

**ANCE** | COMO

# RASSEGNA STAMPA

**13 – 19 aprile 2015**

La scheda

Oggi la giornata di chiusura  
L'orario è dalle 9 alle 18

Archiviati i primi due giorni d'apertura, la terza e ultima parte della 32ª edizione del Mecis si aprirà alle 9 di questa mattina per concludersi alle 18, un'ora in anticipo rispetto alle giornate precedenti. Due i padiglioni

del centro espositivo Lariofiere di Erba dedicati ai circa 150 espositori presenti; il terzo, invece, ospita una mostra incentrata sui progetti di rilancio e di riqualificazione urbana presentati da alcuni comuni

delle province di Como e Lecco. All'esterno del polo fieristico, spazio alle immancabili gru da sempre simbolo dell'evento e ai mezzi per l'escavazione e il movimento terra. L'ingresso alla mostra costa 6 euro

a persona, con accesso libero al di sotto dei 10 anni d'età. Il posteggio a lato e alle spalle di Lariofiere, così come quello sterrato di fronte all'ingresso principale, sono gratuiti. A GAF.

# Mattone più verde Si presenta al Mecis l'edilizia del futuro

Dopo lo stop al consumo di suolo deciso dall'Ue  
«In Italia ci sono otto milioni di edifici fantasma»

ALBERTO GAFFURI  
ERBA

Entro il 2050, l'Unione Europea non consentirà più alcun ulteriore consumo di suolo sul territorio continentale. Una previsione che, unita alle statuizioni connesse alla recente legge regionale 31 (che introduce «fortissime limitazioni» nell'utilizzo di terreni non urbanizzati) e alle normative allo studio del parlamento, necessariamente obbligherà l'edilizia a strutturarsi attorno al concetto del recupero dell'esistente quale vettore trainante di qui ai prossimi decenni.

## Maggiore consapevolezza

Una consapevolezza che l'architetto comasco Michele Pierpaoli, ieri mattina a Lariofiere nell'ambito del convegno «Casa. Gli esperti rispondono» in calendario all'interno del programma della 32ª edizione del Mecis, ha da subito ben manifestato ai presenti: «In Italia - ha affermato - ci sono almeno 8 milioni di edifici che hanno terminato la loro vita. Ciò significa che c'è davvero molto da fare. E' chiaro che se la politica si incentrerà al recupero dell'esistente, piuttosto che alla costruzione del nuovo, la stessa non potrà sottrarsi alla prosecuzione di quegli incentivi fiscali nati per aiutare i cittadini che vogliono investire».

In Lombardia, ha continuato l'esperto Manuel Castoldi, per

chi «ha voglia di pensare in modo nuovo», la vera opportunità è rappresentata da oltre 2 milioni di case, vale a dire il 47% del totale esistente, che si trovano in classe G. Portare questo patrimonio a classi comprese tra la D e la B non è - almeno a suo dire - una chimera. Per farlo, agire sugli involucri e sugli impianti è l'unica ricetta. Da qui, la spinta verso quel recupero che gli incentivi attuali - in vigore fino a fine 2015 e in odore di proroga - hanno il compito di sostenere ancor più del semplice desiderio di migliorarla dei singoli proprietari.

L'architetto erbese Andrea Molteni ben spiega il concetto:

*La grande chance  
di riqualificare  
2 milioni di case  
in classe G*

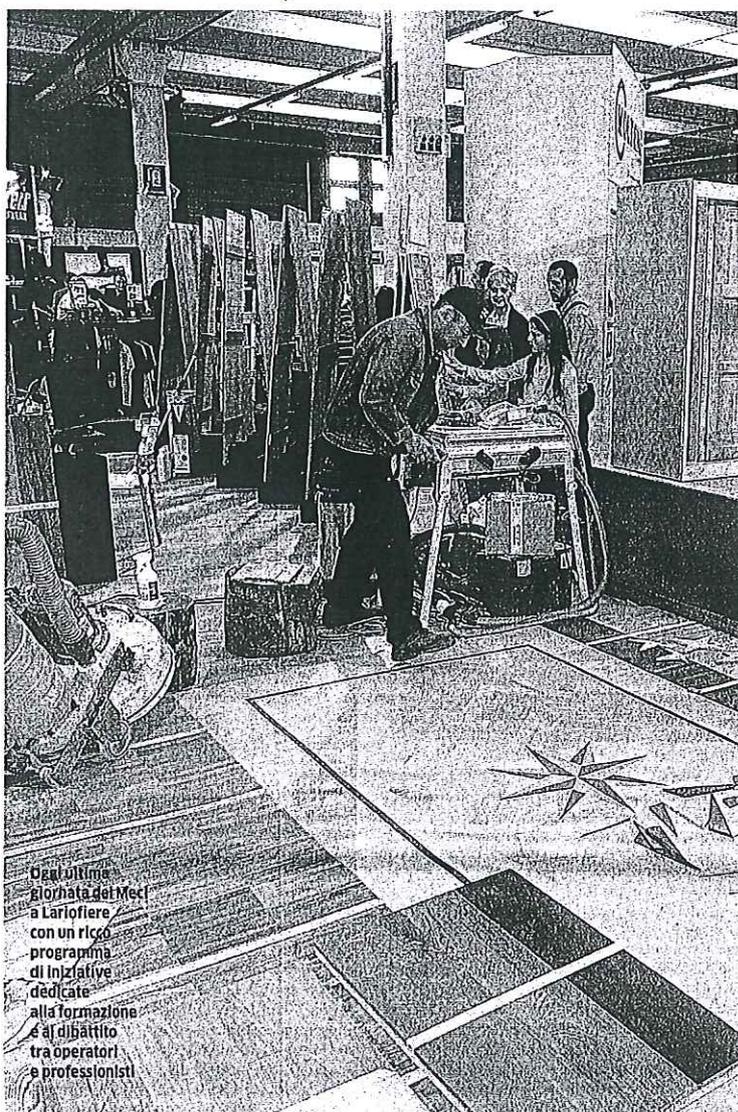
*«Gli incentivi  
sono una spinta  
ma da soli  
non bastano»*

«Per un privato - sottolinea - un investimento di riqualificazione dell'esistente ha senso se riesce a rientrare di quanto speso in 10-15 anni. Per questo motivo è bene che, al di là degli incentivi fiscali, i progettisti trovino il giusto equilibrio tra interventi da attuarsi e risultati attesi, al fine di renderli davvero appetibili».

## Il ruolo dei privati

L'avvio di un cantiere, in questo senso, si gioca tutto sulla delicatissima bilancia che si crea partendo dall'analisi delle soluzioni progettuali da mettere in campo ed effettivi tempi di rientro delle stesse. Non è un mistero, infatti, che il primo tema cui badare è l'effettiva possibilità economica in capo ai privati, tema tutt'altro che scontato a causa del periodo tutt'altro che semplice sotto il profilo sociale.

L'imprenditore edile alba-villese Alessandro De Rose ben fotografa il momento: «Gli incentivi sono sicuramente una spinta - commenta - ma, da soli, non sono sufficienti a fare ripartire il sistema. Se ci fosse la possibilità di recuperare una parte dell'investimento fin da subito, e non in 10 anni, tutto sarebbe più semplice. La realtà è che molte aziende del settore sono in difficoltà e non tutti possono attendere anni prima che si inverta la rotta. C'è bisogno di un aiuto a sostegno del settore».



