

GLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI VARIABILI PER LA PRIMA CASA NON POSSONO SUPERARE IL 4%

Misura di tutela per i mutuatari valida per tutto l'anno

L'UMIDITA' NEGLI EDIFICI: DALLA TRADIZIONE SOLUZIONI ALL'AVANGUARDIA

I Biointonaci recuperano tradizioni antiche per garantire traspirabilità alle murature

HABITAREA: UNA NUOVA REALTÀ IN RAPIDA EVOLUZIONE AD ALESSANDRIA

Già in funzione il centro commerciale

Sicurezza in cantiere con i corsi di formazione per i ponteggi

DA CPT E SCUOLA EDILE UN AIUTO CONCRETO ALLE IMPRESE DELLA PROVINCIA

La costruzione e la rimozione di un ponteggio sono senza dubbio tra le fasi più delicate e pericolose delle lavorazioni di un cantiere edile.

L'impalcatura, inoltre, non è indispensabile solo per lo svolgimento delle opere ma ha una funzione di sicurezza insostituibile per tutta la durata dei lavori.

Non era raro sino a pochi anni fa vedere operai che lavoravano su un tetto o in facciata senza alcuna protezione, cosa oggi impensabile poiché si è acquisita la generale consapevolezza che omettere una misura di sicurezza tanto elementare rappresenta un evidente attentato all'incolumità dei lavoratori.

La Scuola Edile di Alessandria e il Comitato Paritetico Territoriale per la sicurezza da due anni ormai stanno svolgendo corsi di formazione per la costruzione e la rimozione di ponteggi nei cantieri edili.

Le imprese hanno avuto tempo fino al 23 febbraio 2009 per provvedere alla formazione dei loro operai e dotarli del "patentino" per addetti al montaggio, allo smontaggio e alla trasformazione dei ponteggi, come previsto dal Testo Unico per la sicurezza sui luoghi di lavoro.

Nella nostra provincia la formazione è stata svolta dalla Scuola Edile di Alessandria in collaborazione con il CPT, i due organi paritetici, ossia partecipati da datori di lavoro e lavoratori del settore edile, che con la Cassa Edile costituiscono il "Sistema Edile della provincia di Alessandria".

I corsi, completamente gratuiti per le imprese iscritte alla cassa edile (circa millesettecento nella nostra provincia) a fine 2008 hanno formato circa 1.400 addetti. ■

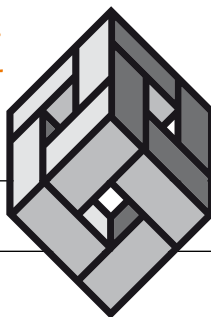
RICAGNI DOMENICO SRL

impresa di costruzioni e ristrutturazioni

1958

Ricagni Domenico s.r.l. • via Verdi, 4
15073 Castellazzo Bormida AL • tel. 0131270794

newsletter n.1 • marzo 2009



Le aziende sono fatte di persone, di lavoratori, di clienti, di collaboratori. Le relazioni con le persone costituiscono il più importante patrimonio aziendale, anche se questo valore non viene espresso nelle scritture contabili.

Questa è la nostra convinzione ed è il motivo per cui oggi apriamo questo canale di comunicazione con i nostri clienti sia acquisiti che potenziali, con i nostri collaboratori e possibili collaboratori, con i tanti amici e conoscenti, insomma con tante persone che, a vario titolo, sono entrate o entreranno in contatto con la nostra impresa di costruzioni.

È un modo di dialogare con tutti voi, consapevoli che da ognuno possono giungerci, sotto forma di notizia, di domanda, di

critica o quant'altro, preziosi suggerimenti per il prosieguo della nostra attività con l'obiettivo di essere sempre al passo con le vostre aspettative.

Con cadenza periodica riceverete dunque questo foglio, che potrete anche vedere nella sua versione online sul nostro sito internet ricagnidomenicosrl.it, e con il quale vi terremo informati sul mondo dell'edilizia e delle costruzioni e sull'attività della nostra azienda che vuole essere vicina alle vostre esigenze. Il nostro augurio è che vi sia gradito e utile, e che sia percepito come sforzo sostenuto da una piccola azienda consapevole di un immenso debito di riconoscenza verso tutte le persone che l'hanno aiutata a crescere, dal 1958 ad oggi. ■

Ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico

RICONFERMATI I BONUS FISCALI del 36% e del 55%

Con l'approvazione da parte del Senato del decreto legge 185/2008, il cosiddetto decreto anticrisi, convertito poi in legge 02/2009, sono state definitivamente riconfermate le detrazioni fiscali del 36% e del 55% che interessano rispettivamente gli interventi edili di ristrutturazione delle abitazioni e gli interventi di miglioramento del rendimento energetico dell'edificio.

Negli specchietti che troverete a pagina 2 riportiamo le principali caratteristiche delle due tipologie di bonus fiscali.



Navigando nel nostro sito on line www.ricagnidomenicosrl.it troverete inoltre notizie più approfondite sull'argomento, in grado di

aiutarvi ad affrontare senza problemi le pratiche burocratiche necessarie per ottenere le detrazioni.

a pagina 2

L'affitto della casa rende il 4,9%, decisamente più di ogni altro investimento finanziario

LA CRISI ECONOMICA RILANCIA IL MERCATO DEGLI AFFITTI

Un recente rapporto di Nomisma, società che si occupa di ricerca nel settore immobiliare, ha confermato un fenomeno che già si avvertiva a livello di sensazione, ovvero, che la crisi economica e immobiliare rilancia il mercato degli affitti. La maggiore difficoltà

ad accedere ai mutui bancari per l'acquisto della casa, sia per l'accresciuta prudenza delle banche nel rilasciare i finanziamenti, sia per la minore disponibilità economica delle famiglie, sta orientando queste ultime verso il mercato dell'affitto. segue a pagina 2



questo numero è stato chiuso il 5/3/09



DETRAZIONE FISCALE DEL 36% PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

La legge è: la nr. 447 del 1997.

Tempi di validità: è stata prorogata a tutto il 2011, così come l'IVA agevolata al 10% sugli stessi interventi.

Chi ne ha diritto: proprietari dell'abitazione e altre persone fisiche aventi diritti reali di godimento della stessa (locatari, ecc.) - familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado).

Per quali lavori: lavori di ristrutturazione edilizia, interventi di

restauro o di risanamento conservativo.

Limiti: il 36% si applica su un importo massimo di 48.000 Euro per ciascuna unità immobiliare (comprese le pertinenze), anche non prima casa. Perciò il bonus massimo ottenibile è pari a 17.280 Euro per unità immobiliare.

Cosa bisogna fare: Per conoscere gli adempimenti necessari ad ottenere le agevolazioni potete collegarvi al nostro sito www.ricagnidomenicosrl.it dove troverete tutte le informazioni necessarie.

In quanto tempo si recupera il 36%: obbligatoriamente in 10 anni.

DETRAZIONE FISCALE DEL 55% PER MIGLIORAMENTO DEL RENDIMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO

Il quadro normativo: legge 296/2006 – Legge 244/2007 (finanziaria 2008) – D.L. 185/2008 convertito con modifiche dalla Legge 2/2009 (decreto "anti-crisi").

Tempi di validità: prorogata per tutto il 2008-2009 e 2010.

Chi ne ha diritto: tutti i soggetti, residenti e non, persone fisiche o giuridiche in possesso di un titolo reale di godimento dell'immobile (proprietari, locatari, ecc.).

I familiari già conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento al momento dell'inizio dei lavori, che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado); in questo caso sono esclusi gli immobili strumentali all'attività di impresa. Nel caso in cui i lavori siano eseguiti attraverso contratti di leasing, la detrazione spetta all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società di leasing.

Su quali edifici: edifici o parti di edifici o unità immobiliari esistenti appartenenti a qualsiasi categoria catastale (anche rurale), compresi quelli strumentali. Sono esclusi gli edifici di nuova costruzione.

