



Recupero: un obiettivo per la ripresa

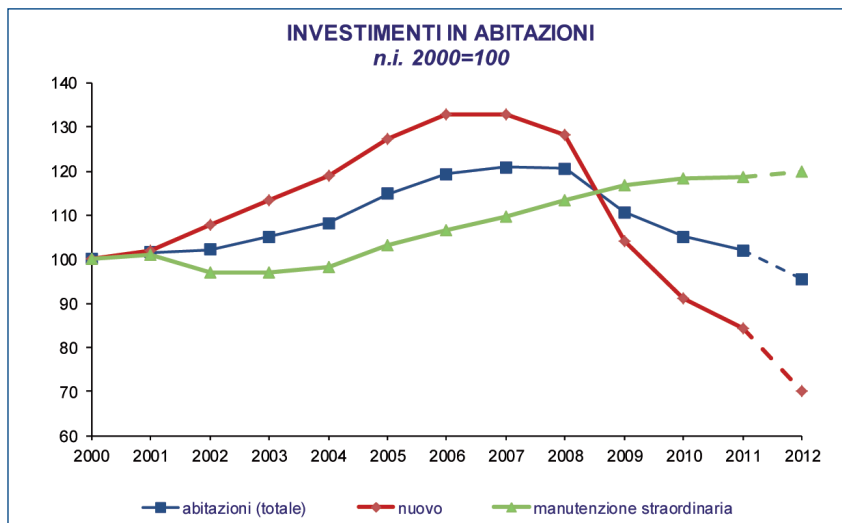
Alessandro Bini

Il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia costruito nel dopoguerra sia dei centri storici, rappresenta secondo tutti gli autorevoli stakeholder la sola prospettiva di uscita dalla crisi per gli operatori delle costruzioni. Quale il ruolo della rivendita in questo scenario?

Il 36,8 per cento del patrimonio residenziale esistente in Italia è stato costruito nel secondo dopoguerra (tra il 1946 e il 1971), periferie spesso progettate con disegni urbanistici poveri, caratteristiche architettoniche e costruttive talvolta di scarsa qualità, assai lontane, ad esempio, dai parametri energetici oggi richiesti. Gli ambiti urbani suscettibili di riqualificazione, considerando anche le aree dismesse, hanno estensioni notevoli. Reintervenire sulle parti di città esistente a bassa qualità tecnologica, architettonica e funzionale, può essere una grande opportunità anche per dare risposte più efficaci alla domanda abitativa, la cui crescita è in gran parte legata all'incremento del numero di famiglie.

Già oggi, se la contrazione dei livelli produttivi in atto dal 2008, risulta particolarmente marcata per la nuova edilizia abitativa (gli investimenti in nuove costruzioni residenziali segnano un meno 7,5 per cento in termini reali su base annua e andamento negativo confermato anche nel 2012, con una flessione del 6 per cento), gli investimenti in interventi di recupero abitativo, di contro, costituiscono l'unico comparto del settore che continua a registrare una lieve crescita (più 0,5 per cento nel 2011 e nel 2012), per un aumento complessivo, nell'arco dei 5 anni, del 6,3 per cento.

E se a questa si aggiunge la riqualificazione dei centri storici, possiamo sicuramente affermare che se la riqualificazione-trasformazione del patrimonio edilizio esistente è oggi centrale rispetto al mercato delle costruzioni, guadagnerà sempre più passi nella prospettiva futura di uscita dalla crisi procedendo verso un recupero di qualità e di funzionalità.



Un consumatore finale consapevole

Dunque, cambia la produzione di valore del mercato, dal nuovo al ripristino e con questo anche i soggetti che lo governano, come del resto confermano molti rappresentanti del mondo della distribuzione, che vedono sempre più spesso il consumatore finale aggirarsi tra le rivendite. Le famiglie proprietarie assumono quindi un nuovo ruolo, preponderante e decisionale, poiché, per mantenere il valore funzionale ed economico del proprio immobile continuano costantemente ad investire su di

