

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica CONDOMINIO				
35	Il Sole 24 Ore	18/07/2017	NEI REGISTRI LA MAPPA DELLA SICUREZZA STATICA (S.Fossati)	2
23	Il Mattino	12/07/2017	"NON C'E' PERICOLO". POI IL CROLLO (G.Di Fiore)	3
Rubrica RISPARMIO ENERGETICO				
15	Il Sole 24 Ore	17/07/2017	I CERTIFICATI VOLONTARI PER GLI EDIFICI "GREEN" (S.Rezzonico/M.Voci)	7
17	La Stampa	17/07/2017	QUANTO COSTA E QUANTO VALE RISTRUTTURARE LA CASA	9

Parti comuni. Le indicazioni del sottosegretario alla Giustizia Ferri sull'articolo 1130 del Codice civile

Nei registri la mappa della sicurezza statica

L'amministratore tenuto a censire ogni dato del condominio

Saverio Fossati

La sicurezza in condominio non è solo un input dei condomini. Le polemiche sul «fascicolo del fabbricato» e sul certificato di sicurezza statica invocato da Graziano Delrio dopo il crollo della casa a Torre Annunziata hanno fatto perdere di vista un tema centrale: il ruolo dell'amministratore.

Con una lettera inviata ai ministeri di Giustizia, Infrastrutture e Ambiente il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari ha richiamato un punto essenziale: con la modifica apportata dal Dl 145/2013 alla legge 220/2012 l'amministratore condominiale è ora tenuto a curare nel registro anagrafico condominiale «ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni».

Ma cosa significa in concreto? Il sottosegretario alla Giustizia **Cosimo Ferri**, attento ai problemi condominiali, ha deciso di rispondere a «Il Sole 24 Ore» su alcuni aspetti della questione. Come premessa, Ferri chiarisce che: «La lettera c) dell'articolo 1, comma 9 del Dl 145 del 2013, convertito dalla legge 9 del 2014, ha inciso sull'articolo 1130 del Codice civile anche in relazione all'obbligo di tenuta del registro di anagrafe condominiale prevedendo, al comma 6, che esso debba includere i dati relativi alle «condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio». La ratio di tale limitazione rispetto alla più ampia formulazione previgente - in armonia con la relazione di accompagnamento al Dl del 2013 - è di **semplificare la posizione dell'amministratore** circoscrivendo, per l'effetto, l'area della sua responsabilità laddove i proprietari privati non fossero collaborativi nel comunicare i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle rispettive unità».

Detto questo, prosegue Ferri «Il comma 6, nei due interventi riformatori del 2012 e del 2013, mantiene il riferimento a «ogni dato» per descrivere l'obbligo dell'amministratore in materia di **sicurezza** ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale». Qui entra in scena l'autonomia di giudizio e la professionalità dell'amministratore: «La sicurezza (statica) - prosegue Ferri - deve quindi emergere da **elementi descrittivi e apprezzabili** dall'amministratore nella loro oggettività direi documentale. Le fonti possono essere: 1) Il fascicolo del fabbricato, laddove esistente; 2) le certificazioni ob-

RISCHIO INADEMPIENZA

Per Francesco Burrelli (Anaci) la norma è inderogabile e va applicata pena la revoca dell'amministratore su istanza anche di un solo condòmino

bligatorie di conformità di impianti comuni alla legge (caldaia centralizzata; impianti antincendio); 3) gli **aggiornamenti della situazione statica** che gravano sull'amministratore per fatti/opere successive all'accettazione del mandato». Proprio quest'ultimo è un punto fondamentale per capire l'importanza della norma, sinora non molto considerata: «Ciò si pone in relazione al **passaggio della documentazione**, in base al comma 8 dell'articolo 1130, sullo stato tecnico-amministrativo del condominio che secondo la giurisprudenza si estende idealmente alla «nascita» del condominio (Cassazione 1085 del 2010)». Una **ricostruzione delle vicende edilizie dell'immobile**, quindi, fa parte dei doveri dell'amministratore.

Inoltre, è un obbligo preciso del professionista (tra i tanti) se-

guire con attenzione i lavori sulle parti comuni, anche con la finalità di aggiornare la situazione della sicurezza statica sotto il profilo documentale: «Non vedo difficoltà sostenere che la regolare tenuta del registro deve indurre ciascun amministratore subentrante ad aggiornare la situazione precedente verificando che i dati inseriti nel registro (in base alla documentazione pregressa) riflettano le reali condizioni delle parti comuni. Per esempio: l'esecuzione di uno scavo per realizzare box di pertinenza obbliga ad **aggiornare la perizia geologica** risalente alla costruzione del fabbricato. Se a ciò non dovesse avere provveduto l'amministratore in carica all'epoca dei lavori, l'amministratore successivo dovrà integrare il registro con i dati mancanti».

