

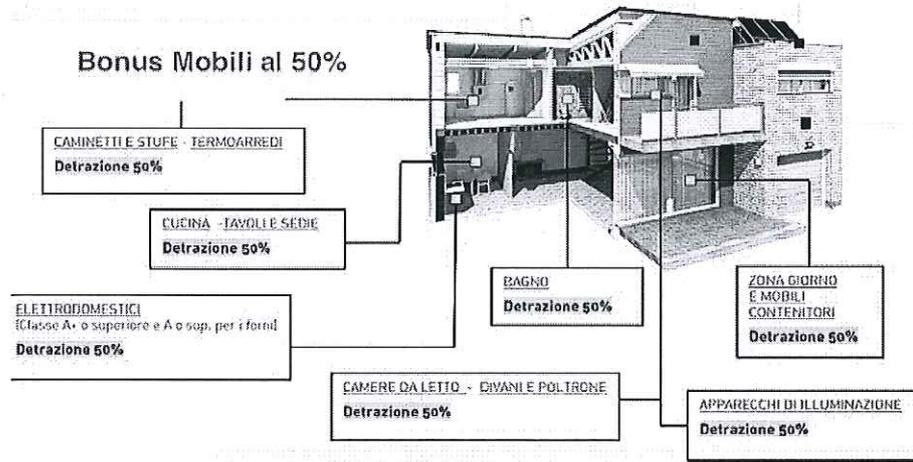
ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

25 gennaio – 7 febbraio 2016

Focus Casa

Il Fisco sotto il tetto



SICUREZZA DOMESTICA e ANTIFURTO

Installazione di sistemi rilevazione di gas
Installazione di corrimani
Montaggio di vetri anti-infortuni
Riparazione impianti non sicuri

Detrazione 50%

Installazione porta blindata interna (in singole abitazioni)
Installazione o sostituzione porta blindata esterna (in condomini)
Installazione di casaforti a muro
Apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti e catenacci
Installazione di allarmi anti-intrusione e vetri antisfondamento
Installazione o sostituzione di grate

Detrazione 50%

Qualche dubbio



Gli under 35 alle prese con il rebus dello sconto

Il bonus mobili, in particolare nella versione declinata per le giovani coppie, non appare di così immediata applicazione. In particolare le perplessità riguardano il concetto di "coppia" che se adottato nell'accezione frequente rischia di escludere una serie di categorie, dal single, al divorziato, alle coppie già sposate proprio perché la legge precisa che il momento dell'acquisto degli arredi deve essere successivo non solo al matrimonio, ma anche all'acquisto della prima casa. E anche sotto quest'ultimo aspetto, il nuovo beneficio potrebbe non riscuotere l'ampio consenso emerso dai dati 2014 e riferiti all'anno d'imposta 2013: sono stati infatti oltre 173mila i proprietari di casa beneficiari del bonus in sei mesi di applicabilità. Un numero alto che però sembrerebbe non più replicabile visto che per il bonus riservato alle giovani coppie, e considerato che ogni anno le compravendite di case sono circa 400mila, a queste vanno sottratte le abitazioni case acquistate da soggetti con più di 35 anni e quelle che non vengono destinate a prima casa.

Dalle giovani coppie al bonus ordinario, anch'esso però condizionato: le spese per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici possono usufruire dello sconto Irpef del 50% ma solo se successive alla data di inizio dei lavori di ristrutturazione. L'inizio dei lavori potrà essere comprovato dalle autorizzazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste in relazione ai lavori da realizzare. In caso contrario, quando per esempio non sono richieste abilitazioni o comunicazioni, farà fede la data di inizio lavori scritta sulla comunicazione all'Asi, quando obbligatoria. In alternativa è possibile stilare la cosiddetta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445.

Bonus mobili al 50%

La casa si arreda solo se si acquista

Agevolazioni. Lo sconto Irpef massimo di 8mila euro per le giovani coppie under 35 può essere applicato solo se contestuale all'acquisto della prima abitazione

COMO
CASIRAGHI SIMONE
Al via il bonus fiscale per acquistare i mobili di casa. Anzi, per comprare l'arredamento e i grandi elettrodomestici della prima abitazione o di appartamento in via di ristrutturazione. Uno sconto che vale per tanti, man non proprio per tutti. Anzi, nonostante la novità di quest'anno, tanto attesa dalle nostre aziende del settore e da tanti giovani, l'estensione più "generosa" della detrazione agli under 35 rischia invece di trasformarsi in una misura limitata, che potrebbe lasciare anche molti scontenti.
Vediamo allora in che cosa consiste la nuova versione del bonus mobili edizione 2016 e quali sono regole, requisiti e tempi per poterlo ottenere.
Primo dato: nella misura ordinaria il bonus fiscale vale il 50% della spesa per l'acquisto di mobili anche per il 2016. Il bonus di fatto è una detrazione Irpef della metà della spesa sostenuta e

scatta al momento dell'acquisto di mobili di grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.
I termini e le scadenze
Per usufruirne è indispensabile realizzare, entro il 31 dicembre 2016, lavori di ristrutturazione edilizia come la manutenzione straordinaria (e beneficiare della relativa detrazione del 50%) su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di condomini. A questo punto il bonus spetta ai contribuenti che hanno

400
LO SCONTO IRPEF ANNUO
Ogni anno si può scontare dall'Irpef lorda un massimo di 400 euro

acquistato gli arredi fra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2016, che fruiscono della detrazione del 50% per le ristrutturazioni e che pagano l'Irpef.
Il bonus, inoltre, si applica all'acquisto di mobili ed elettrodomestici nuovi. E quest'ultimi, in particolare, devono appartenere alla classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), classe che normalmente è documentata dall'etichetta energetica del prodotto.
Non rientrano invece nel bonus gli acquisti di porte, pavimenti, di tende e tendaggi e altri com-

137.000
I BENEFICIARI DEL BONUS
Il bonus mobili solo nel 2013 ha registrato oltre 173mila beneficiari

plementi di arredo, mobili usati acquistati da venditori privati, antiquari e rigattieri.
Ogni spesa ha comunque un tetto-limite di detraibilità, oltre il quale non può essere applicato il bonus: l'importo massimo di spesa detraibile è infatti fissato a 10.000 euro, Iva compresa.
La quota detraibile è pari al 50% di questa spesa, quindi per un massimo di 5mila euro. La detrazione è ripartita in dieci rate annuali che arriva al massimo a 400 euro di sconto sull'Irpef lorda.

Porte aperte ai giovani
Ma eccola la vera novità. Da quest'anno infatti, il bonus mobili è stato esteso anche alle giovani coppie: la percentuale di detrazione è la stessa, il 50%, e vale sempre per l'acquisto di arredi (ma non di elettrodomestici) destinati ad arredare la casa a condizione che sia prima abitazione e esclusivamente in coincidenza con il suo acquisto. Se l'immobile è già di proprietà il bonus "giovani coppie" non si applica, ma la misura del beneficio rientra in quello "tradizionale".
Inoltre, si può usufruire della detrazione anche senza aver avviato una ristrutturazione. Altro vincolo, spunta dai requisiti soggettivi richiesti dalla norma: le giovani coppie devono aver costituito un nucleo familiare da almeno 3 anni, e almeno uno dei due componenti la coppia deve avere meno di 35 anni.

Anche in questo caso sono fissati tetti massimi di spesa e detrazione: l'importo massimo di spesa detraibile è fissato a 16.000 euro, anche in questo caso Iva compresa. Ugualmente la quota detraibile è il 50% della spesa, che significa un massimo di 8mila euro. Come per la misura ordinaria anche qui la detrazione è ripartita in dieci rate annuali.

