

# L'AVVIO E LA GESTIONE DI BED&BREAKFAST

modulo 3

15/01/2008

## “La progettazione di un B&B”

Arch. Valentina Gianfrate





*Le vacanze si basano sull'idea che la salute, il benessere, lo status sociale siano legati all'idea di andare via da luoghi che associamo a lavoro e stress causati dal traffico caotico cittadino, dall'inquinamento, dai ritmi frenetici del lavoro*

## ■ Che cosa si aspetta chi soggiorna in un bed&breakfast?

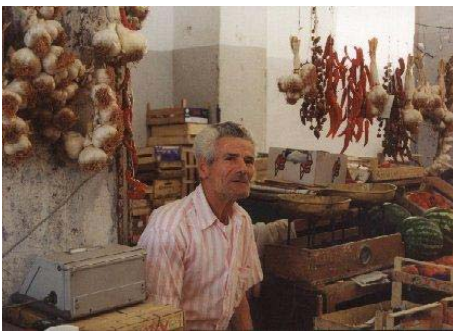
***Il b&b è la meta ideale per un week end di riposo e tranquillità***

- ❖ Deve far sentire gli ospiti come a casa
- ❖ Deve rappresentare il "locale"
- ❖ Deve essere unico, e offrire qualcosa in più
- ❖ Deve apparire curato nel dettaglio, ed ispirare un'idea di pulizia
- ❖ Deve garantire il comfort



## ■ Che cosa si aspetta chi soggiorna in Puglia?

- ❖ Essere accolto con la rinomata ospitalità pugliese
- ❖ Poter ammirare le bellezze paesaggistiche ed architettoniche della nostra regione
- ❖ Conoscere le sue tradizioni, la sua buona tavola tipica, i suoi prodotti genuini.



## ■ Come si realizza un B&B accattivante?

❖ **Il B&B non è solo una stanza da letto ma una casa in cui date ospitalità:**

❖ Non basta ristrutturare le stanze e il bagno: tutta l'abitazione deve essere sistemata e rinnovata: ambiente cucina, corridoi, ingresso, eventuale giardino e terrazze devono far trasparire un' idea di unitarietà e di equilibrio

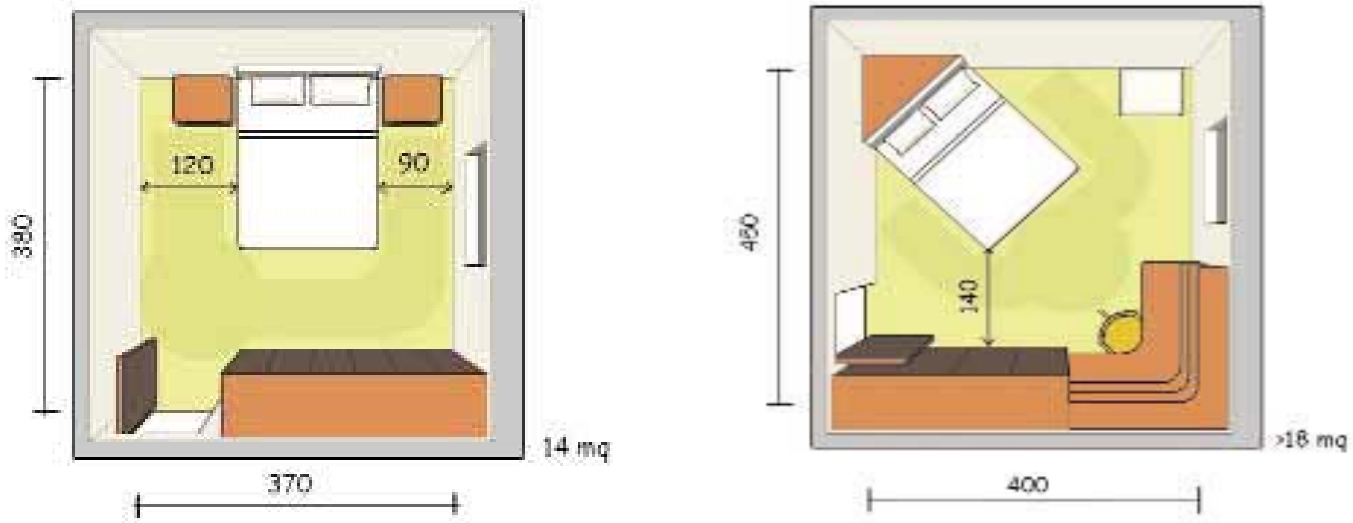
❖ **Il B&B deve essere socialmente sostenibile:**

❖ La prima caratteristica è l'accessibilità: la presenza del B&B all'interno della strada deve essere ben visibile

❖ Se è possibile bisogna eliminare le barriere architettoniche, non solo per disabili ma anche per passeggini, persone anziane, fornitori, e per gli stessi gestori.