Per quali lavori e su quali limiti massimi di spesa agevolabile: intervento di riqualificazione globale che riduce il fabbisogno di energia dell'edificio: limite massimo di spesa 181.818,18 Euro - detrazione massima 55% = 100.000,00 Euro.

Interventi sulle strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)



e verticali (pareti generalmente esterne): limite di spesa di 109.090,90 Euro - detrazione massima 55% = 60.000,00 Euro.

Sostituzione di infissi a vetri semplici con infissi a doppi vetri (tra gli infissi vanno comprese anche le strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore quali, ad esempio, gli scuri o le persiane, o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso): limite di spesa di 109.090,90 Euro - detrazione massima 55% = 60.000,00 Euro.

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (sostituzione della caldaia con nuova caldaia a condensazione) – messa a punto del sistema di distribuzione: limite di spesa di 54.545,45 Euro - detrazione massima 55% = 30.000,00 Euro.

Installazione di pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria: limite di spesa di 109.090,90 Euro - detrazione massima 55% = 60.000,00 Euro.

Cosa bisogna fare: per conoscere gli adempimenti necessari ad ottenere le agevolazioni potete collegarvi al nostro sito www.ricagnidomenicosrl.it dove troverete tutte le informazioni necessarie.

In quanto tempo si recupera il 55%: per le spese sostenute dal 1° gennaio 2009 la detrazione andrà sempre ripartita in 5 anni.

Per le spese sostenute entro il 31-12-2008 si può ancora scegliere di ripartirla da 3 a 10 anni.

dalla prima

la crisi economica rilancia il mercato degli affitti

Nel corso del 2008, secondo Nomisma, la situazione è tornata simile a quella dei primi anni Duemila, quando i contratti di locazione aumentavano quantitativamente nell'ordine dell'8-9% all'anno.

I canoni scontano una diminuzione media dello 0,9% dovuta soprattutto alla consistente offerta presente sul mercato, ma i tempi medi di attesa per la locazione sono diminuiti del 10%, attestan-

dosi nel secondo semestre 2008 al di sotto dei 3 mesi. Le abitazioni nuove, in particolare, non necessitano attualmente, in media, di più di due mesi e mezzo per essere locate.

Alla luce di tutti questi aspetti la redditività resta stabile al 4,9% lordo medio, un tasso di rendimento che attualmente non ha uguali sul mercato finanziario e che rende dunque eccellente l'investimento immobiliare.



Da non dimenticare poi che la legge di conversione del decreto anticrisi (Legge 2/09) ha istituito

un fondo di 20 milioni di euro per agevolare l'accesso alle locazioni da parte delle famiglie in difficoltà.

Rimangono inoltre in vigore le detrazioni fiscali sugli affitti per l'abitazione principale. L'importo dello sconto fiscale è articolato in due fasce a seconda del reddito (150 o 300 euro). Sconti più consistenti (fino a 991,6 euro) sono previsti per chi ha meno di trent'anni di età. ■

www.ricagnidomenicosrl.it





Misura di tutela per i mutuatari valida per tutto l'anno

GLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI VARIABILI PER LA PRIMA CASA NON POSSONO SUPERARE IL 4%

Tetto del quattro per cento per gli interessi sui mutui variabili a valere per tutte le rate da versare nel 2009: con questa misura approvata nella legge anticrisi nr. 2/2009 il governo intende alleviare le difficoltà delle famiglie italiane che hanno in corso un mutuo per la prima casa e che hanno dovuto affrontare un sensibile rialzo dei tassi nella seconda metà del 2007 e per tutto il 2008.

In realtà l'andamento del mercato finanziario, con un tasso Euribor che dal 5% dello scorso ottobre è letteralmente crollato sotto il 2%, può vanificare la misura superandola addirittura al ribasso.

Per arrivare al 4% è infatti necessario che la banca applichi uno spread superiore al 2%. Si tratta comunque di una garanzia a favore degli utenti di mutuo.

Il funzionamento della norma prevede che per tutto l'anno in corso, duemilanove, lo Stato si faccia carico della parte di interessi eventualmente eccedente il 4%.