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI ^(*)									
	2012 ^(*) Milioni di euro	2008	2009	2010 ^(*)	2011 ^(*)	2012 ^(*)	2013 ^(*)	2008-2012 ^(*)	2008-2013 ^(*)
Variazioni % in quantità									
COSTRUZIONI	130.679	-2,4%	-8,6%	-6,6%	-5,3%	-7,6%	-3,8%	-27,1%	-29,9%
.abitazioni	69.577	-0,4%	-8,1%	-5,1%	-2,9%	-6,3%	-2,7%	-21,0%	-23,1%
- nuove ^(*)	24.757	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-17,0%	-13,0%	-47,3%	-54,2%
- manutenzione straordinaria ^(*)	44.820	3,5%	3,1%	1,1%	0,5%	0,8%	3,0%	9,3%	12,6%
.non residenziali	61.102	-4,4%	-9,1%	-8,1%	-7,9%	-9,1%	-5,1%	-33,2%	-36,6%
- private ^(*)	36.281	-2,2%	-10,7%	-5,4%	-6,0%	-8,0%	-4,2%	-28,6%	-31,6%
- pubbliche ^(*)	24.821	-7,2%	-7,0%	-11,5%	-10,5%	-10,6%	-6,5%	-38,9%	-42,9%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
 (**) Stime Ance
 Elaborazione Ance su dati Istat

esso. Lo confermano i dati di una recente (2012) indagine Rur-Censis relativa al tema degli interventi effettuati sulla propria abitazione negli ultimi tre anni. Circa il 9 per cento delle famiglie ha effettuato un intervento significativo relativo agli infissi, agli impianti di riscaldamento o raffrescamento, alla organizzazione degli spazi interni e un altro 6-7 per cento ha intenzione di effettuare questi stessi interventi nel prossimo triennio. In sostanza il micro-rinnovo edilizio è una dimensione di grande interesse per le famiglie, specie per quelle con buone risorse economiche. In questo caso la quota di intervistati che dichiara di avere effettuato i lavori supera addirittura la soglia del 20 per cento.

Un'ulteriore quota, naturalmente più esigua, pari all'1,5 per cento ha effettuato l'installazione di pannelli solari per l'acqua calda o di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Anche in questo caso un altro 6 per cento delle famiglie si dice intenzionato a procedere in questo senso nel prossimo futuro.

Il traino degli incentivi – proroga della detrazione del 55 per cento per gli interventi legati al risparmio energetico – e il potenziamento dell'agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie (che sale dal 36 al 50 per cento) sarà determinante nei prossimi mesi per arrestare la caduta degli investimenti in costruzioni. Se in quasi il 70 per cento dei casi l'importo della spesa sostenuta è comunque inferiore ai 10 mila euro, per ben il 23 per cento di coloro che hanno effettuato lavori la spesa sostenuta si colloca nella fascia 10 mila-20 mila euro.



produzione

Alex Colmano
Torggler



Disponiamo di molte linee di prodotti per il recupero, il restauro e il ripristino, Antol Risan System, Antol CIs System Restauro, poi impermeabilizzanti, come Antol Flexistar, adesivi cementizi, sigillanti siliconici e schiume poliuretatiche, impiegate nella

serramentistica, nella posa di pozzetti idraulici e di coppi. Si tratta di gamme e prodotti studiati nel tempo a partire da oltre quarant'anni or sono, quindi seguiamo il risanamento da sempre. Per noi non si tratta certamente di una scoperta degli ultimi tempi; questo ci assicura una posizione di primo piano nel settore,

e la conquista della piena fiducia dell'utente professionale.

Prodotti che funzionano anche in tempi di crisi?

“Sì, si tratta di tecnologie che mantengono eccezionalmente bene le quote di mercato. Non subiscono un calo reale, per l'ovvio motivo che il risanamento è ancora l'unico comparto del mondo delle costruzioni a tenere con qualche segno positivo. Inoltre, si tratta di formulati specialistici e costantemente aggiornati. Questo risponde alle esigenze di una committenza sempre più esigente e sempre più aggiornata che sa bene cosa vuole”. Questo significa anche uno stretto rapporto con il mondo della distribuzione, e la capacità di illustrare il valore delle tecnologie?



“Certo, per le rivendite abbiamo strutturato una rete di assistenza tecnica che procede alla consulenza presso il punto vendita, verso i progettisti e i cantieri di zona segnalati. E devo dire che siamo molto soddisfatti di questo rapporto, poiché le nostre linee offrono la massima garanzia di serietà e dunque sono molto apprezzate. Inoltre, garantiamo il pieno supporto attraverso documentazione tecnica, ma anche incontri formativi e seminari con dimostrazioni applicative e momenti teorici”.



