.casa

Innovazione. Se l'areazione forzata non è sufficiente, con la tecnologia Cnt si può intervenire sulla polarità dell'acqua bloccandone la risalita nei muri

Ventilazione meccanica e sensori battono l'umidità

Maria Chiara Voci

Umidità di risalita capillare nei muri, infiltrazioni d'acqua, rottura di tubi o impianti, fenomeni di condensa interna (soprattutto in ambienti iperisolati e nelle stanze soggette alla creazione di vapore, come cucina e bagno). Con la stagione invernale, le piogge e il maltempo, il problema dell'umidità in casa si aggrava con effetti drammatici per gli edifici e i loro abitanti. La proliferazione di muffe, funghi e batteri sono gli aspetti visibili di una grave patologia che oltre a compromettere nel lungo periodo la statica dell'edificio, determina anche forti disagi al comfort abitativo, cattivi odori ed è fra le cause di patologie e malattie.

«Un problema da risolvere prima di tutto capendone le origini – spiega Roberto Castelluccio, docente del dipartimento di Ingegneria civile, edile e ambientale dell'Università Federico II di Napoli –. Le soluzioni possono essere radicalmente diverse. Favorire il ricambio d'aria inserendo un buon impianto di ventilazione meccanica controllata può essere risolutivo in caso di condensa. In altri casi l'aumento dell'inerzia termica della muratura, ad esempio attraverso l'aggiunta o la sostituzione delle pannellature isolanti, aiuta a eliminare i ponti termici».

L'umidità più insidiosa è tuttavia quella di risalita: la più dannosa anche per l'edificio, perché è dimostrato che incide in modo significativo sia sulle sue caratteristiche strutturali (banalmente, la capacità di resistenza, specie in zona sismica) che sulle prestazioni energetiche. Attualmente l'unica tecnologia che ha dato una risposta al problema è la cosiddetta Cnt (Charge Neutralization Technology, ovvero "tecnologia a neutralizzazione di carica"): a testarla sul campo, con esami di dettaglio su un campione di 40 casi applicativi e una banca dati di oltre 4mila installazioni nell'arco di 10 anni in tutta Italia, è stato un gruppo di ricerca interuniversitario cui partecipano sei atenei italiani (Politecnico di Torino, atenei di Ferrara, Napoli, Padova, Salento e Basilicata) oltre al Politecnico di Madrid e di Valencia. Una tecnologia che è stata di recente al centro della seconda edizione del Fidec, il Forum dell'edilizia promosso da Ance a Milano a metà novembre.

I lavori di isolamento previsti già in fase progettuale sono molto importanti, soprattutto nell'edilizia in legno

«Il vero problema dell'umidità di risalita – spiega Michele Rossetto, ingegnere e ideatore della tecnologia Cnt sviluppata dall'azienda Domodry, partner industriale del gruppo di ricerca – è il deposito nei muri dei sali, quando l'acqua evapora, che corrodono da dentro la struttura. La muratura, che sia di cemento, pietra o mattone, contiene silice dotata di una carica negativa che attrae l'acqua. Quest evapora depositando sali, e viene rimpiazzata da altra acqua, degradando le basi dell'immobile. La tecnologia Cnt, che risulta incorporata in un piccolo apparecchio elettrico da mettere in casa, agisce neutralizzando la carica dell'acqua. La risalita viene così interrotta alla radice e pian piano il muro si asciuga».

«Individuata la causa dell'umidità e la soluzione – prosegue Castelluccio – è importante sanificare il muro dalla presenza di sali, muffe o batteri e trattarlo con il giusto intonaco. In commercio sono diversi i prodotti di qualità, normalmente miscele a base di calce con componente cementizia bassa o nulla. Importante è che siano evaporanti».

Discorso a parte vale per il legno. «Una casa progettata senza la dovuta attenzione alle infiltrazioni può rapidamente compromettersi, senza possibilità di ripristino – spiega Günther Gantioler, progettista e docente CasaClima e Active House, che a Urbanpromo Green a Venezia, a settembre, ha tenuto una relazione sul tema –. Normalmente si tratta di un problema che si manifesta entro i due anni di vita della casa e cui bisogna mettere riparo in modo rapido». In fase progettuale, ogni committente dovrebbe verificare che il progetto eviti l'incasso dei pluviali nel cappotto, e preveda l'isolamento delle fondazioni così come la posa di guaine sotto i tetti piani e le terrazze. «Nessuno ci pensa mai, ma è importante anche che il cantiere sia protetto dalla pioggia. Se il legno raccoglie umidità e poi viene chiuso, senza il tempo necessario di asciugatura, i risultati prima o poi emergono. Così come fondamentale è la manutenzione, perché un legno secco è più soggetto ad assorbire umidità». Uno dei modi per risolvere il problema è inserire un sistema di monitoraggio continuo, così come proposto da Mymeter di Wood control, una centralina che e manda alert in caso modificazioni del materiale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FOTOGRAMMA

In crescita. Locare punta a raccogliere mezzo milione con il crowdfunding per espandere l'attività nata nel 2018

60%
CONTRATTI IN AGENZIA
In circa il 40% dei casi gli affitti non sono intermediati da professionisti: il mercato diretto ai proprietari secondo Locare ha quindi una forte potenzialità di sviluppo

Proptech

«Locare», l'app b2b per l'affitto assegna il rating agli inquilini

Adriano Lovera

Anche la locazione entra nel mirino del proptech, con lo sviluppo di servizi sempre più basati sulla tecnologia.

Tra i capofila di questa nicchia di mercato c'è Locare, start up padovana nata nel 2018, che ha aperto un round di finanziamento in crowdfunding per allargare, dal 2020, il campo di attività. Oggi la società offre la compilazione del contratto d'affitto e la sua registrazione in remoto, una serie di servizi di tutela (come il componimento bonario delle liti, l'incasso dei canoni scaduti, il rilascio degli immobili in seguito a sfratto, assistenza legale) e dal prossimo anno è in arrivo il "Rental profiling".

Si tratta di un'analisi ottenuta tramite un algoritmo proprietario, che mescolando una serie di dati relativi al potenziale inquilino, restituisce una sorta di "bollino-verde" o rosso, sulle probabilità future di insolvenza.

«Incrociamo dati che riguardano la veridicità del codice fiscale e della partita Iva del datore di lavoro, la composizione della busta paga, il reddito complessivo, l'età e il nucleo familiare, la presenza di protesti, il rapporto rata-reddito. Alla fine il sistema assegna una sorta di rating all'inquilino, anche sulla base di dati storici relativi al rischio di morosità in rapporto a determinate situazioni», racconta il fondatore Andrea Napoli, che arriva dal mondo delle assicurazioni. Per ora Locare è un servizio b2b. Si rivolge in modo particolare agli agenti immobiliari che gestiscono alloggi in affitto e ha stretto accordi con diverse realtà, tra cui CleanBnb, iRealtors, Hgroup (Credipass).

Ma dall'anno prossimo si apre anche al consumatore finale. «In Italia circa il 40% dei contratti di locazione non è intermediato, quindi è una fetta di mercato importante – aggiunge Andrea Napoli –. In più, siamo specializzati nell'analizzare la cosiddetta fascia grigia, ossia potenziali inquilini che non risultano completamente immacolati, magari per qualche protesto in corso o problema del passato, ma non sono neppure in una fascia sociale tale da accedere alle case popolari».

Per tutto gennaio, su CrowdFundme, va avanti una raccolta di capitali a sostegno della società, per un minimo di centomila euro. E il business plan è flessibile, a seconda del tipo di risposta del pubblico. In caso di raccolta minima, si punterà allo sviluppo dell'algoritmo di profilazione e alla creazione di una app che permetterà la fornitura dei servizi su smartphone e non solo da canale web tradizionale. In caso di raccolta massima, pari a mezzo milione di euro, la società darà vita anche allo sviluppo di una rate di professionisti distribuiti su tutto il territorio, denominati Locare-Assistant. La proiezione dei ricavi per il 2020 è di circa 1,3 milioni di euro.

Locare ha anche stretto da pochi giorni una partenership commerciale con SkyCasa.it, società propotech che che si propone come un ibrido tra intermediario e fornitore di servizi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COGEFIM
VIA ARIMONDI, 5 - 20155 MILANO

VUOLE ACQUISTARE/VENDERE UN'AZIENDA UN IMMOBILE? RICERCARE SOCI
Da 36 anni leader nazionale nell'intermediazione aziendale

General CESSIONI SRL INTERNATIONAL
In Alternativa srl - MILANO

www.cogefim.com - info@cogefim.it 02.39261191 02.39215804 www.generalcessioni.it - info@generalcessioni.it

Società vende - **PRESTIGIOSO IMMOBILE** di mq. 2.000 con **UFFICI - TRA MILANO** e **TORINO - ADIACENTE AEROPORTO MALPENSA** autostrada A4 e tangenziali - in ottimo stato di conservazione - dotato di impianti tecnologici ampi piazzali e doppi passi carrai ideale per logistica - disponibilità con tempi da concordare - ottima opportunità 14546

PROVINCIA DI BIELLA statale di intenso passaggio veicolare cedesi l'unica attività in **CENTRO COMMERCIALE** esistente di **BAR CAFFETTERIA TAVOLA CALDA** gestione ininterrotta ultratrentennale sicuro investimento lavorativo per nucleo familiare - garantito ottimo reddito 14466

PROVINCIA di **MILANO** siamo stati incaricati di valutare la vendita di **SOCIETÀ SETTORE METALMECCANICA** avente propri prodotti specifici (macchinari e utensili) con clientela italia/estero e know-how qualificato e riconosciuto – importante fatturato ed utili – garantita assistenza – eventualmente vendita anche della parte **IMMOBILIARE** 31855

LOMBARDIA - avviato **CASEIFICIO** quarantennale - molto bene attrezzato - produzione impostata sulla qualità - nella fase del passaggio generazionale e nell'ottica della volontà di **SVILUPPARE ULTERIORMENTE LA PROPRIA POSIZIONE SUL MERCATO** italiano e di fare conoscere sui mercati internazionali i propri prodotti che rappresentano l'eccellenza del cibo **MADE-IN-ITALY** - esamina proposte di joint-venture commerciali 14552

PROVINCIA DI BOLOGNA vendiamo storica **AZIENDA METALMECCANICA** certificata ISO 3834-4:2005 con **PATRIMONIO IMMOBILIARE** di pertinenza - causa mancasdnza di ricambio generazione - azienda priva di sofferenze bancarie, specializzata in **LAVORAZIONI CONTO TERZI** di **CARPENTERIA MEDIO - PESANTE** principalmente **SETTORE COSTRUZIONI** di **GRU - AUTOSCALE - POMPE PER CALCESTRUZZO** di grandi dimensioni personale dipendente altamente qualificato in saldature certificate portafoglio clienti fidelizzato – fatturato in crescita 14477

TOSCANA IN VAL D'ARNO - SOCIETÀ IMMOBILIARE con proprietà di **CAPANNONI** mq. 10.500 - **AGRITURISMO** di mq. 1.400 con **APPARTAMENTI** + servizi e 13 ettari **TERRENO COLTIVABILE - PALAZZINA** con alto reddito derivato da affitti del 6% di mq. 3.000 ottima opportunità di investimento immobiliare dettagli in sede 14517

HINTERLAND TORINESE (TO) si vende in cessione totale **AZIENDA** con sede italiana e seconda sede in Romania operante nel **SETTORE ELETTROMECCANICA, ELETTRONICA, CABLAGGI** e **ASSEMBLAGGI VARI** azienda certificata **IATF AUTOMOTIVE** - si valuta eventuale cessione **IMMOBILI** trattative riservate 31870

Vendiamo **AZIENDA METALMECCANICA** specializzata in **SALDATURE** e **LAVORAZIONI MECCANICHE MEDIO PESANTI C/T** rivolte ai **SETTORI SOLLEVAMENTO** e **GAS&OIL** - in possesso di un solido portafoglio clienti - fatturato costante di circa € 4.100.000,00 - macchinari ed attrezzature costantemente aggiornati - si esamina la vendita contestuale e/o separata del **PATRIMONIO IMMOBILIARE** di pertinenza - società priva di sofferenze bancarie - disponibile ad una vendita eventualmente graduale di **QUOTE SOCIETARIE** al fine di garantire investitori interessati 14535

BOLOGNA vendiamo **CENTRO DIREZIONALE** di **NUOVA CONCEZIONE** a pochi km dalla fiera, dall'aeroporto e dal centro superficie di mq. 1.800 con ulteriore indice di edificabilità – dotato di **UFFICI** e **SALE RIUNIONI ATTREZZATE, AREA RISTORO**, ampi **SPAZI RICREATIVI** e **PER EVENTI**, ampio parcheggio illuminato e terrazza panoramica - immobile già a reddito uffici **RISERVATI** e in co-working già affittati si valutano anche joint-venture o altre proposte di affitto condiviso 14170

CASTELLAZZO BORMIDA (AL) in posizione di facile accesso alle reti autostradali vendesi **STRUTTURA ALBERGHIERA** con **ABITAZIONE PRIVATA** - parcheggio e area verde di mq. 1.300 - completa di licenza/autorizzazioni/attrezzature - possibilità di cambio destinazione d'uso (RSA o altro) - **RICHIESTA INTERESSANTE** 13857

ITALY - AZIENDA trentennale di **SOFTWARE PER CONTABILITÀ - PRODUZIONE** e **VARIE** - clientela consolidata - importanti contratti di assistenza - ottima redditività - disponibilità del titolare a seguire gli acquirenti anche per un lungo periodo - esamina proposte di cessione 14493

TOSCANA località turistica in **PROVINCIA** di **SIENA** zona termale vendiamo **LOCANDA CARATTERISTICA TOSCANA** con 300 posti compreso di dehors - 4 camere con bagno con clientela annuale - incassi attestati in oltre € 600.000,00 - ottima opportunità causa mancanza ricambio generazionale 14540

PROVINCIA di **ANCONA** vendiamo **AZIENDA** di 3° generazione specializzata in **AUTOSPURGO, VIDEOISPEZIONI, TRASPORTO RIFIUTI INDUSTRIALI** e **AUTORIZZATA** al **DEPOSITO** e **STOCCAGGIO (D9-R13)** fatturato di circa € 2.000.000,00 oltre ad ulteriore volume di affari derivante da attività della green economy dislocate sul territorio regionale - amplio e consolidato parco clienti formato da municipalizzate, enti locali, aziende, condomini e privati - ottimi utili garantiti anche dall'eventuale permanenza dell'amministratore 14542

PROVINCIA TERAMO vendiamo **AZIENDA** affermata specializzata in **PRODUZIONE** di **PRODOTTI DA FORNO DOLCI/SALATI** e **PANIFICAZIONE** con **PROPRIO MARCHIO** divenuto sinonimo di qualità - **PATRIMONIO IMMOBILIARE** costituito da **CAPANNONE** antisismico, macchinari e attrezzature complete per produzioni rivolte a rivenditore e **GDO** oltre ad annessa sala banchetti idonea alla somministrazione di pasti e con licenza di pubblico spettacolo 14527

PUGLIA - OSTUNI (BR) nota località turistica - **OTTIMO INVESTIMENTO** vendiamo **QUOTE** di **SOCIETA' IMMOBILIARE** unipersonale proprietaria di **TERRENO** mq. 4.000 destinato a parcheggio e **2 IMMOBILI**: **1)** superficie mq. 2.000 coperti + mq. 1.000 scoperti **2)** superficie mq. 500 attualmente **AFFITTATI A REDDITO** ad attività grande distribuzione - ubicazioni ottimali 14491

PROVINCIA di **CHIETI** vendiamo avviatissima **ATTIVITA'** specializzata in **FORNITURE** di **ARTICOLI** per **PARRUCCHIERI, CENTRI ESTETICI, FISIOTERAPISTI** e **CENTRI MEDICI** circa 350 mq di negozio organizzato con vasta esposizione divenuto rinomato punto vendita di riferimento per addetti del settore - redditività elevatissima - clientela fidelizzata - causa età pensionabile - affiancamento garantito - ottimo contratto di affitto inclusivo di ulteriori 350 mq sottostanti non utilizzati 31857

PROVINCIA di **VARESE** in importante cittadina vendiamo **ATTIVITÀ SETTORE GELATERIA** con **DUE PUNTI VENDITA** in posizione strategiche e di prestigio - ottimi fatturati molto incrementabili possibilità di vendita anche separatamente 14532

SICILIA zona **CEFALU'/MADONIE (PA)** vendiamo **IMMOBILE** attualmente adibito ad **AGRITURISMO** adatto a **MOLTEPLICI USI PER ATTIVITÀ RICETTIVE/BENESSERE/SPA** terreno circostante 7 ettari - **RICHIESTA INTERESSANTE** 13141

NELLA CERCHIA A NORD DI MILANO - IMPORTANTE COMUNE CON OLTRE 26.000 ABITANTI DELLA CITTÀ METROPOLITANA zona di forte passaggio cediamo **CLINICA MEDICA POLISPECIALISTICA ODONTOIATRICA** di mq. 300 accreditata e convenzionata con Regione Lombardia **OTTIMO INVESTIMENTO** per grandi gruppi - fatturato oltre € 1.000.000 11400

PROVINCIA di **VICENZA** cediamo quindicennale **BAR TABACCHI RISTORANTE PIZZERIA** - importante struttura unica in zona - bene attrezzata - ottimi incassi ulteriormente incrementabili - investimento adatto ad imprenditori molto attenti 31867

Cercasi **SOCIO - SOCIETÀ** per ampliare un **INNOVATIVO PROGETTO** nell'ambito di **APPARECCHIATURE MEDICALI** - unico oggi sul mercato che permette diverse applicazioni in vari ambiti 14451

VENETO ultratrentennale e affermata **AZIENDA** di **PRODUZIONE CAMICIE di QUALITÀ** - manodopera altamente specializzata - ottimamente organizzata e gestita - stupenda palazzina di proprietà esamina proposte di cessione totale - disponibilità del titolare anche ad un lungo affiancamento 14317

NORD ITALIA - AZIENDA quarantennale leader nella **PRODUZIONE** di **ELEMENTI** e **SISTEMI INNOVATIVI** ad alto contenuto di know-how per **PORTE INTERNE** ottimamente attrezzata - importanti **PROPRIETÀ IMMOBILIARI** utilizzabili anche a fini speculativi al fine di posizionarsi sui nuovi mercati globali esamina proposte di joint-venture o eventuale cessione parziale/totale con la possibilità di affittare la parte immobiliare 14241

ITALIA - LIMONE PIEMONTE (CN) zona centralissima storica **BIRRERIA PUB** elegantemente arredata in stile - posti interni + dehors fisso annuale - lavoro assicurato tutto l'anno - società cede a prezzo inferiore del valore per molteplici impegni lavorativi 14551

ALBISSOLA MARINA (SV) posizione centralissima e di forte passaggio a 50 mt dal mare con parcheggio adiacente cedesi graziosa **GELATERIA ARTIGIANALE** con ottimo avviamento ultradecennale - **LABORATORIO** ben attrezzato - richiesta molto inferiore al suo reale valore causa altri impegni lavorativi - sicuro investimento lavorativo per coppia - reddito dimostrabile 31852

VERBANIA - GRAVELLONA TOCE - OMEGNA strada di intenso passaggio veicolare - con ampi parcheggi - **RISTORANTE PIZZERIA (FORNO LEGNA)** - locale tipico caratteristico 60/70 posti climatizzati - cucina ottimamente attrezzata e corredata cedesi per trasferimento - ottimo investimento lavorativo per nucleo familiare 14549

PADERNO DUGNANO (MI) prestigiosa **PALAZZINA COMMERCIALE** di mq. 1.800 strutturata su 3 livelli - seminterrato con deposito + autorimessa + caveau blindato di mq. 20 - vicino all'autostrada e alle tangenziali vendesi a prezzo irripetibile 14490

PROVINCIA di **RIMINI** vendiamo affermata **ATTIVITA'** di **RIVENDITA PRODOTTI BIOLOGICI (ALIMENTAZIONE, ERBORISTERIA, COSMESI)** caratterizzata da una impeccabile organizzazione commerciale - negozio in locazione provvisto di arredi di pregio e pari al nuovo - **MARCHIO REGISTRATO** idoneo al lancio di una catena e/o di un franchising - disponibilità dell'imprenditore fondatore a valutare possibili collaborazioni per perseguire ulteriori sviluppi dell'attività 14539

PROVINCIA di **PESARO** e **URBINO** località montana a pochi km da Rimini e San Marino vendiamo **NEGOZIO** di **ALIMENTARI** con **LICENZA TABACCHI, LOTTO, SUPERENALOTTO, ABBIGLIAMENTO** e **BIANCHERIA** - attività storica proposta con o senza IMMOBILE ed eventualmente con **APPARTAMENTO** comunicante - possibilità di vendita del singolo alimentari con scorporo di licenza monopolio di stato 14541

TORINESE si vende in cessione totale **AZIENDA** operante nel settore **COMMERCIALIZZAZIONE** di **PARQUET IN BAMBOO** con clientela nazionale - piattaforma internet magazzini ed esposizione - ultra decennale - fatturati in continuo incremento - affare unico - trattative riservate 14524

TORINO in posizione unica nel suo genere si vende **ATTIVITA'** di **PRODUZIONE** e vendita, **DETTAGLIO** e **INGROSSO** di **PRODOTTI SEMILAVORATI** di **FARINA DI CECI** con linea **BIO** e **SENZA GLUTINE** - clientela nazionale e locale - affare unico - trattative riservate 14519

MALNATE (VA) zona confine Svizzero in centro paese vendiamo **PIZZERIA D'ASPORTO** completamente attrezzata ed arredata con ottimo incasso incrementabile 31892

PROVINCIA di **COMO** zona **OLGIATE COMASCO** su strada statale vendiamo **BAR RISTORANTE** completamente attrezzato ed arredato a nuovo - ideale per nucleo familiare - ottimi incassi incrementabili 31897

PROVINCIA di **COMO** comodo uscita autostradale vendiamo con **IMMOBILE** di circa 300 mq **CENTRO BENESSERE ESTETICA** - avviatissimo e con immagine di prestigio - ottimo affare commerciale/immobiliare 14554

SARDEGNA COSTA NORD OCCIDENTALE - ALGHERO (SS) vendiamo primario **ALBERGO ****** 127 camere fronte mare, ristorante, piscina, sala convegni possibilità di ulteriore ampliamento opportunità unica 31861

ALTO CANAVESE (TO) in prestigiose cittadine imprenditore operante nel settore **FOOD RISTORAZIONE HAMBURGHERIA** vende **2 ATTIVITÀ** avviate con stesso family feeling - fatturati dimostrabili in incremento - posizioni esclusive - locali interamente ristrutturati - affare unico - possibilità di vendita frazionata su singolo locale 14499

PROVINCIA di **FORLI' CESENA** posizione collinare vendiamo **AZIENDA AGRICOLA** certificata **BIOLOGICA** organizzata per **ALLEVAMENTO** di **SUINI**, (razza pregiata denominata Mora Romagnola) **OVINI, PRODUZIONE** e **VENDITA** di **FORMAGGI** e annesso **CASEIFICIO** animali da cortile e apicoltura - circa 60 HA di proprietà lago sorgiva - **7 UNITA' IMMOBILIARI** di cui una **AGRITURISTICA** caseificio per vendita diretta oltre a quattro piazze mercato opportunità di inserire la ricercata coltivazione di bambù 31858