



Da primato. Cenni di cambiamento (sopra), un complesso di 124 alloggi in classe A a Milano, è il più grande progetto residenziale realizzato in Europa con un sistema di strutture portanti in legno. A destra, le residenze Panorama Giustinelli di Trieste, realizzate da Rubner Holzbau



EDILIZIA E PROGETTAZIONE

Costruzioni in legno veloci, eco e multipiano

È ormai lontano lo stereotipo della baita e della tipica casa prefabbricata

di **Maria Chiara Voci**

Da Parigi a Londra, passando per Stoccolma o scendendo a Bordeaux, c'è chi è pronto a scommettere che se l'acciaio, il vetro o il cemento sono stati i protagonisti dell'architettura nei due secoli scorsi, la vera innovazione del 21esimo secolo saranno le costruzioni in legno. Edifici multipiano, sovrapposizioni e anche torri e grattacieli, che si inseriscono nel contesto urbano e si integrano perfettamente con il tessuto consolidato, anche nelle più moderne città.

dell'area fiorentina - non esisteva ancora in Italia una norma specifica per le costruzioni in legno e il progetto ha dovuto passare al vaglio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici per ottenere la "via libera". La progettazione delle strutture di legno lamellare è infatti entrata a far parte delle Norme tecniche per le Costruzioni solo dal 1 luglio 2009, con l'entrata in vigore del Dm del 14 gennaio 2008. «Sull'area Longinotti è stato necessario un lungo lavoro di bonifica - prosegue Esposito -. Finita questa fase, il cantiere è andato avanti in modo rapido. Una delle caratteristiche del legno è proprio la rapidità di montaggio. Basti pensare che per l'edificio di sei piani sono stati necessari appena 17 giorni di effettivo montaggio, mentre per quello di sei piani ce ne sono voluti 71». Una delle caratteristiche delle due palazzine (rastrate, con spessori diversi da

una forma architettonica a sbalzo, per rispondere a una precisa disposizione del Comune di Firenze, che chiedeva la realizzazione di un camminamento pubblico al piano terra) è aver integrato una tecnologia in arrivo dal Nord Europa con l'esperienza della tradizione costruttiva mediterranea. «Abbiamo lavorato - spiega ancora Esposito - per ventilare in modo naturale gli edifici e utilizzare al massimo le possibilità della geotermia. L'esperienza nell'uso del legno è stata così positiva che lo stiamo ripetendo per la realizzazione, sempre a Firenze, in via Torre degli Agli, di un complesso di 88 alloggi. Qui, per ospitare gli abitanti di un edificio preesistente che stiamo sostituendo, abbiamo anche montato 18 alloggi in legno completamente prefabbricati, pensati per un'accoglienza temporanea».

A cambiare marcia sul mercato del legno è stata soprattutto la tecnologia. Che oggi consente di costruire palazzi ben lontani dallo stereotipo della baita in legno o della tipica casa mono o bifamiliare prefabbricata. «Soprattutto l'X-Lam - spiega l'imprenditore Roberto Fava di Skywall, partner tecnico del gruppo Hasslacher - ha permesso l'ingresso delle strutture in legno nei cantieri tradizionali. Perché se è vero che i pannelli vengono progettati e tagliati in laboratorio, la prefabbricazione riguarda solo le parti strutturali. L'innovazione si abbina così con la tecnica tradizionale. Un passo avanti, che ha allargato molto il mercato. L'aspetto delle case in legno (sia X-Lam che telajo) è sempre più mimetizzato nel contesto urbano. Le strutture, coperte da intonaci e cappotti, non si differenziano da una qualsiasi palazzina in mattone o cemento. Per proposte che si rivolgono a tutti i target di mercato. Come a Trieste, dove Rubner Holzbau ha da poco terminato il complesso residenziale di lusso Panorama Giustinelli, in corso di certificazione CasaClima A rispettando le rigide norme di legge dell'Eurocode 5. Pazienza è riuscito a ridurre in modo considerevole lo spazio occupato dalla struttura a vantaggio dei dispositivi di isolamento termico e acustico. Mentre Rubner Haus a Rimini, nel cuore del centro urbano, ha realizzato una casa a tre piani con mansarda interamente in legno».

OGGI E DOMANI A VENEZIA

Debutta Urbanpromo Green

Il legno protagonista del mercato immobiliare anche nei contesti urbani è uno dei temi cardine che oggi e domani saranno sviluppati a Venezia, a Palazzo Badoer, dove si svolge la prima edizione di Urbanpromo Green. Da quest'anno, l'evento - organizzato dall'Istituto nazionale di urbanistica e da Urbit - si fa in tre: al classico appuntamento dal 21 al 24 novembre a Milano e alla VII edizione della due giorni di Torino dedicata al social housing il 5-6 ottobre, si aggiunge uno spazio dedicato alla sostenibilità. Molti i temi dei 24 convegni: dal racconto delle esperienze di sostituzione del costruito con aree verdi a una riflessione sul problema della resilienza urbana; dall'analisi dei modelli di sviluppo per una migliore mobilità alla ricognizione dei casi di inserimento dell'agricoltura in un contesto cittadino. Si parlerà anche della diffusione delle biomasse per il riscaldamento. (M. C. V.)