Francesco Burrelli, presidente nazionale Anaci, apprezza l'impegno di Del Rio: «Siamo fiduciosi che finalmente si tracci una data storica per parlare nel nostro paese di «vera sicurezza». Non è più accettabile che muoiano 300 persone ogni anno per il mancato adeguamento anche solo degli impianti elettrici, che non abbiamo la situazione dei nostri impianti tecnologici e tantomeno la mappatura delle strutture verticali e orizzontali, delle nostre abitazioni, costruite per oltre l'80% prima della emanazione delle leggi che dovrebbero garantire la sicurezza statica e sismica. Perché, come con le auto, alle abitazioni non si effettuano le **revisioni periodiche**? Perché non vuole applicare l'articolo 1130, comma 6 del Codice civile, norma peraltro inderogabile? La sua violazione con la mancata compilazione del registro è una delle tre **gravi irregolarità che motivano la revoca**, anche su ricorso di un solo condòmino».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



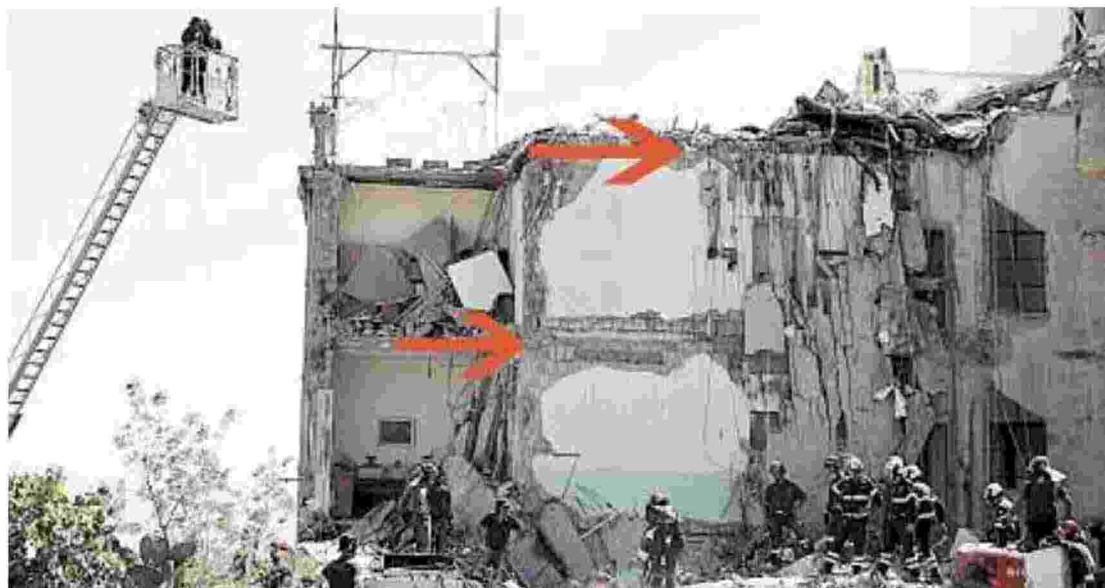
Alla Giustizia Il sottosegretario Cosimo Ferri



Torre Annunziata: l'amministratore rassicurò tutti. Ai primi piani solai deboli, l'attico rinforzato con «putrelle»

«Non c'è pericolo». Poi il crollo

Dieci indagati. Ci fu una riunione con i condomini allarmati dalle vibrazioni



Il dissesto Indicati dalle frecce, il solaio con le putrelle (in alto) e quelli privi di sostegno (in basso)

Gigi Di Fiore

INVIATO A TORRE ANNUNZIATA

Giovedì 6 luglio, nell'androne del palazzo di Rampa Nun-

ziente, ci fu una riunione rassicurante: l'amministratore Roberto Cuomo spiegò ai condomini che non c'era da preoccuparsi, che quei lavori al secondo piano non rappre-

sentavano pericolo. All'alba del giorno dopo lo stabile crollava, otto i morti. Ci sono ora dieci indagati, tra proprietari degli appartamenti e responsabili dei lavori. **>A pag. 30**

