

Annunci immobiliari, dal 2012 obbligatorio l'indice di prestazione energetica

A partire dal 1° gennaio 2012 tutti gli annunci commerciali di vendita di edifici o singole unità immobiliari dovranno riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'ACE (Attestato di Certificazione Energetica). L'obbligo è previsto all'art. 6, comma 2-quater del decreto legislativo n. 192/2005. Ad introdurre il nuovo comma 2-quater è stato il decreto legislativo n. 28/2011 (Decreto Rinnovabili), che ha inteso recepire le indicazioni dalla Direttiva 2010/31/CE sulla prestazione energetica nell'edilizia, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Europea del 18 giugno 2010. Questa direttiva, sostitutiva della direttiva 2002/91/CE che sarà abrogata dal 1° febbraio 2012, stabilisce che in caso di offerta in vendita o in locazione di edifici o unità immobiliari aventi un certificato di prestazione energetica, l'indicatore di prestazione energetica che figura nell'attestato deve essere riportato in tutti gli annunci commerciali.

Decreto Liberalizzazioni: tutte le novità per gli architetti.

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto legge sulle liberalizzazioni, cosa cambia per la categoria professionale degli architetti? A fare il punto sulle novità introdotte dall'articolo 9 del DL n. 1/2012 è la circolare n. 6 del 26 gennaio, diramata dal Consiglio nazionale degli architetti (CNAPPC) a tutti i Consigli degli Ordini degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori.

Abrogazione delle tariffe e parametri per le liquidazioni

A seguito dell'abrogazione delle tariffe fino ad oggi vigenti (nonché delle disposizioni che ad esse rinviano), saranno definiti, con decreto del Ministero della Giustizia, i parametri per le liquidazioni da parte degli organi giurisdizionali e anche i parametri per oneri e contribuzioni alle casse professionali e agli archivi basati sulle tariffe.

Contrattazione tra professionista e cliente

L'utilizzo di parametri (tariffari) nei contratti dà luogo a nullità della clausola contrattuale relativa alla determinazione del compenso; quest'ultimo deve essere pattuito al momento del conferimento dell'incarico professionale (nella forma di un vero e proprio contratto tra le parti). Il professionista (nel contratto) dovrà rendere noto al cliente: il grado di complessità dell'incarico; tutte le informazioni

utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico; i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale.

Misura del compenso

La misura del compenso potrà essere previamente resa nota al cliente, anche in forma scritta, se da questi richiesta, sotto forma di preventivo, e dovrà essere: adeguata all'importanza dell'opera; pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.

Tirocinio

La durata del tirocinio non potrà essere superiore a diciotto mesi di cui i primi sei potranno essere svolti, previa definizione di apposite convenzioni (Consigli Nazionali - Ministero dell'Istruzione), in concomitanza con il corso di studi universitario. Altre convenzioni (Consigli Nazionali - Ministero della P.A.) potranno regolare lo svolgimento del tirocinio presso pubbliche amministrazioni.

Il Cnappc adegua le norme deontologiche

Al comma 3 dell'art. 9, viene stabilito che l'inottemperanza di quanto sopra descritto costituisce illecito disciplinare del professionista. Questa previsione ha spinto il Cnappc, nella seduta del 25 gennaio 2012, ad adeguare in via d'urgenza le norme deontologiche interessate dal provvedimento relative a tutte le figure professionali (Architetto, Pianificatore Territoriale, Paesaggista, Conservatore dei Beni Architettonici ed Ambientali, Architetto Junior e Pianificatore Territoriale Junior).

Nessuna espressa abrogazione dell'art. 2233 del Codice Civile

Il Decreto Legge - precisa la circolare - pare non preveda una espressa abrogazione dell'art. 2233 del Codice Civile, mantenendo quindi sia il riferimento al decoro della professione che il ruolo delle Commissioni parcellari, che potranno essere comunque interpellate dal magistrato per verificare la congruità della prestazione, e che, pertanto, rimangono invariate nella loro finalità istituzionale.

Le norme non sono retroattive

Non essendo espressamente previsto nel testo del Decreto Legge, appare inoltre ragionevole affermare - puntualizza il Cnappc - che le nuove norme non sono da considerarsi retroattive e che, pertanto, i contratti in essere e le relative vidimazioni rimangono soggette alla precedente disciplina.

Restano vigenti le tariffe per i consulenti del giudice

Inoltre, "il Ministero della Giustizia ha chiarito che le tariffe per i consulenti del giudice rimangono vigenti".

Allo studio correttivi

Il provvedimento in vigore - conclude il Consiglio nazionale degli architetti - ha natura di Decreto Legge e pertanto dovrà essere convertito in Legge dal Parlamento entro sessanta giorni pena la sua decadenza. In tal senso questo Consiglio, unitamente alle altre rappresentanze professionali nazionali, si è immediatamente attivato per una attenta e più approfondita valutazione del provvedimento finalizzata alla stesura di necessari e opportuni correttivi.

Riqualificazione energetica, italiani sempre più interessati.

Stando all'ultima indagine diffusa da Fondazione Impresa, un italiano su quattro si interessa alla classe energetica degli edifici.