Oggi, ultima giornata del Mecis a Lariofiere con un ricco programma di iniziative dedicate alla formazione e al dibattito tra operatori e professionisti

## I protagonisti

Presenti  
150 aziende  
da tutta Italia

Promosso da Ance Como e Lecco, in collaborazione con Anit, Unitel, gli ordini professionali delle due province, con il Politecnico e con l'Università dell'Insubria, il Mecis propone come occasione di riflessione e stimolo per il futuro; previsti numerosi momenti di confronto invitando tra operatori

del settore, professionisti del mondo della progettazione, tecnici e amministratori del territorio. Nutrita la pattuglia delle aziende, con 150 espositori da tutto il territorio nazionale a coprire una superficie di 10 mila metri quadrati articolata su tre padiglioni interni e un'ampia area esterna.

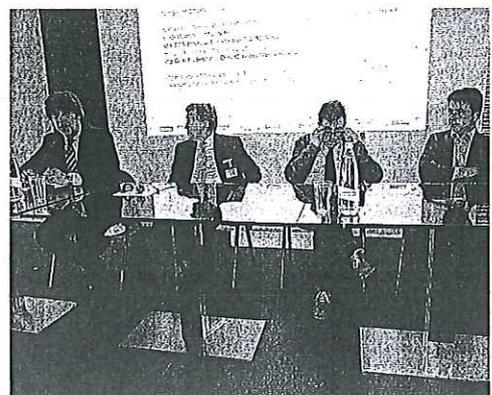
## In agenda convegni, workshop e conferenze Dall'involucro edilizio all'impiantistica

Oggi, giornata conclusiva del Mecis, il programma delle iniziative d'approfondimento è importante. Si parte alle 9 con un convegno sul tema «Riqualificazione prestazionale degli edifici: l'involucro edilizio» curato da Enrico De Angelis (Politecnico di Milano), Carlo Luisi (Ruredil), Alberto Moroni (Fassa Bortolo) e Paolo Montanari (Riwega). In contemporanea, lezione su «Materiali, tecniche costruttive e

prestazioni evolute. La sfida del settore delle costruzioni verso edifici nuovi ed esistenti a energia quasi zero» rivolta agli studenti di ingegneria curata da Graziano Salvalai (Politecnico di Milano) e Francesco Pittau. Alle 11 si discute con Margherita Mojoli e Fabio Catalano della «Protezione civile e i tecnici volontari. Ruoli e azioni», un convegno incentrato sulle prospettive della Protezione Civile, in par-

ticolare sul ruolo delle figure tecniche all'interno del sistema. Alle 13.30, presentazione ai Comuni del nuovo ciclo di incontri informativi «Casa, gli esperti rispondono: recupero edilizio, riqualificazione energetica e molto altro», mentre alle 14 spazio al convegno «La rigenerazione dei centri storici» introdotto da Davide Maspero (Ance Como) e con, tra gli altri, Lorenzo Bellini, Mario Lavatelli, Emanuele

Boscolo, Giuseppe Ruffo, Marco Sica, Matteo Accardi, Giuseppe Cosenza e Vincenzo Latarraca. Alle 14, workshop intitolato «Riqualificazione prestazionale degli edifici: gli impianti» curato da Nicolò Aste (Politecnico di Milano), Erika Galdi, Italo Rusconi e Clara Peretti. Alle 15, seminario di formazione su «Riqualificazione energetica, Case History, dal progetto all'esecuzione dei lavori». ■ A. Gaf.

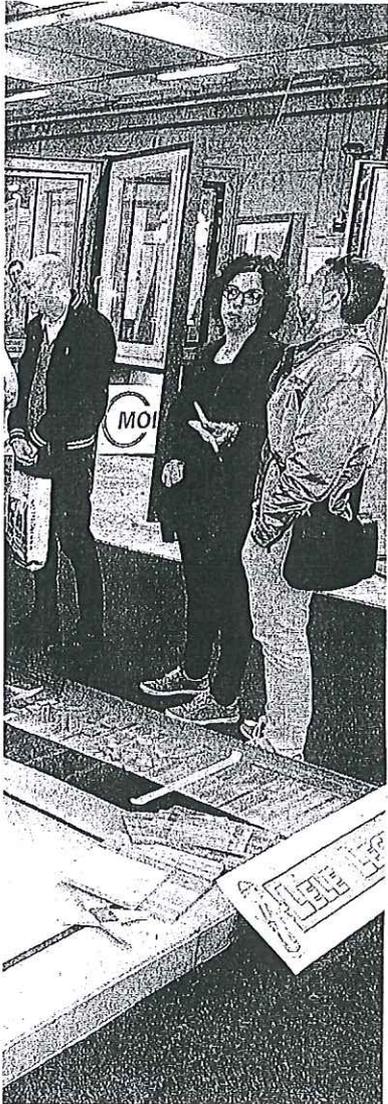


Ieri il convegno dedicato al risparmio energetico

**I privati e le opere di riqualificazione**  
 «Per un privato un investimento di riqualificazione ha senso se riesce a rientrare di quanto speso in 10-15 anni. E bene che, al di là degli incentivi fiscali, i progettisti trovino equilibrio tra interventi da attuarsi e risultati attesi»



**L'aiuto della tecnologia**  
 «Con un drone non solo si filma il cantiere, ma si possono fare verifiche più approfondite. Il ventaglio di usi è notevole, con una netta semplificazione di procedure altrimenti decisamente più complesse»



Innovazione e ricerca tra gli stand del Mecì



Attesa tra gli operatori per i segnali di ripresa

## Cantieri visti dall'alto Facile, grazie ai droni

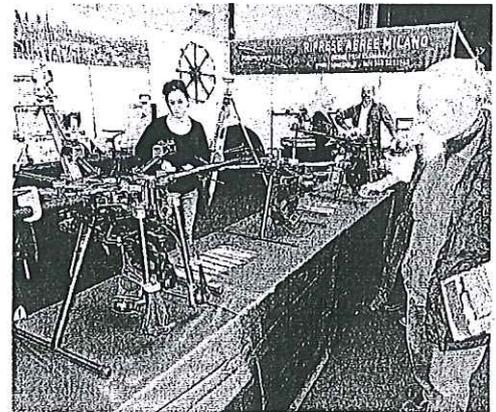
ERBA

Ispezionare un tetto, oppure documentare i lavori di ripristino di una copertura, non è mai stato così facile.

Da quando l'utilizzo dei droni è entrato prepotentemente nei cantieri, qualsiasi voglia controllo dall'alto, infatti, non fa più alcuna paura. Questo, al punto che, pur con le dovute cautele necessarie all'utilizzo dello strumento, occorre davvero ben poco per filmare in tempo reale l'evoluzione d'un intervento, oppure fotografare particolari strutturali che mettano a rischio la stabilità di una falda. Che si tratti del corretto ancoraggio di una linea vita, oppure delle fasi di avanzamento di un'autostrada, poco importa: è sufficiente far alzare in volo il proprio velivolo e, con una spesa contenuta, si raccoglie qualsiasi voglia informazione inerente lo stato di fatto.

### La raccolta di informazioni

Nulla di più semplice, compresa l'eventualità di non acquistare direttamente il drone necessario alla raccolta delle informazioni dal cielo, ma di affidarsi a chi queste strumentazioni le utilizza già da tempo nei più svariati ambiti. Dal cinema alla promozione turistica, dal marketing alla comunicazione istituzionale, gli impieghi sono innumerevoli. Quella dell'ingresso nei cantieri edili non è che l'ultima naturale evoluzione, come spiega Agostino Passannante, presente a Lariofiere nello stand della milanese "Report Air": «L'impiego dei droni nei cantieri - afferma - sta molto crescendo. Il volo consente di verificare dall'alto una serie di parametri senza necessariamente trovarsi sul posto. Si tratta di uno strumento ispettivo efficace, che viene spesso usato anche a scopo documentale per ac-



Negli stand del Mecì i droni per le ispezioni nei cantieri

«Strumento utile per fare ispezioni tecniche più approfondite»

certarsi che quanto progettato sia davvero stato realizzato».

