



**Gli operatori immobiliari che in Italia si occupano di edilizia residenziale, tra cui Il Centro Studi La Famiglia, al momento devono operare nell'ambito di un quadro legislativo molto complesso, che penalizza maggiormente gli interventi di nuova costruzione rispetto agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

## **Ristrutturazione delle case Marcolini: un'opportunità**

**Marco Ugolini**

**L**e normative di settore prescrivono, per gli interventi di nuova costruzione, condizioni sempre più restrittive sia a livello strutturale (adeguamento alla normativa antisismica), sia a livello tecnologico con la necessità di ottimizzare i consumi energetici.

A fronte di questi vincoli tecnico-normativi gli incentivi messi a disposizione dallo Stato per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili si esauriscono nel momento in cui le nuove disposizioni previste dalle normative diventano obbligatorie. L'unica eccezione è rappresentata dai

recenti Decreti approvati dal Governo con l'intento di agevolare la ripresa del settore delle costruzioni. Il contributo messo a disposizione dello Stato per interventi di ristrutturazione, deducibili dalla dichiarazione dei redditi nell'arco di 10 anni, sale temporaneamente (fino a giugno

Prospetto palazzina villaggio Violino



Prospetto palazzina villaggio Badia



2013) dal 36% al 50%, con un tetto di spesa detraibile che aumenta da 48.000 euro a 96.000 euro, mentre le detrazioni ammesse per gli interventi di riqualificazione energetica pari al 55%, al momento sono state prorogate fino al 30 giugno 2013 (art. 11 della L. 134/2012

“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese”).

Alla luce di queste premesse la possibilità di riqualificare le case Marcolini costruite negli scorsi decenni diventa sempre più interessante. In questa fase il Centro Studi La Famiglia ha elaborato alcune possibilità d'intervento nell'ambito di una nuova attività di supporto tecnico a soci ed ex soci per interventi di manutenzione dell'esistente, in un'ottica di rispetto delle particolarità dei villaggi storici e, al contempo, di aggiornamento impiantistico e prestazionale degli appartamenti. Dalle analisi condotte presso il Centro Studi sono scaturite alcune proposte



operative in merito alla progettazione ed esecuzione di interventi di riqualificazione, che possono interessare i villaggi costruiti dai primi anni '50 fino agli anni '90.

Il primo passo operativo consiste nella campionatura delle tipologie presenti nei singoli villaggi, in modo da focalizzare i punti critici dell'edificio, tra cui tutti gli elementi costruttivi, le pareti perimetrali esterne, il tetto, il solaio e i sistemi impiantistici.

In secondo luogo è necessaria la stesura di una “check list” delle criticità su cui intervenire e per le quali

**La possibilità di riqualificare le case Marcolini costruite negli scorsi decenni diventa sempre più interessante. In questa fase il Centro Studi La Famiglia ha elaborato alcune possibilità d'intervento nell'ambito di una nuova attività di supporto tecnico a soci ed ex soci per interventi di manutenzione dell'esistente, in un'ottica di rispetto delle particolarità dei villaggi storici e, al contempo, di aggiornamento impiantistico e prestazionale degli appartamenti**

prevedere apposite soluzioni, valutando la possibilità di realizzazioni anche parziali, in funzione dei fattori di seguito elencati:

- le condizioni effettive del fabbricato;
- le esigenze dei proprietari;
- la fattibilità tecnica;
- le possibilità economiche delle famiglie.

Le proposte progettuali, in generale, possono spaziare dalla semplice manutenzione ordinaria del fabbricato (es. rifacimento della facciata esterna, sistemazione delle tegole in copertura, sostituzione della lattuneria etc.), fino ad un vero e proprio intervento di recupero comprendente anche l'aspetto architettonico.

A livello energetico si possono individuare alcuni interventi, volti a migliorare la qualità dell'involucro dell'abitazione e non particolarmente invasivi:

- pareti esterne: applicazione di un cappotto isolante termico;
- finestre: sostituzione di quelle esistenti con serramenti basso emissivi;
- tetto: inserimento di un isolante in corrispondenza del solaio del sottotetto (nel caso di un sottotetto non abitabile);
- cantina: applicazione di un cappotto isolante all'intradosso del solaio verso cantina.

Lo standard energetico di un edificio non è dato solamente dalla qualità dell'involucro, ma anche da quella degli impianti. Investire in tecnologie

Prospetto palazzina a San Polo



**Chiunque fosse interessato ad un intervento di riqualificazione sulla propria abitazione può contattare il Centro Studi ai numeri di telefono: 030/3716711 - 030/3716742**

di nuova generazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, per esempio, favorisce una riduzione del fabbisogno energetico per riscaldare l'involucro edilizio, ma l'ammodernamento è necessariamente vincolato ad un intervento migliorativo della qualità termica dell'involucro edilizio stesso. L'abbinamento di entrambi gli aspetti permette di incrementare il livello di efficienza con basso consumo di energia e relativa diminuzione delle emissioni inquinanti in atmosfera. Tra gli interventi possibili a livello impiantistico si segnalano i seguenti:

- sostituzione della caldaia tradizionale con caldaia a condensazione;
- installazione sulla copertura di collettori solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- installazione di una pompa di calore in luogo della caldaia.

Un discorso a parte merita l'aspetto strutturale. Si tratta di un ambito che rientra a pieno titolo in un progetto di riqualificazione. E' altrettanto doveroso rilevare che un intervento a livello strutturale necessita di un ulteriore approfondimento progettuale ed economico.

Il tema del recupero sta incontrando, tra l'altro, una crescente attenzione da parte dei comuni, che in alcuni casi hanno introdotto negli strumenti urbanistici comunali vigenti specifici criteri di premialità per interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali ad esempio cubature aggiuntive.

La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e formali dei villaggi deve essere coniugata alla possibilità di riqualificare i fabbricati, in un dialogo tra due necessità: da un lato l'istanza

conservativa, dall'altro quella legata al rinnovamento e all'adeguamento prestazionale.

Dal punto di vista tecnico è stato definito uno studio di fattibilità, in accordo con gli ambiti della progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e il coinvolgimento di fornitori per la verifica dei costi delle varie applicazioni. Si tratta, in questa prima fase, di un'analisi preliminare, in quanto ogni effettivo intervento sul costruito presenta caratteristiche particolari da determinare caso per caso. Il proprietario o il socio devono sapere di potersi rivolgere al Centro Studi La Famiglia anche per questo servizio, che rappresenta un'opportunità in termini di completezza a livello tecnico e burocratico. Da questo punto di vista è importante segnalare che il Centro Studi, rispetto ad altri operatori, si contraddistingue per un'assistenza completa in tutte le fasi progettuali, di cantiere, di gestione degli aspetti finanziari (collegamento con le banche) e amministrativi (uffici tecnici comunali, A2A, enti gestori dei sottoservizi, etc.).

