introduzione delle nuove certificazioni energetiche, non è detto che un edificio bello abbia per forza un valore commerciale più alto. Quando però le due cose procedono di pari passo la situazione si fa interessante, incominciando dalle facciate.

Alcuni interessanti progetti presentati recentemente mirano proprio a dare un significato diverso all'involucro esterno delle abitazioni lavorando su ricerca e sinergie di materiali.

Il primo esempio che vediamo in questa pagina riguarda l'abbinamento di un materiale di rivestimento come il gres porcellanato a serramenti di alta qualità.

Le facciate Design2Curtain, nate dalla collaborazione tra due aziende leader come Schüco e Florim, propongono sistemi in cui serramenti in alluminio a telai, caratterizzati da elementi fissi e apribili integrabili a scomparsa, si affiancano al gres porcellanato regalando versatilità ed eleganza alla facciata e aumentando il benessere abitativo. Gli elevati standard produttivi garantiscono altrettanto elevati livelli di isolamento termico e acustico, oltre che una grande resistenza agli agenti atmosferici. La facciata continua diventa dunque una scelta strategica, perché capace di assecondare richieste specifiche sia in fase progettuale (elementi a sporgere, aree opache, montanti sfalsati diagonalmente e verticalmente) sia di in fase di posa (ottimizzazione dello spazio in cantiere e costruzione in parallelo, piano per piano).

Altrettanto spettacolare e fortemente scenografico è l'intervento effettuato dallo studio di architettura Falanstério di Lisbona per una scuola elementare nella cittadina portoghese di Montijo. La facciata "curtain wall" della struttura è stata realizzata in Hi MACS®, innovativo materiale che permette interessanti soluzioni progettuali. La finitura, su cui sono state eseguite audaci incisioni triangolari, utilizza Alpine White, materiale in pietra acrilica di ultima generazione. In tal modo la curtain wall esterna protegge dalle intemperie la facciata interna in vetro, garantendo anche un'efficace schermatura dai raggi solari.

Un'applicazione del sistema Design2Curtain nato dalla collaborazione tra Schüco e Florim.

Estensione della scuola primaria a Montijo (Falanstério atelier de arquitectura; Lisbona).

ph_ © Banema S.A./Tiago Casanova

ECOBONUS DOMOTICA 2021

La legge di bilancio 2020, all'interno del così chiamato Bonus Casa, ha introdotto un importante incentivo fiscale anche per la domotica

Smarther2 di BTicino *è un termostato intelligente. Grazie alla App Home + Control, che gestisce anche l'impianto elettrico e alla compatibilità con gli assistenti vocali Google Home, Siri e Amazon Alexa, assicura il controllo del riscaldamento anche da remoto.*

Detrazione IRPEF per chi investe in impianti di domotica e building automation: chi può richiederla e quali sono i requisiti.

Come per tutti gli altri ecobonus, gli interventi devono rientrare in una specifica categoria per poter dare accesso alle detrazioni. Nel caso della domotica si parla di acquisto di apparecchiature che consentano il controllo a distanza di impianti di riscaldamento, climatizzazione, e produzione di acqua calda.

Le spese detraibili, fino a un massimo del 65%, riguarderanno sia l'acquisto sia l'installazione di dispositivi che, mediante canali multimediali (tablet, smartphone, computer) mostrino i consumi energetici attraverso la fornitura periodica dei dati.

Questi dispositivi dovranno inoltre mostrare le condizioni di funzionamento e regolazione della temperatura degli impianti, oltre che consentirne l'accensione e spegnimento da remoto.

Un aspetto importante di questo ecobonus riguarda la possibilità di beneficiare dell'aliquota potenziata del 110% se i lavori di building automation verranno eseguiti contestualmente a uno degli interventi portanti, come l'isolamento termico o la sostituzione dell'impianto.

Si può fare richiesta fino al 31 dicembre 2021, ricordando che sono detraibili anche le spese per la dismissione degli impianti precedenti e quelle relative alle prestazioni professionali.