Pilotare da terra questi mezzi necessita di una serie di accorgimenti. I droni non possono volare sulla testa della gente, né sorvolare spazi pubblici. Checché se ne pensi, il loro volo è disciplinato dall'Enac, con tutto un protocollo da seguire atto a evitare che troppa leggerezza si risolva in problemi per la sicurezza di chi sta sotto.

«Un drone - continua Passannante - consente non solo di filmare quanto sta avvenendo in un cantiere, ma anche di fare verifiche più approfondite. Per quanto concerne il recupero energetico, per esempio, una termocamera montata garantisce valutazioni altrimenti complesse da affrontare a certe

altezze. Il ventaglio di usi, insomma, è davvero notevole, con una netta semplificazione di procedure altrimenti decisamente più complesse se gestite con sistemi tradizionali. La conferma di tutto ciò arriva dal progressivo aumento dell'utilizzo dei droni, con un'espansione impensabile soltanto fino a qualche tempo fa».

### Scenari mozzafiato

Non solo belle vedute a scopo pubblicitario, oppure mozzafiato scenari da fare impallidire le riprese televisive, dunque, ma anche un valido supporto per tutti quei professionisti dalle cui valutazioni dipendono il futuro di un immobile e il suo valore. Per guardare una copertura dall'alto in basso, dunque, niente di più facile che dotarsi di un drone e farlo sorvolare il cantiere che si vuol tenere sott'occhio. Una soluzione tecnologica all'avanguardia, pronta a costituire il valore aggiunto di una verifica, oppure il biglietto da visita con quale validare le operazioni in corso. ■ A. Gal.

### I numeri

## La ripresa dopo gli anni della crisi

Segnali di ripresa ma anche una pesante crisi alle spalle. Alcuni dati relativi alle province di Como e Lecco parlano da soli: le imprese edili in provincia di Como sono 1.294 al 31 dicembre 2014, nel 2012 erano 1.535; gli operai sono passati da 7.050 del 2012 a 6.529 nel 2014. Se ci spostiamo a Lecco, nello

stesso arco temporale, il numero delle imprese è passato da 955 a 829, il numero degli operai da 4.361 a 3.882. Nel 2014 in provincia di Como la nuova produzione edilizia è pari a 993 mila metri cubi, nel 2002 - quando si raggiunse il picco - fu di 2,8 milioni di metri cubi.

# Giovani fiduciosi «Nell'edilizia c'è un futuro»

I futuri progettisti ieri alla lezione aperta  
«Il mercato si riprenderà e saremo pronti»

LUCA MENEGHEL  
ERBA

Giovani progettisti pronti a reinventare una professione per battere la crisi. Nella sua giornata conclusiva, il Mecì ha ospitato una lezione aperta rivolta agli studenti del terzo anno di ingegneria edile-architettura del Politecnico di Milano (polo di Lecco). Tra i professori e i ragazzi regna l'ottimismo: «La sfida dei prossimi anni sarà costruire e ristrutturare all'insegna del risparmio energetico, ci sarà molto da fare».

## Il futuro

Il futuro del settore edilizio, ha spiegato ai ragazzi il professor Graziano Salvalai, «è legato alla realizzazione di edifici a energia quasi zero. Saremo chiamati a ridurre i consumi studiando nuovi modelli di riscaldamento e raffreddamento. Il nostro compito sarà trovare i migliori materiali isolanti e sarà una ricerca continua».

I nuovi standard sugli edifici a energia quasi zero verranno definiti dall'Unione europea. «Sappiamo che dal 31 dicembre 2018 gli edifici pubblici dovranno essere a energia quasi zero - ha detto Salvalai - e dal 31 dicembre 2020 l'imposizione si estenderà a tutte le nuove costruzioni». L'edilizia dovrà

dunque reinventarsi e anche i produttori delle materie prime - ha aggiunto il professor Francesco Pittau - saranno chiamati a ridurre i propri consumi.

Ad ascoltare la lezione c'erano decine di ragazzi tra i 23 e i 25 anni. «Sappiamo bene che il periodo non è dei migliori - dice Pietro Zorloni - ma sappiamo anche che prima o poi

il mercato si riprenderà. Ho davanti ancora qualche anno prima di laurearmi, poi vorrei fare un'esperienza all'estero per trovare nuove idee da mettere in pratica».

È ottimista anche Antonia D'Alessandro, una studentessa interessata al recupero dell'esistente. «Che il settore delle nuove costruzioni sia in crisi non è una novità - dice - ma è anche vero che ormai non c'è più terreno su cui edificare, la legge impone limiti al consumo di suolo. La nostra sfida sarà quella di recuperare l'esistente: i nostri professori puntano molto di più su questo ambito che sulla costruzione dei nuovi edifici».

In visita al Mecì ci sono anche studentesse a un passo dalla laurea.

«Il nostro corso di laurea - spiega Cinzia Gaiardelli - è a metà strada tra architettura e ingegneria, mette insieme la creatività con la preparazione tecnica. Io credo che il nostro settore offra ancora buoni spazi lavorativi, basta sapersi specializzare negli ambiti che richiederanno professionisti come noi».

## Parole d'ordine

Gaiardelli sta lavorando alla tesi insieme a Micol Maccagni: «Studiamo il Building Infor-

«La nostra sfida sarà sempre più recuperare l'esistente»

«Il nostro settore offre ancora buoni spazi lavorativi. Basta specializzarsi»



Le nuove leve si confrontano sullo sviluppo dell'edilizia FOTO BARTESAGHI

mation Modeling (Bim), un sistema di progettazione che è ormai lo standard in paesi come Germania e Stati Uniti ma è ancora sconosciuto in Italia».

La parola d'ordine, insomma, è innovare.

E il concetto, spiega ancora Maccagni, è semplice: «Oggi come oggi il progetto di un edificio passa di mano in mano dall'architetto ai costruttori, con continue modifiche in corso d'opera che comportano spesso degli errori. Nel sistema Bim, invece, tutti i protagonisti della filiera si siedono a un tavolo prima dell'apertura del cantiere e lavorano insieme allo stesso progetto in formato digitale».

In questo modo «il margine di errore si riduce e anche i preventivi sono molto più precisi. Non mi dispiacerebbe lavorare per rendere il Bim uno standard anche in Italia» conclude. ■

## I dati

## Diecimila visitatori ed energia per ripartire

Nell'arco delle tre giornate, un totale di oltre 10mila visitatori hanno visitato Mecì: la maggior parte dei quali operatori e professionisti del mondo delle costruzioni, fa sapere Lariofiere.

«La manifestazione, chesi è confermata ancora una volta un'occasione di formazione, aggiornamento professionale e incontro fra domanda e offerta - si sottolinea - dimostra la ferrea volontà, da parte di tutta la filiera dell'edilizia comasca e lecchese, di reagire alla crisi congiunturale degli ultimi anni, ritornando ad essere il settore trainante dell'economia del territorio».

Mecì è stata promossa da Ance Como e Lecco con molte associazioni



Anche i droni protagonisti

e università: 150 espositori e aziende dalle due province e da tutta la Lombardia, tra tecnologia, tradizione e innovazione.

## Cambiano le aziende Meno materiale edile più infissi energetici

ERBA

Meno materiali edili in senso stretto, più spazio a infissi e tecnologia per il risparmio energetico. All'edizione 32 della Mecì di Erba, obiettivo puntato sul consumo degli immobili, tema quantomai d'attualità visti anche gli incentivi del 65% in essere fino a fine anno sugli interventi di riqualificazione energetica e a quelli del 50% in tema di recupero.