NORME E CONDOMINIO

La mansarda si può sopraelevare

di **Silvio Rezzonico** e **Maria Chiara Voci**

Leggero, flessibile e più facile di un cantiere tradizionale, perché il montaggio a secco e prefabbricato impatta meno sulla struttura preesistente. Una delle principali applicazioni del legno nel tessuto consolidato delle città è la sopraelevazione dell'esistente. Non il semplice rifacimento di un tetto, ma l'aumento di uno o più piani. Sfruttando anche le possibilità di incremento della volumetria che da qualche anno sono state concesse, in molti territori, dalla normativa sul piano casa.

Un intervento che ha le sue regole. Perché sovrapporre un nuovo volume all'esistente significa aggiungere un carico supplementare per la struttura esistente e rispettare, ad esempio, una serie di vincoli di geometria o di posizione nella progettazione di aperture e pareti. Prima di avviare i lavori, a seconda dei regolamenti comunali, occorre ottenere il permesso di costruire o la Dc (Dichiarazione di inizio attività), oltre alla verifica dell'idoneità statica dell'edificio, che deve poter sopportare senza rischi l'ampliamento. La giurisprudenza ha chiarito come è sempre vietato l'intervento che mette a re-

pentaglio la stabilità dell'edificio, anche se chi lo effettua si impegna ad eseguire opere di rafforzamento e consolidamento.

Il legno presenta una serie di vantaggi: pesa poco, è flessibile e quindi adattabile a strutture convenzionali, nonostante abbia una alta capacità di portata; è flessibile e quindi adattabile a essere impiegato in zone sismiche; grazie alle buone caratteristiche di colobazione termica riduce la necessità di impiego di impianti; la prefabbricazione permette di realizzare gran parte delle lavorazioni in stabilimento e spesso non è neppure necessario liberare, durante la fase dei lavori, i piani abitati dell'edificio che è oggetto dell'ampliamento.

Se dal punto di vista "strutturale" il legno rappresenta una scelta "competitiva", sotto l'aspetto giuridico le regole da seguire sono le medesime che regolano l'impiego di qualsiasi altro materiale. Nel caso di abitazioni singole, occorre verificare (oltre alla fattibilità strutturale dell'intervento) la possibilità di esiguirlo nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti. In questo senso, i piani casa regionali (varati dal 2009 in poi) hanno riaperto opportunità che erano negate dalle prescrizioni dei piani regolatori.

Per ciò che riguarda il condominio, chi abita all'ultimo piano di un palazzo ha in genere il diritto di elevare di uno o più piani la

propria abitazione, creando anche alloggi indipendenti, a meno che il titolo o l'eventuale regolamento contrattuale non lo vietino (articolo 1127 del Codice Civile). L'intervento non deve, però, alterare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio ed è a carico di ogni condomino opporsi all'opera qualora vengano meno entrambe le condizioni. Ad esempio, nel caso in cui la nuova struttura sia di tipo misto, la diminuzione sensibile dell'aria e della luce per i piani sottostanti. Il condominio che sopraeleva non necessita del voto dell'assemblea, ma è tenuto ad avvisare l'amministratore sull'entità dei lavori. La sopraelevazione può riguardare anche il sottotetto, ma prima di stabilire se il proprietario dell'alloggio all'ultimo piano abbia il diritto di eseguire l'ampliamento occorre verificare a chi appartenga questo spazio. Per ciò che riguarda la copertura dei costi, sono esclusivamente a carico del condominio che gode della sopraelevazione. Spetterà a lui pagare le spese per la demolizione e la ricostruzione del tetto spiovente o del lastrico solare, anche se non è da escludere, qualora la vecchia copertura sia in cartongesso o in pannello, che i restanti condomini proprietari possano contribuire in parte alla spesa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mercato

ITALIA

Per Gabetti prezzi giù dello 0,7%

di **Paola Dezza**

Gabetti crede nella ripresa e usa parole forti all'inizio del report che inquadra i dati del primo semestre 2017: «Consolidata la crescita del mercato residenziale» grazie all'incremento del numero di transazioni e alla riduzione dei tempi medi di vendita, in un contesto di prezzi che hanno avuto solo lievi variazioni. La realtà italiana evidenzia prezzi tendenti allastabilità, ma spesso ancora in negativo, che nel primo semestre del 2017 hanno visto una variazione media intorno all'0,7%. È opportuno fare delle distinzioni: a Milano i valori salgono dello 0,9%, a Bologna dello 0,5%, segni positivi anche a Napoli (+0,4%) e Firenze (+0,1%) che hanno visto un'inversione di tendenza rispetto al passato. Andamenti negativi a Roma (-0,4%), Torino (-1,2%), Palermo (-2,2%) e Genova (-3,5%).