Il risparmio energetico

Ormai è un dato di fatto, recupero, salvaguardia ambientale e risparmio energetico, sono un trinomio indissolubile. Dal punto di vista energetico, nel settore edilizio le possibilità di un salto di qualità sono rilevanti. Un settore che non a caso è quello che, insieme a quello dei trasporti, ha il più alto margine di possibile risparmio. Secondo le stime dell'Unione Europea, il 42 per cento dei consumi energetici è rappresentato dalla gestione termica degli edifici residenziali e del terziario. Le tecnologie edilizie per la realizzazione di abitazioni più parsimoniose dal punto di vista energetico sono già disponibili da molto tempo e la certificazione energetica degli edifici è applicata nel nord Europa a partire dagli anni Ottanta. Nonostante il ritardo con cui questi temi sono arrivati in Italia e (con cui sono state recepite le direttive europee), ormai sembra affermarsi anche da

distribuzione



Daniele Marusi Marusi Group

La ristrutturazione, nella nostra zona è a macchia di leopardo, molto presente nel centro città e quasi assente nella periferia. Si tratta di interventi di media entità,

soprattutto su coperture e volti al risparmio energetico, come isolamenti e cappotto. Comunque, visto il decremento che anche in questo comparto si registra, dell'ordine del 30 per cento, per noi c'è da stare poco allegri: abbiamo poco sbocco nella vendita di materiali, che nel recupero rappresentano quantitativi bassissimi, grosse difficoltà nel recupero crediti, anche i privati faticano, e una concorrenza spesso spietata.



produzione

Roberto Palamà Weber Saint-Gobain

Qual è la vostra valutazione del mercato del recupero?

“Recentemente l'Associazione Nazionale Costruttori Edili, ha racchiuso in tre concetti il mercato edilizio: prosegue la flessione delle nuove iniziative, in controtendenza gli investimenti di recupero; ancora in calo

le compravendite in un contesto di limitate flessioni nei prezzi. In sostanza, le incertezze del mercato spostano negli anni gli investimenti sul mercato del nuovo ma, si tiene vivo il mercato del recupero per tenere in carreggiate uno dei motori principali dell'economia italiana, quelle delle costruzioni, grazie alle agevolazioni e gli incentivi fiscali.

Qual è il vostro approccio produttivo verso il recupero?

“La soluzione ottimale è il risultato di un lavoro continuo in cui servizio, sperimentazione nei cantieri e ricerca nei laboratori si uniscono. Questa è la profonda convinzione di Weber Saint-Gobain che da sempre investe nella ricerca sviluppando progetti innovativi con partner di altissimo profilo scientifico e culturale, che collaborano a testare nelle condizioni più difficili le nostre soluzioni e a conservare un patrimonio di conoscenze che in oltre un secolo di vita abbiamo maturato. Un esempio di questo approccio è la storica gamma dei deumidificanti Weber.san. Dagli anni '70 abbiamo la soluzione più “naturale” per risanare le murature umide. Molte ricerche hanno permesso di perfezionare le caratteristiche e le performance degli intonaci da risanamento per proporre una soluzione oramai certificata nei risultati; far traspirare il muro umido da risanare e rendere inefficace l'efflorescenze saline, vere responsa-

bili del degrado come il distacco delle finiture e l'indebolimento strutturale”.

A che tipo di rapporto mirate con chi veicola i vostri prodotti?

“Il legame che lega l'azienda alle rivendite non si concretizza solo in un mero elenco di soluzioni da proporre alle imprese, ma anche di politiche economiche di crescita condivise, di servizi, di consulenza, training e di risorse umane come i nostri tecnici e agenti di commercio, che vivono il mercato insieme a loro con lo scopo comune di fare business”.



noi la logica per la quale un'edilizia meno energivora, capace di abbattere non solo le emissioni ma anche i costi di gestione, rappresenta una priorità che coinvolge non solo il mondo della progettazione e delle costruzioni, ma che interessa in modo rilevante anche l'utenza.

Nella stessa indagine Rur-Censis sono riportati alcuni dati degni di nota: tra coloro che dichiarano di avere intenzione di acquistare un'abitazione nel 2013, ben un terzo (32,7 per cento) ricerca un alloggio ad elevate prestazioni (in classe A o B). Per un altro terzo dei potenziali futuri acquirenti (33,8 per cento) la ricerca riguarda comunque un'abitazione di media efficienza. Infine vi è un altro terzo che si dichiara indifferente, concentrando la propria attenzione su altri aspetti.