Le nuove regole 2016



Le regole
Detrazione Irpef al 50%
Prorogata a tutto il 2016 la misura del bonus fiscale sotto forma di detrazione Irpef nella misura del 50% delle spese sostenute per l'acquisto di arredi. Resta vincolato nella misura ordinaria ai lavori di ristrutturazione straordinaria del 50%.



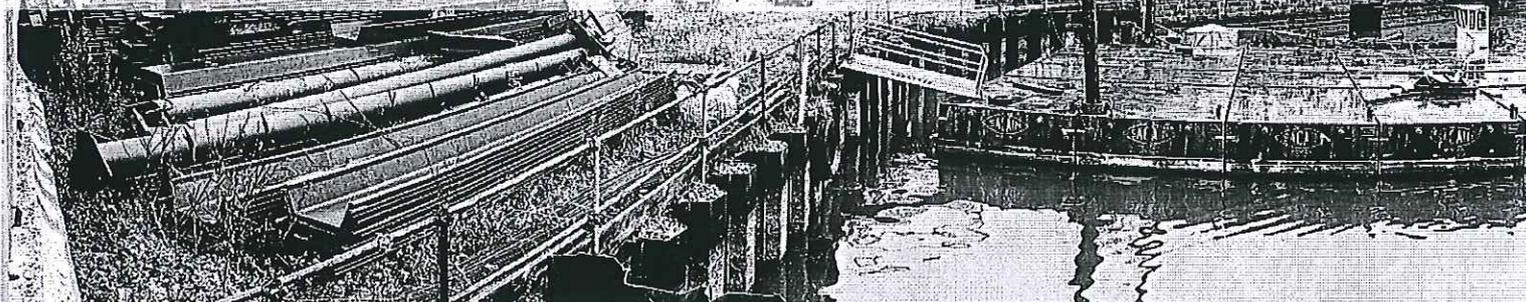
Misura ordinaria
Limite massimo di 5.000 euro
Anche quest'anno per gli acquisti degli arredi fatti entro il 31 dicembre 2016 si può detrarre il 50% del limite massimo di spesa sostenuto di 10mila euro: valore massimo 5mila euro e deve coincidere con i lavori di ristrutturazione.



Giovani coppie
Sconto di 8mila euro e 35 anni
Il bonus del 50% è esteso alle giovani coppie con meno di 35 anni. Il limite massimo di spesa ammessa sale a 16mila euro, quindi il bonus arriva al massimo a 8mila euro. Vale solo in coincidenza dell'acquisto della prima casa.

La città in coro «Quest'opera è inutile Ne usciremo solo così»

Il forum. Paratie, imprenditori e categorie ieri a confronto in redazione
«Rompere con il passato e abbandonare per sempre le opere idrauliche»



MICHELE SADA

L'opera, così come concepita 22 anni fa, non è più necessaria. Andiamo dalla Regione, dal Governo e dall'Anac per spiegare che è assurdo - significherebbe sprecare milioni - portare avanti il progetto delle paratie. E chiediamo agli enti coinvolti di trovare una procedura che consenta di non realizzare le opere idrauliche ma di limitarsi all'ampliamento e alla sistemazione della passeggiata. Che poi la soluzione passi attraverso un commissario con poteri straordinari, una norma speciale, o un intervento di minore impatto che serva come escamotage per giustificare l'utilizzo dei fondi della legge Valtellina, non sta a noi dirlo.

Questa - in estrema sintesi - la tesi sostenuta dalla gran parte dei rappresentanti della società civile invitati ieri in redazione da La

Al dibattito hanno preso parte 23 voci del territorio Dall'economia alla cultura

Unanime l'appello agli amministratori «Bussate a tutte le porte per ottenere una soluzione»

Provincia per un forum dedicato al lungolago. Un dibattito che ha visto la presenza di 23 voci autorevoli del nostro territorio, dal mondo economico a quello della cultura passando per i giovani. Unanime la preoccupazione e unanime, o quasi, la richiesta a politici e amministratori: tirate fuori il coraggio e bussate a tutte le porte per chiedere una soluzione straordinaria a quello che, per Como, è un problema straordinario. Di importanza capitale, paragonabile all'Expo per Milano.

Razionalismo e dopoguerra

È trapelata la sfiducia nei confronti di chi ha gestito finora l'operazione, non poteva essere altrimenti. Ma il forum, introdotto dal direttore **Diego Minonzo** e moderato dal vicedirettore **Bruno Profazio**, ha fatto emergere anche e soprattutto la voglia

di reagire, di alzare la testa, di uscire dalle sabbie mobili. C'è un territorio che, lasciando ad altri la caccia al colpevole, si rimbocca le maniche e non si vergogna di chiedere aiuto. A Roma, innanzitutto. Colmando il vuoto di una politica che non grida ma tutt'al più sussurra.

«Ho vissuto la stagione del Razionalismo e il fervore del Dopoguerra, dobbiamo recuperare quello spirito - ha detto l'imprenditore **Giampiero Majocchi** - Mettiamoci tutti insieme e troviamo il modo di dare presto ai comaschi una splendida passeggiata. Niente vasche e opere idrauliche, quest'opera è nata nel '94 ma oggi è cambiato tutto, a partire dal clima. Il lago non esce più, c'è il 43% di acqua in meno e il Consorzio dell'Adda controlla tutto con i computer. Portare avanti il progetto sarebbe come

Il settore turistico

«In gioco l'immagine di Como»

Roberto Cassani, presidente dell'associazione albergatori e del Consorzio Como Turistica, ha ricordato le battaglie di anni fa «con il comitato **Antonello Passera**» per convincere gli amministratori dell'inutilità dell'opera. E ha spiegato: «Non credo sia facile abbandonare la parte idraulica dell'opera, ma non vedo altre soluzioni. Serve una cosa chiamata coraggio, purtroppo non ne vedo molto. In gioco c'è l'immagine di Como. Una sistemazione come abbiamo già fatto nel tratto verso i giardini? Si può fare». Presente al forum organizzato dal nostro giornale anche **Bianca Passera**, sorella del citato **Antonello Passera** e titolare

dell'hotel **Terminus**, sul lungolago: «Dovremmo farci sentire di più in Regione e a Roma. Nessuno ha la bacchetta magica, cerchiamo una soluzione tecnica e realizziamo una nuova passeggiata. Siamo stremati, ma attenzione a non dire che allora va bene tutto. Troviamo la forza di mettere un punto, evitando però la mediocrità o una sistemazione a metà». Ha scelto la strada della provocazione **Andrea Camesasca**, delega al turismo in Camera di commercio: «Per la Darsena di Milano hanno fatto lavori da 20 milioni in 18 mesi. Mentre cerchiamo una soluzione, puntiamo sul "camouflage" per la prossima stagione, l'hanno fatto anche a Expo».