Torre Annunziata, la svolta

Dieci indagati, la rivelazione: riunione prima del disastro

Sotto accusa proprietari delle case e responsabili dei lavori

Gigi Di Fiore
INVIATO

TORRE ANNUNZIATA. Francesca era preoccupata. Aveva sentito forte il rumore dei martelli pneumatici provenire dal basso e aveva visto gli infissi della casa che si chiudevano a fatica. Quel giovedì 6 luglio, Francesca Guida ne aveva parlato a telefono con la nonna, che lo ha riferito agli inquirenti. Quel pomeriggio, nell'androne del palazzo di Rampa Nunziante 15, ci fu una riunione rassicurante: l'amministratore Roberto Cuomo spiegò a chi abitava le case al terzo e quarto piano che non c'era da preoccuparsi, che quei lavori al secondo piano non rappresentavano alcun pericolo e che gli operai stavano eseguendo solo delle attività di pulizia del giardino dinanzi alla casa. E Francesca lo raccontò alla nonna: «Papà è stato alla riunione, gli hanno detto che è tutto a posto. Meno male».

Poche ore dopo, Francesca Guida, 13 anni appena, sarebbe morta con il fratellino Salvatore di 8 anni, la mamma e il papà nel crollo del palazzo dove abitava. La nonna delle vittime più piccole nella tragedia del 7 luglio è stata sentita come testimone, come tanti altri familiari degli otto morti. A raccogliere i verbali degli interrogatori hanno cominciato i pm Andreana Ambrosino e Silvio Pavia della Procura di Torre Annunziata, delegati alle indagini dal procuratore capo Alessandro Pennasillico che segue, con il procuratore aggiunto Pierpaolo Filippelli, ogni fase dell'inchiesta.

È stato sentito anche Attilio Cuccurullo, imprenditore edile fratello dell'architetto Giacomo proprietario dell'attico all'ultimo piano morto nel crollo. Ha confermato l'esistenza di lavori al secondo piano interno della palazzina di tufo che si è sbriciolata come cartone. E qualcun altro tra i testimoni ha anche rivelato: «L'architetto Cuccurullo,

che era così attento ed era un tecnico, non era presente quando entrano in azione i martelli pneumatici. Era il weekend precedente al crollo e si trovava in viaggio a Praga. Quando tornò, voleva vedere i lavori in corso. Gli operai non lo fecero entrare».

Già, gli operai al lavoro in nero. Uno si chiamerebbe Damiano. Ne ha parlato un pescatore della coope-

Racconto choc
Francesca alla nonna: l'amministratore ha detto che qui non c'è pericolo La tragedia poche ore dopo

rativa di spalloni torresi che sorregge la statua della Madonna della Neve nelle processioni. «Incontrai Damiano di mattina presto, mi disse che andava a lavorare in un appartamento di Rampa Nunziante». Ma Damiano non si è ancora trovato. I carabinieri lo cercano, sarebbe un teste molto importante sui lavori al famoso appartamento promesso in vendita da Rosanna Vitiello, moglie dell'avvocato Massimiliano Lafranco socio di studio dell'amministratore Cuomo che era invece proprietario dell'appartamento dove abitava in fitto la famiglia Guida. Anche il parroco Ciro Cozzolino aveva raccolto confidenze sui timori legati ai lavori in corso ed è diventato uno dei testi dell'inchiesta.

Sull'appartamento giuridicamente ancora di proprietà di Rosanna Vitiello esiste un preliminare non registrato, una scrittura privata con futuro acquirente Gerardo Velotto, ufficialmente commerciante, a lungo al lavoro in Germania, teste non ancora sentito dagli inquirenti.

Cuomo è, con gli altri proprietari degli immobili (in qualche caso ci sono dei comproprietari), quelli crollati e quelli rimasti in piedi sul lato mare, iscritto da ieri nel registro degli indagati per disastro colposo e

omicidio plurimo. Con loro, anche persone legate in qualsiasi modo alle ditte che hanno eseguito lavori in vari momenti nelle abitazioni dell'edificio. In tutto, una decina di indagati, iscritti per la necessità di consentire oggi ai due medici legali nominati dalla Procura di avviare le otto autopsie. Gli indagati, come «persone che a vario titolo potrebbero avere interesse a partecipare alle operazioni peritali» potranno nominare i loro consulenti medico legali per la validità delle operazioni che potrebbero terminare domani. Per le autopsie, naturalmente, oltre agli indagati sono stati avvisati i familiari delle vittime.

