

sa 24 PLUS

vere e investire nel mattone



Sicurezza
Ora la «smartbox» integra l'assicurazione

ADRIANO LOVERA PAG. 21



Alberghiero
Il gruppo M&C investe in Italia

PAOLA DEZZA PAG. 22

e concordato di rilancio

formula concorrono diversi fattori. ando in sé non basta, perché va poi mo- to di continuo, rivisto rispetto all'anda- del mercato locativo libero, dello svi- cittadino e della situazione economica famiglie. E i contratti vanno sostenuti centivi (leggi: aliquota Imu/Tasi age- e strumenti di tutela contro i ritardi gamenti.

cordo è certo il primo fondamentale per definire livelli di canone (del 20- inferiori) che risultino appetibili, se in- ti con le agevolazioni fiscali (vedi Plus del 15 gennaio 2015). Il testo parte "canovaccio" indicato dal Dm 30 di- e 2002, ma sta alle parti renderlo equi- con differenze studiate in base a zone, ristriche dell'immobile e servizi, dise- o fasce di oscillazione dei canoni coe- realistiche. Da qui la manutenzione (e

**minante il ruolo dei Comuni
verso politica fiscale,**

2017, salvo sorprese, poi tornerà al 15%, ali- quota comunque agevolata rispetto al 21% dei contratti liberi). Un fattore, concordano gli operatori, collegato al trend di crescita del- l'affitto concordato. Ma numeri ufficiali non ce ne sono ancora. E comunque affinché l'op- zione sia davvero conveniente non si può pre- scidere dall'intreccio con i valori dell'imposta municipale. A Milano - dove i contratti con- venzionati prima del nuovo accordo erano ri- dotti a poche eccezioni - l'aliquota Imu age- volata al 6,5 per mille (al posto del 9,6) potrà funzionare da leva. «La cedolare al 10% o l'ul- teriore abbattimento del 30% del reddito im- ponibile Irpef spesso non sono sufficienti a garantire in assoluto la convenienza, perché compensati da un aumento della tassazione locale - lamenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - e vengono conside- rate agevolate aliquote all'8 o 9 per mille, al di sopra del massimo esistente fino a qualche anno fa, oltretutto con una base imponibile aumentata del 60% per effetto della variazi- one del moltiplicatore arrivata nel 2012».

Città a confronto

Accordi territoriali per il canone concordato per anno di rinnovo, differenza per importo degli affitti e aliquote Imu al 2014

Città e anno ultimo accordo	Differenza tra canone libero e concordato	Aliquote Imu agevolata	Città e anno ultimo accordo	Differenza tra canone libero e concordato
2015 Milano	-30,0%	0,65%	2006 Trento	-
2013 Bologna	-38,1%	0,76%	Media	-
Torino	-46,3%	0,58%	2004 Aosta	-
2011 Cagliari	-38,5%	0,76%	Roma	-
Genova	-4,8%	0,85%	Venezia	-
2010 Perugia	-33,0%	1,06%	Bari	-
2009 Firenze	-49,8%	0,76%	2003 Napoli	-
Palermo	-23,0%	1,06%	Trieste	-

Fonte: Alab, dati N...

251.422 del 2013. Restano poche le abitazioni assicurate, ma «i primi mesi del 2015 mostrano qualche incoraggiante sintomo di ripresa» fanno sapere da Unipol, compagnia leader in Italia nel ramo danni. Tutti i prodotti permettono di difendere il fabbricato dai danni subiti in seguito al tentativo di furto. Occhio, però, perché se si vuole difendere anche oggetti e preziosi contenuti in casa, la garanzia da aggiungere è quella relativa al "contenuto". Ed è una scelta costosa, che fa lievitare il premio annuale della polizza anche di 100-120 euro, a seconda della zona geografica e della condizione dell'abitazione (piano, presenza di antifurto). «Per questo, per dare maggiore tranquillità a chi sta programmando un viaggio, abbiamo previsto una promozione

su oggetti in base alla classe, invece, e un'ottima protezione presente nel portafoglio della maggior parte delle compagnie e che di solito si trova nella sezione Assistenza: paga le spese per le riparazioni di porte e finestre, più eventuali pernottamenti in albergo se necessario, dopo un tentativo di furto. Quanto si può spendere in tutto? «Occorre avere chiaro un concetto: la protezione adeguata si paga», premette Valentina Greco, avvocato dell'Unione nazionale consumatori. «In molti puntano al ribasso e poi si accorgono di non aver diritto al risarcimento perché il contratto è pieno di limiti di indennizzo, scoperti e franchigie. Particolari che purtroppo, ancora troppo spesso broker e distributori evitano accuratamente di segnalare». Va detto, in effetti, che le polizze casa contengono quasi sempre, per cia-

rus protezione), una sorta di bonus malus che riduce la franchigia in assenza di sinistri ad ogni rinnovo annuale, fino ad azzerarla. Quanto ai costi, prendiamo ad esempio un appartamento di 75mq a Milano, posto al terzo piano di un condominio, dove la prima esigenza è proteggere il fabbricato (massimale di 100mila euro) e difendere il contenuto contro danni a seguito di incendio e furto (in entrambi i casi per un valore di 10mila euro). Limitandosi a queste coperture, con in aggiunta la Responsabilità civile del proprietario, si potrebbe spendere poco più di 100 euro (prevenitivo fornito da Unipol). Ma per un ombrello completo a difesa dell'abitazione e della famiglia il costo medio triplica: 451 euro con Genertel.

risarcimento del danno a "primo rischio assoluto". Questo significa che si indica un valore della parte da assicurare (ad esempio il fabbricato, gli oggetti contenuti) e se si verifica un sinistro la compagnia si impegna a versare tutta la cifra, fatte salve franchigie e quote di scoperto. In questo modo si evita l'applicazione della regola proporzionale, che vige invece nella soluzione "a valore intero".

- A. Lo

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TECNOLOGIE ANTIEFFRAZIONE

Telecamere termiche e serrature connesse

di Paola Guidi

► I nuovi trend della sicurezza? Telecamere termiche che vedono nel buio più totale, serrature elettroniche, e, soprattutto, sempre più internet o, come si dice oggi, IoT, Internet of Things. Dispositivi a protezione "puntuale", in grado cioè di sorvegliare beni, persone, zone, movimenti; e di dialogare, online, con l'utente, con la centrale di sorveglianza, con le forze dell'ordine.

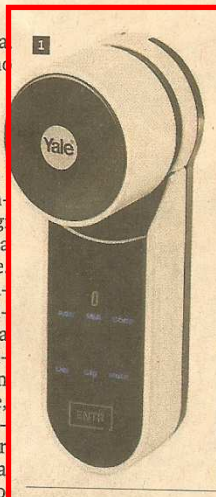
Le telecamere termiche (costose, a partire da 1.500 euro) di origine militare, sono usate in situazioni ad alto rischio (come ad esempio le ville isolate, parchi e giardini) poiché riconoscono il calore emesso da corpi, oggetti e movimenti in piena oscurità, nebbia, polvere e fumo. E inviano le immagini al registratore video o su un qualsiasi display a distanza. Le termiche Axis (dal 1931), messe in rete, sostituiscono in molti casi il tradizionale impianto perimetrale poiché "vedono" il calore di un corpo in prima che questo scavalchi la rete. Quelle di Mobotix sono dotate di due sensori, termico e ottico; e questo, rispetto al primo, identifica con maggior definizione oggetti e persone oltre ad avere tutto il software per elaborare e inviare le immagini. Il controllo dei sistemi di sicurezza è sempre più facile grazie a display touchscreen e app che trasformano la tastiera dello smartphone, del tablet e addirittura dello smartwatch (Iseo) in un quadro-comandi dell'impianto di casa. Particolarmente chiari e facili da gestire i display più recenti, di Vimar, Gewiss, Came, EyeOn di Link sorveglia in ogni momento il bagno anche in remoto ed è uno dei tanti IoT riciccati di recente. Un videocitofono piuttosto molto semplice, con uno spessore

di un solo centimetro, di Avidson, diventa in stand by, uno specchio. Ed è facilissimo da installare: servono solo due fili.

Telecamere e rilevatori web non possono comunque prescindere da sistemi anti-intrusion più tradizionali come gli infissi blindati. La nuova porta Vitra di Dierre è in vetro antisfondamento e antieffrazione, dotata di speciali ancoraggi e può essere attrezzata di una grata che la rafforza o di una vetrocamera isolante. Con Argo App Iseo consente di manovrare le porte di casa in remoto, anche dall'ultimo smartwatch, di autorizzare l'entrata in casa solo di alcune persone, e controllare anche se vi sono stati tentativi non consentiti di apertura. Hörmann, invece, ha dotato i suoi sistemi di chiusura - portoni molto robusti - dell'app Bisurec per comandare da lontano qualsiasi sistema di apertura con un sistema crittografico nato per le banche, brevettato, ultra sicuro. E se abbiamo il dubbio che la porta sia rimasta aperta? La app permette di saperlo e di inviare l'input di chiusura da qualsiasi luogo.

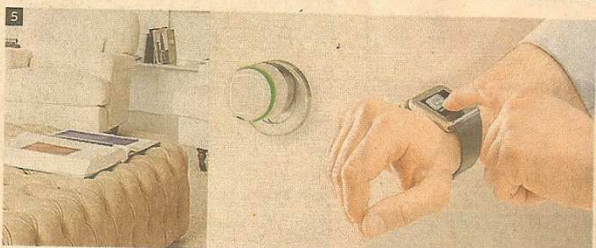
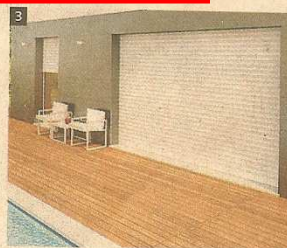
Last but not least, le serrature. «L'impianto di security deve poter contare su una serratura invalicabile - raccomanda Camilla Fiorin, esperta in sicurezza - e spesso questa semplice precauzione viene dimenticata. Non dai ladri, però. Consiglio sempre una protezione per la parte più aggraziata della serratura, il cilindro, che difficilmente il ladro riuscirà a violare». A questo proposito ecco Defender di Disec, brevettato e interamente made in Italy, una speciale microserrandina che protegge da manipolazioni e foro della serratura.

Per i distratti? Di Yale, Gruppo Assa Bloy, Entr, la serratura gestibile anche in remoto, che grazie al bluetooth, si trova subito in borsa senza frenetiche ricerche.



SICUREZZA HI-TECH

1. Yale, Entr, serratura elettronica monitorabile anche a distanza 2. Came, Ama, sistema di controllo domotico 3. Oknoplast, Novablock, avvolgibile autobloccante, lascia passare aria e luce 4. Axis, telecamera termica di rete 5. Libra, cilindro che si connette con tutti i device



© RIPRODUZIONE RISERVATA