Da notare che se si incrociano le risposte con la dimensione demografica del comune di residenza, si evidenzia come nei centri cittadini più piccoli (quelli con popolazione tra 10 mila e 50 mila abitanti), dove i prezzi degli immobili sono meno condizionati da fattori legati alla rendita, il tema della classe energetica è assolutamente centrale. In questo caso infatti la percentuale di soggetti interessati a un'abitazione a elevate prestazioni sale al 40 per cento, contro il 25 delle città con più di 250mila abitanti. Al riguardo è importante ricordare che mentre gli edifici di nuova costruzione tengono conto delle normative più recenti, la stragrande maggioranza del parco residenziale usato messo sul mercato è composto da edifici ad alto consumo energetico (che rientrano nella classe più bassa, G). Il divario di prestazioni è rilevante, se si considera che oggi un'abitazione con trenta anni di età consuma in media



produzione

Luca Beligni
Laterlite



Cosa significa per voi recupero?

“Il nostro futuro, ma non solo per motivi meramente mercantili; abbiamo un patrimonio immobiliare ormai obsoleto su cui l'intera nazione deve puntare. Abbiamo intente aree cittadine che rischiano la decadenza, abbiamo palazzi stupendi che

hanno necessità urgente di essere ristrutturati e messi in sicurezza, soprattutto dal punto di vista sismico. Per questo, il nostro futuro, per lo meno quello immediato, sta nella città, nella riqualificazione dei centri storici”.

Da questa visione, una nuova strategia di mercato?

“Laterlite è impegnata da molto tempo su questo fronte, in passato abbiamo investito molto in studi e ricerche e oggi siamo arrivati alla definizione di una gamma completamente nuova che prende appunto il nome di CentroStorico, sistemi e soluzioni per ristrutturare calcestruzzi, massetti, sottofondi, livelline e altri prodotti utili a completare le prestazioni dei sistemi tecnici. Con CentroStorico ci siamo posti l'obiettivo di risolvere con attenzione e semplicità, ogni esigenza nel campo del rinnovo, del ripristino e del restauro anche conservativo soddisfacendo sia i bisogni della progettazione che del cantiere con specifiche soluzioni di leggerezza per le strutture esistenti, perché spesso questa caratteristica è alla base degli interventi di ristrutturazione, ma anche leggerezza per chi lavora, studiando specifici imballi di ridotte dimensioni e peso, così da garantire maggiore economia nelle fasi

di trasporto in cantiere, elevata maneggevolezza nella movimentazione al piano di lavoro, grande facilità nella messa in opera e massima lavorabilità per la sicurezza del risultato finale”.

La strategia di veicolazione della nuova gamma?

“Esclusivamente attraverso le rivendite, ma selezionandone un certo numero e offrendo loro una vera e propria partnership operativa. Vogliamo diventare assieme a questi punti un vero riferimento tecnico per ogni esigenza nel campo della ristrutturazione degli strati orizzontali”.



180-200 kWh/mq/anno e che un edificio nuovo realizzato in classe C (lo standard minimo nelle nuove costruzioni) consuma in media tra 30 e 50 kWh/mq/anno.

Quali interventi

A conferma di quanto riportato dalla ricerca, ecco una nostra valutazione effettuata attraverso una serie di riscontri con rappresentanti della distribuzione. Quella che segue, non è soltanto una miniguia, utile per chi opera nel campo, ma un elenco degli interventi più consueti e dei materiali-tecnologie impiegate nelle opere di recupero delle abitazioni. Tenendo ben presente che gli interventi di recupero, vale a dire di consolidamento, di risanamento, di ripristino e di adeguamento funzionale, comportano operazioni che spesso richiedono

distribuzione

Massimo Bussola BigMat



Le ristrutturazioni sono gli unici interventi che tengono perché le famiglie non riescono più ad accendere un mutuo per l'acquisto di una nuova casa. Assistiamo al fenomeno interessante del fruitore, il proprietario di casa, che entra nel punto vendita assieme all'artigiano, che utilizza oltre che per la posa, da consulente per l'acquisto, ma è egli stesso a farsi carico del pagamento; una sorta di "do it for me". Tutto questo, per noi, significa mutamenti cospicui, parliamo di quantitativi davvero esigui, che il cliente acquista, quindi una gestione negli approvvigionamenti sempre più difficoltosa. Poi una vera e propria mutazione del punto vendita, dove si incrementa il libero servizio, lo spazio espositivo, ma anche la sicurezza. Un solo esempio, le linee di parcheggio fino a qualche tempo fa non esistevano, perché entravano solo i camion diretti al magazzino, ora sono indispensabili.



produzione

Carlo Luisi Ruredil



La vostra azienda come si colloca nel tema del recupero?