La lezione del fisico Casati E l'Ance: «Commissariare»

Il dibattito

Punti di vista diversi e tanti spunti interessanti Università, mondo dell'arte, costruttori e artigiani

Giulio Casati non è solo uno dei padri dell'università comasca. È un fisico di fama mondiale. E per parlare delle paratie è partito proprio dalla fisica: «Como è in una fase di stallo e dobbiamo riflettere su come sia

potuto accadere. Continuando sulla stessa strada le possibilità di riuscita sono basse, serve quello che noi chiamiamo "transizione di fase". Un cambiamento drastico, che può arrivare solo dalla società civile, da un'azione corale della classe dirigente comasca, una mobilitazione per superare i limiti della legge Valtellina. Se necessario chiedendo l'intervento del Governo, anche con un commissario». Un'ipotesi, quella del commissariamen-

to, rilanciata dal vicepresidente di Ance **Enrico Bianchi**: «Ricominciare domani mettendo da parte il passato sarebbe bello ma è utopistico. Possiamo riuscirci solo con un commissario dello Stato che possa derogare alle norme. Ormai contiamo poco a livello politico, ci portano via gli ospedali e vogliono metterci in un cantone con Varese...». Per **Enrico Lironi**, presidente di Sviluppo Como, «il passo da fare subito è quello di cercare, con

Governo e Regione, una soluzione che vada oltre la normativa attuale, servono poteri straordinari». Favorevole al commissariamento anche il direttore di Cna **Alberto Bergna**, mentre per il vicepresidente di Confartigianato **Federico Costa** «non è semplice rescindere il contratto con Sacaim». «Come già accaduto per l'altro tratto, la svolta potrebbe arrivare grazie ai privati e non certo grazie agli enti pubblici».

Dal mondo dell'arte, **Giuliano Collina** è intervenuto così: «Il problema è di rilievo internazionale, non stiamo parlando di pochi abbellimenti. Il lungolago sarà l'immagine della nostra città per anni, affidiamoci a persone di alto livello».

Il segretario della Cgil

«Non vedo soluzioni semplici Bisogna fare pressione su Roma»

Due voci parzialmente fuori dal coro, nel dibattito di ieri. Anzitutto quella di Alessandro Tarpi, segretario generale della Cgil: «Con le norme che ci sono e la situazione data, a differenza di altri io non vedo una via d'uscita dietro l'angolo. A meno che non

si trovi un San Sebastiano disposto a farsi infilzare, e per di più nullatenente, visti i rischi sul fronte della Corte dei conti. Io dico, c'è stato il caso di Expo ed è paragonabile al lungolago con le debite proporzioni. Se gli strumenti non ci sono, qualcuno ce li

metta a disposizione. Facciamo lobby, nel senso buono del termine, per fare pressione su chi può aiutarci. Se inizia adesso la campagna elettorale sulle parate, non ne usciamo più». Poco prima l'intervento di Giovanni Magatti, direttore della

Feltrinelli e tra i giovani che hanno animato il festival "Wow": «Come dovrebbe fare quadrato intorno alle possibili soluzioni, trovare il modo di realizzare comunque le opere di difesa e con un bando separato sistemare il lungolago»



I lavori sul lungolago di Como sono fermi dal dicembre del 2012. Il cantiere è al centro di una indagine della Procura della Repubblica
DUTTI POZZONI

far esplodere fuori d'artificio alle tre di pomeriggio. Basta limitarsi ad alzare la passeggiata di 50 centimetri, tra piazza Cavour e Sant'Agostino, in modo da giustificare i fondi della Valtellina».

Il presidente della Camera di commercio, Ambrogio Taborelli, ha ricordato di essersi schierato a favore delle parate, vent'anni fa: «Adesso il lago non esce più, ma i soldi li abbiamo presi per fare le opere antievasione, quindi dobbiamo trovare un escamotage e rialzare la passeggiata può essere percorribile. In alternativa, bisogna chiedere di cambiare la legge, ma non so quali sarebbero i tempi». Per Maurizio Traglio, presidente di Como Venture, «la risoluzione del problema lungolago non è rinviabile». «Semplifichiamo il progetto, congeliamo le opere idrauliche e pensiamo ad alzare il piano di calpestio come

hanno fatto Lugano e Nizza». «Sicuramente è la priorità per Como - le parole di Antonello Regazzoni, direttore di Unindustria - Poter scindere il futuro da quanto fatto in passato sarebbe l'ideale, però ci sono contratti in essere e la mossa va studiata bene, capendo con la Corte dei Conti quali scenari si aprirebbero con un progetto ridimensionato».

L'accusa alla classe politica
«Quando non riesci a risolvere una questione è giusto rivolgerti a chi ha maggiori competenze, in questo caso il Governo - ha detto l'imprenditore Graziano Brenna - La storia recente dice che questa è una città di dilettanti allo sbaraglio. Quanto accaduto deve insegnare qualcosa a tutti noi che non siamo politici: ci sono persone che possono diventare attori e non essere più solo spettatori».

Hanno detto



Giampiero Majocchi
«Le parate ormai non servono più, è un intervento diventato inutile. Allora alziamo la passeggiata di 50 centimetri».



Ambrogio Taborelli
«Il muro di 50 centimetri sarebbe una soluzione. È un escamotage funzionale per tenerci i soldi presi con la Legge Valtellina».



Maurizio Traglio
«Bisogna congelare il progetto, creare una massicciata e realizzare una passeggiata simile a quella degli amici di Como».



Pino Sorbini
«Non so se sia possibile separare il passato e il futuro».



Roberto Cassani
«Si può valutare di restituire i soldi della Legge Valtellina, per realizzare una passeggiata come quella degli Amici di Como. Ma il Comune deve avere coraggio».



Antonello Regazzoni
«L'idea dell'innalzamento della passeggiata può rappresentare una via d'uscita».



Bianca Passera
«Siamo stremati da questa situazione, ma non dobbiamo accettare una soluzione qualsiasi».



Andrea Camesasca
«Milano ha fatto lavori da 20 milioni in 18 mesi per la darsena. E Como? Dobbiamo essere meno provinciali».



Salvatore Amura
«In un paese serio, si azzerano tutto, si restituiscono i soldi e si parte con un nuovo progetto. Ormai non c'è più tempo da perdere, non si possono aspettare altri anni».



Graziano Brenna
«Questa storia ci sia da insegnamento per il futuro. Anche per le vicende legate alla Ticosa e a San Martino, per esempio».



Giovanni Magatti
«Forse un tavolo di confronto come questo, tra i rappresentanti della società civile comasca, sarebbe servito nel 1995... Troviamo il modo di realizzare un altro bando».



Alessandro Tarpi
«Il lungolago deve essere per noi quello che è stato Expo per Milano. Facciamo lobby per esercitare pressione sul governo centrale, per trovare una soluzione concreta».



Enrico Lironi
«Iniziamo almeno ad abbellire quella recinzione...».



Enrico Bianchi
«Teniamo i piedi per terra. Serve un commissario dello Stato per derogare alle norme».



Giuliano Collina
«Non basta un abbellimento. È una questione internazionale».



Pierpaolo Perretta
«Iniziamo con una riqualificazione leggera di quello che già c'è».



Giulio Casati
«Come mostra segni e voglia di reagire. La soluzione? Un cambiamento drastico».



Fulvio Capsoni
«Lastre di cristallo antiurto, con dell'isolante, sono una barriera valida, non coprono la vista del lago. È una soluzione semplicissima da realizzare».



Alessandra Bianchi
«Rinunciamo alle opere idrauliche e sistemiamo soltanto la passeggiata. Adesso è doveroso che il governo entri in gioco».



Alberto Bergna
«È positivo il fatto che stiamo cercando una unità di intenti. Ma questo non diventi uno strumento di campagna elettorale».



Federico Costa
«Per prima cosa è necessario rescindere il contratto con Sacalm per poter ripartire da zero».



Domenico Dato
«Come imprenditore turistico, sono disperato. Dico sì alla sistemazione sul modello di quanto fatto sull'altro lato, cioè la passeggiata degli Amici di Como».



Giovanni Sallusti
«Non si deve pensare a un semplice ripristino, a una passeggiata convenzionale. Bisogna semmai approfittarne per rifarla e trasformarla nella vera vetrina della città. E la vetrina d'Italia verso l'Europa».