E, su questo, dice Roberto Cuomo, amministratore del condominio: «L'informazione di garanzia è un atto dovuto. Lo accolgo con serenità e spirito di collaborazione». Tra gli indagati anche Rosanna Vitiello che, in assenza di un atto di compravendita definitivo, risulta ancora proprietaria dell'appartamento dove sarebbero stati in corso i lavori che preoccupavano gli inquilini nei giorni precedenti al crollo.

Nei documenti acquisiti dagli inquirenti, risulta che l'edificio di Rampa Nunziante aveva ottenuto la licenza edilizia nel 1956 per soli due piani, quelli sul lato mare che poggiano sulla pietra lavica. Gli altri, aggiunti dopo, sono stati dichiarati agibili nel 1960, mentre l'anno prima era stato rilasciato il certificato di staticità. Dai primi sopralluoghi, è stato visibile a occhio nudo come l'appartamento con putrelle e solaio ben rifatto era solo l'attico dell'architetto Cuccurullo, crollato dopo le altre parti dell'edificio. Nei due piani inferiori, i solai erano vecchissimi e, se davvero sono state alterate delle mura portanti per lavori sottostanti non eseguiti a dovere, il crollo avrebbe avuto gioco facile. Elementi che dovrà verificare la consulenza tecnica successiva.

Nel frattempo, attraverso più te-

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 142835

stimonianze, immagistrati stanno raccogliendo elementi da affidare ai consulenti tecnici sulla «storia edilizia» e sui «lavori in corso» nella palazzina in tufo. Uno dei nodi fondamentali dell'inchiesta resta accertare se, come riferisce qualche testimone, l'appartamento promesso con contratto preliminare non registrato e con transazione avvenuta in denaro contante fosse già nella disponibilità materiale dell'acquirente. Insomma se la promessa di vendita avvenuta nel maggio scorso, sarebbe stata accompagnata dall'autorizzazione ad avviare i lavori anche senza contratto definitivo, come dice qualche confidente degli in-

quirenti. Lavori che, secondo alcuni testimoni, dovevano trasformare l'immobile in una struttura ricettiva: B&B, affittacamere, o addirittura una spa con piscina. Un immobile con panorama sulla penisola sorrentina nel lato di Rampa Nunziante e con giardino nel lato interno, in posizione ideale per uno sfruttamento redditizio con una struttura di ricezione turistica. I lidi balneari di Torre Annunziata sono a pochi passi e Rampa Nunziante è la strada di collegamento tra il centro cittadino e la zona marina.

Il preliminare di vendita è stato consegnato agli inquirenti dall'av-

vvocato Lafranco, marito della proprietaria venditrice che se lo era assicurato ad un'asta giudiziaria. Su questo passaggio, attraverso altre testimonianze, gli inquirenti cercano ulteriori riscontri. L'obiettivo è rispondere ad uno dei quesiti fondamentali dell'inchiesta: chi dispose i lavori nell'immobile al secondo piano, come furono eseguiti e da chi, se ebbero ripercussioni sulla statica dell'edificio crollato. Una verità da accertare, non da poco. Una verità che i familiari delle vittime attendono.

(ha collaborato Dario Sautto)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il testimone

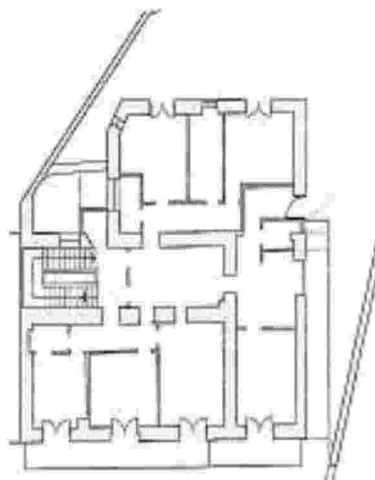
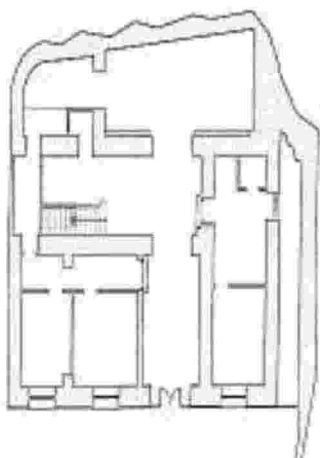
«I martelli pneumatici usati mentre l'architetto era assente»