**QUINDI ATTENZIONE A...**

- ❖ Realizzare scale con la giusta altezza del gradino soprattutto in assenza di ascensore
- ❖ Se il b&b è al piano terra prevedere una piccola rampa di accesso
- ❖ Avere stanze da letto non troppo piccole:



- ❖ Il bagno , soprattutto se è fuori dalla stanza deve essere facilmente raggiungibile, così come finestre ed eventuali balconi

## ❖ Il B&B deve essere confortevole

❖ Per garantire il riposo le stanze da letto devono essere silenziose, soprattutto in città. Devono essere realizzati dei sistemi di isolamento acustico alle pareti e a soffitto, e le finestre devono essere dotate di doppi vetri e fornite di tendaggi non troppo leggeri. Se si possiede un giardino in prossimità della zona notte possono essere piantati degli alberi, o dei rampicanti che costituiscono una barriera antirumore

❖ In tutte le stanze deve essere assicurata una corretta illuminazione.

Evitare corpi luminosi abbaglianti, soprattutto a soffitto, ma preferire delle plafoniere con colori caldi da posizionare a muro, oppure delle piantane. Sui comodini o sulla testata del letto vanno sistemate delle lampade per la lettura, anche queste non abbaglianti. La zona armadio deve essere sufficientemente illuminata.



❖ Favorire l'ingresso della luce naturale. Dotare tutte le stanze di un corretto apporto luminoso.

Nelle stanze esposte a sud, specialmente d'estate sarà necessario filtrare la luce attraverso schermi fissi e mobili.

Nelle stanze esposte a nord sarà invece fondamentale avere finestre ampie ma dotate di vetri isolanti.



❖ Garantire il comfort termico. Il comfort termico si raggiunge quando la temperatura ambientale è equilibrata e costante. D'inverno, la temperatura in casa deve essere compresa tra i 18 °C e i 20 °C, per disperdere, la giusta quantità di calore. Questo valore varia però da individuo a individuo e a seconda delle condizioni ambientali generali. Per cui sarà opportuno installare i nuovi dispositivi, con cui regolare i radiatori anche singolarmente, mentre grazie a termostati e cronotermostati si può regolare facilmente il calore mantenuto dalle singole stanze

## ❖ Il B&B deve essere armonioso

L'armonia è un elemento essenziale per rendere piacevole un ambiente:

Tutte le scelte che caratterizzano il b&b devono seguire uno stile od una filosofia che si ripercuoterà nelle:

- ❖ scelte cromatiche
- ❖ scelta dei materiali
- ❖ scelta dell'arredamento e degli accessori

## ❖ Scelte cromatiche

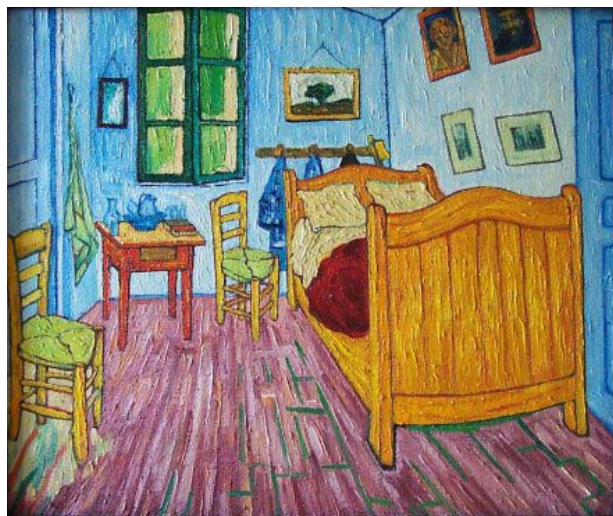
❖ I colori influiscono molto sulla psiche umana, ancor di più nei luoghi dove passiamo molte ore della nostra giornata.

La prima grande suddivisione dei colori è quella tra **caldi e freddi**.

Ai **caldi** appartengono il **giallo**, il **rosso** e l'**arancione**, oltre a tutte le gamme intermedie di **rosa**, **aranciati** ecc. Sono colori **attivi, positivi, vicini**. Sono associati all'azione, alla sonorità e al moto continuo.

I colori **freddi** (**azzurro**, **blu**, **indaco** e **viola**) sono **calmi, passivi, negativi, lontani**, spingono alla meditazione. Anche la percezione della durata del tempo cambia: il rosso "allunga" il tempo, l'azzurro lo "diminuisce". Così anche le dimensioni sembrano variare: il rosso "ingrossa" gli oggetti, l'azzurro li "rimpicciolisce".

Presi singolarmente, i colori comunicano **sensazioni** molto diverse.



## ❖ Scelte cromatiche

❖ Il **rosso** è molto **eccitante** e, se impiegato su larghe superfici, è meglio limitarlo alle sue **sfumature più chiare**: rosa corallo, salmone, pesca. Dà la sensazione di **stabilità** perché si stende uniformemente sulla superficie, e attenuato dà origine a moltissime modulazioni perché molto duttile. Il **porpora** deve essere usato quando è necessario suscitare un senso di **fermezza** ma non di irritazione.

❖ L'**azzurro** rilassa, ma in **tonalità scure** è **deprimente**, va quindi accostato ad altri colori che lo scaldino. Il **turchese** funge da **sedativo** per i soggetti mentalmente iperattivi.

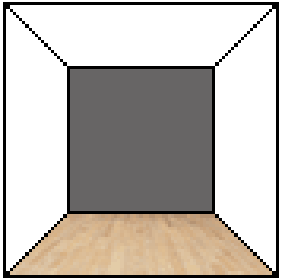
❖ Il **viola**, se luminoso, facilita la **meditazione** e l'**ispirazione**, può essere quindi impiegato nei luoghi adatti, ma non su grandissime superfici: studi di artisti, filosofi, luoghi di culto.