Effettuata su un campione di 600 italiani, la ricerca si è occupata di analizzare i comportamenti eco-sostenibili nel nostro Paese, un trend apparentemente in crescita.

Il 30% degli italiani ha effettuato interventi di riqualificazione energetica.

Tale tendenza in aumento si spiega anche con la convenienza economica di interventi di efficientamento: "gli italiani, dato che risparmio energetico significa anche risparmio economico, sembrano essere sempre più sensibili alla questione", confermano i ricercatori di Fondazione Impresa. Tra i risultati, l'analisi ha rilevato che il 25,4% degli italiani si è attivato per informarsi sulla classe energetica della propria abitazione, mentre il 30,9% ha effettuato interventi di riqualificazione energetica della propria casa. Inoltre, il 21,8% degli italiani che ha dichiarato di non aver ancora effettuato interventi di riqualificazione energetica delle proprie abitazioni, dichiara di voler operare in tal senso entro il prossimo biennio - Sostituzione degli infissi e isolamento termico, interventi più richiesti.

Il target più propenso ad interessarsi delle performance energetiche della propria casa, prosegue la ricerca, è costituito da uomini con età compresa tra i 35 e i 54 anni, diplomati e residenti nell'Italia settentrionale. Tra le tipologie di interventi più quotati la sostituzione degli infissi (39,8%), l'isolamento dell'edificio (31,0%) e la sostituzione degli impianti di riscaldamento (21,7%), residuale è stata, invece, l'installazione di pannelli solari termici (6,6%).

Green building, un pubblico sempre più ampio.

A distanza di 15 giorni dalla data di entrata in vigore - il 1° gennaio 2012 - dell'obbligo di indicare l'indice di prestazione energetica degli immobili in tutti gli annunci commerciali di vendita, risulta in aumento - anche se ancora piuttosto basso - il numero di annunci immobiliari in regola. Ma qual è l'impatto della classe energetica

sui prezzi degli immobili? Casa24 Plus ha calcolato - sulla base dei dati di Immobiliare.it - il prezzo medio per classe energetica in quattro grandi città (Milano, Roma, Torino, Firenze) e la variazione percentuale. Dall'elaborazione emerge che un bilocale di 65 metri quadri in zona semicentrale, se di classe A costa

Stando ai dati diffusi dall'indagine, il settore green building pare essere destinato a un'espansione crescente e, nei prossimi anni, interesserà sempre più acquirenti: "La combinazione di megawatt (risparmio energetico) e di greenwatt (energia rinnovabile), che trova espressione nell'edilizia sostenibile, si prevede coinvolgerà un ampio insieme di categorie economiche che vanno dagli edili agli installatori, coinvolgendo professionisti come progettisti, architetti, certificatori energetici". Per trasformare questo trend in una "vera e propria occasione di business", gli esperti indicano tre principali vie da percorrere: informare i cittadini, formare operatori e professionisti specializzati, realizzare normative chiare e sicure che aumentino la fiducia degli operatori economici e degli investitori.

Il mercato italiano delle case in legno.

Negli ultimi 5 anni le costruzioni in legno in Italia hanno ampliato notevolmente la loro quota di mercato, pur in uno scenario che dal 2008 vede un'ininterrotta contrazione degli investimenti in edilizia. A dare un ulteriore impulso alla riscoperta di questo materiale naturale, impiegato nel settore delle costruzioni sin dall'antichità, è stata la visibilità ottenuta dopo il successo della ricostruzione post-terremoto in Abruzzo. A partire dal 2009 il legno è stato infatti utilizzato in oltre il 70% delle nuove costruzioni edificate in questa regione, anche in virtù del suo buon comportamento in caso di sisma, ma soprattutto per i veloci tempi di cantiere.

Così il legno, impiegato sino a pochi anni fa in prevalenza per la costruzione di tetti, torna a pieno titolo tra i materiali strutturali per eccellenza e, grazie alle nuove tecnologie messe a punto dagli istituti di ricerca sul legno, si declina in solai e pareti, formando l'intera struttura portante dell'edificio.

Per comprendere meglio questo fenomeno promo_legno, in collaborazione con Assolegno, ha commissionato allo studio Paolo Gardino Consulting di Genova la ricerca di mercato "Il mercato italiano delle case in legno nel 2010. Analisi del mercato. Previsioni fino al 2015", durante la quale sono state intervistate circa 200 aziende del settore e oltre 400 progettisti, con lo scopo di analizzare la situazione nel 2010 e individuare i trend per i prossimi cinque anni.

Istantanea di un settore sino ad ora sconosciuto

Nel 2010, l'82% degli edifici in legno in Italia è rappresentato da case unifamiliari, il 9% da edifici bifamiliari e il restante 9% da edifici plurifamiliari.

Il 71% di questi edifici è situato nel nord Italia (soprattutto nel nord-est).

Nel centro Italia si trovano il 22% delle costruzioni in legno e nel sud e nelle isole solo il 7%, sebbene il legno presenti delle performance molto interessanti anche nel clima mediterraneo.