Il tavolo di confronto organizzato da La Provincia

Prealpe: «Non smettiamo di lavorare»

Cantù

La storia non si è interrotta dopo concordato e dimissioni di massa «Andremo avanti»

La storia della Prealpe, dopo mezzo secolo, non si è interrotta. C'è stato qualche scossone, un addio doloroso, ma si resta in piedi. E si intende continuare a camminare. Un annuncio che parrebbe superfluo ma non lo è, assicurano i titolari dell'impresa di costruzioni di via Al Monte, che vogliono che la città sappia che questo tassello del tessuto produttivo locale c'è ancora e intende restare.

Mesi difficili

Gli ultimi mesi non sono stati semplici per la società. La scorsa estate, infatti, a causa delle difficoltà legate al momento tutt'altro che florido per il settore, i 22 dipendenti della Prealpe avevano deciso di rassegnare in blocco



Il tribunale di Como

le proprie dimissioni, dopo essere arrivati anche allo sciopero, poiché lamentavano di non aver avuto garanzie circa la volontà della stessa di saldare le mensilità arretrate. Una scelta forte e inconsueta, certamente molto sofferta, che i lavoratori avevano motivato parlando di difficoltà di dialogo con l'impresa, dopo

aver chiesto di trattare per l'apertura della procedura di cassa integrazione straordinaria, negata. Prealpe, da parte sua, aveva depositato il concordato preventivo, annunciando l'intenzione di mantenere fede agli impegni assunti nei confronti dei clienti, sempre esprimendo amarezza per quelle dimissioni di massa non condivise.

Oggi si riparte da lì. Prealpe c'è ancora, e si vuole che la città, che i potenziali committenti, lo sappiano. E magari possano aiutare la risalita con nuove commesse. Dopo aver presentato domanda di concordato preventivo e depositato il piano, in ottobre il tribunale di Como lo ha ammesso. Ora, il 21 marzo, è fissata l'udienza per l'omologa e c'è ottimismo perché l'attività possa rimettersi in moto. «Stiamo andando avanti – spiegano Michele Rota e Franco Guarneri, amministratori di Prealpe con Arduino Bergamini – ricorrendo a squadre esterne. Attendiamo

l'omologa e c'è l'accordo con Cassa Rurale per un intervento finanziario, in virtù del piano concordatario, ovviamente subordinato all'omologa stessa».

Le commesse

In questi mesi si sono portate avanti le commesse che erano in essere e se ne è aggiunta anche qualcuna nuova.

«I nostri clienti storici non ci hanno lasciato – proseguono – e ne sono arrivati altri. Abbiamo rivisto la nostra organizzazione del lavoro, dato che eravamo specializzati in interventi industriali di grandi dimensioni, attrezzandoci per questo negli anni, oggi invece stiamo operando anche nel settore residenziale». L'importante, sottolineano, «è rimarcare la nostra volontà di garantire la continuità aziendale, rimarcare che ci siamo e non abbiamo mai smesso di lavorare. Anzi, speriamo di poterlo fare sempre di più».

Silvia Cattaneo

Focus Casa

L'innovazione dei materiali

Analisi delle compravendite nel 2015

**Box e posti auto nelle città
Valori in calo fino al 3%**

Nel primo semestre del 2015 le quotazioni dei box e dei posti auto hanno evidenziato rispettivamente un calo del 2,6% e del 3,0%. Nelle grandi città i prezzi dei box sono diminuiti

del 3,2%, quelli dei posti auto del 2,9%. Anche i canoni di locazione sono in ribasso: -1,7% per i box e -1,6% per i posti auto a livello nazionale, stesso risultato anche nelle grandi città. Continua quindi il ribasso dei valori di queste tipologie

che hanno visto ridimensionarsi la domanda in seguito alla crisi immobiliare. A questo si aggiunge anche la maggiore offerta presente sul territorio, legata soprattutto ad interventi di nuova costruzione. I valori più alti si registrano

sempre nelle zone centrali dove comunque l'offerta di box non è elevata, ci sono difficoltà di parcheggio e spesso ci sono immobili storici privi o con pochi box. Dal 2007 i valori dei box sono diminuiti del 32,6% con punte del 48,6%.

La bioedilizia nuova risorsa per la casa con il mal d'aria

Inquinamento indoor. Abitazioni costruite con materiali superati e spesso anche tossici sono peggio di smog e polveri sottili in atmosfera

COMO
SIMONE CASIRAGHI

«Tutti ci preoccupiamo dello smog da traffico e delle emissioni delle nostre stufe nell'atmosfera, ma nessuno pensa mai a quanta aria malsana respiriamo dentro casa per materiali inadeguati, vernici e solventi nocivi. Credo che in pochi sanno, per esempio, quali sono i primi responsabili dell'inquinamento dentro casa: sono i prodotti per la pulizia, i detersivi, i deodoranti per l'ambiente». Valentino Carboncini, imprenditore edile, coglie al volo il nuovo allarme per l'elevato livello delle polveri sottili, complice il bel tempo, per guardare invece alla casa come al primo ambiente in cui salubrità e comfort devono essere al massimo livello. Materiali innovativi, rivestimenti, isolamenti, sistemi automatici per il cambio d'aria, superfici termoriflettenti sono solo alcuni delle nuove soluzioni che tecnica e tecnologia hanno messo a punto per abbattere anche in ambienti indoor come la casa i rischi da inquinamento.

Il pericolo di una candela
Basta, infatti, anche solo una semplice candela, colorata, accesa solo per profumare l'ambiente di casa. Eppure se quella candela non è di pura cera, ma semplicemente di paraffina, il danno è fatto: la combustione scatena nell'ambiente chiuso una reazione chimica che produce uno degli inquinanti più dannosi alla salute, la formaldeide, che le autorità sanitarie hanno messo in stretta relazione con l'insorgere dell'asma infantile e l'Istituto internazionale sul cancro ha incluso

fra le sostanze più pericolose. Ma è solo uno dei "veleni" che in casa si rischiano di respirare ogni giorno. Sembra incredibile, quasi un paradosso. Ma la casa dove abitiamo è saturata di sostanze inquinanti, veri e propri veleni per la nostra salute, dei figli e degli anziani.

L'abito delle costruzioni
Potenzialmente sono ovunque, e se procediamo di paradosso in paradosso, allora scopre il dato ancora più incredibile: la maggior parte di questi veleni viene diffusa nell'aria proprio dai prodotti destinati alla pulizia della casa. Da quei prodotti a cui si ricorre proprio per combattere acari, muffe, polveri, funghi e spore, prima causa di allergie e patologie respiratorie.

Non è tutto. Le sostanze inquinanti sono emesse anche, e forse

Le sostanze inquinanti sono emesse soprattutto, da prodotti e materiali edili

Spesso arredi ma anche moquette e rivestimenti sono trattati con antiparassitari

soprattutto, da prodotti e materiali di costruzione, di finitura e per l'arredamento, da stoffe e vernici, dal legno dei mobili della cameretta molto spesso in legno truciolato o trattati con antiparassitari, ma anche da moquette e rivestimenti. E poi i vestiti e i tessuti, e perfino i giocattoli dei bambini.

È questo il quadro di partenza che definisce il cosiddetto inquinamento indoor, la presenza di sostanze nocive al di sopra di limiti tollerabili in un ambiente di vita confinati.

La casa è l'ambiente interno per eccellenza, uno spazio in cui bambini e anziani passano oltre i due terzi del tempo di una giornata. E dove, quindi, l'esposizione ad alcuni inquinanti si associa a un maggiore rischio di irritazioni, sintomi respiratori acuti, iperreattività bronchiale, infezioni respiratorie. I livelli di esposizione per bambini e anziani sono da 3 a 5 volte maggiori e con più probabilità di sviluppare asma.