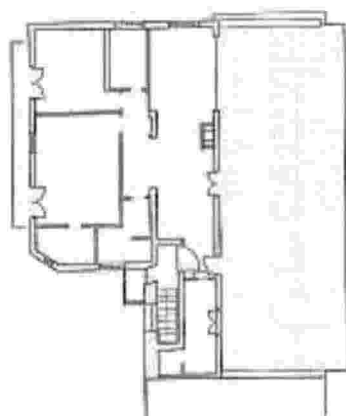
Le immagini, i documenti

Nella foto a lato, la freccia in alto indica le putrelle che sostenevano i solai dell'appartamento all'ultimo piano; ai piani inferiori, come indicato dalla freccia più in basso, i solai non avevano elementi di sostegno. Sotto, le planimetrie delle abitazioni nella palazzina crollata

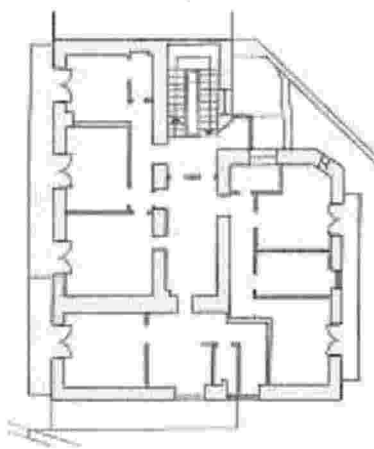
Piano TERRA



Primo piano
con cucinaccio



Piano crollato
(Secondo piano)



CASA SINGOLA - CASA ADIAC.
(TERRA) (PRIMO PIANO)



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



Efficienza. L'impatto ambientale del fabbricato viene misurato su più dimensioni

Con i certificati volontari il check up diventa globale

so di validazione.

I numeri

Sono tre, in particolare, i protocolli di sostenibilità volontari più diffusi nel nostro Paese: CasaClima, Leed e Passivhaus. A questi, si aggiunge il protocollo Itaca, strumento di valutazione sviluppato dall'omonimo istituto con la collaborazione tecnico-scientifica di Itc-Cnr e dell'organizzazione no profit iSBE Italia, che più che un sigillo volontario è lo standard di riferimento per gli immobili realizzati a partire da bandi e contribuzioni pubbliche.

Quattro modelli, con differenze sostanziali. CasaClima, con oltre 13 mila case certificate, guarda soprattutto al residenziale ed è diventato un simbolo di qualità, anche al Sud Italia. Passivhaus arriva dalla Germania e, con numeri ancora ridotti, ma in crescita rappresenta un'alternativa al primo. Leed è il leader incontrastato per la grande taglia (soprattutto terziaria): ottenerlo significa esporre un marchio che ha valore in tutto il mondo. Non a caso fra i progetti che hanno ottenuto il sigillo ci sono le sedi di Zara e Baxter a Roma, Vodafone, Morgan Stanley, Gucci a Milano, Italcementa a Bergamo, Unipol a Bologna, il grattacielo di Intesa San Paolo a Torino e la sede di Bottega Veneta a Vicenza. Infine Itaca, sviluppato da un gruppo interregionale della Pa, rappresenta il punto di riferimento pubblico. È stato adottato (e declinato) da 12 regioni e dalla provincia di Trento.

Cosa attestano

Se la certificazione energetica nazionale si basa soprattutto

sull'osservazione delle prestazioni di un edificio in termini di risparmio energetico, i protocolli volontari spostano il proprio focus sul complesso dell'edificio. CasaClima, ad esempio, ne valuta prima di tutto l'efficienza dell'involucro: il principio da cui è sempre partito lo standard (che poi si è sviluppato anche su altri aspetti e con protocolli paralleli a quello base) è che ridurre alla fonte la richiesta di energia sia il migliore modo per abbassare i consumi.

Sulla performance dell'edificio è incentrato anche Passivhaus, che prevede - quale elemento essenziale per conseguire il sigillo - il cosiddetto Blower door test o test di tenuta all'aria. Il sistema di rating Leed - già nella sua versione base - valuta l'impatto ambientale di un fabbricato considerando una pluralità di dimensioni: non solo l'efficienza energetica, ma anche la scelta del sito di costruzione, la gestione efficiente dell'acqua, i materiali impiegati negli edifici, lo smaltimento dei rifiuti, il comfort e la salubrità degli spazi interni.