❖ Il **bianco** è **austero, monotono e freddo**, enfatizza i volumi e le forme, mettendo in risalto gli errori e le banalità costruttive; può essere usato su grandi superfici solo se accostato a molti altri colori e forme. Bisogna tener presente che la tinteggiatura bianca, molto utilizzata, si trasforma visivamente in toni grigi se non è illuminata direttamente

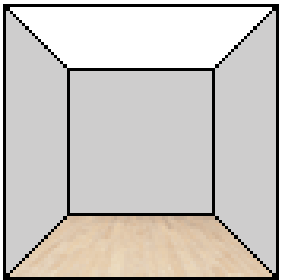
❖ Il **marrone** rappresenta solidità e **sicurezza, concretezza e costanza**, ma se troppo scuro è pesante, quindi da usare con moderazione. Anche nella scelta dei legni è meglio indirizzarsi verso tonalità calde, rosse o bionde.

## ❖ Colori, proporzioni, volumi

Il colore è un utile strumento per la creazione e per la correzione dei volumi, infatti i difetti di proporzione negli ambienti possono essere attenuati con semplici espedienti:

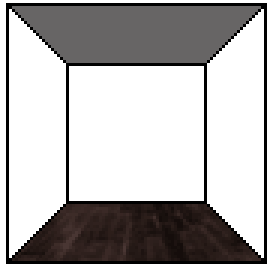


Quando la stanza è troppo lunga e stretta possiamo utilizzare il "trucco" freddo/caldo - chiaro/scuro, colorando con i toni freddi e molto chiari le superfici troppo vicine (i colori freddi sembrano allontanarsi) e dipingendo con i toni più caldi e sostenuti le pareti da "ravvicinare".

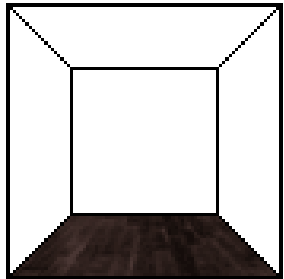


Se la stanza è troppo piccola, utilizzare un pavimento chiaro che sembrerà più ampio, a cui accostare pareti anch'esse chiare e in tinta unita; dovranno essere così anche le porte che, se scure, frazionano visivamente la superficie. L'uso di specchi nei posti adatti può dare l'illusione di un maggiore spazio.

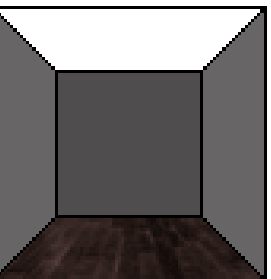




Se il soffitto è troppo alto, si può dipingere il soffitto di scuro (mai nero) e continuare con quel colore sulla parte alta della parete, oppure scegliere un pavimento scuro



Un **pavimento scuro** fa risaltare le pareti, che dovranno perciò essere belle e vivaci. A un **pavimento caldo, in legno per esempio** si può contrapporre il candore del bianco



Una conformazione del genere può essere d'ideale per rendere meno angusto un ingresso



Contrasti troppo forti sono da evitare perché la continua contrazione e dilatazione della pupilla stanca l'occhio provocando spossatezza e cefalee.

Molto dipende dai toni e dagli **accostamenti con gli altri colori**. Perciò quando si sceglie una tinta non bisogna pensarla soltanto come una "macchia", ma come qualcosa di vivo che cambia con la luce e con tutto ciò che lo circonda.



## ❖ Scelta dei materiali

**E' importante mettere molta cura nella scelta dei materiali e dei prodotti che si impiegano per la costruzione e la manutenzione delle case. Dalla loro qualità e caratteristica dipende in gran parte la buona riuscita nel creare un ambiente sano e sicuro.**

I materiali che vengono acquistati dovrebbero avere le seguenti caratteristiche:

- ❖ puliti, privi di sostanze tossiche e inquinanti, non in grado di emettere vapori, polveri, particelle, odori nocivi, sia durante la fabbricazione sia al momento dell'uso;
- ❖ silenziosi, in quanto non producono rumore o hanno proprietà di coibentazione acustica
- ❖ piacevoli per il tatto, l'odorato e la vista
- ❖ avere delle caratteristiche "vive" come la capacità di respirare o di trattenere il calore d'inverno e il fresco d'estate
- ❖ durevoli nel tempo
- ❖ rigenerabili e presenti come materia prima in quantità abbondanti
- ❖ prodotti e distribuiti con un minimo di impatto negativo sull'ambiente



L'AVVIO E LA GESTIONE  
DI BED & BREAKFAST



## ❖ Il legno



**Il legno** è un materiale **naturale e vivo** usato dall'uomo praticamente da sempre anche come pavimento. Le sue principali caratteristiche sono:

- **la sua unicità**: non esiste un pavimento in legno uguale ad un altro. Influiscono la scelta dell'essenza, il trattamento, l'esposizione alla luce (che porta ad una ossidazione maggiore o minore);

- **la scarsa conducibilità termica** per cui un pavimento in legno è fresco d'estate e caldo d'inverno;

- il buon **isolamento acustico**;

- **la resistenza all'usura**;

- **la relativa economicità** :un pavimento in legno è un investimento per sempre;

- **l'igienicità**: un pavimento il legno, specialmente se trattato superficialmente è perfettamente lavabile;

- **la versatilità**;

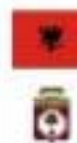
- **la biodegradabilità e/o la sua riciclabilità per altre funzioni**



Consiglio ecologico: utilizzare legni di provenienza certificata da piantagioni a rapido accrescimento



L'AVVIO E LA GESTIONE  
DI BED & BREAKFAST





## ❖ Il gres

Il **gres** fa parte delle ceramiche non smaltate: è, infatti, composto da un insieme di argille selezionate a cui vengono aggiunti alcuni elementi che gli conferiscono, una volta cotto ad elevate temperature, una spiccata **lucentezza** dovuta alla vetrificazione dello strato superficiale: è, infatti, detto **gres porcellanato**. Molto resistente all'usura e agli urti, è idrorepellente e molto igienico (tanto che impasti simili sono usati per produrre i sanitari) adatto a pavimenti di ogni tipo, anche molto sollecitati.

## ❖ Il linoleum

Il **linoleum** viene prodotto in formato telo di altezza 2 m con lunghezze che variano dai 20 ai 30 m, e spessori da 2 / 2,5 / 4 mm. Per agevolare la sua manutenzione, dopo la posa in opera, si applica un trattamento con cere metallizzate. Reazione al fuoco: **Classe 1**.

Il suo impiego è favorito dal fatto di essere un materiale **coibente termico ed acustico**. Grazie alla sua composizione può essere classificato come prodotto **ecologico e riciclabile**. Queste caratteristiche, abbinate all'ampia disponibilità di colori lo rendono un pavimento sempre moderno e versatile.





### ❖ La resina

La scelta di realizzare un **pavimento in resina** si basa sul desiderio di poter avere una colorazione e una finitura assolutamente **personalizzate** abbinando **colori a campione** e aggiungendo, come in una ricetta creativa, **pigmenti colorati**, polveri metalliche o veri e propri oggetti quali foglie e fiori, pezzi di vetro o gemme si ottengono superfici uniche. Un pavimento in resina è impermeabile, antiscivolo e antisdrucchiolo, presenta facilità di manutenzione, alta resistenza all'usura,

### ❖ Il laminato

Il pavimento in **laminato** somiglia al pavimento in legno, ma, in realtà, è costituito da un cuore che è un pannello in fibra di legno, e da una decorazione superficiale che imita più o meno bene la trama dei diversi tipi di legno.

Il **costo** di un pavimento in laminato è circa **un terzo in meno** di un pavimento in legno stabilizzato, ed è altrettanto facile da realizzare anche da persone non specializzate.



## ❖ Gli intonaci e le pitture

**Il requisito principale per intonaci, pitture e vernici è quello di lasciar traspirare la superficie su cui vengono applicati:** le pareti devono poter funzionare da filtri naturali dell'aria e svolgere una funzione equilibratrice dell'umidità che, specialmente in cucina e nel bagno può raggiungere livelli alti. Sono essenzialmente due gli ordini di problemi che sono connessi all'uso massiccio di pitture, vernici e prodotti di trattamento delle superfici:

- l' eccesso d'emanazioni gassose provenienti dai prodotti impiegati
- la scarsa traspirabilità che tali sostanze determinano.



Le materie prime utilizzate dalle ditte produttrici di materiali bioedili sono poche (circa 150) sempre dichiarate secondo una sorta di codice etico che richiede la massima trasparenza sulla biografia del prodotto e sono:

**resine vegetali** (*dammar, pino, larice, colofonia...*)

**oli vegetali** (*lino, tung, cartamo, soia, germe di mais...*)

**cere vegetali** (*carnauba, candelilla del Giappone...*)

**gomme e colle vegetali**

**spiriti vegetali** (*oli essenziali*)

**coloranti vegetali** (*reseda, indaco, alizarina, catecù, campeggio, verzino...*)

**prodotti di origine animale** (*cera d'api, gommalacca, cocciniglia, caseina...*)

**sostanze minerali naturali e elaborate** (*gesso, talco, ocre, terre coloranti, farina fossile, bianco di titanio, borace...*)

## ❖ Gli intonaci e le pitture

La tradizionale **PITTURA A CALCE** composta da calce e acqua più lino cotto, è perfetta anche in interni, dove la si può rendere più coprente con l'aggiunta di una punta di gesso. Ha tanti vantaggi: è traspirante, igienica, non teme l'umidità ed è parzialmente lavabile. Le pitture a calce garantiscono una buona **coprenza**, una eccellente **traspirabilità**, una notevole **azione fungicida**

Grazie alle proprietà antibatteriche della calce, possono trovare ottimo **impiego in locali soggetti a umidità o a forte escursione termica** ed hanno l'indubbio vantaggio di essere adatte anche per esterni.

Possono essere applicate su intonaci di calce e cemento, mattonato, pietra naturale assorbente.

Per colorarla possono essere utilizzate le terre naturali e ossidi



## ❖ La scelta dell'arredamento

La scelta degli elementi di arredo dipende da numerosi fattori:

- Il budget disponibile
- L'attenzione alla scelta di materiali naturali
- Lo stile della casa (country, minimalista, moderno, classico, antico, etc.)
- La disponibilità di spazio

La prima regola è guardarsi intorno:

**Scegliere tra le cose che si posseggono cosa può essere recuperato: il cassettoni di famiglia, dei comodini anni '20, una testata in ferro battuto, delle lampade antiche. Restaurati e opportunamente valorizzati questi dettagli possono dare il valore aggiunto alla vostra struttura.**



L'AVVIO E LA GESTIONE  
DI BED & BREAKFAST



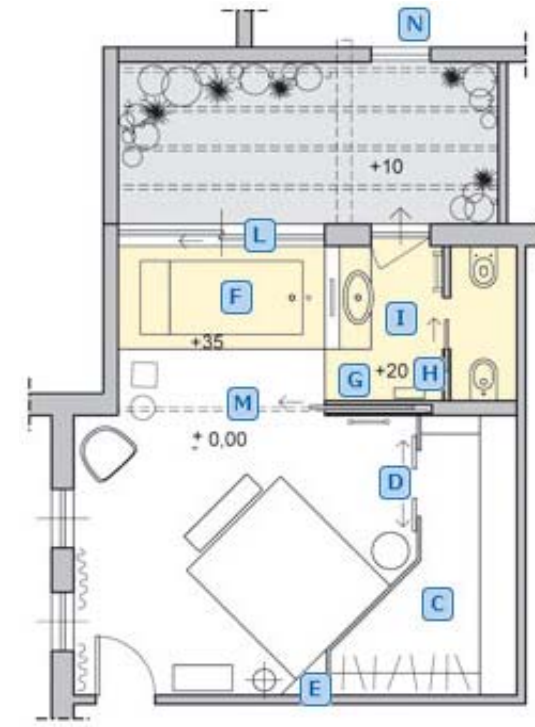
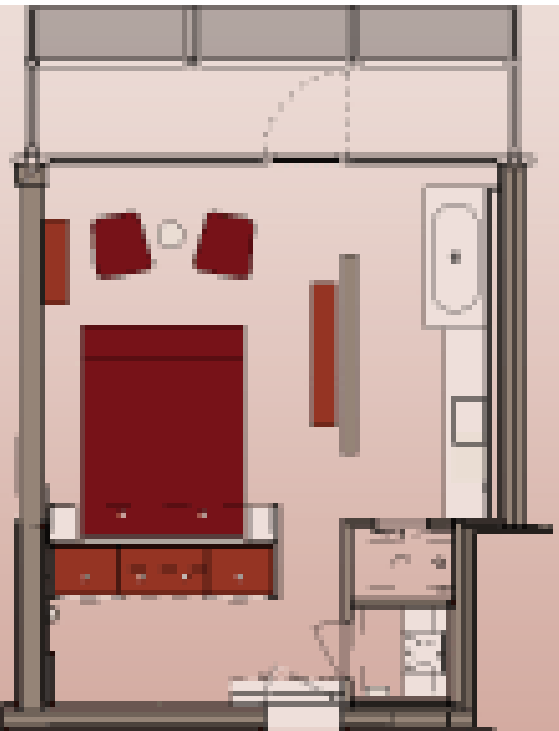
Se non si possiede niente del genere ed il budget è limitato, conviene scegliere uno stile semplice, ma con qualche elemento di carattere: uno specchio importante, un quadro di grandi dimensioni, una poltroncina con una piantana



Se invece, la disponibilità economica è maggiore, cercare di non cadere in tentazione! Non trasformare gli spazi in zone pompose ricche di decorazioni ma poco funzionali: ottenere un ambiente elegante sarà sufficiente, e magari potrete investire in accorgimenti che renderanno il vostro b&B in una struttura di qualità.



Se lo spazio a disposizione non è minimo, almeno 15 mq per la stanza da letto, si può giocare sulla sistemazione dell'arredo, inserendo anche una cabina armadio, che accresce il valore della stanza e che favorisce una migliore conservazione degli indumenti per la circolazione di aria ; o ancora se si dispone di un bagno in camera possono essere pensate soluzioni che integrano i due ambienti



## ❖ Che cos'è la bioarchitettura?

- ❖ La bioarchitettura è una disciplina architettonica, che rivolge la sua attenzione al **rapporto tra ambiente costruito e ambiente naturale**
- ❖ Un edificio costruito secondo principi della bioarchitettura deve preservare o favorire la salute dell'uomo e dell'ambiente e quindi deve essere realizzato con materiali a basso impatto ambientale e di provata origine naturale
- ❖ L'edificio deve essere a basso consumo di energia in fase di gestione ma anche in fase di costruzione e ancora prima in fase di approvvigionamento e produzione.
- ❖ La bioarchitettura mira a ridurre al minimo l'impatto ambientale attraverso lo studio delle caratteristiche e delle opportunità del contesto climatico in cui l'edificio si colloca

- ❖ **Strutture ricettive ecosostenibili**
  - ❖ **Le strutture con marchio Ecolabel**
- ❖ **La rete dei B&B di qualità del Trentino**

## ❖ Esempi in Italia



## B&B Casa incantata Val di Non

Questo B&B rappresenta una buona soluzione di ricettività in famiglia grazie alle caratteristiche strutturali dell'abitazione e delle camere destinate agli ospiti: la presenza di ampi spazi ad uso esclusivo degli ospiti, la posizione panoramica, l'arredamento ricercato delle stanze. Da segnalare la possibilità per gli ospiti di avere contatto diretto con la famiglia e al tempo stesso di disporre di alcuni spazi in modo esclusivo. I gestori del B&B sono molto orientati ad implementare forme di gestione rispettose dell'ambiente: utilizzano l'acqua piovana per annaffiare il giardino, riscaldano l'acqua con pannelli solari.