Ma in casa, soprattutto nei mobili, troviamo molti altri inquinanti utilizzati in passato per molti anni, tra cui il benzene incluso fra i cancerogeni del primo gruppo.

L'effetto sigaretta
«Pur essendo uno dei principali inquinanti del traffico, la sua concentrazione negli ambienti chiusi supera in media di quasi due volte quella che si registra all'aperto» sottolinea un rapporto dell'Oms. In realtà, la stessa Oms riconosce che i livelli rilevati di solito nelle case, attorno ai 10-15 µg/m³, sono molto bassi e il conseguente incremento del rischio

è quindi davvero limitato. La situazione è però molto diversa se c'è qualcuno che fuma. Le sostanze tossiche possono "nascondersi" anche nei vestiti che indossano i bambini. Lo sottolineano i dati dello studio «Piccoli mostri nell'armadio» condotto da Greenpeace in cui sono stati testati 82 articoli per piccoli di marchi popolari, sportivi e di lusso, acquistati in 25 Paesi.

Tutti i marchi hanno almeno un prodotto nel quale sono state rilevate sostanze chimiche pericolose tra cui Pfoa (acido perfluorottanico) nei costumi da bagno, fialati e nonilfenoli etossilati in magliette e pantaloni.

I metalli sono pesanti
Si tratta di interferenti endocrini, sostanze che, una volta rilasciate nell'ambiente, possono avere potenzialmente effetti dannosi sul sistema riproduttivo, ormonale o immunitario. Anche i prodotti per le pulizie di casa possono contenere percentuali pericolosamente alte di metalli pesanti, sostanze acide o alcaline che nel tempo possono causare fastidiose reazioni irritative. «L'effetto nocivo di molti detersivi», spiega Adriana Ciuffreda, dermatologa pediatrica di Milano, «si manifesta primariamente a danno di quella che può essere considerata la barriera della nostra pelle: il film idrolipidico. Quando non è più adeguatamente protetta dal suo "scudo" naturale, la pelle diventa più facilmente bersaglio degli agenti patogeni, tra i quali i metalli pesanti come nickel, cobalto e cromo contenuti proprio nei detersivi e in molti detersivi per la casa».

La fotografia



La eco-abitazione
Materiali come Natura crea Un'abitazione costruita con i detami della bioedilizia si caratterizza per il fatto di essere l'unica vera alternativa all'abitazione classica in cemento. Le abitazioni ecologiche, utilizzano solamente materiali forniti dalla natura: legno, gesso, sughero, lana di roccia.



Meno spreco
Nessuna dispersione di calore Le case ecologiche raffreddano le bollette: hanno serramenti, per esempio, caratterizzati dal fatto di essere progettati per minimizzare la dispersione di calore nei mesi invernali e del fresco nei mesi estivi.



Tecniche innovative
Isolamento come principio Di grande importanza è anche il settore dell'arredamento della casa ecologica. Esso si basa sull'uso minuzioso dei materiali, oltre che sulla oculatezza della scelta: isolare è il primo imperativo.



L'importanza del legno
Arredare con oculatezza Un elemento importante, in questa nuova tipologia di arredamento, oltre al "classico" legno è il cartone, che è senza dubbio uno dei materiali più ecologici in assoluto, completamente riciclabile.

Gli inquinanti in casa

Bagno
Nel detersivi e prodotti per l'igiene

Formaldeide
Detersivi, prodotti per lucidare le scarpe

Butossietanolo
Detersivi spray per superfici

Cloroformio
Detersivi in polvere per il bagno



Sala

Monossido di carbonio
Stufe o caldaie mal funzionanti

Formaldeide
Mobili di truciolato, tende, colle, pitture, carte da parati, computer e fotocopiatrici, incenso e candele profumate



Quando la pulizia crea solo malessere
La maggior parte dei veleni viene diffusa nell'aria di casa proprio dai prodotti destinati alla pulizia, dai detersivi, ai deodoranti, dagli insetticidi, ai disinfettanti. Da quei prodotti a cui si ricorre proprio per combattere acari, muffe e polveri.



La minaccia indoor per bambini e anziani
La casa è l'ambiente in cui bambini e anziani passano oltre i due terzi del tempo di una giornata. E dove, quindi, per loro l'esposizione ad alcuni inquinanti si associa a un maggiore rischio di irritazioni e sintomi respiratori acuti.

Camera
Inquinanti nei vestiti

- Tetracloroetilene**
Profumi, smacchiatori, detersivi per il legno
- Naftalene**
Palline di naftalina anti-tarme, solventi, insetticidi
- Fenossietanolo**
Salviette umidificate
- Sbiancanti ottici**
Detersivi smacchiatori
- Costumi da bagno**
PFOA (acido perfluorottanico)
- Nonilfenoli etossilati**
Giubbotti, impermeabili per bambini
- Ftalati tossici (DEHP, BBP)**
Camicie, T-shirt per bambini (in particolare quelle con le serigrafie)
- Coloranti azoici**
Jeans, indumenti colorati
- Composti organici stannici**
Calzini, scarpe e abiti sportivi per prevenire l'odore causato dal sudore
- Metalli pesanti (cadmio, piombo, mercurio)**
Indumenti colorati

Bambini
Nei giocattoli

- Ftalati**
Giocattoli cinesi, bambole, materassini, canotti, galleggianti e giochi da spiaggia, matite, pennarelli, plastilina colorata, gomme per cancellare, zainetti, astucci
- Acetofenone, Isotannolo, Cromo**
Spade elettriche, gadget sorpresa, tappetini a mattoncini
- Batteri mesofili**
Bolle di sapone
- Ritardati di fiamma**
Seggiolini per auto e giocattoli

Benzene
Fumo da sigarette, bastoncini d'incenso, pitture, stufe a gas, stampanti, fotocopiatrici

Idrocarburi policiclici aromatici
Fumo da tabacco, cibi bruciacchiati sul fornello (carne alla griglia e cialdarroste). A basse dosi anche nei cereali e nelle verdure a foglia larga

centimetri

L'edilizia che cambia pelle



La bio-casa è possibile e può essere progettata

Casa ecologica, bioedilizia, cemento biodinamico. L'edilizia ha cambiato pelle. E ha cambiato pelle anche alla casa, risultato di molta attenzione dedicata alla ricerca e alla selezione di materiali d'impiego per la costruzione. Con i nuovi materiali si può affrontare alla base il problema del risparmio energetico, ma soprattutto oggi anche dell'inquinamento legato alla produzione dei materiali edili.

Al posto del cemento armato oggi è possibile impiegare cemento biodinamico, che assorbe CO2 nell'aria. Ma si possono utilizzare anche laterizio e legno, l'isolamento della casa ecologica potrà essere garantito da un cappotto termico. A regolare l'umidità della casa, ancora una volta ci penseranno i materiali d'impiego, materiali igroscopici come il legno sono ottimi per garantire un isolamento acustico, termico e regolazione naturale dell'umidità con controllo sull'insorgenza di muffe.

In una casa ecologica non c'è spazio per termosifoni, boiler elettrici, così quando si calcola il fabbisogno di energia termica si possono stimare le spese legate all'installazione di sistemi di riscaldamento a irraggiamento come radiatori, battiscopa a basse temperature, energia geotermica con pompe di calore... mentre per la produzione di acqua calda ci si può affidare all'energia termica e a boiler solari.

Per progettare una casa ecologica bisogna tenere conto anche della posizione, meglio se circondata dal verde.