“È l'unico mercato che in tempo di crisi assoluta risulta in crescita, basti pensare che attualmente ci sono oltre cinque milioni di appartamenti di riqualificare. Per queste opere Ruredil offre numerose soluzioni e

sistemi dedicati al recupero, adatti al consolidamento e ripristino di murature, sia in cemento armato che tradizionali, opere di pregio e così via. Ma oltre a questo, si sta facendo strada un altro tema di grande attualità che vorrei sottolineare”. Ce ne parli: “Si tratta della sicurezza. Così come, giustamente, oggi prestiamo grande

attenzione al fattore energetico, sono certo che da qui a breve si aprirà un altro campo di azione e intervento, quello della messa in sicurezza dei nostri edifici. Non solo per i recenti casi sismici, ma credo si evidenzierà per tutti l'esigenza di abitare strutture che, in assoluto, garantiscano certezze in caso di fenomeni di ogni tipo. E le nostre linee Ruregold, ma anche Ruredil X vanno proprio in questa direzione”.

Ritiene che quello della sicurezza sia un problema molto urgente nelle nostre abitazioni?

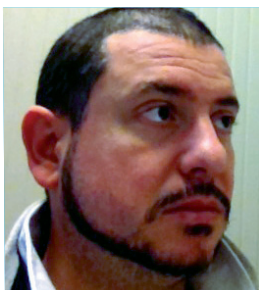
“Credo sia urgente in generale, non solo nelle case. Pensiamo alle scuole. Poche settimane fa, in un istituto si è staccato un

pezzo di pignatta dal soffitto, che ha ferito una bambina, ed è solo l'ultima notizia di una lunga serie di eventi noti a tutti. Nella nostra linea di rinforzi è compresa una rete, molto leggera e dal costo irrisorio, che avrebbe evitato il crollo e i danni fisici alla studentessa. Quel che voglio sottolineare è che questi prodotti consentono interventi dai costi veramente bassi, quindi tali da rientrare nelle opere di normale manutenzione, che ogni direttore scolastico può avviare autonomamente, senza necessità di appalti e altri adempimenti burocratici. Non richiedono progettazione o, nei casi più complessi, la possiamo offrire noi, e forniscono reali garanzie di sicurezza”.



soluzioni tecniche e materiali spesso molto differenti da quelli impiegati per la costruzione originaria. Partiamo dal **consolidamento delle strutture portanti**. L'inefficienza degli elementi strutturali, vale a dire la più grave fra tutte le possibili cause di degrado degli edifici, individuabile tramite l'analisi del quadro fessurativo, può comportare l'esecuzione di varie opere di rinforzo. Il consolidamento delle fondazioni, ad esempio, consiste nell'aumento della superficie di ripartizione dei carichi sul terreno oppure nella trasmissione dei carichi a strati più profondi, tramite sottofondazioni o tramite infissioni di pali. Si ricorre a cordolitrate armati o infissione di pali trivellati o di pali radice, quando si tratta di fondazioni in muratura, e a sottofondazioni con soletta oppure a pali trivellati, quando si tratta rispettivamente di plinti o travi rovesce di calcestruzzo armato.

distribuzione



Simone Brambilla **Centro Edile Antonini**

Siamo sempre stati concentrati sul mercato della ristrutturazione, dunque abbiamo accusato relativamente il calo che comunque c'è stato, in misura

abbastanza rilevante, e che quantificherei nel 25 per cento. Si tratta comunque dell'unico comparto che ci consente di sopravvivere, anche se sta cambiando radicalmente e va scomparendo quella professionalità degli applicatori che ti consentiva un minimo di programmazione.

È vero che i margini di questi prodotti sono un po' più elevati, ma certamente hanno costi maggiori in termini di logistica e movimentazione. Si pensi che gli interventi che vanno per la maggiore sono davvero minimi, parliamo dell'imbiancatura o della ristrutturazione di un bagno.

L'altro grosso problema che purtroppo va rilevato è che anche il cliente finale, che oggi è sempre più presente in rivendita, per noi rappresenta circa l'8 per cento del fatturato, inizia ad avere difficoltà nei pagamenti.

Il consolidamento delle murature portanti è realizzabile con svariate soluzioni tecniche, mediante iniezioni cementizie, colature di boiaccia, applicazione di conglomerato cementizio armato, cuciture armate (per risarcimento fessurazioni), perforazioni armate, applicazione di tiranti metallici, setti di calcestruzzo armato, ripristino mediante sostruzione. Per i pilastri si opera con fasciatura di malta cementizia nel caso di pilastri di mattoni o di pietra e viene eseguita con l'applicazione di profili angolari, di calestrelli o incamiciatura o cerchiatura nel caso di pilastri in calcestruzzo armato.