## Il bosco delle terrecotte B&B Cuneo

Il bed and breakfast, rappresenta una scelta di vita, un progetto di reinserimento in un ambito territoriale depresso largamente spopolato nel primo dopoguerra. L'adesione al marchio europeo **Ecolabel**, fornisce un motivo in più per andarci oltre alla quiete delle vigne e dei boschi della collina di Barge

## ❖ Esempi in Italia



### **B&B Casa Conte Rosso Avigliana**

La casa per ferie CONTE ROSSO riconosce l'ambiente come una risorsa primaria non solo per il turismo e il tempo libero ma anche per la vita stessa dell'uomo. Il turismo è visto come opportunità per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente.

Le azioni intraprese riguardano: *il risparmio di energia e di acqua* che prevede l'applicazione di tecnologie e attività gestionali eco-compatibili, atte ad evitare gli sprechi, *la prevenzione e gestione dei rifiuti* attraverso la raccolta differenziata, *il monitoraggio delle performance ambientali* della casa per ferie attraverso la rendicontazione dei consumi annui delle risorse impiegate, *la formazione ambientale al personale* e *la sensibilizzazione dell'ospite* verso il rispetto e l'importanza fondamentale dell'ambiente con la diffusione di "buone pratiche" ambientali.

## ❖ Esempi in Italia



### **B&B Casa delle colombe Trapani**

Fabio Bertolazzi è il primo imprenditore in ambito turistico siciliano ad aver ottenuto il marchio ecolabel per il proprio Bed&Breakfast Case Colomba, in provincia di Trapani

La certificazione Ecolabel è stata un punto di arrivo di scelte sostenibili che aveva già preso con la sua famiglia. Riciclare, non inquinare sono concetti basilari nella tradizione contadina che possono essere perseguiti anche in attività di ricezione come il B&B

### **Agriturismo il Duchesco Maremma Toscana**

Nelle camere dell' agriturismo si invitano gli ospiti a risparmiare luce ed acqua e alla raccolta differenziata. Sono state applicate luci a risparmio energetico e carti igienica ecologica. E come premio si consegna ai turisti una targa che riconosce l'agriturismo e le aziende che hanno aderito «Esercizio Consigliato dal Parco»



## ❖ Il risparmio energetico



Intraprendere interventi di risparmio energetico significa:

- consumare meno energia e ridurre subito le spese di riscaldamento e condizionamento;
- migliorare le condizioni di vita all'interno dell'appartamento, migliorando il suo livello di comfort ed il benessere di chi vi soggiorna e vi abita;
- partecipare allo sforzo nazionale ed europeo per ridurre sensibilmente i consumi di combustibile da fonti fossili;
- proteggere l'ambiente in cui viviamo e contribuire alla riduzione dell'inquinamento del nostro paese e dell'intero pianeta;
- investire in modo intelligente e produttivo i nostri soldi.

## ❖ Come intervenire sull'immobile



Per avere garanzie sull'efficacia degli interventi è necessario che un **tecnico** svolga, preventivamente:

- una **diagnosi energetica dell'edificio**,
- individui le **soluzioni tecniche per migliorare le prestazioni**
- effettui le relative **valutazioni economiche**.

Due sono gli strumenti che garantiscono il cittadino sui risultati dei suoi investimenti per l'efficienza energetica:

- l'**asseverazione**, cioè la documentazione che attesta i requisiti tecnici dei materiali e delle apparecchiature (la qualità energetica delle finestre, il rendimento della caldaia, la garanzia di cinque anni per i pannelli solari, ecc...);
- la **certificazione/qualificazione energetica**, un attestato che garantisce che l'intervento fa parte di quelli individuati per migliorare la prestazione energetica dell'edificio e indica quanto ancora può essere fatto e con quali benefici economici.

L'esperienza dell'applicazione di questa prassi su edifici condominiali costruiti fino agli anni '80 dimostra che si può ottenere una riduzione dei consumi del 40%.

## ❖ Agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici



La **Finanziaria 2008** prevede agevolazioni per singoli individui o imprese per interventi di risparmio energetico, ad esempio:

- Sostituzione degli **infissi** con infissi in vetrocamera che rispettano i requisiti minimi previsti (che dipendono dalla zona geografica)
- Sostituzione della caldaia con una **caldaia a condensazione** e utilizzo di **valvole termostatiche** o sistemi di riscaldamento con fluido a bassa temperatura (**riscaldamento a pavimento, pannelli radianti**, ecc.);
- Isolamento termico delle pareti, delle coperture e dei solai
- Installazione di pannelli solari per acqua calda sanitaria
- Spese tecniche per l'attestato di qualificazione energetica