Il contribuente che usufruisce dell'agevolazione dovrebbe, secondo la circolare ministeriale emanata, trovare sul conto corrente l'addebito dell'intero importo della rata di mutuo e contestualmente l'accredito dell'importo eccedente il 4%.

Non mancano, attualmente, oggettive difficoltà organizzative per l'applicazione del decreto e buona parte delle banche non hanno ancora corrisposto il contributo per le prime rate in scadenza. Tuttavia il testo della circolare ministeriale stabilisce che ciascun mutuatario deve essere tenuto indenne da ogni effetto dovuto a

simili ritardi e che, in particolare, ogni contributo sarà accreditato con valuta del giorno di scadenza della relativa rata. Il Ministero



dell'economia ha comunque fissato a fine febbraio 2009 il limite di tempo oltre il quale tali ritardi non dovrebbero sussistere. ■

Il tetto del 4% vale nei seguenti casi:

- il mutuo deve essere a tasso non fisso,
- deve essere destinato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione della prima casa (ad eccezione delle abitazioni di lusso),
- deve essere stato sottoscritto o accollato, anche a seguito di frazionamento, da persone fisiche entro il 31 ottobre 2008,
- il tasso complessivo (Euribor + spread) non doveva essere superiore al 4% al momento della sottoscrizione del mutuo (a fede l'importo della prima rata versata).

I Biointonaci recuperano tradizioni antiche per garantire traspirabilità alle murature

L'UMIDITA' NEGLI EDIFICI: DALLA TRADIZIONE SOLUZIONI ALL'AVANGUARDIA

È piuttosto frequente notare negli edifici macchie di umidità ed efflorescenze. L'umidità negli edifici è spesso alla base della proliferazione di muffe, alghe e batteri che rendono insalubre l'abitazione, l'ufficio o comunque il locale nel quale si trascorre buona parte della giornata, a volte anche con conseguenze non immediatamente visibili sulla salute delle persone.

Le cause possono essere varie ma una delle più diffuse è l'utilizzo, sia in facciata sia sulle pareti interne, di intonaci confezionati con materiali ad elevata compattezza e scarsa permeabilità all'aria che non permettono di smaltire l'umidità presente in eccesso nell'edificio oppure di cedere l'umidità assorbita dalle murature in presenza di ambienti interni troppo secchi.

Recuperando antiche tradizioni, la bioarchitettura utilizza malte a base di calce aerea e di calce idraulica naturale in grado di garantire, al contempo, traspirabilità alla muratura, protezione alla struttura e durata nei confronti degli agenti atmosferici. I prodotti reperibili sul mercato sono molti e vanno dagli intonaci con-

fezionati con le regole antiche ai preparati che utilizzano additivi aggiunti in piccole percentuali che migliorano le proprietà adesive della malta e la lavorabilità dell'impasto.



Le doti richieste ad un intonaco moderno, anche se formulato secondo regole tradizionali, sono la facilità di preparazione e di applicazione, la buona adesività con la struttura di supporto e tra i vari strati per eliminare ogni rischio di discontinuità, il basso indice di ritiro in fase di indurimento per evitare la formazione di cavillature, una discreta flessibilità per adattarsi ad eventuali movimenti del fabbricato senza produrre distacchi o screpolature e la garan-

zia di un'elevata traspirabilità con un grado adeguato di permeabilità al vapor d'acqua.

Un intonaco formulato a regola d'arte e applicato correttamente

risulta poco sensibile alle variazioni di umidità dell'aria ed è capace di consentire velocemente l'evaporazione dell'acqua assorbita in caso di pioggia battente, insieme ad una buona resistenza al dilavamento da parte delle acque meteoriche e ai cicli di gelo e disgelo.

Il grassello di calce aerea è il legante impiegato nel confezionamento degli intonaci e delle finiture tradizionali. Le malte di calce

aerea non raggiungono valori elevati di resistenza e induriscono in tempi molto lenti (a volte anche mesi). In compenso hanno notevoli doti di elasticità, di adesione ai supporti e, una volta induriti sono molto permeabili al vapor d'acqua e mantengono intatta la traspirabilità delle murature.

La calce idraulica naturale presenta una maggiore resistenza meccanica ed un più rapido processo di indurimento e garantisce comunque all'intonaco un'adeguata porosità e traspirabilità. La capacità di inglobare uniformemente microbolle di aria durante la miscelazione, oltre ad aumentare la leggerezza e la resa volumetrica, produce un incremento di resistenza ai cicli di gelo e disgelo delle superfici esposte alle intemperie.

Da queste note si comprende come una lavorazione che di solito è considerata "banale", in realtà meriti adeguata attenzione. Meglio utilizzare subito il giusto intonaco piuttosto che dover correre ai ripari dopo pochi anni demolendo l'intonaco fatiscente ed affrontando opere ben più onerose per combattere l'umidità nelle abitazioni. ■



Ad Alessandria sono iniziati i lavori per la realizzazione di due palazzi

NUOVA COMMESSA PER RICAGNI DOMENICO SRL

La residenza "Due Torri", proprietà dell'omonima Società immobiliare con sede a Milano, sorgerà in via Aldo Moro – via della Palazzina, zona D4, e sarà composta da due palazzi di sei piani fuori terra per complessivi trentaquattro appartamenti ed altrettanti box auto realizzati al piano

terreno. L'ing. Giancarlo Cermelli ha eseguito il progetto dell'opera e ne curerà la Direzione lavori in collaborazione con il Geom. Giovanni Maringelli il quale svolgerà, inoltre, l'incarico di responsabile della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. Il Geom. Gianluca Sacchi ha curato invece



la progettazione per il risparmio energetico dell'edificio.

La facciata delle abitazioni sarà in mattone paramano e la copertura ottenuta con solaio in Plast Bau e manto di copertura

in tegole di cemento. Tutti i solai di calpestio saranno isolati con formazione di sottofondo di pavimentazione a doppio strato ed inserimento al suo interno di barriera termoacustica. ■

Già in funzione il centro commerciale

HABITAREA: UNA NUOVA REALTÀ IN RAPIDA EVOLUZIONE AD ALESSANDRIA

I lavori di costruzione dell'insediamento residenziale-commerciale, che sorge sull'area tra viale Massobrio e via Pisacane, sono ripresi a pieno ritmo dopo la pausa forzata dovuta alle condizioni atmosferiche proibitive che hanno caratterizzato la fine dello scorso anno e l'inizio del 2009.

L'insediamento commerciale è ormai funzionante con un punto vendita di circa 500 mq., aperto già prima di Natale, dedicato a profumeria e prodotti per l'igiene e per la casa, un punto vendita di circa 500 mq. dedicato a frutta e verdura e un supermercato di 1.200 mq., serviti da un ampio e comodo parcheggio nell'anti-



stante piazzale.

L'insediamento residenziale è costituito da due palazzi rispettivamente di sette ed otto piani fuori terra, per sessantatre appartamenti complessivi.

Sotto i palazzi sono posti due piani interrati per box auto e cantine per i quali è stato costruito un imponente muro di diaframma per il contenimento dell'adiacente via Pisacane.

I lavori sono iniziati a settembre 2007. La carpenteria edile dei due palazzi è ormai terminata e si sta procedendo con le opere di muratura esterna ed interna, la realizzazione degli impianti e l'esecuzione del tetto in legno, costituito da imponenti travi di legno lamellare.

La residenza è caratterizzata dalla posizione favorevole per la vicinanza con il centro cittadino e con gli esercizi commerciali, per le aree verdi dedicate e per la grande cura posta alla coibentazione degli edifici.

E infatti, prevista l'attribuzione della classe A di rendimento energetico dell'edificio. ■

Committente:

Habitarea srl

Progetto Architettonico:

Arch. Giovanni Roluti
Arch. Cristina Rattazzi,
Alessandria

Progetto strutturale:

Ing. Pietro Gastaldi,
Alessandria

Impresa costruttrice:

Ricagni Domenico srl,
Castellazzo Bormida

Informazioni commerciali:

Agenzia FISAS IMMOBILIARE
via dei Martiri, 31 • Alessandria
tel. 0131442777
Massimo Firpo: 339 3030030