Risanamento dell'umidità delle murature portanti, va distinto in risanamento dall'umidità causata da infiltrazioni, realizzabile con sistemi di drenaggio, con intercapedine esterna o con impermeabilizzazione esterna della parete controterra; risanamento dall'umidità ascendente dal suolo, mediante barriere di risalita dell'acqua e mediante metodi fisico-chimici; risanamento dall'umidità causata da condense, che viene effettuato con allontanamento dell'eccesso di vapore dagli ambienti interni oppure con inserimento di barriera al vapore nelle pareti perimetrali e nei solai. Infine, i ripristini superficiali riguardanti soltanto l'aspetto delle murature faccia a vista e degli elementi di calcestruzzo armato, che non interferiscono sul comportamento statico.

Consolidamento di archi e volte, va realizzato con l'inserimento di tiranti, con costruzione di un architrave sovrastante l'arco o con esecuzione di perforazioni armate nel caso

degli archi e con sostituzione degli speroni (frenelli), con iniezioni cementizie (con cappa armata) e con ancoraggio e sovrastante solaio di calcestruzzo armato nel caso delle volte.

Quello dei solai si esegue con tecniche differenti a seconda del materiale del solaio: nelle travi di legno, vengono inseriti profilati di acciaio all'estradosso oppure con profilati di acciaio o con chivarde e piatti di acciaio all'intradosso di travi; il consolidamento dei solai di profilati di acciaio e laterizi, con l'impiego di getto di calcestruzzo armato estradosso o con profilati di acciaio trasversali intradosso; per quelli di calcestruzzo armato, si procede rinforzando le travi con l'inserimento di armatura aggiuntiva o con lamiera di acciaio piegata a U o con un'armatura di precompressione e rinforzando i travetti con lamiere di acciaio piegate a U o con lamine di materiale composito (Frp), fatte aderire all'intradosso.

Il recupero delle pareti perimetrali consiste nella pulitura delle superfici lapidee, per l'asportazione di patine, croste e pellicole, tramite sistemi basati sull'impiego di acqua, di polveri abrasive, di prodotti chimici o laser; nel consolidamento dei rivestimenti lapidei (o nella loro messa in sicurezza), tramite il ripristino dell'affidabilità dei sistemi di ancoraggio e della sigillatura dei giunti; nel ripristino degli intonaci, tramite rappizzo delle zone deteriorate oppure completo rifacimento delle superfici; nel ripristino delle tinteggiature (o ricoloritura dell'edificio), previo eventuale risanamento della parete e

preparazione del supporto; negli adeguamenti funzionali, eseguiti allo scopo di contenere le dispersioni termiche, attraverso l'applicazione di un sistema termoisolante sulla superficie interna delle pareti perimetrali o su quella esterna (rivestimento a cappotto), oppure nella creazione di una facciata ventilata. Dalle pareti passiamo alle **coperture**, dove spesso è necessario operare un recupero dei tetti a falde attraverso ribassamento o rifacimento del manto di copertura e, in genere, rifacimento di canali di gronda, converse e faldali; consolidamento di elementi della grossa orditura, mediante impiego di profilati di acciaio, saettoni e tiranti di irrigidimento delle travi; risanamento di parti degradate; adeguamento funzionale per creare migliori condizioni ambientali nel sottotetto (ad esempio il miglioramento dell'isolamento termico); inoltre, bonifica allo scopo di eliminare i prodotti a base di amianto, attuata per mezzo di demolizione e sostituzione degli elementi amianto-cemento, oppure per mezzo di incapsulamento o sovracopertura. All'**interno dell'abitazione** troviamo poi adeguamenti funzionali delle pareti, dettati dalla necessità di spostamento dei setti divisorii per la trasformazione degli ambienti interni oppure dall'esigenza di miglioramento delle prestazioni di fono isolamento, e il recupero dei serramenti con manutenzione, pulitura, lubrificazione e regolazione degli accessori, controllo e sostituzione delle guarnizioni; per il risparmio energetico i serramenti sono molto importanti quindi, spesso, si procede con il loro adeguamento funzionale rispetto alle prestazioni di isolamento termico, di fonoisolamento, di permeabilità all'aria e tenuta d'acqua, ottenuto con sostituzione dei vetri, con aggiunta di guarnizioni complementari in battuta e con formazione di giunto aperto. Qualora non sono sufficienti gli interventi di adeguamento funzionale si procede con la sostituzione dei serramenti esistenti con altre tipologie in grado di soddisfare i livelli prestazionali richiesti. Infine, troviamo il recupero delle pavimentazioni interne con ripristino della finitura del rivestimento, eseguito per mezzo di levigatura e lucidatura nei pavimenti lapidei e di levigatura e verniciatura nei pavimenti lignei; oppure rifacimento del rivestimento, eseguito con rimozione e sostituzione del rivestimento preesistente o con posa diretta del nuovo rivestimento sul vecchio rivestimento.