Principali tipologie costruttive

Per quanto riguarda i sistemi costruttivi impiegati in Italia nel 2010 (a prescindere dall'emergenza Abruzzo), nel 44% dei casi si tratta di costruzioni a telaio, ossia con un'ossatura portante composta da montanti di legno, rivestita con pannelli sottili con funzione strutturale e materiali isolanti. La nuova tecnologia dei pannelli di legno massiccio a strati incrociati XLAM, ovvero la moderna costruzione massiccia in legno, ha raggiunto in pochi anni il 33% del mercato, mentre la tecnica blockhaus (elementi lineari disposti orizzontalmente a formare le pareti) è ancora utilizzata nel 14% dei casi, insieme ad altre tecniche miste (9%).

Per quanto riguarda il tipo di legno utilizzato, si tratta per la maggior parte di abete, un legno di conifera tenero e particolarmente diffuso nelle foreste europee, subito seguito da larice e pino.

Le prospettive per il futuro

I risultati dello studio possono definirsi eclatanti e pronosticano che entro l'anno 2015 le abitazioni residenziali in legno aumenteranno di un ulteriore 50% (dalle circa 5.000 abitazioni in legno edificate in Italia nel 2010 alle circa 7.500 nel 2015), se eventi esterni come una crisi del debito, programmi di risparmio della pubblica amministrazione o crisi della liquidità di aziende e consumatori non ne freneranno lo sviluppo.

Un trend estremamente positivo si registra anche nel settore degli edifici non residenziali (edilizia scolastica, edifici sanitari, uffici, edilizia alberghiera...) che potrebbero registrare aumenti del 70% nei prossimi cinque anni.

Negli ultimi anni il legno si è quindi conquistato una nuova immagine: da materiale rustico e tradizionale a moderno prodotto high-tech. La normativa italiana per le costruzioni, entrata in vigore nel 2009, contiene tutte le indicazioni tecniche necessarie alla realizzazione di ogni edificio o struttura di legno. Per gli edifici in legno con un numero di piani elevato la legislazione italiana prevede ancora delle procedure di autorizzazione particolari, che richiedono uno sforzo supplementare da parte dei progettisti. Nonostante ciò diversi attori del settore - industria del legno, imprese di costruzione, progettisti e imprenditori - dimostrano con progetti in fase

rispetto alla classe C il 29,18% in più a Firenze, il 21,68% in più a Roma, il 18,21% in più a Milano e il 17,50% in più a Torino. Per la stessa tipologia d'immobile, la variazione di prezzo tra una classe C e una classe G è del 14,75% a Torino, dell'11,80% a Milano, del 7,79% a Roma e del 4,45% a Firenze.

di studio o di realizzazione un notevole interesse proprio in questo settore, lasciando presagire un futuro di sicuro successo.

I principali trend

Il legno ha buone possibilità di crescita nel settore dell'edilizia abitativa multipiano, in particolare nel contesto urbano. In Italia, nelle zone urbane e suburbane, gli spazi edificabili scarseggiano ed è quindi utile costruire in verticale. In altri paesi europei i primi edifici con struttura in legno di 6, 7 e 9 piani vengono edificati nel centro di città come Londra e Berlino.

Ma è anche possibile "densificare" lo spazio riconvertendo il patrimonio edilizio italiano grazie ad ampliamenti e sopraelevazioni, settori molto interessanti per il legno che, essendo duttile e leggero, può essere impiegato per questo tipo di interventi.

Un altro trend riguarda la diffusione delle costruzioni massicce in legno realizzate con la moderna tecnologia XLAM, una tipologia costruttiva vicina alle abitudini italiane, perché permette la realizzazione di veri e propri "muri di legno", da rivestire sia all'interno che all'esterno con il materiale preferito e più adatto al territorio. Secondo le imprese del settore intervistate, questa tipologia costruttiva potrebbe raggiungere il 55% del mercato nei prossimi 5 anni.

Ma tutte queste stime positive non devono far dimenticare che per raggiungere il pieno successo è necessario ancora molto lavoro. E' ad esempio necessario diffondere maggiormente le competenze sulle costruzioni in legno presso i progettisti, che devono essere in grado di proporre al cliente un progetto di qualità ineccepibile e in tutto e per tutto corrispondente alle esigenze attuali e future. Occorre inoltre che le aziende del settore costruiscano secondo criteri di eccellenza, per esaltare al meglio le caratteristiche e le prestazioni che questo materiale offre.

Se nel 2005 si stimava che le costruzioni in legno in Italia fossero circa 1.000, oggi questa cifra è quintuplicata: solo nel 2010 le abitazioni in legno edificate in Italia (escludendo le costruzioni dell'Abruzzo, che possono essere considerate un'eccezione) sono state più di 5.000.

L'attuale quota di mercato delle abitazioni residenziali in legno in Italia è del 2,8%, quella degli edifici dell'8,5%: ogni 12 edifici costruiti in Italia, uno è realizzato in legno. Si tratta ancora di una nicchia di mercato, che però cresce sensibilmente e molto più velocemente rispetto alle tipologie costruttive che impiegano altri materiali.