Certificare le bollette si deve, ma attenzione agli "esperti" low cost

Ma quanto mi costano esattamente le bollette di casa? E soprattutto quanto mi costa sapere quanto spendo in bollette? La risposta è tutta in un semplice documento. Ma quel documento, l'attestato di prestazione energetica, l'Ape (quello che una volta si chiamava Ace), oltre ad essere obbligatorio è uno strumento in-

dispensabile per sapere quanti sprechi di energia ci sono in casa nostra e quali sono le soluzioni che potrebbero rendere la bolletta del metano molto meno bollente.

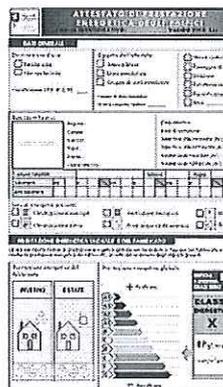
Sono sempre di più, infatti, le famiglie che scelgono quella che sarà la propria abitazione sulla base della prestazione energetica dell'immobile. Ma

l'Ape, il documento e la sua redazione che certifica questo valore, ha costi diversi a seconda soprattutto di chi lo propone. In ogni caso, secondo uno studio del portale ProntoPro.it, il sito che fa incontrare domanda e offerta di lavoro professionale e artigianale, il costo medio nazionale di un certificato energetico equivale a 120 euro, ma con importanti variazioni a seconda della città in cui si trova l'immobile da certificare.

Così con l'introduzione dell'obbligo di Certificazione energetica degli edifici, obbligatoria nei casi di locazione, compravendita e per accedere agli sgravi fiscali per le ristrutturazioni volte al conseguimento di risparmio ener-

getico, la figura professionale del Certificatore energetico è sempre più richiesta. Il costo della certificazione energetica Ape è legata a diversi fattori. Brevemente questi indicatori sono la superficie totale dell'immobile; l'anno di costruzione dell'immobile; la tipologia dell'impianto di riscaldamento (se autonomo o centralizzato) esistente; la destinazione d'uso dell'immobile; il tipo di isolamento e la posizione dell'immobile (se al Nord al Sud o al Centro).

I costi medi della certificazione possono variare dai 100 ai 300 euro. Attualmente, tuttavia, esiste un metodo semplificato che permette di



Il modello Ape per i controlli

standardizzare la certificazione per edifici residenziali inferiori ai 1000 mq consentendo costi di non pagare troppo. Gli esperti infatti suggeriscono di diffidare dei certificatori low-cost, visto che spesso questi non effettuano controlli e non fanno sopralluoghi (il sopralluogo è obbligatorio) e il rischio è quello di avere un certificato nullo. Il certificato Ape, comunque, ha validità di 10 anni, ma ovviamente se vengono eseguiti dei lavori di ristrutturazione e riqualifica, se vengono effettuate delle sostituzioni ad esempio dei serramenti e degli infissi per migliorare la coibentazione dell'immobile, il certificato andrà aggiornato.

Le esondazioni nella storia

19 le esondazioni del lago nell'ultimo secolo

PRIMA METÀ DEL '900
1917
1920
1925
1928
1935
1939

SECONDA METÀ DEL '900
1951
1960
1963
1974
1976
1987
1993



Giampiero Majocchi al forum organizzato da La Provincia

«Addio alle paratie senza ridare i soldi Possiamo farcela»

Il caso. Giampiero Majocchi rilancia la sua proposta «Giustificiamo le opere realizzate e lo stop alle nuove spiegando che il clima è cambiato e il lago non esce più»

È successo qualcosa di imprevisto e imprevedibile: il lago non esce più. Su questa base poggia la proposta avanzata dall'imprenditore **Giampiero Majocchi** per risolvere il "caso paratie". Anticipata durante il forum organizzato da La Provincia, l'idea di Majocchi è stata accolta favorevolmente dalla cosiddetta società civile ed è finita al centro del dibattito in questi giorni. Lo stesso costruttore, adesso, approfonisce il ragionamento e

aggiunge un tassello non trascurabile: dice che sì, è possibile dire basta alle paratie senza dover restituire i fondi spesi per le opere già realizzate sul lungolago. Una risposta indiretta a quanti avevano sottolineato come la proposta implicasse costi elevatissimi a carico delle casse pubbliche, pari a quelli necessari per completare il progetto con le opere idrauliche.

«La mia proposta - dice Majocchi - è basata sull'im-

prevedibilità del cambiamento climatico. Oggi non ci sono più le condizioni del 1995 o del 1998, quando il progetto è stato approvato. All'epoca il lago usciva spesso, ora non accade più. In questi giorni tutti parlano del caldo, della siccità, del lago vuoto, anche se siamo a febbraio. E allora dico: facciamo una variante, coinvolgendo la Regione e il Governo, partendo da presupposto che è successo qualcosa di imprevedibile e dobbiamo compor-

tarci di conseguenza. All'epoca era giusto pensare alle paratie e quindi i soldi spesi avevano un senso, adesso lo scenario è mutato e ha senso fermarsi, evitando i costosissimi lavori nel sottosuolo. Insomma, si può trovare il modo per giustificare quello che è stato fatto finora e quindi evitare di dover restituire i soldi della legge Valtellina. Non dico che sia semplice, ma mi sembra sensato almeno portarlo al tavolo come ipotesi da approfondire. Certo, resterebbe il problema dei rapporti con l'impresa appaltatrice, il mancato guadagno, ma risolveremmo la questione più importante e andremmo a spendere molto meno rispetto alle decine di milioni previste per le opere idrauliche.

L'appello al buonsenso

L'imprenditore comasco ha suggerito di sostituire i lavori nel sottosuolo con un semplice innalzamento della passeggiata di 50 centimetri, pensando poi alla sistemazione della superficie: «Non ho fatto una stima precisa su tempi e costi, ma sarebbero certamente inferiori, e di molto, rispetto al progetto at-

Il lago

Che siccità E il livello è ai minimi

Storicamente quello attuale è uno dei periodi di minore altezza del lago di Como. Mai, in questa stagione, il Lario ha superato la soglia di esondazione. Il problema è che sono ormai tre mesi che il Consorzio dell'Adda è costretto a registrare livelli ben più vicini ai minimi che alle medie del periodo. Dopo un novembre e un dicembre senza piogge e un gennaio con pochissime precipitazioni, il lago si ritrova a quota -20 centimetri dallo zero idrometrico. Questo significa che alla soglia di esondazione manca un metro e 40 centimetri. Una situazione che crea pericoli per la tenuta delle rive e che preoccupa in previsione dell'estate per le riserve idriche da garantire all'agricoltura. In ogni caso, storicamente, i picchi più alti sul fronte del livello del lago si sono registrati nel periodo che va dai primi di aprile fino ad agosto.

tuale. Tecnicamente si può fare. Spero che prevalga il buonsenso - conclude Majocchi - e si prendano le decisioni guardando al bene di Como. Una città che sta chiedendo di riappropriarsi in tempi rapidi del suo lungolago».

Un'idea che piace in città

La linea di Majocchi ha raccolto consensi. Tra gli altri, l'hanno appoggiata pubblicamente il presidente della Camera di commercio **Ambrogio Taborelli**, il numero dell'Associazione albergatori e del Consorzio Como Turistica **Roberto Cassani**, il presidente di Como Venture **Maurizio Traglio**, l'imprenditrice del settore turistico **Bianca Passera**.

«Non vedo alternative alla strada indicata da Majocchi durante il forum a La Provincia - ha detto Taborelli - Le paratie sono inutili perché il lago ormai esce molto raramente, bisogna trovare il modo per limitare le nuove opere, puntando solo a realizzare una bella passeggiata. E per farlo senza subire gravi conseguenze. Siamo davvero stanchi di aspettare».