## Le proposte

All'insegna del risparmio sulla gestione, ma anche sulle operazioni di costruzione, sono due differenti proposte presenti nei giorni scorsi a Lariofiere. La prima, offerta dall'erbese Giacomo Porro, punta all'installazione di un sistema integrato nella fine-



Giacomo Porro FOTO BARTESAGHI

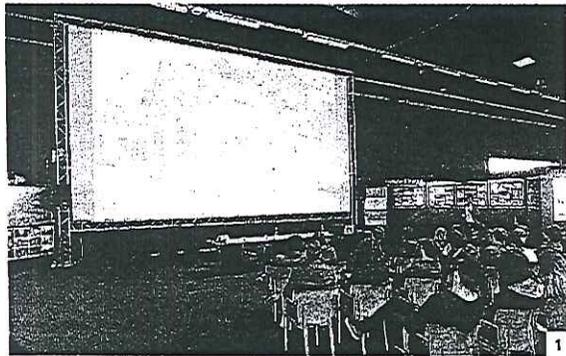
stra di riscaldamento che, direttamente dal vetro, produca il giusto tepore all'interno dell'abitazione. Applicando tensione elettrica, la superficie del vetro trasforma l'energia in calore, che si irraggia sotto forma di raggi infrarossi a onda lunga. In una casa di medie dimensioni, questo sistema consente di riscaldare l'ambiente con un con-

sumo di 1,5-2 Kw, con l'obiettivo dichiarato di ridurre le tradizionali spese di riscaldamento per via della fornice di spesa tra elettricità e gas tradizionalmente favorevole alla prima.

## In anteprima

La bresciana Legno Camuna Casa, invece, ha proposto in anteprima assoluta un nuovo processo di produzione industriale in grado di realizzare pareti a telaio con un impasto di canapa e calce. Introdotto in Francia e Inghilterra dagli anni 90 in poi, questo sistema riduce il livello di umidità dell'abitazione, aumentando il confort, e resiste alla fiamma, migliorandone la sicurezza. Un impasto che guarda alla ecosostenibilità ed edilizia, con l'ambizione di costruire entro un paio di mesi la prima casa italiana così realizzata, in cantiere a Mairano.

Nonostante l'evidente riduzione di espositori connessa alla crisi di settore, la Mecì ha comunque saputo presentare proposte innovative alle migliaia di visitatori arrivati tra sabato e ieri nei padiglioni di viale Resegone. ■ A. Caf.



**Volti giovani**

1. Il convegno aperto ai futuri professionisti
2. Antonia D'Alessandro
3. Cinzia Gaiardelli
4. Micol Maccagni

**Il convegno**

«Centri storici da rigenerare  
Regole chiare e buon senso»

Che la si veda come un'opportunità da sfruttare fin da subito, o come un veicolo sul quale costruire il domani del settore edile. «La rigenerazione dei centri storici» scelta come titolo del convegno ieri a Lario offre ha provato a raccogliere la sfida lanciata dal leccese Paolo Valassi: «Tornare al buon senso, legiferando in modo chiaro affinché gli operatori trovino ulteriori opportunità per superare la crisi». Di rigenerazione urbana, del resto, ha parlato espressamente il direttore di

Cresme Lorenzo Bellicini, che, proprio partendo dalla capacità del sistema di mettere assieme gli sforzi del settore pubblico e gli investimenti privati per cogliere i finanziamenti comunitari, ha evidenziato la necessità di fare quadrato attorno alla valorizzazione dell'esistente. Da questa ricetta, l'idea di puntare a un «Piano di rinascimento urbano» che, mettendo sotto un unico cappello progettuale bacini di popolazione da 10 a 150 mila euro, sappia trasformare

in micro e piccoli interventi edilizi e di recupero già programmati in un progetto unico da sottoporre al finanziamento dell'Unione europea. Più in crescita nel 2015 (stima tra +0,4 e +0,7%), ripresa delle compravendite immobiliari (+7,1% nell'ultimo trimestre 2014) e quadro internazionale favorevole consentono di pensare a una ripresa nel comparto edilizio. A patto che la quota incentivi annualmente stanziata dallo Stato (nel 2014 28,6 miliardi di euro) non vada a comporre una voce una tantum. Per il vicepresidente della camera amministrativa dell'Insubria, Mario Lavatelli, essenziale sarà il ritorno all'idea della «vitalità del centro storico». A.GAF.

**Gli artigiani che innovano  
«Rendete fissi gli incentivi»**

ERBA

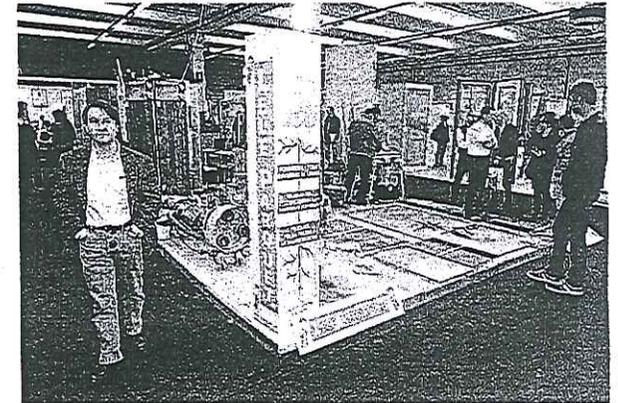
Artigiani edili, un settore che tenta disperatamente di stare a galla. Nonostante l'enorme riduzione di cantieri che, nell'ultimo quinquennio, ha provocato una moria di imprese e, per chi è rimasto in piedi, una contrazione.

**Oltre i dati**

Soltanto nell'ultimo anno, il 2014, le imprese comasche sono statisticamente scese del 6,5% (-2,8% a Lecco), con una diminuzione di dipendenti impiegati (-5,52 a Como, -8,4% a Lecco in riferimento alla media mensile) a dare la dimensione di quanto sta avvenendo. Una fotografia di tutto questo, a prescindere dagli oltre 140 espositori comunque presenti a Erba, stava nel terzo padiglione dedicato alle progettazioni comunali e nella riduzione di venditori di materiali a favore di altri settori merceologici, in primis gli infissi.

«Gli incentivi sono un aiuto in questo momento di difficoltà – racconta l'imprenditore Virgilio Fagioli – ma non possono essere la soluzione ai mali del medio periodo. Le aziende artigiane, specie quelle a conduzione familiare, riescono ancora a salvarsi perché provano in tutti i modi a ridurre i costi. Attualmente si sta vivendo su piccoli interventi di manutenzione e sui riflessi delle politiche di incentivo fiscale».

Con una nota: «Ciò non può bastare per guardare avanti con ottimismo. Pur di non chiudere, negli anni passati si è assistito a una netta riduzione dei dipendenti e a una



Il settore dell'edilizia guarda avanti a Mecì FOTO BARTESAGHI

contrazione dei prezzi, nonostante l'evidente aumento della tassazione e delle incombenze che gravano sulle aziende. Più di tanto, però, non si può fare».

Recupero dell'esistente sì, a patto che gli incentivi non vengano a mancare alla fine dell'anno e, soprattutto, che si crei una visione pluriennale che consenta una pianificazione.

**Come cambiare**

Stefano Porro, a Erba, opera nell'azienda di famiglia specializzata in materiali edili.

«Pervia del nostro lavoro – afferma – siamo quotidianamente a contatto con tutti i soggetti della filiera edile. Al di là delle speranze, è impensabile che l'edilizia possa riprendere da dove ha lasciato prima della crisi, tantomeno che la sola riqualificazione energetica riesca a tenere in piedi un compar-

to in forte difficoltà». Spiega: «Se va bene il recupero dell'esistente può generare un 20% del fatturato; la grande parte, invece, è semprestata prodotta dalla progettazione e dalla costruzione di nuovi immobili. La nostra azienda è un esempio di quanto sta accadendo: siamo attivi dal 1919, abbiamo sempre operato in questo ambito e, soltanto 10 anni fa, mai avremmo pensato per esempio, che diti a un decennio avremmo venduto perfino serramenti».