La normativa

Recupero e migliori consumi energetici sono sinonimo, vediamo a che punto è la normativa. È l'Unione Europea che nel corso degli ultimi anni ha spinto i paesi membri ad un cambiamento radicale del settore edilizio e del mondo delle costruzioni, con lo sguardo attento alla riduzione dei gas serra oltre che alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. L'Europa ha svolto un ruolo fondamentale rispetto al processo normativo, grazie alle Direttive 2002/91 e 2006/32, che hanno stabilito i criteri per il calcolo dei rendimenti energetici degli edifici ed i relativi requisiti minimi obbligatori, il sistema di certificazione, l'obbligo di effettuare ispezioni costanti sulle caldaie, e soprattutto obiettivi, meccanismi ed incentivi per eliminare le barriere che ostacolano un efficiente uso dell'energia e lo sviluppo delle rinnovabili in edilizia.

Ma il passo avanti più ambizioso è stato quello impresso dalla Direttiva 31/2010, che da luglio 2012 abroga la Direttiva del 2002, perché si è scelto di accelerare verso uno scenario nel quale il peso dei consumi energetici legati al settore delle costruzioni si dovrà ridurre significativamente: dal primo gennaio 2019 infatti tutti i nuovi edifici pubblici costruiti in Paesi dell'Unione Europea, e dal primo gennaio 2021 tutti quelli nuovi privati, dovranno essere "neutrali" da un punto di vista energetico, ossia garantire prestazioni di rendimento dell'involucro tali da non aver bisogno di apporti per il riscaldamento e il raffrescamento oppure dovranno soddisfarli attraverso l'apporto di fonti rinnovabili. Questi

obiettivi richiedono una crescita ed una maggiore diffusione delle competenze, la sperimentazione e la definizione di protocolli e regole certe.

L'Italia ha recepito, con il D.lgs. 192/2005, i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici previsti dalla Direttiva 2002/91, e introdotto riferimenti per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica. È

seguito poi il Decreto legislativo 115/2008 che ha introdotto scomputi volumetrici per gli edifici con maggiore spessore delle murature esterne e dei solai, in modo da favorire un migliore isolamento termico. Con il Dpr 50 del 2/4/2009 sono stati invece definiti i criteri, i metodi di calcolo e i requisiti minimi per l'efficienza energetica degli edifici. Il testo fissa i requisiti minimi della prestazione energetica degli impianti e degli edifici nuovi ed esistenti, e introduce il valore massimo ammissibile di prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio.

distribuzione



**Pietro Sazzani
Sari**

Cappotti, serramentistica, genericamente isolamento termoacustico, che ha un ruolo importante. Cosa curiosa: abbiamo registrato un boom del 40-50 per

cento nella vendita di stufe e camini. Insomma, tutto quel che è risparmio energetico e che permette un calo visibile sulla bolletta, tira notevolmente.

Un evidente evoluzione è l'arrivo del consumatore finale nella rivendita. Accompagna l'impresa, sceglie e paga alla cassa. Ormai siamo un po' come supermercati se il conto è di 100 euro e ne hai soltanto 98, lasci il pacchetto di biscotti.

Nella nostra zona, Varese, e molto vicina al lago Maggiore e dunque turistica, vediamo un nuovo boom di turisti stranieri, che hanno una casetta, magari ereditata dai genitori e che fino a ieri snobbavano. Stringono la cinghia anche loro, quindi tornano e fanno rimettere a posto ciò negli anni si è ammalorato.