Guardando alle compravendite nelle otto maggiori città italiane si sono registrate 49.637 transazioni nel periodo considerato, +7,3% rispetto allo stesso periodo del 2016. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +5,8%. A livello semestrale, Palermo presenta la crescita maggiore (+14,6%), seguito da Napoli (+9,5%) e Milano (+8,3%). Crescite simili a Firenze (+7,7%), Genova (+7,4%) e Roma (+7%). Torino ha mostrato una variazione del +5,2%, mentre Bologna ha visto una sostanziale stabilità (-0,5%).

La temperatura del mercato si misura anche con i tempi medi di vendita, che nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di sei mesi nel 2014 a circa 5,5 mesi nel 2015 fino a 5,3 mesi nel 2016. Nel primo semestre 2017 la media è attestata a 4,8 mesi. La situazione resta tuttavia differenziata perché a definire i tempi di vendita sono la qualità dell'immobile e la location.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FOCUS CITTÀ

Cristina Giua

REGGIO EMILIA, VALORE IN RIPRESA PER LE ABITAZIONI DI QUALITÀ

Il numero di compravendite abitative su una piazza come quella di Reggio Emilia si sta mantenendo ad un buon livello. Anzi, come spiega Fabrizio Carretti, presidente Fiatp, «da due anni a questa parte possiamo parlare di aumento costante degli scambi, favoriti dalla ripresa dei finanziamenti da parte delle banche». La novità degli ultimi mesi è un certo ritorno, almeno a livello di interesse, all'acquisto da investimento (soprattutto in zone Ospedale e Università, dove si concentrano le richieste di locazione). Le zone dove si focalizza la domanda sono le semi-centrali e semi-periferiche (Buco del Signore, Rivalta, Canali e le Colline a Sud della città, mentre il centro storico è interessante soprattutto per gli immobili di pregio). Ad assorbire la fetta più importante di richieste sono i bilocali (40-60 mq sotto i 100mila euro). Se si tratta

di acquisto in sostituzione la scelta va su appartamenti più grandi (da 80-120 mq), oppure su soluzioni indipendenti (ville e villette per una capacità di spesa da 150-250mila euro). Quanto ai prezzi, la caduta dei valori sembra davvero arrivata al capolinea, con un distinguo di fondo: per le abitazioni di qualità si inizia a vedere qualche tendenza all'aumento, mentre sullo stock immobiliare meno pregiato prosegue la tendenza al ribasso. In fase di trattativa, la tendenza in atto è quella di una riduzione della forbice di sconto che nel corso del 2017 è scesa su una media del 14,2%. Sulla stessa lunghezza d'onda la tempistica media di vendita: dopo aver sfiorato nel triennio 2014-2016 in molte zone della città il record di 101 mesi, oggi in media gli immobili restano in vendita per 9 mesi.

REGGIO EMILIA ZONA PER ZONA

Trend di mercato, prezzi al mq e canoni d'affitto mensili in euro (bilocali 60-70 mq) e trilocali (80-90)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALE
Centro Storico	↑	=	1.800	1.500	2.900	2.000	440	550
Buco - Papagnocca - Rosta	↑	↓	1.350	1.100	1.900	1.600	370	480
San Pellegrino - Villa Verde	↑	=	1.200	1.000	1.700	1.400	350	460
Opizino - San Maurizio - Quinzio	↑	↑	1.150	970	1.600	1.300	330	440
Regina Pacis - Orologio - Roncina	=	↑	1.300	1.050	1.700	1.400	350	460
Tribunale - Tondo - San Prospero	↑	↑	1.500	1.200	2.000	1.700	390	500
Pieve Modenale	=	↑	1.150	960	1.600	1.300	330	430
Rivalta - Baragalla - Coviolo	↑	↑	1.100	930	1.400	1.200	300	410
San Bartolomeo - Codemondo	↓	=	1.200	1.020	1.650	1.300	340	440
Canali - Albinea	↓	=	1.100	1.000	1.500	1.350	330	440
Cavazzoli	↓	↑	1.070	940	1.450	1.200	310	420

Fonte: elaborazione su dati Immobiliare.it, Duff&Heaps REG (solo compravendite), Tecnosca

Prestigioso immobile ad uso ufficio nel cuore dell'EUR



Palazzo degli Uffici - Piano Secondo: EUR S.p.A. (90% Ministero dell'Economia, 10% Roma Capitale) propone in locazione un immobile ad uso ufficio di 4.377 mq suddivisibile in 4 lotti rispettivamente di 576 mq, 1.000 mq, 1.067 mq, 1.734 mq, situato presso il Palazzo degli UFFICI, piano secondo. Ingresso da P.le K. Adenauer, 3 e Via Ciro il Grande, 16. L'immobile, distribuito su un unico livello, dispone di un ampio parcheggio di pertinenza.



Per le manifestazioni di interesse si prega di scaricare e compilare il form visitando la pagina: www.eurspa.it/it/asset-property/locazioni/immobili - codice immobile: E. Inviare le manifestazioni di interesse a: commerciale.eurspa@pec.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA