

"VILLE DEL BORGO", "I CUBI"
A MOLINELLA E "CORTE
MANIN" A CASTENASO

PAG.4-5

MEGLIO L'IMPIANTO
CENTRALIZZATO O
AUTONOMO?

PAG.6

I NOSTRI CLIENTI
I MIGLIORI TESTIMONIAL

PAG.7-8



www.ediltecnica.it



FARO CASA

Periodico trimestrale
edito e di proprietà
di Ediltecnica srl -
direttore responsabile
Alessandro Alvisi



DICEMBRE 2020

TEL: 051.880101

1
20

Registrazione al Tribunale di Bologna numero 8042/2010

1980

2020



40 VOLTE NATALE CON EDILTECNICA

Insieme per un 2021 protetto e sicuro

LA NOSTRA SQUADRA

I MIEI 40 ANNI CON EDILTECNICA

Cristoforo Bernardi, fondatore e
titolare, racconta la storia della sua
azienda.

PAG. 2

NOTIZIE DAL BLOG



LAVORI SUPERBONUS 110%, CI PENSA EDILTECNICA

Un pacchetto completo: dal sopralluogo alla certificazione dei lavori.

PAG. 3

OFFERTE COMMERCIALI



SOLO IL MEGLIO PER ABITARE A CASTENASO E MOLINELLA

Proseguono i lavori per condomini e
villette a Corte Manin, I Cubi, Il Borgo
Del'Olmo Grande.

PAG. 4


FARÒCASSA
**CRISTOFORO BERNARDI:
I MIEI 40 ANNI CON
EDILTECNICA**

CRISTOFORO BERNARDI: "I MIEI 40 ANNI CON EDILTECNICA"



Nella sede di Ediltecnica, al piano terreno vicino al desk per l'accoglienza dei clienti, c'è una scultura di bronzo che raffigura un cavallo rampante. Chi ci ha fatto visita a Molinella l'avrà certamente notata. Se poi si sale al primo piano, nell'ufficio del geometra Cristoforo Bernardi, fondatore dell'azienda, su un mobile si trova un altro cavallo. È un po' più piccolo e stilizzato, sempre in bronzo, ritratto dallo scultore nell'atto di atterrare dopo aver saltato un ostacolo. Appeso a una parete dell'ufficio un disegno infantile con l'inequivocabile profilo di un cavallo. Tre indizi fanno una prova, diceva Agatha Christie.

La conferma arriva direttamente dal geometra Bernardi: "Quel disegno lo ha fatto mia nipote - dice con orgoglio di nonno -. Sa che mi piacciono i cavalli e in occasione di un mio compleanno mi ha voluto fare un piccolo regalo". Per il titolare di Ediltecnica il cavallo rappresenta tante cose. "Non sono mai stato un appassionato di equitazione ma in questo animale ho sempre identificato valori importanti come la forza, la resistenza, la fedeltà, il sacrificio, un carattere pacifico - racconta -, ma apprezzo anche la sua indubbia bellezza, la sua armonia di forme e di movimento. Nel cavallo ritrovo tante cose in cui ho sempre creduto e che mi hanno ispirato nel mio lavoro".

Un simbolo, dunque, che forse ha tanto in comune con la creatura che Cristoforo Bernardi ha costruito, giorno dopo giorno, negli ultimi 40 anni, metà della sua vita. Nel 2020 Ediltecnica ha festeggiato infatti quattro decenni di attività mentre il suo fondatore ha compiuto 80 anni.

Quando e perché ha deciso di dare vita a Ediltecnica?

Tra il 1979 e il 1980, dopo circa 18 anni di lavoro presso la Cooperativa Muratori di Molinella, un'impresa edile del territorio molinellese che aveva fatto la sua storia nel secondo dopoguerra e aveva anche allora un grande mercato, maturai una decisione. Mi dissi: "adesso o mai più, rimboccati le maniche e prova a fare qualcosa di positivo con un'impresina tutta tua". In fondo avevo l'età giusta e l'esperienza che mi ero fatto con la Cooperativa non era di poco conto.

Qual era il suo progetto iniziale?

Pensavo, e speravo, di poter intervenire sul mercato realizzando piccole costruzioni, villette, casette, ristrutturazioni di edifici o singoli appartamenti, lavori in campagna per riadattare stalle e fienili. Il progetto iniziale era perciò modesto, come era doveroso fare.

Chi furono i suoi primi collaboratori?

Il primo fu il mio socio Umberto Cantelli, che si era licenziato come me dalla Cooperativa Muratori. Poi, dopo poco tempo, si aggiunse il geometra Giorgio Magagnoli, che fa ancora oggi parte dello staff. Potevamo contare poi sull'ausilio di altri due impiegati per svolgere le attività tecnico-amministrative e su qualche bravo muratore. Così facemmo decollare questa impresina locale che poggiava sulla mia esperienza, la volontà di Magagnoli e il lavoro di bravi collaboratori.

Quali sono stati i primi interventi?

Il primo intervento un po' rischioso furono otto villette a schiera a Molinella. In quel caso ci occupammo direttamente noi anche della parte immobiliare, perché ero convinto che il progetto potesse andare bene. Infatti vendemmo senza problemi e l'esito positivo ci lanciò in un mercato che ritenevo molto difficile per un'impresa nascente.

Quali figure professionali hanno segnato la storia di Ediltecnica?

Molti hanno collaborato per periodi più o meno lunghi con noi. Ma i veri pilastri, che sono rimasti, hanno contribuito tantissimo alla nostra crescita. All'inizio determinante fu il dott. Franco Fiorini, nel suo ruolo basilare di amministratore. Poi l'attuale direttore dell'azienda, Alessandro Zini, che per passione, capacità ed esperienza è molto importante per Ediltecnica. E, come ricordavo, il geometra Magagnoli, il nostro primo assunto ancora presente in azienda, è una figura con tanta esperienza e professionalità. Loro sono le due colonne che oggi reggono l'azienda.

Ci sono stati momenti di difficoltà in cui ha dovuto ripensare l'impostazione e le priorità dell'azienda?

Un imprenditore, per essere tale, deve saper affrontare le difficoltà che quotidianamente si presentano nella sua attività. La crisi delle costruzioni è durata quasi 10 anni e il settore ne sta uscendo soltanto adesso, è stata la difficoltà più lunga di tutto il nostro periodo professionale. In questa fase l'elemento che più ci ha penalizzato è stata la restrizione del credito, perché alcune banche avevano chiuso tutti i finanziamenti di cui un'impresa come la nostra vive. A queste criticità ho supplito, in parte, anche con interventi di carattere personale. Sono convinto che gli imprenditori devono saper sacrificare anche del proprio capitale personale per far fronte alle esigenze e a impegni dell'azienda, assunti nei confronti dei clienti e dei fornitori. Correttezza e onestà sono doti che non devono mancare mai.

Che cosa rifarebbe di ciò che ha fatto in questi 40 anni e che cosa magari eviterebbe?

Rifarei sicuramente quello che è stato il nostro cavallo di battaglia, cioè villette per privati, piccoli condomini, ristrutturazioni importanti, cioè tutto quello che ci ha fatto conoscere e avere risposte positive sul mercato locale. Non rifarei invece interventi molto rischiosi in territori che non conosciamo bene.

Secondo lei cosa differenzia Ediltecnica rispetto alla concorrenza?

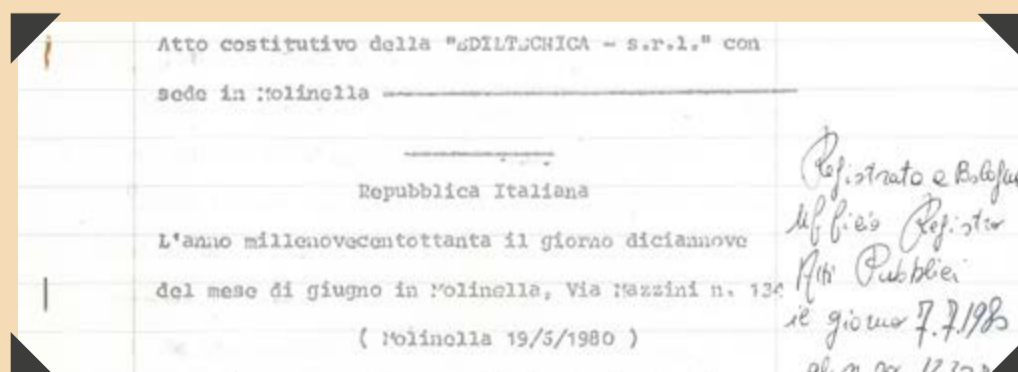
La nostra impresa da sempre si è strutturata avendo al suo interno personale specializzato - come progettisti, strutturisti, validi amministratori - unito a una manodopera capace che deriva dai muratori esperti della vecchia pianura bolognese (la zona di Molinella, Argenta, Campotto era una miniera di bravi muratori). Questo ci permette di dare risposte a 360 gradi, cucendo l'abito su misura al cliente perché diamo soddisfazione a varie tipologie di esigenze, dando ascolto alle richieste. Questo è l'ingrediente che ci ha dato successo e ci garantisce tutt'oggi un mercato.

Qual è stato e qual è il rapporto tra Ediltecnica e il suo territorio di riferimento?

Il rapporto con il nostro territorio lo considero ottimo e, forse con un piccolo peccato di presunzione, credo che il nostro modo di essere ci abbia creato qui, a casa nostra, un mondo di risposte positive. Non pretendiamo di essere i più bravi, ma certamente siamo sempre stati presenti, attenti e scrupolosi. Per un certo periodo siamo stati l'unica impresa presente a Molinella e questo ha fatto sì che abbiamo potuto dare un contributo importante allo sviluppo della città. Sono opera nostra, ad esempio, una lottizzazione di 30mila metri quadri di edilizia privata, i supermercati Famila e Conad, ampliamenti stradali e opere di infrastrutture e dotazioni urbanistiche in varie zone di Molinella. Là dove il paese negli ultimi decenni ha avuto un incremento positivo di carattere urbanistico noi c'eravamo.

Come immagina il futuro di Ediltecnica? Ha progetti in mente per i prossimi anni?

Il mercato dell'edilizia resta sicuramente difficile anche se oggi sta dando dei leggeri segnali di meno peggio. Dopo 40 anni di attività seria e impegnata, non avendo eredi interessati a subentrare nell'azienda che ho creato, spero che gli attuali collaboratori, in particolare il geometra Magagnoli e il dottor Zini, che hanno consapevolezza di ciò che è necessario per una conduzione corretta, abbiano la volontà di portare avanti questa impresa. Oggi un'impresa delle dimensioni e caratteristiche di Ediltecnica credo abbia ancora possibilità di continuare a dare risposte a una clientela affezionata.



Frontespizio dell'atto costitutivo di Ediltecnica



LAVORI CON IL SUPERBONUS 110% ECCO IL NOSTRO PACCHETTO COMPLETO

Via finalmente al tanto atteso Superbonus, l'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che **eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, per interventi specifici sugli immobili in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Alla luce delle ultime novità e di recenti accordi, **Ediltecnica è disponibile ed interessata a valutare lavori di riqualificazione energetica o di miglioramento sismico-strutturale sia per conto di privati che di condomini, anche tramite il meccanismo dello sconto in fattura e cessione del credito.**

Ediltecnica perciò, come da sua storia e tradizione, offre un "pacchetto completo" per soddisfare tutte le esigenze sia per quel che riguarda la parte tecnica che per quella esecutiva. Sono numerose le competenze che devono essere chiamate in causa, per questo **Ediltecnica ha deciso di creare uno speciale team di lavoro dedicato al Superbonus**, composto da diversi professionisti: architetto progettista, ingegnere strutturista, termotecnico, perito tecnico di cantiere, coordinati dal responsabile commerciale, il geometra Giorgio Magagnoli, che si occupa dell'analisi dei lavori potenzialmente oggetto di superbonus 110%.

PRIMO SOPRALLUOGO GRATUITO DEI TECNICI EDILTECNICA.

Proprio per comprendere meglio se e come intervenire, Ediltecnica offre a tutti coloro che ne fanno richiesta un primo sopralluogo gratuito che serve sostanzialmente a fare quattro cose: valutare la tipologia di intervento; capire se ha le caratteristiche dimensionali per cui Ediltecnica è il partner giusto; proporre le tipologie di interventi realizzabili; illustrare il percorso tecnico da percorrere.

A questo punto non si ha ancora la certezza di poter realizzare l'intervento ma si è verificato certamente se esistono almeno le condizioni basilari e le reali intenzioni per realizzarlo. Va chiarito, infatti, che non in tutti i casi si possono realizzare gli interventi di riqualificazione per rimettere a nuovo a costo zero la propria abitazione o il condominio.

Di questo ci si può rendere conto dopo che si dato inizio a un'attività tecnica più approfondita che, in caso di mancata successiva esecuzione dei lavori, diventa necessariamente un onere non recuperabile per il proprietario, privato o condominio che sia. Di questo occorre essere consapevoli, così come si deve tenere conto che dopo il primo approfondimento può accadere che sia il cliente a fare ulteriori valutazioni che portano alla rinuncia in partenza.

NON SEMPRE I LAVORI SONO FATTIBILI O COMPLETAMENTE "GRATIS"

C'è una consapevolezza diffusa di potere fare i lavori "gratis", senza pagare niente ed in maniera molto semplice. Questo talvolta è vero ma è stato invece smentito nella maggior parte dei casi nei primi sopralluoghi che Ediltecnica ha effettuato. Durante le prime verifiche vengono rilevate situazioni specifiche che non consentono di eseguire i lavori agevolati o che consentono di eseguirli ma con una copertura



Superbonus 110%

Superbonus 110%

Infografica elaborata da:



solo parziale della spesa tramite la detrazione, o che per essere eseguiti necessitano di preventive pratiche tecniche, quali sanatorie, che non sempre sono possibili o non sempre sono volute dai potenziali committenti.

Nel caso dei condomini può poi accadere che la riunione dell'assemblea, per vari motivi, non raggiunga la maggioranza disponibile ad accettare tutte le condizioni per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.

L'IMPORTANZA DI AFFIDARSI A IMPRESE PREPARATE E ONESTE

Insomma, l'opportunità offerta dal Superbonus 110% è molto allettante e può contribuire realmente a una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e a costi contenuti per i proprietari. L'invito di Ediltecnica è però di diffidare da tutti coloro che "la fanno semplice" e da tutti coloro che propongono già dei contratti "chiavi in mano" o a costo zero, senza aver prima svolto tutti gli opportuni approfondimenti tecnici. Affidarsi ai tanti tecnici ed imprese preparati ed onesti è sempre la garanzia migliore. Ediltecnica è a disposizione!

OFFERTE COMMERCIALI



LE VILLETTE DEI SOGNI AL BORGO DELL'OLMO GRANDE A MOLINELLA



Chi ci vive lo sa già, soprattutto se abita in una casa Ediltecnica: a Molinella si sta molto bene. La varietà e la disponibilità di servizi per persone di ogni età; la dimensione tranquilla e rilassata della campagna pur abitando in una piccola città con tutti i comfort; i collegamenti agevoli e frequenti dei mezzi pubblici (a partire dalla linea ferroviaria Bologna-Portomaggiore che passa per Budrio e Castenaso); il costo delle case decisamente più basso rispetto ad altre aree della provincia bolognese sono i principali valori aggiunti che rendono Molinella un luogo molto apprezzato in cui vivere.

Doti che sono sicuramente ancora più da tenere in considerazione dopo l'esperienza del lockdown, che tutti abbiamo dovuto sopportare ma non allo stesso modo. È stata senza dubbio più dura per chi lo ha vissuto in un appartamento di un popoloso condominio di città, magari senza un

giardino, con la difficoltà di poter reperire la spesa alimentare e le tante altre costrizioni fisiche e psicologiche affrontate la primavera scorsa.

Molinella si presenta quindi come luogo ideale per chi, dopo aver riflettuto sulle nuove priorità della propria vita, sta ora pensando di cambiare. Ediltecnica, da tanti anni impresa edile di riferimento a Molinella e in altri territori della pianura bolognese, offre le soluzioni giuste per realizzare il proprio sogno abitativo. Anche con la **possibilità di realizzare da zero progetti per villette indipendenti**, anche partendo dall'acquisto di lotti edificabili che sono a disposizione di Ediltecnica.

Ragionando insieme ai nostri architetti e tecnici fin dalla progettazione si potranno realizzare case indipendenti con ampi giardini, spazi comodi e zone dell'abitazione pensate su misura per rispondere meglio alle

diverse esigenze dei familiari. Ediltecnica sta già costruendo case di questo tipo, sia per molinellesi che hanno deciso di cambiare abitazione sia per chi, proveniente dall'hinterland bolognese, vuole trovare risposte di alta qualità a valori immobiliari decisamente più sostenibili rispetto a quelli della periferia della città o dei Comuni della prima cerchia. Un esempio perfetto sono le **case monofamiliari progettate insieme ai clienti nel comparto "Il Borgo dell'olmo grande"**.

Si chiamano le "Ville del Borgo" e si trovano in un'area collocata strategicamente per poter accedere a tutti i servizi: tramite la nuova via Caduti di Nassiriya – la strada realizzata dalla nostra impresa e inaugurata nell'autunno 2018 per servire il nuovo comparto – e i nuovi percorsi pedonali e ciclabili, si possono raggiungere comodamente un supermercato, il poliambulatorio "Il Girasole" e l'ex Ospedale dove sono presenti servizi Asl. In pochissimi minuti si arriva in centro a Molinella. Gli spazi pubblici del comparto sono dotati di aree verdi e ampi parcheggi.

Le 4 villette, tutte monofamiliari completamente indipendenti, saranno un'evoluzione delle nuovissime e già apprezzatissime ville dell'Olmo. Avranno giardini ampi, che saranno in esclusiva proprietà sui quattro lati della casa e saranno contraddistinte da linee architettoniche moderne.

Come di abitudine per la grande maggioranza delle nostre realizzazioni sarà lasciata a chi le acquisterà

la possibilità di personalizzare gli interni, a partire dalla scelta delle due versioni di base: la villetta con due o tre camere da letto. Tutte le finiture sono in materiali di alta qualità forniti da aziende di primaria importanza, per rendere il capitolato ricco qualitativamente e quantitativamente, come nella tradizione di Ediltecnica.

Meritano poi di essere sottolineate le caratteristiche costruttive e impiantistiche rivolte alla sicurezza e al risparmio energetico. La struttura portante antisismica di ogni villetta è calcolata secondo le ultime normative entrate in vigore (comprensiva delle integrazioni del 2019). Saranno poi tutte in categoria A4 – nZEB (nearly Zero Energy Building), anche grazie ai pannelli fotovoltaici installati sulla copertura per alimentare gli impianti tecnologici. I consumi energetici saranno contenuti anche per mezzo delle coibentazioni termiche elevate. L'impianto di raffrescamento estivo sarà compreso nel capitolato. Grande attenzione anche alla privacy e al comfort ambientale, garantiti da coibentazioni acustiche di alta qualità.

Le "Ville del Borgo" saranno realizzate una volta vendute, secondo le richieste specifiche del cliente, con tempi di consegna di circa 10 mesi dalla firma del contratto preliminare. Chi fosse interessato a costruire la villetta dei propri sogni in una delle zone di maggior pregio e di più recente urbanizzazione di Molinella non esiti a contattare i nostri uffici per avere tutte le informazioni e soddisfare tutte le proprie curiosità.

"CORTE MANIN" PRENDE IL VIA, AVANZA IL CANTIERE DEL CONDOMINIO TOP A CASTENASO

Proseguono spediti i lavori del cantiere nel comparto residenziale di via dei Mille a Castenaso. Mentre avanzano le opere di urbanizzazione della lottizzazione, che termineranno con la riqualificazione della via e la creazione di nuovi percorsi pedonali di collegamento, sono iniziati i lavori del primo complesso condominiale "Corte Manin", al civico numero 4 di via Manin, la nuova strada di servizio che Ediltecnica sta realizzando. Il comparto si trova in una **posizione strategica**, vicinissimo al centro di Castenaso, e quindi comodo per i collegamenti stradali ma anche prossimo alla tranquillità della campagna. Dista solo **pochi minuti a piedi o in bicicletta dalla stazione ferroviaria** che collega Castenaso con Bologna e da numerosi servizi principali come farmacie, supermercati, negozi e parchi.

Il primo condominio, "Corte Manin" è una palazzina moderna che abbina il design architettonico a una grande attenzione alla sostenibilità, composta da **undici appartamenti di grande pregio**, pensati per rispondere al meglio alle esigenze delle famiglie. Il **tanto verde** che circonda l'area residenziale spiega il nome che è stato scelto.

Il fabbricato e i singoli alloggi del condominio, che sarà ultimato entro l'estate 2022, sono contraddistinti da tre caratteristiche uniche: indipendenza,




OFFERTE COMMERCIALI



FARÒCASA


“I CUBI” A MOLINELLA, IL CONDOMINIO SMART CHE GUARDA AL FUTURO


Mentre resta ancora un solo appartamento disponibile in pronta consegna nel condominio “I Cubi 1” a Molinella, proseguono i lavori per la costruzione dell'edificio gemello, “I Cubi 2”. Nella seconda palazzina di via Ernesto Masi, che sarà ultimata nell'estate 2021, sono invece ancora tre gli appartamenti liberi, completamente personalizzabili nella disposizione e finiture interne. “I Cubi” sorgono all'interno di una gradevole e curata zona residenziale in corso di completamento, comprendente aree verdi ed ampi parcheggi pubblici. La sua localizzazione è ottimale, situata a due passi dal centro della cittadina e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria della linea Bologna – Portomaggiore. Le caratteristiche degli edifici li pongono in eccellenza per quanto riguarda la struttura antisismica, l'isolamento acustico e termico, il ridotto impatto ambientale e il conseguente massimo risparmio energetico. Proprio per le innovative caratteristiche dei suoi impianti I Cubi è stato premiato tra i cinque progetti Gold del Concorso di Idee 2019 promosso dall'azienda Viessmann. Un riconoscimento molto importante a livello nazionale, che testimonia la qualità, dal punto di vista dell'efficienza energetica, dell'intervento realizzato da Ediltecnica.


Ecco i principali punti di forza de I Cubi:

 **struttura portante in travi e pilastri di CA antisismica calcolata per resistere al terremoto in ossequio alle norme vigenti;**


 **progettazione molto razionale con ampie possibilità di personalizzazione da parte dei clienti nel numero di vani e nella distribuzione interna; dotazione base con cucina separata, due camere matrimoniali, un bagno e la possibilità di realizzare un secondo;**


 **presenza di ampio balcone coperto con accesso dal soggiorno che permette realmente la vita esterna, con possibilità di potervi collocare un tavolo per pranzare;**


 **involucro completamente coibentato con cappotto di elevato spessore;**


 **sfruttamento dell'energia rinnovabile mediante pannelli fotovoltaici che alimentano l'impianto tecnologico di riscaldamento e di raffrescamento (compreso nel capitolato) rendendolo molto economico da gestire;**




 **certificazione energetica nZEB (nearly Zero Energy Building): EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO;**

 **la centrale termica condominiale prevede l'installazione di contatori divisionali per ogni appartamento per suddividere i consumi in base al reale utilizzo del riscaldamento e raffrescamento ed una gestione completamente autonoma;**

 **capitolato di elevata qualità totalmente personalizzabile per le scelte delle finiture interne;**

 **massima sicurezza abitativa in quanto non è presente all'interno dell'appartamento la fornitura del gas metano, tutto infatti funzionerà elettricamente;**

 **accessibilità agli appartamenti agevolata anche in presenza di deficit motorio data la presenza di ascensore;**

 **parcheggi condominiali con colonnetta per la ricarica delle autovetture elettriche.**

comodità e privacy. L'offerta di appartamenti si presenta in diverse le tipologie ma tutti hanno in comune spazi comodi, regolari e ben sfruttabili, con una prevalenza di abitazioni di metratura medio-grande e con tre camere da letto. Ci saranno anche giardini privati negli appartamenti al piano terra e terrazze ben vivibili, per dimensione e disposizione, in tutti gli appartamenti. Il condominio godrà inoltre di un consumo di energia molto ridotto, come attestato dalla certificazione energetica **A4 nZEB** (nearly Zero Energy Building – Edificio a energia quasi zero). Oltre al risparmio ci sarà anche il comfort, grazie a particolari accorgimenti che garantiscono un elevato isolamento acustico delle singole abitazioni. L'intero complesso è dotato di **finiture di alto livello**, completa personalizzazione degli interni, impianti ad alta tecnologia, **sistema integrato di riscaldamento e raffrescamento estivo con deumidificazione e filtraggio dell'aria**. Tutte le unità abitative sono abbinata ad un'autorimessa, **che fruisce della detrazione fiscale del 50%**, e ad una cantina, nel seminterrato, collegato con ascensore ai piani superiori. Per chi desidera avere ancora qualcosa in più, il condominio offre due appartamenti al piano terra con giardino privato esclusivo, mentre all'ultimo piano due splendidi attici completano l'intervento.

VENDITE A CURA DELL'IMMOBILIARE SAN PIETRO

Per questo intervento Ediltecnica ha selezionato un partner di primaria importanza che si occuperà in via esclusiva della promozione e delle vendite della prima palazzina di “Corte Manin”. Si tratta dell'Immobiliare San Pietro, che ha la propria agenzia di Castenaso in Via Nasica 30 (tel. 051/786928) e che risponde a qualsiasi informazione sul nuovo condominio.



**FARÒCASA****IMPIANTO IDRO-TERMO
SANITARIO IN CONDOMINIO:
CENTRALIZZATO O AUTONOMO?**

IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO IN CONDOMINIO: MEGLIO CENTRALIZZATO O SINGOLO AUTONOMO?



Siamo sicuri che un impianto idro-termo sanitario autonomo sia la soluzione migliore e più conveniente per chi vive in un appartamento in condominio? Stiamo parlando dell'impianto di produzione e gestione della climatizzazione (sia di riscaldamento e raffrescamento o solo riscaldamento) e dell'acqua calda sanitaria, all'interno di edifici condominiali di ultima generazione, basati per la gran parte sull'abbinamento di una pompa di calore a funzionamento elettrico e pannelli fotovoltaici.

Esistono due tipologie principali di impianti come questi: singoli **impianti autonomi ed impianto centralizzato a gestione autonoma**.

NELL'ESPERIENZA DI EDILTECNICA LA RISPOSTA

L'esperienza sul campo di Ediltecnica con entrambi i tipi di impianto è servita a verificare quale sia la soluzione che rappresenta un reale valore aggiunto per i clienti e quindi quale anche la proposta più opportuna dal punto di vista commerciale. Fermo restando che la gestione all'interno dell'abitazione (banalmente: quanto riscaldare o raffrescare la casa) è in entrambi i casi a gestione autonoma e indipendente tramite cronotermostati ambiente, abbiamo compreso, dati alla mano, che gli impianti centralizzati sono, in definitiva, i più economici per i clienti, i più pratici nella gestione, i più efficienti, i più ecologici e ad alto risparmio energetico.

Vediamo più nel dettaglio le ragioni di questa affermazione.

PERCHÉ L'IMPIANTO CENTRALIZZATO A GESTIONE AUTONOMA CONVIENE

Prendiamo l'esempio di un condominio da 13 appartamenti, quale **"Le terrazze di Sofia" a Ozzano dell'Emilia** (vedi render in basso a destra).

Nel caso di impianto centralizzato, abbiamo una pompa di calore della potenza nominale di 30 kW, sufficiente per coprire il fabbisogno energetico di tutto il condominio, che può contare su un apporto di 13 kW di energia elettrica generati dal fotovoltaico condominiale, pari ad 1 kW ad appartamento.

Se, al contrario, si optasse per impianti autonomi, si dovrebbero installare 13 pompe di calore della potenza nominale di 7 kW ciascuna (in considerazione della dimensione e tipologia di appartamenti) con un impianto che complessivamente genererebbe quindi 91 kW (13x7) di potenza, ossia il triplo del fabbisogno del fabbricato. Questo significa avere una serie di impianti meno efficienti (ossia più costosi e soprattutto più inquinanti) che si traducono in una classe energetica più bassa.

Il discorso è altrettanto evidente se concentriamo l'attenzione sulla produzione di acqua calda sanitaria, servizio che determina (considerando le esigue dispersioni termiche dell'edificio) il dimensionamento della pompa di calore. Nel nostro condominio da 13 appartamenti abbiamo un accumulo grande, da 1.000 litri, tenuto in temperatura dalla pompa di calore centralizzata. Nell'ipotesi di impianti autonomi dobbiamo invece avere 13 accumuli da almeno 200 litri ad appartamento, quindi i nostri impianti devono tenere sempre caldi non 1.000 litri, ma ben 2.600 litri di acqua sanitaria!

Dal momento che gli impianti singoli nell'intero fabbricato danno quindi un apporto energetico pari al triplo del necessario, è allora necessario intervenire sulla progettazione dell'impianto con una serie di dotazioni supplementari (ad esempio 2 kW di fotovoltaico ad appartamento invece che 1, impianti di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore, pannelli solari termici, ecc...) non per dare un valore aggiunto all'immobile, ma per compensare la minore efficienza dell'impianto e migliorare la categoria energetica delle unità immobiliari.

ALTRE VALUTAZIONI A FAVORE DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

Passiamo ad analizzare ora gli aspetti economici e gestionali.

È evidente che un impianto meno efficiente significa avere maggiori consumi e quindi maggiori costi, oltre a parte questo ci sono una serie di altri fattori da tenere in considerazione nella scelta.

Prima di tutto l'affidabilità e quindi i costi di gestione: una pompa di calore centralizzata ha più compressori, in modo che se malauguratamente se ne dovesse rompere uno, ci sono comunque gli altri a supporto. Le pompe di calore di minori dimensioni per singoli appartamenti hanno invece un solo compressore, che in caso di guasto pregiudica il funzionamento dell'impianto. Al netto di eventuali guasti, in ogni caso, per quanto le pompe di calore non necessitano di interventi particolarmente complessi, è sicuramente più onerosa la manutenzione annuale di 13 pompe di calore rispetto a quella di 1 pompa di calore.

Per non parlare poi della futura sostituzione, che comunque bisogna mettere in preventivo nell'arco di una ventina d'anni: a valori attuali una pompa di calore condominiale costa circa 27.000 euro, mentre una pompa di calore singola costa circa 8.000 euro, per una spesa complessiva di 104.000 euro.

L'ultimo aspetto da valutare è tecnico e logistico: realizzare 13 impianti autonomi, 13 impianti fotovoltaici autonomi, 13 accumuli ecc... comporta l'utilizzo di spazi utili del fabbricato per poterli dedicare agli impianti (macchinari, corrugati e tubazioni) oppure la necessità di aumentare gli spazi del fabbricato (con maggiori costi per l'acquirente) senza che ci sia alcun beneficio in termini di fruibilità e vivibilità.





FARÒ CASA

IL "CACCIATORE DI DINOSAURI" AL BORGO DELL'OLMO GRANDE

"Grazie per aver costruito la casa dei nostri sogni."

IL "CACCIATORE DI DINOSAURI" AL BORGO DELL'OLMO GRANDE A MOLINELLA

Per gli appassionati di paleontologia è un punto di riferimento autorevole. Per tanti bambini e ragazzi è un vero e proprio mito, un amico che in tv o su YouTube racconta con parole semplici e chiare un mondo affascinante e misterioso. E soprattutto rappresenta quello che molti di loro vorrebbero fare da grandi: il "cacciatore di dinosauri". **Federico Fanti** è forse il divulgatore scientifico più conosciuto dal pubblico per quel che riguarda la paleontologia, cioè lo studio delle piante e degli animali vissuti sulla Terra in epoche geologiche remote. Trentanove anni, bolognese, è **professore associato presso il Dipartimento BiGeA e il Museo Geologico Giovanni Capellini di Bologna**. Ha partecipato e coordinato progetti di ricerca con l'obiettivo di studiare diversi ecosistemi e faune fossili e ha svolto campagne di scavo in tutto il mondo. **Nel 2017 è stato scelto come uno degli Emerging Explorer dalla National Geographic Society.**

Quando non è in giro per il mondo per lavoro, il "cacciatore di dinosauri" vive a Molinella con la moglie Mariastella e i due figli piccoli, in una casa costruita da Ediltecnica. *"Prima abitavamo in un condominio ma quando la famiglia è cresciuta abbiamo deciso di cercare una soluzione che ci aiutasse a cambiare pagina - racconta Federico Fanti -. Le esigenze abitative sono mutate, abbiamo sentito il desiderio di un luogo dove costruire una nostra casa indipendente, con più spazio e più vicina alle nostre necessità. Conoscevamo Ediltecnica e così tre anni fa abbiamo deciso di rivolgerci a loro per l'acquisto di uno dei lotti su cui costruire una villetta monofamiliare nel comparto 'Il Borgo dell'Olmo Grande'.*

Si tratta di un'urbanizzazione completamente realizzata da Ediltecnica, con sei villette e una nuova strada. Un'area tranquilla e vicina al centro di Molinella, comoda per tutti i servizi di cui ha bisogno una giovane famiglia.

"La casa si sviluppa complessivamente su 120 metri quadri, su un unico piano con uno spazio accessorio nel sottotetto. Il progetto architettonico esterno per la villetta era analogo a quello delle altre del comparto ma per gli interni veniva lasciato un buon margine per le personalizzazioni - continua Fanti -. Così ci siamo seduti a un tavolo con i progettisti di Ediltecnica e abbiamo lavorato sulle nostre idee per ricavare spazio per una stanza in più, per un



bagno in più e distribuire gli ambienti secondo il nostro gusto. Direi che alla fine, grazie anche a Ediltecnica che ci ha seguito nelle nostre richieste, ci siamo riusciti. Il pregio di tutta la trattativa per arrivare alla soluzione definitiva è stato giungere a un progetto con costi chiari in partenza e procedere poi attenendosi a quello. Con l'impresa i rapporti sono stati buoni anche nel post vendita, quando c'è stato bisogno di sistemare qualcosa si è sempre trovata una soluzione in tempi rapidi: il filo diretto non è mai mancato e la porta tra Ediltecnica e noi è sempre rimasta aperta".

La villetta della famiglia Fanti al "Borgo dell'Olmo Grande" ha comfort e tecnologie di ultima generazione e consente notevoli risparmi: *"Abbiamo dovuto imparare ad usare la casa, ci sono dotazioni diverse da quelle a cui eravamo abituati - spiega il ricercatore dell'Alma Mater -. Ad esempio è tutto elettrico, non c'è l'impianto del gas. La casa è davvero funzionale e ha costi che si stanno rivelando inferiori alla nostra abitazione precedente in condominio. Apprezziamo lo spazio che ora abbiamo, il fatto di potere avere qui una casa in cui il muro non confina con quello di un'altra abitazione. Volevamo uscire da un condominio e grazie a questa soluzione ci siamo riusciti".*

"GRAZIE PER AVER COSTRUITO LA CASA DEI NOSTRI SOGNI"

Da chi compra casa una persona che le case le vende? Ovviamente da quella che ritiene essere una delle più affidabili imprese di costruzioni sul mercato. Se poi il venditore di case è uno dei migliori e più conosciuti mediatori immobiliari della provincia bolognese, la sua personale scelta sulla realizzazione dell'abitazione privata è una garanzia di qualità. Giancarlo La Manna è un agente immobiliare di grande e lunga esperienza, titolare a Budrio dell'agenzia **"Le case di Giancarlo"**.

"Avevo 20 anni quando rilevai l'ufficio di un vecchio mediatore di paese - racconta -. Ho imparato da lui e seguito il suo esempio. Mi sono sempre occupato sia di affitti che di compravendite e negli anni ho visto tutti i mutamenti del mercato immobiliare e delle tecniche di vendita, tenendomi sempre al passo. Quello che comunque io ho sempre messo davanti a tutto con i clienti, è il rapporto umano".

La collaborazione con Ediltecnica risale indietro nel tempo. *"Ci siamo conosciuti una ventina di anni fa e da allora, insieme, abbiamo venduto decine di unità immobiliari - dice Giancarlo -. Fino al 2014 ho vissuto in un condominio a Budrio e quando stavo ancora con i miei genitori abitavamo in una villetta a schiera costruita da Ediltecnica, nel complesso "I pini", sempre a Budrio".*

Il desiderio di cambiare completamente tipo di casa è arrivato improvviso, come spesso accade. *"Il terremoto del 2012 mi ha fatto riflettere molto di più sull'importanza della sicurezza della propria abitazione - ricorda La Manna -. Un cambio di prospettiva, un po' come quello che accade oggi, dopo il lockdown, con la priorità di molte*



persone che è diventata avere una casa con giardino o spazi esterni ampi".

Così Giancarlo si è rivolto a chi sapeva di potersi fidare veramente per realizzare la propria casa dei sogni. *"In questi anni complicati per il mercato immobiliare non è facile trovare aziende serie, gestite da persone che conosci bene e che sai che lavorano secondo certi principi e valori - spiega -. Inoltre, in coincidenza con quel mio desiderio di cambiamento, Ediltecnica aveva un progetto molto bello su un lotto di terreno accanto a Villa Loup, fuori Budrio: 9 villette indipendenti monopiano, in uno stile architettonico moderno, di ultima generazione per quel che riguarda i consumi energetici e i requisiti tecnologici. La casa per la mia famiglia è stata la prima ad essere realizzata, a fine 2013.*

È un'abitazione di 180 metri quadrati con 2800 metri di giardino attorno, in una posizione comoda sia per Bologna che per

Castenaso. In classe energetica A, con riscaldamento a pavimento, parquet in ogni ambiente, impianto ibrido gas-elettrico con pompa di calore e pannelli fotovoltaici, vetrata antisfondamento. Il concept della villetta è dell'architetto Vincenzo Petrizzo di Budrio, poi insieme ad Ediltecnica abbiamo personalizzato il progetto, fin nei minimi dettagli".

Una casa che oggi Giancarlo si può godere appieno con la moglie, due figli e un cane. E che non smette di migliorare con nuove aggiunte, come ad esempio un patio installato l'estate scorsa.

Giancarlo La Manna ha voluto sottolineare la soddisfazione per aver realizzato il suo sogno abitativo con una pergamena di ringraziamento per la professionalità e l'impegno dimostrati, che il giorno del rogito ha consegnato a nome suo e della moglie al personale della nostra impresa.

Un'amicizia e una fiducia che continua a portare avanti anche nel suo lavoro di

agente immobiliare: *"Vendere una casa fatta da Ediltecnica è più semplice rispetto ad altre - afferma -. È un'azienda affermata e conosciuta, perciò per me è molto più facile sbilanciarmi e rassicurare il cliente sul suo acquisto se si tratta di una casa Ediltecnica".*





FARÒCASA

IL TEAM DIABLO DANZA
CON EDILTECNICA

DAI DISEGNI ALL'UFFICIO
COMMERCIALE, I QUARANTA
ANNI DI GIORGIO MAGAGNOLI

IL TEAM DIABLO DANZA CON EDILTECNICA



È una delle associazioni per la danza sportiva più importanti al mondo e certamente offre la scuola di ballo più grande del pianeta. Si chiama "Team Diablo" ed è stata fondata dal maestro Davide Cacciari e dalla moglie Olga Cacciari a Molinella, oltre trenta anni fa. Oggi questa società sportiva è presente con le sue sedi in franchising in 55 Stati, oltre che in varie parti d'Italia, e conta l'impressionante numero di oltre 9.000 associati. Può vantare tra i suoi atleti 121 campioni del mondo e 4 me-

daglie d'oro ai "World Games".

La scuola è rivolta a tutti, bambini e adulti, che vogliono imparare le due tipologie di danza a cui tutta l'attività del "Team Diablo" è dedicata: standard e latino-americani.

Cosa hanno in comune la scuola di danza più grande del mondo e la Ediltecnica? Due mondi all'apparenza così lontani sono invece molto più vicini di quanto si potrebbe pensare. I motivi li racconta lo stesso "re del ballo", Davide Cacciari.

"Trentacinque anni fa Ediltecnica ha costruito la nostra prima struttura a Molinella, un capannone industriale che abbiamo utilizzato come palestra per le lezioni e gli allenamenti – ricorda il fondatore del Team Diablo -. Poi diverse altre sono sorte nel corso degli anni: oggi la nostra sede ha sei strutture, tra palestre e uffici, tutte realizzate o curate da Ediltecnica".

Davide Cacciari danza da quando aveva 16 anni, a 34 si è ritirato dall'attività agonistica e da allora è insegnante e trainer, uno dei migliori a livello internazionale. È commissario tecnico della FIDS (Federazione Italiana Danza Sportiva) e vicepresidente della Federazione europea.

"Nel mio lavoro sono un perfezionista quindi è normale che mi rivolga a chi è il numero uno nel suo settore – prosegue Cacciari -. Ediltecnica a Molinella è riconosciuta da tutti come l'impresa edile leader perché offre un pacchetto di servizi superiore a quello dei concorrenti". Il primo contatto, come spesso accade, avvenne quasi per caso. "Negli anni '80 il geometra Giorgio Magagnoli (attuale responsabile commerciale di Ediltecnica, ndr) era allievo della nostra scuola. Mi sono sempre fidato di lui ed è sempre stato il mio primo referente all'interno dell'azienda. Anche oggi i contratti voglio firmarli con lui, anche se non sarebbe più il suo compito: mi ha sempre portato fortuna avere Giorgio come interlocutore. Il geometra Cristoforo Bernardi l'ho conosciuto solo più tardi e ho trattato direttamente con lui per la prima volta otto anni fa. Una persona squisita, il titolare e fondatore di Ediltecnica, che sa capire le persone e le loro esigenze e che tiene sempre un approccio naturale".

Una fiducia tale che ha spinto il maestro Cacciari ad affidarsi all'impresa di costruzioni anche per le sue abitazioni private, oltre che per le strutture della sua attività. *"La mia prima casa era a San Martino in Argine, una ventina di anni fa con Ediltecnica abbiamo recuperato una vecchia abitazione risalente agli anni '60 – racconta -. Poi più di recente, a poca distanza, ho trovato una stalla con tanto terreno attorno per poter realizzare un grande parco alberato: il mio sogno. Ediltecnica ha demolito la stalla e ricostruito una villa che all'esterno è fedele all'edificio esistente ma all'interno ha un cuore supertecnologico con tanta domotica e tutti i comfort che il mercato consente oggi".*

Davide Cacciari vive nella villa insieme alla moglie Olga e al figlio Michael, entrambi ballerini. Nel parco si trovano anche i capannoni, sempre realizzati da Ediltecnica, che ospitano la sua collezione di trattori storici FIAT: *"Ad oggi ne possiedo 27, anche Bernardi me ne ha regalato uno come simbolo della nostra più che trentennale collaborazione", sottolinea il patron del Team Diablo.*

La collaborazione tra le due realtà molinellesi vuole proseguire ancora di più nel segno della danza. Intanto ci sono una decina di coppie di ballerini professionisti che si sono trasferiti a vivere a Molinella in case realizzate da Ediltecnica. Ma si sta pensando anche ad altri progetti che riguardano l'intera città: *"Presto installeremo con l'aiuto di Ediltecnica una grande insegna di 12 metri per 3 con la scritta 'Molinella, città della danza' – spiega Cacciari -. Abbiamo i numeri per considerarla davvero città simbolo della danza e il nostro sogno resta quello di poter costruire un palazzetto dello sport, o un Paladanza, di almeno 3.000 posti per ospitare qui da noi prestigiose competizioni internazionali".*

Una nuova sfida per il Team Diablo, che ha sempre dimostrato di saper vincere. Anche insieme a Ediltecnica.

GIORGIO MAGAGNOLI, DAI DISEGNI ALL'UFFICIO COMMERCIALE



Insieme a Cristoforo Bernardi, titolare e fondatore, è l'unico ad essere nella squadra di Ediltecnica fin dalla sua nascita. Il geometra Giorgio Magagnoli ha trascorso la sua intera vita professionale nella nostra impresa edile. Se Ediltecnica in questi 40 anni di attività è cresciuta e si è affermata come una delle aziende di riferimento del territorio nel settore delle costruzioni, molto lo si deve anche al lavoro quotidiano di Magagnoli.

Sessant'anni compiuti, Magagnoli è stato assunto in Ediltecnica l'1 settembre 1981, a 21 anni di età. Ma il rapporto lavorativo con il geom. Bernardi era iniziato già qualche tempo prima, quando ancora doveva conseguire il diploma.

"Nel 1978, quando avevo appena iniziato la quinta geometri, venni a sapere che era nata l'impresa IPM – Industria Prefabbricati Molinella, di cui erano titolari Bernardi e un suo socio – racconta Magagnoli – e che stavano cercando un tecnico come collaboratore. Mi presero a lavorare ma dopo qualche settimana doveti lasciare perché non riuscivo a conciliare quell'impegno con lo studio a scuola e quello per la patente di guida. L'anno dopo, ottenuto il diploma, cominciai a lavorare seriamente con IPM. Nel giugno 1980 fui chiamato a fare il militare e Bernardi fondò Ediltecnica. Tenevo molto a lavorare con lui, ricordo che nelle poche licenze in cui rientrai a Molinella lo andavo a trovare e lo informavo di quanto mancava alla fine del servizio militare. Al mio ritorno, appena congedato, fui subito assunto nella sua nuova azienda".

In quattro decenni Magagnoli ha messo la sua competenza professionale al servizio di Ediltecnica in numerose mansioni. *"All'inizio eravamo sei impiegati e parecchi muratori – prosegue -. Il mio ruolo, in quel periodo, era quello di disegnatore. Dopodiché ho esplorato tutti gli ambiti della professione di geometra. Negli anni '80 facevamo molta progettazione per conto terzi, avevamo clienti privati sia rurali che civili. Ci occupavamo anche di molta edilizia industriale, in particolare piccoli capannoni la cui costruzione era incoraggiata dalla vendita di terreni a prezzo calmierato da parte di una nota Cooperativa agricola agli artigiani locali perché si creassero più facilmente le proprie attività produttive. Così abbiamo aiutato a far sorgere la zona industriale e artigianale costruendo su modeste pezzature di terreno sia i capannoni che le abitazioni di tanti piccoli imprenditori molinellesi. Nel corso degli anni mi sono occupato di pratiche al catasto, computi metrici, cantieri, concessioni edilizie e poi dell'ufficio commerciale quando il mercato immobiliare è cresciuto, alla fine degli anni '80 e all'inizio dei '90".*

In tanti anni mai la tentazione di lasciare Ediltecnica per esplorare nuove esperienze professionali: *"Il geometra Bernardi si è sempre dimostrato un vero signore, esigente ma di estrema correttezza con tutti i dipendenti. E ci siamo sempre trovati in sintonia sull'obiettivo principale di far crescere l'impresa".* Negli ultimi tempi Giorgio Magagnoli si occupa delle questioni più delicate che coinvolgono l'azienda, in un settore che si è molto evoluto e in cui le competenze si sono necessariamente frammentate tra molti professionisti diversi

Dopo una vita in Ediltecnica Magagnoli sa bene da dove vengono le gioie e da dove i dispiaceri del suo lavoro: *"La cosa peggiore che possa capitare, rara per fortuna, è quando dai clienti arrivano lamenti palesemente infondate o volte allo sfruttamento dell'azienda. La soddisfazione più grande resta sempre quando si conclude positivamente un iter lungo e faticoso con il rogito di un immobile o con la consegna di una strada o un'opera di urbanizzazione al Comune. E poi è impagabile sentire un cliente che parla bene di noi e che si fida di noi perché abbiamo contribuito a realizzare il suo sogno".*

www.ediltecnica.it



Progetta, costruisce,
riqualifica e vende.

Tel: 051.880101
Fax: 051.887080

info@ediltecnica.it
www.ediltecnica.it

SEDE
Via Mazzini, 227
Molinella (BO)

Valori 

- ♥ ETICA
- ♥ RESPONSABILITÀ
- ♥ VICINANZA
- ♥ PROBLEM SOLVING
- ♥ RISPETTO DEI TEMPI E DELLA PAROLA DATA