La consapevolezza, dunque, è che i soli incentivi previsti fino a dicembre di quest'anno non saranno sufficienti a rimettere in moto la macchina.

«Meglio che niente, senza dubbio», taglia corto Fagioli, convinto che l'edilizia nel suo complesso abbia comunque bisogno di una scossa ben più forte per rimettersi in carreggiata ■ **Alberto Gatturi**

Focus Casa

La cura agli edifici spreconi

La richiesta dell'Ance al governo in vista del Def

Casa, i costruttori chiedono una vera local tax per tre anni

«L'assenza di una politica radicale sui tagli agli sprechi ha fatto sì che l'aumento indiscriminato delle spese correnti sia andato a pesare quasi esclusivamente su cittadini e imprese, in particolare quelle dell'edilizia,

sotto forma di pressione fiscale». È questo il commento del presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti, nel valutare il Dep del Governo, ricordando che a pagare il conto più salato è stata la casa, vero bancomat per lo Stato e

Comuni. «È ora di varare una vera local tax stabile per almeno tre anni, più equa e interamente gestita dai Comuni», ha sottolineato Buzzetti. «Comprendo le ragioni di Regioni e Comuni, che hanno fatto grandi sa-

crifici. In questi anni di crisi, qualcosa non deve aver funzionato a dovere se la spesa corrente è cresciuta del 17%, mentre contemporaneamente quelle per investimenti sono state quasi dimezzate».

# Nei vecchi condomini la prima causa di spreco. Ma riqualificare si può

Ancora otto su dieci hanno impianti obsoleti e dai consumi elevati. Il richiamo agli amministratori - Risparmi fino a 1.300 euro l'anno

COMO  
SIMONE CASIRAGHI  
L'Empire State Building, edificio simbolo di Manhattan fra i più famosi al mondo, ha subito un intervento di riqualificazione capace di 4,4 milioni di dollari l'anno di risparmio energetico, il 38% dei consumi totali. Si tratta di un immobile datato 1931. Più vicino a noi, a Trento, c'è il quartiere «Le Albere», progettato da Renzo Piano: lì capita che i singoli cittadini che abitano quei palazzi ti spieghino i costi, i vantaggi e la quotidianità di una casa a impatto zero.

Due esempi contrapposti, ma efficaci, che sottolineano che se è vero che ogni edificio è nella sostanza un Empire State Building dalla altissima potenzialità di efficientamento, è anche vero che non si possono affrontare le riqualificazioni solo con un approccio «casa per casa».

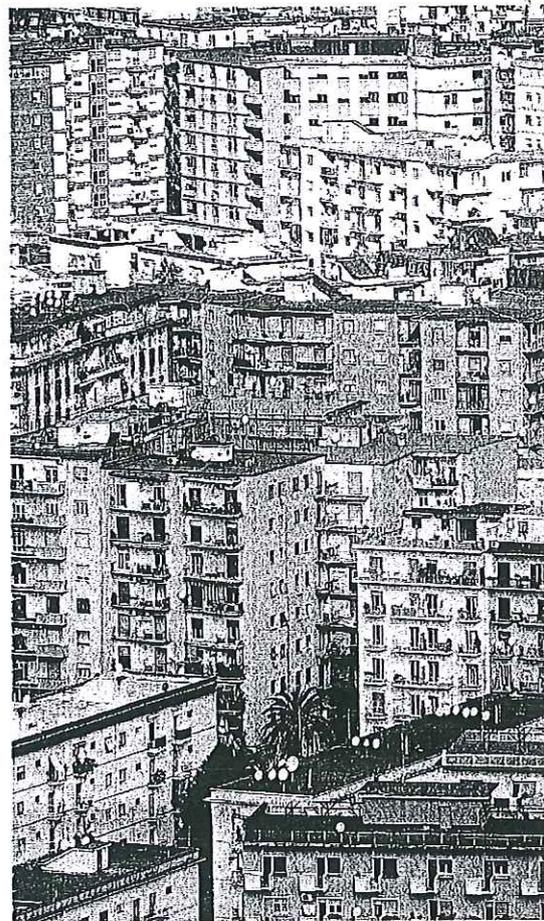
**Il vero traino del settore**  
Il messaggio è quindi un altro. Ed è emerso chiaramente dagli incontri-dibattiti dell'ultima edizione del Mecì, il salone dell'edilizia, che ha chiuso i battenti a Lario il 10 aprile scorso. «Non possiamo fare riqualificazione energetica e reali interventi di efficienza senza coinvolgere i grandi palazzi e i condomini, oggi sono ancora l'80% del patrimonio immobiliare abitato del nostro territorio», Virgilio Fagioli, imprenditore edile, presidente del settore Costruzioni di Confartigianato Como, è convinto che sia proprio lì, negli interventi in quei palazzi, uno dei modelli più efficaci al pro-

cesso di riqualificazione «perché rende quell'approccio replicabile su larga scala - spiega Fagioli -, e solo così può servire come volano reale per il rilancio del settore e come strategia efficace per il risparmio energetico: condomini, ma anche centri commerciali e patrimonio pubblico». Un modello, in realtà, che in alcune città è già stato applicato, aiutando a diffondere comportamenti virtuosi di risparmiare sui costi dell'energia. Conti alla mano, in numeri restano ancora la leva più convincente. In otto condomini su dieci il riscaldamento è ancora centralizzato: ogni famiglia sborsa così in media fra i 900 e i 1.300 euro l'anno per tenere accessi i caloriferi durante l'inverno. La bolletta per l'energia termica, oggi, assorbe fino al 70% della spesa condominiale complessiva. «La colpa? Degli impianti obsoleti e sovradimensionati, che consumano troppo combustibile, gasolio o metano, senza avere la possibilità di regolare in modo efficace la temperatura in ogni ap-

partamento. Con gli opportuni interventi di riqualificazione energetica - spiega Paolo Beneggi, ingegnere e presidente di Ascomed Como, l'associazione distributori di materiali da costruzione - ogni edificio potrebbe ridurre le forniture energetiche e quindi la bolletta termica di almeno il 30%».

**Investimenti a rendere**  
Investimenti di diverso taglio, in cui entrano in gioco differenti tecnologie: tra queste caldaie più piccole ed efficienti come quelle a condensazione, infissi di taglio termico, valvole di termoregolazione sui caloriferi, fino alle soluzioni più complesse che comprendono l'isolamento termico dell'intero edificio, dall'involucro al capotto edilizio. Fatti sempre due conti significa ridurre la spesa per gasolio o metano di almeno 11 mila euro l'anno a condominio. E' anche vero che una serie di obblighi sono già scattati da tempo, come per esempio, l'installazione di valvole termostatiche ai radiatori

delle stanze di ogni appartamento o la contabilizzazione individuale del calore consumato in modo da non pagare più per millesimi, ma in base al reale consumo. «Ma volendo intervenire in maniera più efficace e radicale, basta un piccolo investimento di ogni singolo proprietario. Un'opera di sensibilizzazione e di informazione - spiega Beneggi - che dovrebbe partire soprattutto dagli amministratori di condomini. In fondo impegnarsi di più sul risparmio energetico e la salubrità degli immobili e farsi promotori nelle assemblee condominiali di scelte green e opere di efficientamento è anche uno dei punti di fondo della nuova riforma del condominio». E sotto questo aspetto gli amministratori hanno un ruolo importante anche nel rapporto con le imprese. Un'azione combinata di riqualificazione importante non può mai prescindere da una diagnosi energetica seria. In alcune realtà l'amministratore ha fatto valere con le imprese la sua vicinanza ai condomini favorendo una strategia di business che prevedeva l'offerta gratuita da parte di tecnici qualificati della diagnosi energetica (valore di alcune migliaia di euro), a cui far seguire interventi di riqualificazione più o meno pensati, sia per la parte impiantistica sia su quelli strutturali. Un solo esempio reale: isolare le pareti esterne e il soffitto di un condominio consentendo di tagliare i costi energetici, facendo risparmiare da 350 a 1.400 euro l'anno per un appartamento di 100 metri quadri all'ultimo piano. ■



I numeri dell'emergenza

**1.300**  
La spesa per riscaldamento. L'inefficienza si paga: in media ogni famiglia affronta una spesa fra gli 800 e i 1.300 euro l'anno per tenere accessi i caloriferi d'inverno. La bolletta per l'energia termica ormai assorbe il 70% delle spese condominiali. La causa? Impianti obsoleti e sovradimensionati rispetto al bisogno.

**+67%**  
Il valore della riqualificazione. Gli interventi di efficientamento fanno bene ai bilanci delle imprese e al mondo dell'occupazione. A fine 2014 i posti di lavoro creati dagli interventi di riqualificazione sono stati 250 mila. Il mercato vale oggi oltre il 67% dell'intero fatturato dell'edilizia, con un balzo dell'11%.

**1** Ci si può distaccare dall'impianto centrale



**PRIMA**  
NO

Non vi era alcuna possibilità per il condominio di staccarsi dall'impianto centralizzato e - per esempio - dotarsi di impianti a fonte rinnovabile per i propri usi. L'unica possibilità preesistente era di realizzare nuovi impianti ma sempre al servizio comune del condominio.



**ADESSO**  
SÌ

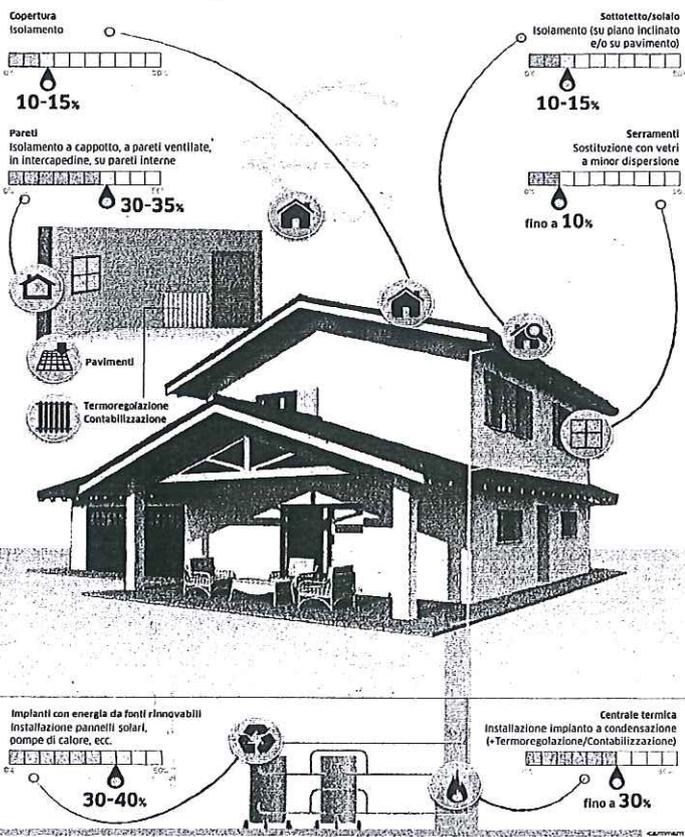
Oggi la riforma introduce questa possibilità, specificando che l'esercizio di questa facoltà non deve determinare per gli altri condomini un peggior funzionamento dell'impianto comune e soprattutto un aumento delle spese. Il condominio, una volta staccatosi dall'impianto, si limita a pagare le spese per la manutenzione straordinaria e la conservazione dell'impianto centralizzato. (Art. 3: sostituisce l'articolo 1118 del Codice Civile)

# -60%



Dagli immobili la prima modalità di risparmio  
Gli immobili con più di 40 anni, il 76% degli edifici delle nostre città, richiedono una riqualificazione oltre che energetica, qualitativa estetico-architettonica e spesso strutturale che influiscano sul comfort e sul risparmio fino al 60% in meno

## Dove intervenire per risparmiare



## Contratti innovativi a misura di efficienza Senza spendere nulla

COMO Efficienza energetica, interventi di riqualificazione, rinnovo degli impianti: per un condominio significa nuove spese, anche se in chiave di investimenti. Investimenti più che giustificati se è vero che almeno il 50% della spesa per il riscaldamento è sprecato per colpa di impianti sovradimensionati ed energivori. Per questo un condominio ha bisogno di soluzioni subito percorribili.

Le ipotesi possono essere diverse. E fra le differenti formule contrattuali la più efficace appare quella del contratto a rendimento energetico (Epc), un metodo esclusivo in grado di portare l'efficienza in condominio ma senza alcun esborso di denaro. Questo è possibile perché, se da un lato la rata condominiale non cambia subito, dall'altro il risparmio è certificato e garantito dalla forma del Contratto di rendimento energetico, abbinato a un finanziamento senza richieste di fidejussioni, grazie alla garanzia della prestazione. Questo significa che in pratica, il condominio ha la sicurezza del risultato (il risparmio in bolletta) e la certezza di non dover

affrontare alcun costo di manutenzione straordinaria per esempio, per i successivi 10-15 anni (il periodo esatto viene stabilito dalle parti nel contratto).

Nella stipula viene anche stabilito la quota-percentuale di risparmio da raggiungere. Nel caso l'obiettivo della diagnosi energetica non venga realizzato, il condominio verrà rimborsato.

Ma fra le opere che possono essere realizzate in un condominio per tagliare i costi energetici figura anche quello dell'impianto fotovoltaico. In genere si tratta di un sistema per coprire i costi della bolletta di disc, ascensore e spazi

### Tagli ai costi

## -30%

### L'efficienza ripaga la bolletta

Un primo dato. Consumando meno combustibile, si otterranno risparmi del 15-20% per la produzione di acqua calda a 80° e del 20-30% per l'acqua a 60°. Se la caldaia è abbinata a un impianto radiante con pannelli il risparmio potranno arrivare anche al 40%.

comuni. Spesso, però, questi impianti producono più energia del fabbisogno, e quindi non è così raro che l'energia in sovrapproduzione venga messa in rete, il condominio ci guadagna e riesce anche a ridurre le spese. Su tutti i tipi di interventi resta poi il beneficio delle detrazioni fiscali del 65%. Almeno fino a dicembre.

Per gestire al meglio l'uso di energia in una condizione, come quella dei condomini, da un anno viene in aiuto la recentissima riforma del condominio (la legge 220 di un anno fa), che sancisce un vero e proprio cambiamento radicale delle dinamiche condominiali, in particolare portando novità nel campo dell'energia.

Due le piccole "rivoluzioni": si apre il campo alle fonti rinnovabili sancendo di fatto il più facile distacco del condomino dall'impianto centralizzato e si sancisce un ruolo importante per gli strumenti della diagnosi e della certificazione come momenti conoscitivi dei problemi energetici ma anche della migliori soluzioni di efficientamento. Questi due aspetti nel contempo pongono in evidenza che attorno al tema dell'efficienza energetica del condominio ruotano figure decisive, come il certificatore energetico, il mantentore dell'impianto termico e, non di meno, l'amministratore di condominio, figura a cui la riforma ha cambiato radicalmente volto e a cui assegna un ruolo ora davvero proattivo. Il certificatore ed il mantentore, pur con approcci diversi, sono i primi importanti "consiglieri" per decidere ogni intervento ■ S. Cas.

### 2 Basta la metà del valore per avere l'ok ai lavori



**PRIMA**  
Per gli interventi volti al contenimento del consumo energetico e alla produzione di energia mediante fonti rinnovabili era necessaria maggioranza dei partecipanti all'assemblea e almeno i 2/3 del valore dell'edificio (in termini di millesimi di proprietà).



**ADESSO**  
L'assemblea condominiale può deliberare e quindi approvare la realizzazione dell'intervento con la maggioranza dei presenti e almeno la metà dei millesimi di proprietà. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30gg dalla richiesta anche di 1 solo condomino (che dovrà indicare la tipologia e le modalità esecutive dell'intervento proposto)

### 3 Per gli interventi certificati basta un terzo del valore



**PRIMA**  
Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, che invece vengono individuati attraverso certificazione energetica o diagnosi era necessaria la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.



**ADESSO**  
È sufficiente la maggioranza degli intervenuti in assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

### 4 Si agli impianti per singoli condomini



L'articolo 7 legittima l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili riservati al servizio di singole parti condominiali sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune o viceversa sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Nel caso siano necessarie variazioni nelle parti comuni il condomino interessato dovrà opportunamente comunicarlo all'amministratore. L'assemblea condominiale avrà facoltà di stabilire eventuali modalità esecutive alternative o anche di prescrivere cautele a tutela della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio.

## In calo a 6,6 anni di stipendio necessari per comprare casa

Comprare casa a Como. La discesa dei prezzi negli ultimi cinque anni, in media fra il 10-12%, segna un altro punto a favore di chi guarda agli immobili non solo come investimento ma anche come realistica opportunità di comprare l'abitazione dei sogni. L'acquisto della casa è una infatti delle spese

maggiori che le famiglie devono sostenere. Ebbene, oggi, anche a Como servono in media 6,6 retribuzioni annuali contro le 7,1 di due anni fa, nel 2013. È questa l'ultima analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, sulla base dei dati relativi al prezzo al metro quadro di un medio appartamento usato, rac-

colti dalle agenzie affiliate sul territorio, riferiti a dicembre 2014, e sulla base delle retribuzioni contrattuali annue per dipendente (al netto dei dirigenti) a tempo pieno per attività economica e contratto, ricavate dalla banca dati Istat. Si è inoltre ipotizzato che il reddito fosse destinato interamente all'acquisto dell'abitazione, che si è supposta di 85 mq.

Un dato in linea con il livello nazionale, ma ben inferiori a Milano, per esempio, dove sono necessarie ancora 9 annualità contro le 9,7 del 2013. Sotto la Madonna quindi si riscontra una diminuzione di 0,7 rispetto a due anni fa.

Tornando al dato comasco, la differenza a distanza di dieci

### Quanto rende il mattone

Ipotesi con aliquota standard: IMU 7,6 per mille e TASI 1 per mille

	Piccola città	Grande città
Costo d'acquisto	200.000 €	380.000 €
Affitto lordo	5.200 €	12.000 €
IMU	901 €	1.714 €
TASI	107 €	403 €
Cedolare secca	1.109 €	2.259 €
Spese condominiali	1.200 €	1.500 €
Entrata netta	1.883 €	6.315 €
Aliquote standard	<b>0,9%</b>	<b>1,7%</b>
Aliquote maggiorate	<b>0,8%</b>	<b>1,5%</b>

Fonte: Il Sole24ore

anni è stata quindi più consistente: dalle 9,3 annualità nel 2004, infatti, si è scesi alle 6,6 del 2014, quindi 3,3 annualità di differenza. In questo lasso temporale è Milano la città in cui la variazione è stata più consistente: ora sono necessarie 9 annualità, ben 4,2 in meno rispetto alle 11,2 di dieci anni fa. Anche i due capoluoghi appenninici fanno segnare variazioni interessanti: nel 2004 fa servivano 10,3 annualità a Bologna e 12,3 a Firenze, adesso in entrambi i casi bastano 3,8 in meno. Con calo di 2,8 annualità, Bari e Genova hanno evidenziato un andamento in linea con il dato nazionale, mentre Palermo è la città che fa registrare il calo più lieve (-1,3).

# «Il design per i viaggiatori del mondo» A Lezzeno il turismo riparte da Filario

L'imprenditore Angelo Majocchi: «Anche nel residence inglesi, russi e americani»  
Ora con l'albergo nuova chance: «Unica struttura con queste caratteristiche a Como»

ALBERTO GAFFURI  
LEZZENO

Un "Design Hotel" sul lago di Como. Una struttura come non ce ne sono altre in zona, contenuta al punto giusto per coccolare pochi, fortunati ospiti alla volta (13 le camere disponibili, incluse le due suite a pelo d'acqua), ma al contempo strutturata in modo tale da fornire ogni confort, dalla piscina alla palestra, dal bistrò alla spiaggia.

Il Filario inaugurato martedì a Lezzeno racchiude al suo interno un po' tutti questi aspetti. L'impresa Nessi & Majocchi, dopo aver accarezzato l'idea ormai oltre un decennio fa, è riuscita a portare a compimento un compendio che, oltre all'albergo vero e proprio, ospita anche un residence prestigioso da 40 unità immobiliari.

## La storia

«Quando acquisimmo la proprietà dell'area - racconta Angelo Majocchi - tra gli obblighi convenzionali l'amministrazione comunale inserì accanto allo sviluppo residenziale una quota di destinazione alberghiera. Fu una precisa scelta degli amministratori, che puntarono a un rilancio turistico del paese di fronte al prevedibile arretramento della manifattura».

Da allora di acqua sotto i ponti ne è passata, con l'apertura iniziale del residence (occupato già per dueterzi, in prevalenza da cliente-

la straniera) ad anticipare l'ingresso dei turisti in senso stretto, i primi dei quali sono arrivati a Lezzeno ieri. Cinque, infatti, le camere subito occupate.

## Le eccellenze

«Il lago di Como dispone di straordinarie eccellenze come Villa d'Este, Villa Serbelloni, Grand Hotel Tremezzo e Casta Diva - osserva l'imprenditore - Parliamo di strutture uniche, conosciute in tutto il mondo. Sul lago mancava una struttura di impostazione moderna, meno classica rispetto a quelle più note e prestigiose appena citate, ma che puntasse sul design, sulla contemporaneità, su un pubblico giovanile e cosmopolita. Abbiamo voluto buttarci in questa nicchia di mercato».

Pensato con la formula dell'apertura stagionale, Filario darà inizialmente lavoro a una decina di persone. Chiara la vocazione internazionale, con un sito provvisoriamente solo in inglese.

«Il lago di Como gode oggi nel mondo di grande considerazione. Non è un caso che i primi acquirenti del residence siano stati belgi, olandesi, inglesi, russi, siberiani, polacchi e americani. L'idea è quella di realizzare anche sul Lario i cosiddetti "serviced apartment", una soluzione che all'estero funziona molto e che da noi ancora non ha preso piede come potrebbe fare in futuro».

## La scheda

### Una selezione in 50 Paesi

#### La tipologia

Sono 280 nel mondo

Design Hotels rappresenta e commercializza una selezione di più di 280 alberghi indipendenti situati in oltre 50 paesi in tutto il mondo. «Ogni proprietà - spiega il sito istituzionale - riflette le idee di un albergatore visionario, un "originale", qualcuno con la passione per l'ospitalità genuina e l'autenticità culturale, per l'architettura e il design innovativo e stimolante».

#### La genesi

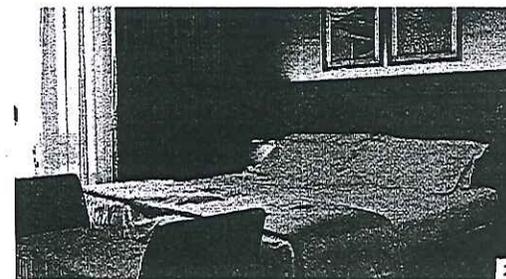
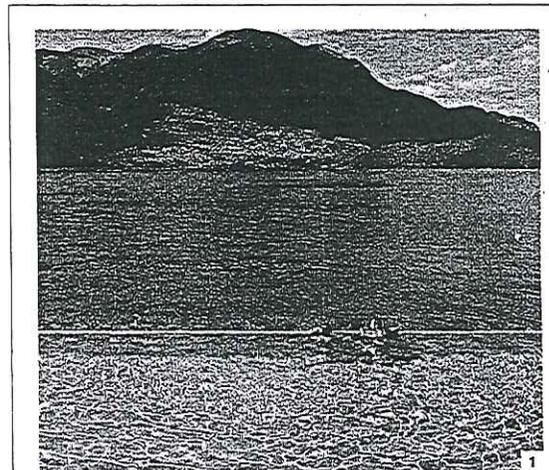
Una storia di 22 anni

Fondata da Claus Sendlinger nel 1993, Design Hotels ha sviluppato un servizio completo di consulenza nell'ambito di ospitalità e marketing; la società ha sede a Berlino e filiali a Londra, Barcellona, New York, Singapore e Perth. Design Hotels ha dato vita negli anni a un lifestyle-brand globale, sinonimo di architettura particolare e interior design bilanciato con la funzionalità delle strutture accreditate e con il servizio agli ospiti.

#### Il primato

A Lezzeno

Filario, a Lezzeno, è il primo e unico Design Hotel della provincia di Como. A. GAF.



## Il lago e il design

1. Il colpo d'occhio con piscina a filo d'acqua
2. Una camera di Filario

## Una sfida lanciata dall'azienda 11 anni fa

Le due suite a pelo d'acqua, con tanto di piscina privata e balcone a picco sul lago, sono la punta di diamante di una struttura - Filario - il cui progetto, prima di arrivare alla conformazione definitiva, è più volte mutato nel corso del tempo. L'operazione edilizia, infatti, è partita nel 2004, con una serie di proposte progettuali sfociate nell'albergo vero e proprio (13 stanze con superficie da 35 a 107 metri quadrati, incluse le due suite) e nel residence attiguo a quest'ultimo, che ospita una quarantina di unità immobiliari, due terzi delle quali già vendute in prevalenza a una clientela internazionale. Il corpo principale dell'hotel ospita un bistrò aperto a tutti, le camere e una palestra per gli ospiti. A corollario c'è spazio per una piscina all'aperto in condivisione con le residenze private, una spiaggia e alcuni pontili galleggianti per coloro che approdano a Lezzeno dal lago. L'investimento messo in campo da Nessi & Majocchi, con il supporto della Bcc di Lezzeno, è dell'ordine di 25 milioni di euro.

«L'hotel - spiega Angelo Majocchi - non solo metterà a disposizione i suoi servizi ai proprietari del residence, ma consentirà loro, su richiesta, di affittare gli immobili durante il periodo di non utilizzo. Così facendo gli appartamenti saranno messi a reddito, con un controllo molto puntuale della clientela che li utilizzerà successivamente».

■ A. Gaf.

# Futuro della città, prima uscita pubblica del Pgt

Sindaco, assessore e architetto in Sala Stemmi il 28 aprile. «Condivideremo idee e obiettivi»

Come sarà la Como del futuro dal punto di vista urbanistico. Lo strumento di governo del territorio (Pgt) è pronto per la sua prima uscita pubblica, prevista il 28 aprile in Sala Stemmi. I lavori prenderanno il via alle ore 17 con i saluti del sindaco Mario Lucini, l'introduzione dell'assessore alla Pianificazione Urbanistica Lorenzo Spallino, l'intervento dell'architetto Giuseppe Cozenza, direttore dell'area Programmazione della città e sviluppo economico sulla variante del Pgt.

«Progettare la città del



La Como del futuro verrà disegnata nel nuovo Piano di governo del territorio

futuro non è una prerogativa della sola amministrazione comunale» spiega Spallino.

L'amministrazione comunale ha avviato, in questi mesi, la prima variante al Pgt ed ha ritenuto necessario garantire forme di partecipazione che generino uno scambio di idee per costruire la città del futuro. «L'appuntamento del 28 aprile nasce da questa volontà - prosegue Spallino - In quell'occasione ci si potrà confrontare in particolare sul sistema insediativo, il verde e le aree protette, la città pubblica».

In particolare i temi ruoteranno attorno alla limitazione del consumo di suolo per assicurare la tutela del territorio per le nuove generazioni, alla rigenerazione urbana delle aree dismesse e al ridisegno delle nuove funzioni pubbliche e private della città, all'housing sociale, al turismo e all'offerta commerciale come nuove opportunità di sviluppo economico.

Per quanto riguarda il verde e le aree protette, si parlerà della collina di Cardina nel Parco della Spina Verde per assicurare

la tutela del paesaggio, del parco della Valle del Cosia. E ancora mobilità e sosta per contemperare la qualità di vita dei residenti e allo stesso tempo garantire la fruibilità dei servizi pubblici, città della sanitaria, campus universitario nell'area del San Martino, palazzetto dello sport di Muggiò e riqualificazione dello stadio Sinigaglia.

Infine riflettori sui giardini a lago e la Ticoso, area strategica che per dimensioni, localizzazione e funzioni insediabili è in grado di incidere sul ridisegno di una parte della città.

# I sessant'anni dell'Ance

L'associazione dei costruttori punta il dito su burocrazia e troppe leggi  
Sergio Rizzo: «In Italia ci sono 150 mila leggi, in Germania cinquemila»

L'Ance Como compie sessant'anni e, per celebrare il compleanno speciale, ha organizzato una serie di incontri aperti alla città. Il primo, moderato dal direttore de La Provincia Diego Minonzio, si è tenuto lo scorso 19 marzo con il presidente Luca Guffanti e l'editorialista del Corriere della Sera Sergio Rizzo. Rizzo ha parlato di burocrazia e corruzione, tracciando un quadro impietoso - come fa da anni nelle sue pubblicazioni - della situazione italiana.

«In Italia - ha detto - ci sono 150 mila leggi, in Francia 7.325, in Germania 5.587. Ma è un numero approssimativo, perché poi ci sono tutti i regolamenti e non sono calcolabili». E non accennano a diminuire: «Da un'indagine di Confartigianato è emerso che negli ultimi sei anni sono state emesse 629 nuove norme, con la media di sei complicazioni per ogni semplificazione». E secondo Rizzo il problema principale del Paese ha un nome: la burocrazia. «Cito sempre questo dato, che si ricava dal confronto con la Germania. I tedeschi spendono il 12% della loro spesa pubblica per mantenere l'apparato burocratico, mentre noi siamo oltre il 18%. Se spendessimo come la Germania, potremmo risparmiare ogni anno 4550 miliardi. In dieci anni abatteremmo di un quarto il debito pubblico. Si aggiunga che al maggiore costo non corrisponde una maggiore efficienza. Per avere una licenza edilizia in Italia ci vogliono 240 giorni circa, in Germania 109. Le cause civili: in Italia per risolvere un'inadempienza contrattuale servono 1210 giorni, in Germania ne bastano 380».