Così anche l'italiano Itaca: il protocollo pesa la sostenibilità dell'edificio in funzione di un ventaglio ampio di fattori ed è basato sullo strumento di valutazione internazionale SBTTool.

Chi li rilascia

A seconda del protocollo, il rilascio è centralizzato o locale. Il primo schema (quello che, sulla carta, permette un controllo più capillare) è il modello scelto ad esempio da CasaClima.

Ma lo stesso fa Leed: il sigillo - qualsiasi sia il Paese - arriva da-

Bolzano si avvale di una rete capillare di professionisti abilitati sul territorio. Nel secondo, Leed ha un comitato italiano e una rete di professionisti e aziende che si riconoscono nel marchio e lo promuovono, ma non hanno dovuto seguire corsi o superare esami ad hoc. Nel caso di Passivhaus sono direttamente i certificatori accreditati che firmano il documento: deve essere però redatto e conforme secondo gli output richiesti dal software di calcolo Phpp, distribuito in Italia dall'istituto Zephir Passivhaus Italia.

Le altre esperienze

L'ultimo in ordine di tempo - tra quelli che si sono affacciati sul mercato italiano - si chiama Well building standard ed è un sistema nato, nell'emisfero Leed, per misurare la salubrità dell'ambiente, attraverso l'analisi della qualità di aria, acqua, alimentazione, luce, comfort e condizione psico-fisica degli abitanti.

Il più visionario è il Living building challenge, che punta alla costruzione di case capaci di rigenerarsi come alberi, sfruttando le sole risorse presenti sul sito in cui sono costruite.

Altri rispondono allo sviluppo in Italia di esperienze attive all'esterno: come l'inglese Breem, il francese Hqe o lo svizzero Minergie. A necessità di comparto: come Arca per le case in legno. O a iniziative di professionisti, attivi nel settore della sostenibilità: è il caso degli standard Phi (Passive house institute Italia) o da Activhouse Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Aumentano i protocolli sulla sostenibilità degli immobili

A CURA DI

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci

In attesa di vedere se e quale seguito avrà la proposta per rendere obbligatoria la certificazione di stabilità degli edifici - avanzata dal ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio e contestata dalla proprietà edilizia - si diffondono in Italia i protocolli di sostenibilità per gli immobili su base volontaria.

Strumenti che sono attivi da almeno dieci anni e in crescita negli ultimi tempi, che servono a garantire le performance di un fabbricato (residenziale, ma anche del terziario) sulla base di un ventaglio di criteri molto più ampio di quello definito dalla norma nazionale e che hanno rappresentato e rappresentano uno stimolo importante per diffondere la cultura dell'ecocompatibilità in edilizia, oltre che per aprire nuovi mercati.

I costi

Ottenere uno di questi sigilli comporta un costo sia in termini di maggiore investimento nella progettazione/costruzione, sia per il rilascio della targa green. In genere le cifre sono calcolate in proporzione alla superficie da certificare e alla complessità tecnica dell'immobile.

Allo stesso modo, costa anche per i progettisti formarsi per rispondere alle necessità di

chi vuole affrontare un percorso

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Gli strumenti principali



CASACLIMA

Promosso dall'agenzia CasaClima di Bolzano (ente della Provincia autonoma), il protocollo esiste da 15 anni e sono oltre 13 mila gli edifici certificati nel nostro Paese (molti residenziali). È obbligatorio in Alto Adige e volontario nel resto d'Italia.

È nato con un focus sull'efficienza dell'involucro ma negli anni è stato ampliato alla valutazione degli impianti. Tre le classi: B, A e Gold. In parallelo, sono nate le certificazioni CasaClima Nature (salubrità e comfort dell'edificio) e quelle dedicate a immobili con funzioni specifiche (hotel, scuole, work&life, welcome per i b&b, wine per le cantine). Il certificato è sempre rilasciato dall'agenzia, che collabora con oltre 750 consulenti riconosciuti. Il costo base va da 1.500 euro (fino a 300 mq) a oltre 5 mila (sopra i 2 mila mq).

LEED

Arriva dagli Stati Uniti, dove è nato nel 1993 come standard per le nuove costruzioni ed è cresciuto come sistema di protocolli differenti (previsto anche un Leed sui progetti d'interni e uno sui quartieri urbani). Valuta tutti gli aspetti di un immobile: dal sito fino alla sostenibilità di tecnologie, soluzioni e materiali. È lo standard più diffuso nel mondo: il certificato è sempre rilasciato dall'ente terzo riconosciuto a livello mondiale. In Italia, il Green building council è a Rovereto.