Tra i prodotti che possiedono i requisiti per le detrazioni troviamo il **Termostato touch KNX 2M** *di Vimar: uno schermo ad alta reattività permette di controllare la temperatura degli ambienti (sia riscaldamento sia condizionamento), oltre che gestirne l'umidità. La pratica funzione "ecometer" aiuta a controllare i consumi e ad aumentare la propria consapevolezza energetica.*

CONSULENZA LEGALE

Avvocato
Michela Arosio

Un atto che può riservare delle sorprese **LA DONAZIONE**

Quando e come utilizzarla, e come tutelarsi da possibili impugnazioni

La donazione, disciplinata dall'art.769 c.c., è un contratto con cui una persona, per spirito di liberalità, arricchisce un'altra, disponendo di un proprio diritto o assumendosi un'obbligazione. Per la sua validità è necessaria la forma scritta dell'atto pubblico, predisposto da un notaio, alla presenza di due testimoni.

Non possono donare i minorenni, l'interdetto, l'inabilitato e l'incapace naturale. Le persone giuridiche possono fare donazione se ciò è espressamente previsto dal loro statuto o dall'atto costitutivo.
Perché si producano gli effetti della donazione è necessario che il donatario la accetti tramite atto pubblico; in merito si rileva che il soggetto che riceve la donazione debba avere la capacità giuridica (= capacità di essere titolare di diritti e obblighi). La normativa prevede comunque che possa essere fatta una donazione a favore del figlio di una determinata persona vivente al momento della donazione, malgrado non ancora concepito. Spesso vengono fatte donazioni di beni immobili con riserva di usufrutto in capo al donante; egli quindi manterrà l'utilizzo del bene (potrà viverci o porre in locazione) sino alla propria morte, sostenendo però le spese ordinarie.

La donazione è revocabile in due casi: **per ingratitudine del donatario**: cioè quando questi abbia commesso atti gravi nei confronti del donante; **per sopravvenienza di figli del donante**. Peraltro essa può essere sottoposta a impugnazione da parte degli eredi legittimi, essendo considerata un anticipo sulla successione. Difatti se un familiare (i c.d. legittimari = figli e nipoti, genitori e nonni e il coniuge) al momento della morte del donante ritiene di essere stato danneggiato circa la propria quota di legittima a causa della donazione effettuata in vita dal defunto, può agire in giudizio tramite l'azione di riduzione o l'azione di restituzione. Con la prima il Tribunale, accertata la lesione della quota di legittima, stabilisce che i beni conferiti dal defunto debbano essere restituiti ai legittimari per la quota eccedente. Se però, ottenuta una sentenza vittoriosa, il patrimonio del donatario risulta incapiente, la parte lesa può chiedere la restituzione del bene. Se nel frattempo il bene è stato venduto dal donatore a terzi, anche questi possono essere obbligati a restituire l'immobile, così come la banca che ha erogato il mutuo.

Tali azioni giudiziarie possono essere proposte fino a 20 anni dopo la donazione oppure fino a 10 anni dopo la morte del donante. Va anche chiarito che i legittimari non possono rinunciare al proprio diritto di agire in giudizio fino a quando il donante è ancora in vita, neppure se dichiarano espressamente di accettare la donazione. Solo dopo la morte di questi potranno esprimere il loro assenso alla donazione precedentemente effettuata dal defunto.

Va da sé quindi che una donazione potrà essere soggetta a due pericoli: la revocatoria o l'azione giudiziaria di restituzione.

Per potere tutelare un acquisto di un immobile proveniente da donazione è possibile stipulare polizze di assicurazione che proteggono l'acquirente del bene donato (o la banca che ha erogato il mutuo), nonché il beneficiario della donazione. Con esse viene coperto il danno economico, che si avrebbe in caso di revoca o di azione di restituzione.