M. Sad.

L'Ance: «È il momento di comprare casa» Rendite da locazione in crescita sul Lario

Luca Guffanti: «I prezzi sono bassi e i tassi dei mutui ai minimi storici»

Chi è



● Luca Guffanti è presidente dell'Ance di Como dal 2012. Amministratore Delegato della Guffanti A. S.p.A. di Guanzate, azienda edile fondata dal padre Ambrogio nel 1972. È stato Presidente dei giovani edili nel triennio 2008/2011

● Ha ricoperto, sempre nell'ambito dei Giovani Imprenditori, anche cariche a livello nazionale e regionale. È componente del Comitato di presidenza Ance, consigliere nel Direttivo di Ance Lombardia e membro di giunta in Unindustria Como

«Comprare casa non è mai stato così conveniente come oggi». Parola di Luca Guffanti, il presidente dell'Ance di Como, l'Associazione nazionale costruttori edili.

«I prezzi sono bassi e il tasso dei mutui è ai minimi storici - spiega Guffanti - Anche per chi deve fare un investimento il momento è particolarmente favorevole».

E le prestazioni degli ultimi mesi relative al mercato del mattone confermano queste indicazioni. «Abbiamo registrato un miglioramento nel corso del 2015, con una crescita delle compravendite sia del nuovo sia dell'usato», spiega il presidente.

«Il mercato immobiliare è un mercato di sostituzione - aggiunge - Le difficoltà di vendere l'abitazione di proprietà hanno bloccato a lungo le vendite delle nuove case. La situazione ora si sta assestando, anche perché la produzione è notevolmente rallentata».

Il mattone è tornato ad essere anche un affare per chi vuole investire. Guffanti commenta infatti positivamente i dati dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, che indicano i rendimenti annui lordi di locazione a Como del 5,7%, al top della Lombardia, dopo Brescia (6,1%) e insieme con Varese (5,7%).

Il rendimento annuo lordo di un immobile in locazione è il rapporto tra i canoni di affitto annui (somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'acquisto dell'immobile.

L'indagine del Gruppo Tecnocasa si riferisce ai bilocali nel primo semestre 2015.

«Oggi ci sono importanti incentivi per i privati che comprano da imprese e mettono a reddito i propri immobili - spiega sempre Guffanti - Quello degli affitti rimane un mercato importante e redditizio soprattutto nelle zone come la nostra, dove c'è chi risiede per lavorare in Canton

Ticino come frontaliere, oppure a Milano».

I recenti sconti fiscali possono raggiungere anche il 20%. Il caro vecchio mattone insomma torna ad essere un investimento redditizio.

«Il valore medio dei rendimenti è attestato sul 4,5% - commenta Guffanti - I risultati dello

5,7%

Rendimento

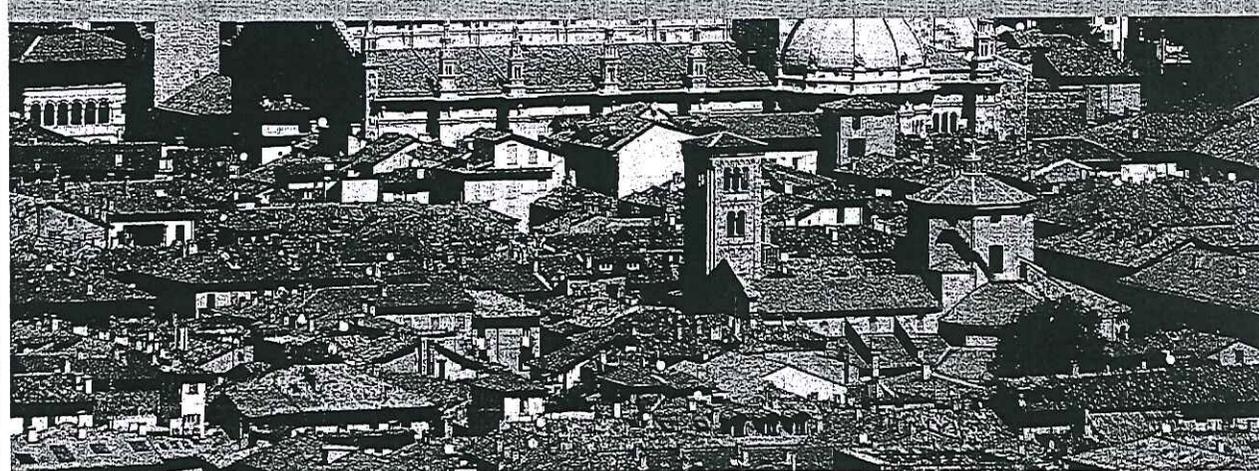
Il rapporto tra canone di locazione e capitale investito per un immobile in provincia di Como. I dati sono relativi a un bilocale

studio si riferiscono probabilmente ai canoni turistici».

Non è un caso che la prima posizione sia occupata dalla provincia di Brescia, con il Lago di Garda. La provincia di Sondrio, con la Valtellina, non è invece stata compresa nelle rilevazioni.

Paolo Annoni

Lo studio



Brescia meglio di Como
e nel resto d'Italia
vincono Verona e Palermo

Nel primo semestre del 2015 l'analisi dei rendimenti delle abitazioni nelle principali città italiane indica un valore medio del 4,6%. L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha messo a confronto le dinamiche di crescita dei prezzi degli immobili, dei canoni di locazione e dei rendimenti, nel periodo che va dal 2004 al primo semestre 2015. La curva dei prezzi è stata calcolata facendo riferimento alle variazioni degli immobili della tipologia "medio usato". L'andamento delle variazioni dei canoni di locazione nel tempo è stato elaborato sul bilocale. Su scala nazionale, tra le grandi città quelle che hanno il rendimento annuo più elevato sono Verona e Palermo. In Lombardia il primato è di Brescia con il 6,1% mentre Como è in seconda posizione appaiata a Varese con il 5,7%.

Con la riforma Pa ridotto anche il potere delle Sovrintendenze

Permessi edilizi, serve la conferenza

DI GIUSEPPE LATOUR

L'utilizzo della conferenza di servizi in fase di rilascio dei permessi di costruire avviati presso lo sportello unico diventa una strada obbligata.

La riforma della pubblica amministrazione, appena varata dal Governo, dopo avere affrontato le questioni generali legate alla procedura, dedica un capitolo anche al ritocco di alcuni passaggi del Testo unico edilizia (Dpr n. 380/2001).

L'obiettivo dell'intervento è coordinare il nuovo sistema della conferenza semplificata con alcune regole in materia di titoli abilitativi. Così, la nuova procedura viene resa obbligatoria ogni volta che si richiede un permesso di costruire. Il modello attuale, nel quale la conferenza è opzionale, viene pensionato e la conferenza semplificata si prepara ad essere usata su larga scala. Ma non solo. Vengono anche cancellate le norme che, attualmente, danno delle prerogative speciali alle Sovrintendenze in fase di emissione dei pareri sugli immobili vincolati. Il loro potere di veto sui permessi di costruire salta.

Tutti questi passaggi riguardano la seconda parte del decreto in materia di conferenza di servizi. Qui il Governo, dopo avere dettato le regole generali della complessa materia, introduce una serie di norme di coordinamento della riforma con le diverse di-

scipline settoriali. L'obiettivo da raggiungere, in linea di principio, è quello di eliminare le differenze finora esistenti tra il modello tracciato dalla disciplina generale e quello utilizzato in alcune situazioni particolari, evitando la nascita di incongruenze che potrebbero causare difficoltà di applicazione.