Dal 2008 sono 166 gli edifici certificati su 472 procedure in corso. Sono immobili soprattutto per il terziario di grandi dimensioni, anche se si sta sviluppando il protocollo Leed for homes (taglio medio-piccolo). Il costo varia per i soci e i non soci: per i primi va da 2.850 dollari (circa 20 mila mq) a 27.500 dollari (circa 70 mila mq) più la registrazione (1.200 dollari).

PASSIVHAUS

Nato a maggio 1988 da una collaborazione tra l'università di Lund in Svezia e l'istituto per l'ambiente e l'edilizia in Germania. Sono 46 i progetti validati in Italia e una sessantina quelli in certificazione (oltre 40 mila a livello mondiale). Gli standard sono due: Passivhaus per la nuova costruzione e EnerPHit per la ristrutturazione. Le classi tre: Classic, Plus e Premium (in funzione della quota di rinnovabili installata).

A rilasciare il sigillo (che prende in esame diversi aspetti di efficienza e richiede il superamento di un test di tenuta all'aria) sono i certificatori, accreditati dal Passivhaus institut internazionale (circa 30 in Italia). I calcoli si basano sul software Phpp, distribuito in Italia da Zephir Passivhaus Italia, istituto fondato nel 2011 a Pergine Valsugana. I costi variano dai 12 ai 25 euro al mq in funzione della complessità del progetto.

Le regole. L'attestato misura i consumi energetici

Ape obbligatorio per chi affitta e per chi vende

Le certificazioni volontarie degli immobili rappresentano un «plus» su cui si investe in caso di nuove costruzioni o di importanti ristrutturazioni. Le stesse situazioni in cui anche l'Ape (l'attestato di prestazione energetica) è obbligatorio per legge.

Il documento sintetizza il comportamento energetico dell'unità immobiliare. Vale dieci anni e viene redatto da un tecnico abilitato, il certificatore energetico, che dopo aver raccolto i dati di input in sede di sopralluogo, li elabora. In base ai risultati ottenuti, all'immobile viene attribuita una classe di merito che ne sintetizza le prestazioni energetiche.

Nella versione dei decreti del 2015 - uguale in tutte le Regioni - l'Ape contiene le indicazioni necessarie a comunicare in modo immediato all'utente i consumi stimati di un'unità immobiliare e i possibili interventi per risparmiare energia oltre ad informazioni più dettagliate sulle caratteristiche degli impianti presenti nel fabbricato. Il documento riporta la classe energetica dell'edificio tramite un codice alfabetico, da A a G. La classe A, che è la più performante, è suddivisa in quattro sottoclassi.

Anche se valido e riutilizzabile per dieci anni, il documento va aggiornato dopo una riqualificazione energetica dell'unità immobiliare: ad esempio dopo la sostituzione dei serramenti o l'installazione di una nuova caldaia.

L'Ape decade anche se gli impianti termici presenti nell'edificio non sono sottoposti ad adeguata manutenzione.

L'attestato non va redatto in caso di vendita o affitto di fabbricati isolati con superficie utile inferiore a 50 mq, ruderi, edifici industriali e artigianali privi di riscaldamento o climatizzazione, edifici agricoli o rurali, sprovvisti di impianti di climatizzazione, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, luoghi di culto, fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'agibilità al momento della compravendita. Mentre è obbligatorio anche per tutte le altre compravendite, per le nuove locazioni e per gli annunci immobiliari.

L'attestato va redatto da un certificatore abilitato, iscritto all'albo apposito della propria regione. In assenza di una specifica direttiva locale, sono autorizzati a firmare il documento energetico solo architetti, ingegneri e geometri iscritti al loro ordine o albo professionale.

Non esiste un costo fisso per la redazione di un Ape. Generalmente, il prezzo varia in funzione della metratura dell'unità immobiliare e, in ogni caso, a discrezione del tecnico incaricato.