Certificazione energetica

Sul tema della certificazione energetica si sta giocando la partita più importante, perché grazie a questo strumento finalmente anche in Italia si dovrebbe avere la possibilità di valutare correttamente le prestazioni degli edifici costruiti. Il riferimento in tal senso è il D.lgs. 311/2006 che ha previsto, a partire dal primo luglio 2007, l'obbligo di certificazione energetica per gli edifici esistenti superiori a mille metri quadrati estendendolo dal primo luglio 2008 a tutti gli edifici e dal primo luglio 2009 alle singole unità immobiliari nel caso di trasferimento della proprietà. In particolare, il Decreto stabilisce la metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche, le ispezioni da effettuare per gli impianti di climatizzazione e la sensibilizzazione nei confronti dei

cittadini per l'uso razionale dell'energia. L'ultimo intervento in ordine di tempo è il Decreto ministeriale del 26 giugno 2009 relativo alle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. Le linee guida si applicano nel caso in cui le regioni o le province autonome non siano provviste di proprie normative in merito. Il Decreto stabilisce la durata massima di dieci anni per la validità dell'attestato energetico, scaduti i quali viene rinnovato automaticamente se l'edificio rispetta quanto previsto dalla normativa in vigore. Le prestazioni dell'edificio, o del singolo appartamento, vengono classificate





attraverso una scala (dalla classe A+ alla G). Purtroppo sono ancora molte le lacune della legislazione italiana in merito alla certificazione energetica. Infatti dopo due richiami, nel 2010 e nel 2011, è arrivato il 26 aprile scorso il deferimento alla corte di giustizia europea in merito al mancato rispetto della Direttiva 2002/91.

La normativa italiana non è conforme alle disposizioni relative agli attestati di rendimento energetico oltre che non rispettare le misure relative alle ispezioni dei sistemi di condizionamento d'aria. Sulla certificazione energetica degli edifici la Direttiva prevede che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario. Si tratta di un elemento essenziale in quanto permette di avere un quadro chiaro della qualità dell'edificio sotto il profilo del risparmio energetico e dei relativi costi. Questi attestati e le relative ispezioni devono essere rispettivamente compilati ed eseguiti da esperti qualificati o accreditati. L'Italia poi non ha ancora emanato le misure di attuazione relative alle ispezioni dei sistemi di condizionamento d'aria. La direttiva (prima quella del 2002, poi quella del 2010) prevede ispezioni periodiche per una valutazione

dell'efficienza del sistema e del suo dimensionamento, affiancata da raccomandazioni e soluzioni per possibili miglioramenti. Sembra un aspetto secondario ma è invece fondamentale visto che la direttiva punta molto sul controllo degli impianti per arrivare all'obiettivo delle massime prestazioni.

Attualmente in Italia non è previsto questo requisito per tutti gli edifici ed esistono deroghe all'obbligo di certificazione da parte di un esperto. Secondo gli esperti, tra gli aspetti più negativi della normativa italiana c'è la possibilità, per la compravendita degli edifici già esistenti, di firmare una dichiarazione in cui si attesta l'immobile in classe G, cioè completamente inefficiente. A questo riguardo è importante sottolineare come sia stata avviata una procedura di infrazione da parte dell'UE nei confronti del nostro paese proprio perché l'autocertificazione non veniva contemplata nella Direttiva europea di riferimento, visto che rischia concretamente di sfalsare il mercato edilizio.

Sanzioni

Un'altro problema riguarda le sanzioni da applicare nel caso in cui l'attestato di certificazione energetica sia assente nel caso di compravendite di immobili. L'Italia, al contrario di quanto previsto dalla Direttiva Europea 2002/91, lo prevede come atto obbligatorio ma senza una verifica a posteriori, rischiando di vanificare l'intero sistema di certificazione. Da un punto di vista delle prestazioni energetiche è di grande rilevanza il recente Regolamento Europeo 244/2012 che integra la direttiva 2010/31 sulla prestazione energetica nell'edilizia istituendo un quadro metodologico comparativo per calcolare livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli elementi edilizi. Il recepimento della Direttiva 31/2010 (edifici a energia quasi zero) non c'è mai stato, fatta eccezione per la parte delle fonti rinnovabili (il Decreto Rinnovabili). Forse, basterebbe seguire il Regolamento Europeo, emanato appositamente il 21 Marzo scorso, che indirizza gli Stati mettendo a disposizione un quadro metodologico comparativo per calcolare i livelli ottimali in funzione dei costi dei requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici nuovi ed esistenti e per gli elementi edilizi. Le sanzioni mancano praticamente su qualunque tema: ad esempio annunci immobiliari senza certificazione (sono veramente pochi quelli che le mettono) ed esposizione della targa energetica che per gli edifici pubblici è obbligatoria.