## Esempi pratici



### **ESEMPIO 1:**

Sostituzione infissi in un immobile medio-piccolo,  
spesa IVA inclusa 5.000 €

Spese tecniche per attestato di qualificazione energetica e altra  
pratiche, IVA 20% inclusa 490 €

Detrazione complessiva 3.019 € (55% di 5.490 €)

2008 Risparmio delle tasse pari a 1.006 €

2009 Risparmio delle tasse pari a 1.006 €

2010 Risparmio delle tasse pari a 1.006 €

### **ESEMPIO 2:**

Sostituzione infissi, impianto di riscaldamento ed isolamento della  
copertura in un immobile di medie dimensioni  
spesa IVA inclusa 20.000 €

Spese tecniche per attestato di qualificazione energetica e altra  
pratiche, IVA 20% inclusa 856 €

Detrazione complessiva 11.470 € (55% di 20.856 €)

2008 Risparmio delle tasse pari a 3.823 €

2009 Risparmio delle tasse pari a 3.823 €

2010 Risparmio delle tasse pari a 3.823 €

## Cosa installare

### I collettori solari

Anche detti pannelli solari termici, servono a catturare l'energia solare e ad utilizzarla per produrre **acqua calda** ad una temperatura dell'ordine di 38-45°C. Il liquido contenuto all'interno del collettore, riscaldato dal sole, permette di trasferire il calore assorbito all'acqua in un serbatoio di accumulo e di produrre quindi acqua calda per usi sanitari.

L'acqua calda prodotta da un collettore solare è mediamente pari a **80-130 litri/giorno per ogni metro quadro** di pannello installato.

Per calcolare le dimensioni del pannello solare da installare non si deve tener conto dei m2 della casa, ma del numero dei membri della famiglia e quindi del prevedibile consumo di acqua calda, pari a 30-50 litri/giorno a persona.

Una superficie di **pannelli solari di 2-3 m2 copre il fabbisogno di acqua calda di una famiglia di 3-5 persone**. Il pannello solare produce acqua calda nelle giornate di sole e, in minor misura, anche con il cielo nuvoloso. Per poter disporre sempre di acqua calda è indispensabile che nel serbatoio sia inserita una resistenza elettrica con termostato tarato a circa 40°C.

In alternativa, se già esiste nella casa una caldaia istantanea a gas a controllo elettronico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, **possiamo collegare il sistema solare all'impianto termico esistente**, al quale fornirà acqua preriscaldata. Questa soluzione permette di risparmiare sulla bolletta del gas e di disporre di acqua calda senza limiti di consumo, utilizzando al massimo le capacità del pannello solare.

## ❖ Cosa installare

### ❖ Le caldaie a condensazione

Sono attualmente le caldaie che utilizzano la tecnologia più avanzata.

Si recuperano parte del calore contenuto nei gas di scarico sotto forma di vapore acqueo, consentendo un migliore sfruttamento del combustibile e quindi il raggiungimento di rendimenti più alti e una riduzione dei consumi.

Infatti, mentre nelle caldaie tradizionali i gas residui della combustione sono espulsi ad una temperatura di circa 110 gradi, nella caldaia a condensazione, prima di essere espulsi, i gas attraversano uno scambiatore di calore, all'interno del quale il vapore acqueo condensa, cedendo parte del calore latente di condensazione (da qui il nome) all'acqua del circuito primario

La caldaia a condensazione, a parità di energia fornita, consuma meno combustibile rispetto ad una di tipo tradizionale. Infatti, **la quota di energia recuperabile è dell'ordine del 16-17%.**

Le caldaie a condensazione esprimono il massimo delle prestazioni quando vengono utilizzate con impianti che funzionano a bassa temperatura (30-50°C), come ad esempio con impianti a pannelli radianti, riscaldamento a pavimento o a zoccolino.

## ❖ Cosa installare

### ❖ Infissi ad alta prestazione

Sono incentivabili gli interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica delle finestre attraverso:

- Miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura di una nuova finestra
- Miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti con integrazioni e sostituzioni.

E' agevolabile anche la spesa per la sostituzione della porta di ingresso

Nel caso della sola sostituzione di finestre comprensive di infissi, l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione del produttore di detti elementi, che attesti il rispetto dei requisiti richiesti.

### Consiglio pratico:

**Quando Sostituite i serramenti, soprattutto in ambienti umidi, ricordate di assicurare sempre una buona ventilazione per evitare la formazione di muffe**

## ❖ Come usufruire della detrazione fiscale: le procedure



-Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare, con raccomandata, la **comunicazione di inizio lavori** redatta su apposito modello all'Agenzia delle Entrate – Centro operativo di Pescara. [..modello agenzia\modello agenzia Page 1.jpg](#)

-Effettuare l'intervento di riqualificazione energetica nel rispetto dei requisiti limite previsti dalle norme per i vari componenti

-Pagare l'intervento di riqualificazione tramite bonifico bancario specificando il proprio codice fiscale e codice fiscale o partita iva del beneficiario, chiedendo al beneficiario di **specificare in fattura l'importo della manodopera**, pena l'impossibilità di usufruire delle detrazioni fiscali

- Incaricare un tecnico di svolgere le seguenti operazioni:

- 1) **Asseverazione** che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti
- 2) **Attestazione di qualificazione energetica** (o di certificazione energetica se codificata dalle norme regionali e nazionali)
- 3) Redazione di una **relazione informativa** che valuti i benefici ottenuti con l'intervento di riqualificazione energetica

Inviare all'**ENEA** copia firmata in originale della documentazione di cui ai punti 2) e 3).

## ❖ Le detrazioni Irpef per la ristrutturazione

Sono prorogate per gli anni 2008, 2009 e 2010, per una quota pari al **36% delle spese sostenute, nei limiti di 48.000 euro per unità immobiliare**, ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative:

**a) interventi di manutenzione ordinaria:** opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**b) interventi di manutenzione straordinaria:** opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:** il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) interventi di ristrutturazione edilizia :** il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

## ❖ Come usufruire della detrazione fiscale: le procedure



Questa documentazione può essere trasmessa utilizzando il sito [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it), che rilascerà ricevuta informatica, o tramite raccomandata con ricevuta semplice, a:

**ENEA, Dipartimento Ambiente, Cambiamenti Globali e Sviluppo Sostenibile, via Anguillarese, 301 - 00060 S. Maria di Galeria - RM, specificando come riferimento "Finanziaria 2007 riqualificazione energetica".**

- Conservare ed eventualmente esibire, a richiesta della **Amministrazione Finanziaria**, tutta la documentazione, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;  
Se gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici, va conservata ed esibita anche copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese;  
Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, infine, va conservata la dichiarazione del consenso ai lavori da parte del possessore.

## ❖ Cosa fare per ristrutturare un futuro B&B?

Dopo aver deciso di ristrutturare la propria casa , bisogna rivolgersi ad un tecnico abilitato.

Il suo contributo può essere di due tipi:

- L'architetto, ingegnere, o geometra incaricato si occupa della progettazione dell'intervento, fornendo al proprietario il progetto o i progetti per la sistemazione finale del B&B . Questo progetto sarà utilizzato come elaborato grafico per la Denuncia di Inizio Attività da presentare in Comune necessaria per iniziare i lavori di ristrutturazione;
- Il tecnico incaricato si occupa solamente della pratica edilizia adottando come progetto le indicazioni fornite dal committente.

La prima informazione da ottenere è la zona comunale in ricade la propria unità immobiliare, per conoscere secondo il R.E. quali interventi sono ammessi.

E' importante conoscere se sul singolo edificio ci siano vincoli particolari, come quello soggetto alla Soprintendenza. In questo caso viene chiesta un autorizzazione ottenibile, se il progetto è in regola, nell'arco di due mesi. In questo caso è necessaria la firma di un architetto.

## ❖ Chi realizzerà i lavori

Dopo aver contattato il tecnico, è necessario rivolgersi ad un' **impresa di costruzioni**, oppure i lavori possono essere realizzati in **economia**.

Nel primo caso la ditta chiede al progettista un **capitolato**: ossia un documento che contiene tutte le informazioni relative ai lavori da realizzare con le quantità ed i prezzi. Alla fine del capitolato viene indicato l'importo totale dei lavori.

La ditta deve impegnarsi a realizzare le opere in un tempo determinato e deve possedere le garanzie finanziarie necessarie per affrontare l'intervento.

L'importo lavori sarà saldato in diverse fasi chiamate **stato di avanzamento lavori**.

Il saldo finale avviene dopo il collaudo.

Il contatto con la ditta deve avvenire prima della presentazione della DIA

Nel secondo caso ci si rivolge di solito a muratori di propria conoscenza, che porteranno avanti il lavoro a giornate. Attenzione a scegliere persone fidate, e rassegnatevi ad allungare i tempi per la realizzazione. Il consiglio in questi casi è essere sempre presenti durante le opere.

## ❖ La Denuncia di Inizio Attività

La Denuncia di Inizio Attività deve essere presentata circa un mese prima dell'inizio lavori. Passato questo arco di tempo, se non ci sono state comunicazioni dal Comune, la domanda si ritiene approvata.

La **DIA** contiene le informazioni relative il **proprietario** dell'immobile, i **dati catastali** dell'unità immobiliare, i dati del **progettista** incaricato, il **tipo di intervento** che si vuole eseguire, il **direttore lavori** che potrà essere diverso dal progettista, le **eventuali autorizzazioni** presentate agli altri enti competenti e gli estremi del pagamento dei **diritti di segreteria**.

Una volta approvata viene presentato l' **inizio lavori** in cui si devono specificare anche le informazioni relative all'impresa, al **DURC**, le eventuali notifiche al Genio Civile, gli altri adempimenti di legge (per es. Legge 10/91), e la durata presunta dei lavori.

In caso sia necessario deve essere presentata anche la domanda di **Occupazione di Suolo Pubblico** per la durata dei lavori più impegnativi.

Una volta concluso l'iter burocratico si possono iniziare le opere...

A **fine lavori** viene presentato un ulteriore documento per attestarla, e viene richiesta l'**agibilità ed abitabilità** che verrà certificata da un funzionario comunale.

## Grazie per l'attenzione...

Contatti: Arch. Valentina Gianfrate

Via Cavour 38, Firenze

Via Argento, Monopoli

Tel. **3498701459**

Mail: **[valentina.gianfrate@taed.unifi.it](mailto:valentina.gianfrate@taed.unifi.it)**