Sono previste sanzioni severe per chi non rispetta le regole: i controlli sono demandati alle Regioni. Le multe, a seconda della responsabilità, possono essere a carico di soggetti diversi. Il professionista qualificato (da 700 a 4.200 euro), il datore dei lavori, il proprietario (da 3 mila a 18 mila euro), il locatore (da 300 a 1.800 euro), il responsabile dell'annuncio immobiliare (da 500 a 3 mila euro).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMMOBILIARE

Quanto costa
e quanto vale
ristrutturare
la casa

A PAGINA 19

Case da ristrutturare,
il risparmio è fino al 35%

Gli alloggi rinnovati aumentano poi di valore del 19%

SANDRA RICCIO
MILANO

L'immobile da ristrutturare è per molti una via obbligata. Il patrimonio di edifici del nostro Paese è costituito per oltre il 50% da case con più di 50 anni sulle spalle, le costruzioni con pochi anni sono limitate. Molti acquirenti preferiscono però l'usato perché permette di risparmiare sul budget di acquisto. Le quotazioni per le case usate e da rimettere in sesto, in media, sono più basse del 35%. E' quanto emerge da un'analisi del portale di annunci Casa.it che rileva picchi anche del 67% a Milano e del 49% a Bologna mentre Roma e Torino si fermano al 29%.

Non è il solo aspetto che invoglia a guardare all'usato. Al prezzo più basso si aggiunge, infatti, il guadagno che si ottiene dalla rimessa in sesto. Secondo i calcoli fatti da Immobiliare.it e Prontopro.it, dopo

L'affitto
I canoni delle abitazioni ristrutturate sono più alti del 22%. E alcune spese si possono recuperare con i bonus fiscali per ristrutturazione (50%) e risparmio energetico (65%). A fine anno però questi sconti potrebbero scadere

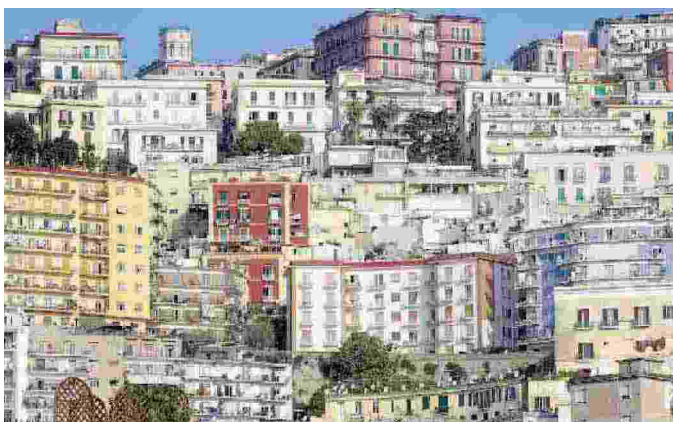
una ristrutturazione, il valore della casa sale del 19% (12% tolte le spese). Anche l'affitto, se si decide di locare, sarà più alto. Secondo lo studio, i canoni delle abitazioni riadattate sono più alti del 22%. Vale lo stesso per i tempi di vendita che migliorano dopo i lavori: le case rifatte trovano un nuovo proprietario in 5,4 mesi contro i 6,6 mesi delle case non ristrutturate.

Di sicuro negli ultimi anni molti hanno scelto la ristrutturazione anche per beneficiare degli alleggerimenti dal fisco. Alcune spese, infatti, si possono recuperare con i bonus fiscali per ristrutturazione (50%) e risparmio energetico (65%). A fine anno però questi sconti potrebbero scadere. Meglio quindi farsi avanti per non rischiare di perdere il treno. Quali sono gli errori da evitare se si cerca casa da rimettere a posto? Occorre prima di tutto scegliere con cura. «Negli ultimi anni il mercato abitativo è molto cambiato e così pure la domanda

che è sempre più attenta alla qualità. Immobili costruiti anche solamente 10 anni fa non hanno le caratteristiche di risparmio energetico, innovazioni nei materiali e nell'impiantistica di immobili progettati e costruiti oggi» dicono da Duff&Phelps Reag.

Sui lavori, meglio non lanciarsi nel fai da te. Gli esperti consigliano di rivolgersi a personale tecnico specializzato per valutare i costi da sostenere per la ristrutturazione e le tempistiche. Le voci da considerare sono molte. Ogni città ha tariffe diversi. Si va dai 500 ai mille euro a metro quadro nei grandi centri per i lavori. Poi la spesa sicuramente varierà in base alle preferenze. Tra i suggerimenti che arrivano dalle associazioni di consumatori c'è poi quello di farsi fare ogni volta più preventivi da artigiani e professionisti. Per lo stesso tipo di miglioria, i prezzi variano anche di qualche migliaio di euro.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI



La vendita
Le case rifatte trovano un nuovo proprietario in 5,4 mesi contro i 6,6 mesi delle case non ristrutturate

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.