In questo quadro, alcune modifiche molto rilevanti riguardano il Testo unico in materia di edilizia. Vengono, nello specifico, toccate le regole sullo sportello unico per l'edilizia (articolo 5 del Dpr 380) e sul procedimento per il rilascio del permesso di costruire (articolo 20).

LE MODIFICHE

Il primo pacchetto di interventi, quello relativo all'articolo 5, è certamente il più rilevante e agisce su due fronti, tra di loro complementari. Da un lato, con l'eliminazione di alcune parole nel testo originale, viene resa obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi per i procedimenti di rilascio dei permessi di costruire avviati presso lo sportello unico edilizia; la nuova conferenza, finalmente più leggera e dai tempi più certi, può allora essere utilizzata efficacemente su scala più ampia rispetto al passato, senza timore di creare situazioni di blocco a danno di imprese e cittadini. Dall'altro lato, con ulteriori limitature all'articolo 5, la disciplina urbanistica viene ritoccata, stabilendo che nel corso della conferenza nessun interes-

LE CORREZIONI AL TESTO UNICO EDILIZIA

Coordinamento

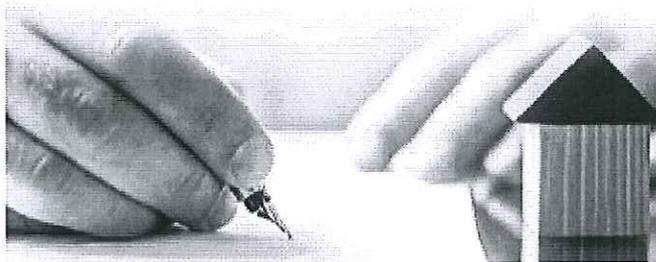
La seconda parte del decreto sulla conferenza di servizi è dedicata al coordinamento della riforma con alcune discipline specifiche, per eliminare eventuali casi di incongruenza. In questo contesto, il Testo unico edilizia (Dpr n. 380/2001) viene modificato in un paio di passaggi.

Permessi di costruire

Viene resa obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi per i procedimenti di rilascio dei permessi di costruire avviati presso lo sportello unico edilizia. Finora la procedura era opzionale, ma la nuova conferenza semplificata dà maggiori garanzie per un utilizzo su ampia scala.

Poteri di veto

Nel corso della conferenza nessun interesse, neppure quello posto a tutela dei beni culturali e del paesaggio, può bloccare la conclusione del procedimento. Con le regole attuali alle Sovrintendenze, per gli interventi edilizi su immobili vincolati, viene attribuito uno speciale potere di veto.



se, neppure quello posto a tutela dei beni culturali e del paesaggio, può bloccare la conclusione del procedimento. Con le regole attuali alle Sovrintendenze, per gli interventi edilizi su immobili vincolati, viene attribuito uno speciale potere di veto. Quindi, con il nuovo assetto creato dalla riforma, per tutti i casi valgono il principio generale del silenzio assenso e il procedimento di opposizione davanti alla presidenza del Consiglio, se l'ente di tutela esprime il proprio dissenso.

Da questi aggiustamenti viene fuori una conferenza di servizi da usare sempre per i permessi di costruire, senza possibilità di creare situazioni di stallo.

Completano il quadro delle norme di coordinamento le modifiche apportate all'articolo 20, che consentono di allargare completamente alla nuova disciplina la conferenza attivata nell'ambito del permesso di costruire. ■

GIUSEPPE LATOUR

CANTIERI 2.0

DI ANTONIO ORIZZI

Gestire costi e tempi, i vantaggi del Bim



lar modo dalla parte delle aree di conoscenza di «project time management» e «cost management».

Il Bim, per la parte «4D» e «5D», riesce ad agevolare e completare la fase di progettazione che imputa sulla programmazione avendo come processi di input il file «IFC» e come output il computo metrico stimativo derivante dalla progettazione 3D, i tempi di esecuzione raggruppati per Wp («Work Packages») e i costi, che spalmati nel tempo generano una curva a «S» e la baseline dei costi o budget di cantiere. Purtroppo gli abachi, con le informazioni non grafiche esportate dai vari software di progettazione da soli non bastano.

Riuscire quindi a importare un file «ifc», in un software che consenta poi di gestire, in fase di esecuzione, la pianificazione dei tempi e dei costi diventa di fondamentale

importanza. L'oggetto parametrico (architettonico, strutturale, impiantistico etc.) dovrà essere legato ad una lavorazione (dal prezzario si passa all'elenco prezzi e poi all'analisi dei costi) e a una stima dei tempi (Gantt) in maniera anch'essa parametrica.

Le variazioni e le fasi, di progettazione che si sviluppano attorno a un modello Bim tramite il Lod («livello di dettaglio») devono essere legate per la parte documentale Qto («Quantity take off») a una misurazione che a sua volta è legata ad un «Wp» in una «Wb» che ne definirà i tempi. Ad esempio in un progetto preliminare («Lod 200») per un elemento in cemento armato possiamo "arcontentarci", di una incidenza a metro cubo di calcestruzzo dei kg di acciaio occorrenti per l'armatura indicati dal progettista.

Nella fase computazio-

nale quindi fin dalle prime stime legheremo l'oggetto parametrico a una lavorazione, questo legame rimarrà fisso a tutto vantaggio delle future variazioni dimensionali e di approfondimento, come ad esempio quando ci verrà fornito lo spartito dei ferri del progetto esecutivo («Lod 400») e infine abbiamo la possibilità di proiettarne i benefici tramite gli «As Build» o facility management («Lod 500»).

Il «4D» e il «5D» in fase di esecuzione. In fase di esecuzione, il monitoraggio e controllo dei tempi e dei costi, oltre ad essere integrato, risulta assolutamente agevole con pochissima dispersione di informazioni. Le buone pratiche, mutuare dal project management con pochissima dispersione di informazioni. Le buone pratiche, mutuare dal project management con pochissima dispersione di informazioni. Le buone pratiche, mutuare dal project management con pochissima dispersione di informazioni.

avanzamento lavori, certificato di pagamento) tutto quella parte essenziale del monitoraggio di una commessa che in Italia, nella stragrande maggioranza dei casi purtroppo ancora manca, soprattutto per quanto riguarda la Pa.

Un altro passo importante grazie alla percentuale della manodopera presente nei prezzari è quella di stimare i tempi in maniera «quasi» automatica, dopo aver importato il file «ifc» e averlo legato alle varie voci, stimarne i tempi di realizzazione rimane un esercizio di «seguenzializzazione» e ottimizzazione, magari attraverso lo studio del «Critical path mode».

Con il Bim avendo collegato gli articoli di elenco prezzi e le relative misurazioni potremmo avere anche degli stati di avanzamento visuali, attraverso i quali, in maniera automatica ricostruire il modello digitale ed avere così degli «as build»

assolutamente congruenti alla realtà.

I vantaggi che ne derivano sono anche in questo caso molteplici, proviamo ad immaginare ad esempio cosa succede quando la mancata tempestività delle informazioni crea lo slittamento dei tempi e l'aumento dei costi. Tali modelli digitali, ci consentono tramite «earned value management» di apprezzare gli indici - ad esempio Cpi (costi) e Spi (tempi) - anche in maniera visuale, riuscendo così a fare capire il perché e dove si sta spendendo troppo o dove si è in ritardo.

Un altro vantaggio del Bim è quello di sapere sempre e con estrema precisione dove passano tutti i servizi, infatti la parte impiantistica è integrata nel modello architettonico/strutturale. Non sarà quindi più un problema sapere dove passano tubi idrici, scarichi ed impianto elettrico. ■

ANTONIO ORIZZI