> *"Le donazioni di immobili vengono spesso fatte con usufrutto al donante"*

INFO
STUDIO LEGALE
AROSIO DONI
Monza (MB),
www.studiolegale
arosiodoni.it

È corretto esporre nella bacheca del condominio lo stato di morosità dei condòmini? QUESTIONE DI PRIVACY

Le spese del condominio e lo stato dei pagamenti devono essere a conoscenza di tutti, ma con delle regole

Dottor
Federico Sella
consulente immobiliare

> *La Cassazione ha dato parere contrario perché sono dati personali*

Il Caso **Capita purtroppo che alcuni condòmini non siano particolarmente ligi nel rispetto delle scadenze relative alle spese condominiali.** Stanco dei continui ritardi nei pagamenti, un amministratore ha deciso di affiggere un documento attestante il suo stato di morosità nella bacheca condominiale, negli spazi comuni. L'interessato, lamentando una violazione della privacy, ha presentato ricorso presso l'autorità giudiziaria, e in conseguenza della soccombenza in primo grado ha investito della questione la Corte di Cassazione con ricorso *per saltum*, cioè saltando il secondo grado di giudizio (la Corte di Appello).

La sentenza della Cassazione **Gli Ermellini, con la sentenza 186/2011, hanno ritenuto fondato il ricorso**, stabilendo che l'interesse personale alla riservatezza prevale su quello collettivo relativo alla trasparenza della gestione contabile del condominio. La Suprema Corte muove dal presupposto che l'amministratore sia tenuto, per ragioni di trasparenza, a comunicare a tutti i condòmini le informazioni relative al riparto delle spese, all'entità del contributo dovuto da ciascuno e alla mora del pagamento degli oneri, indipendentemente dal consenso dell'interessato. Tuttavia, nel caso specifico il problema risiede nell'aver affisso i dati relativi alla morosità nella bacheca dell'androne condominiale e quindi in uno spazio a cui può accedere un numero indeterminato di persone.

La ratio della decisione **Per comprendere le ragioni alla base della sentenza, occorre fare riferimento alle disposizioni europee di tutela della privacy** (GDPR), contenute nel Regolamento generale sulla protezione dei dati personali. In Italia la materia è regolata dal D.Lgsl. 201 del 2018, con cui il nostro Paese si è adeguato alle indicazioni di Bruxelles. In particolare, per quanto qui rilevante, la norma prevede che il trattamento debba avvenire nell'osservanza dei principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti. Venendo a questo caso, la Corte ha confermato che la condizione di morosità rientra tra i dati personali meritevoli di tutela, secondo quanto previsto dalla legislazione italiana ed europea, poiché si tratta di dati riferibili a un soggetto determinato o determinabile. Tutto questo per dire che le informazioni in questione possono essere comunicate solo agli interessati, cioè i condòmini, ma non possono essere esposte pubblicamente in spazi a cui abbiano libero accesso persone estranee al condominio.

Conseguenze della sentenza **Alla luce di quanto affermato dalla Cassazione non solo non è necessario, ma è dunque vietato, esporre alla conoscenza di chiunque frequenti gli spazi comuni lo stato di morosità dei singoli condòmini**. Un bilanciamento tra le due contrapposte esigenze di trasparenza e dovere di comunicazione dell'amministratore da una parte, e tutela della privacy dall'altra, è comunque possibile. L'amministratore può infatti assolvere i propri compiti comunicando lo stato di solvibilità dei singoli condòmini in sede di assemblea e attraverso il rendiconto annuale.

In sintesi **In conclusione, l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale** del dato personale concernente le posizioni di debito di specifici partecipanti al condominio, oltre a non essere necessaria ai fini dell'amministrazione comune, **si rileva come una indebita diffusione** idonea a violare i principi di proporzionalità e pertinenza relativamente al trattamento dei dati personali. **Ed è dunque proibita.**

INFO
MORABITO IMMOBILIARE
Corso Sempione 44
20154 Milano
+39 02 33 49 70 95
www.morabito immobiliare.it