

Abitare, comprare, arredare, vivere e investire nel mattone

Mercato

Scenari Immobiliari: ripresa in due anni

PAOLA DEZZA PAG. 24



Residenziale

Si torna a investire negli immobili di lusso

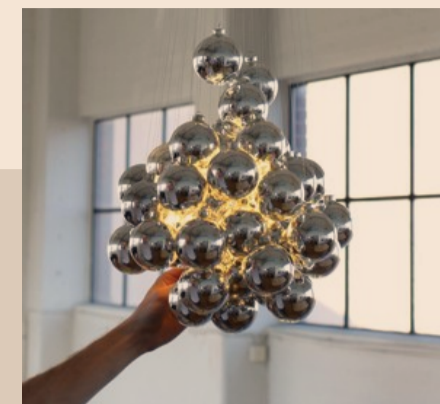
PAOLA DEZZA PAG. 26



Salone del Mobile

Anteprima da Euroluce tra Oled e vintage

ANTONELLA GALLI PAG. 27



MADE EXPO

Materiali «ecotech» per la nuova architettura

Con l'ottica integrata della progettazione Bim tempi certi e «difetti» scovati in anticipo

di Paola Pierotti



All'avanguardia. A destra, l'ultimo piano del complesso Gioiotta a Milano, riqualificazione di Park Associati; è stato selezionato tra i progetti che valorizzano la luce naturale al made Expo da Velux, che domani presenterà anche uno studio del Politecnico di Milano sul recupero dei sottotetti. A sinistra, l'Elisabeth and Helmut Uhl Foundation a Laives (Bz) in legno, acciaio e vetro. In alto, la residenza Corte del Futuro in Classe A+ a Torre Boldone (Bg) di Atelier 2 Gallotti & Imperatori Associati, realizzato principalmente a secco con struttura in acciaio



Green economy, creatività e innovazione tecnologica sono i driver su cui il sistema Paese sta investendo per rianimare il settore industriale del design e dell'edilizia. Ieri a Milano ha aperto le porte Made Expo, la fiera dedicata al mondo delle costruzioni, e tra i temi di maggior attenzione ci sono i cosiddetti materiali ecotech, la sperimentazione del grande cantiere di Expo e il Building Information Modeling (Bim), che consente di virtualizzare in 3D gli edifici e coordinare tutte le discipline, dalla progettazione alla costruzione, fino alla fase di manutenzione delle strutture. Tutta la filiera mette al centro il progetto, e le voci di sostenibilità e innovazione vengono declinate con messaggi chiari rivolti alla riqualificazione, integrando il nuovo e innovando le funzioni.

Al Made Expo involucro, copertura e impianti sono dunque sotto i riflettori, ma come ci si orienta nella scelta dei materiali? «Non esiste il prodotto sostenibile – spiega Norbert Lantschner, esperto internazionale di sostenibilità e presidente della Fondazione ClimAbita –, quando si sceglie un'alternativa tra legno, vetro, laterizio, acciaio o alluminio si deve valutare il comportamento, va considerato tutto il ciclo di vita dal prelievo della materia allo smaltimento con riciclaggio compreso». Per il presidente di ClimAbita ogni scelta va vincolata all'impatto che il materiale avrà nei prossimi decenni, e questo vale per tutti i componenti dell'edilizia comprese membrane e isolanti. «Se il 60% dei rifiuti europei proviene dal settore delle costruzioni la questione non può essere sottovalutata: le architetture – conclude – vanno considerate come la quarta o la quinta pelle, con le loro ricadute globali. Non ci si può dimenticare che alluminio e rame per arrivare in cantiere possono fare anche un tragitto di 10-15 mila chilometri».

Un banco di prova per questi temi è proprio il laboratorio di Expo 2015 descritto attraverso i dettagli costruttivi nella mostra «Building The Expo». «Qui acciaio e legno fanno da padrone. Grazie alla caratteristica di grande reversibilità e alla velocità di impiego, l'acciaio è un materiale molto presente, si dice che una volta completato l'Expo ci sarà nell'area acciaio equivalente a 2,5 torri Eiffel. Ovviamente – spiega Luisa Collina, curatore della mostra allestita al Made – c'è anche molto legno, usato come struttura o come rivestimento, scelto per comunicare i temi della sostenibilità e della natura. Nel padiglione giapponese la pelle di legno si fa più spessa e diventa corteccia; Cile, Francia e Spagna hanno optato per il telaio in legno. Giappone, Francia e Cile si sono portati il proprio legno». Ma in cantiere c'è anche molto bambù: nella copertura della Cina, nell'allestimento del padiglione Vanke, nello spazio di Save The Children e nei grandi alberi del padiglione del Vietnam.

Oltre ai materiali, al Made Expo sono protagonisti le tecnologie e i metodi costruttivi volti a rispondere a domande puntuali legate al controllo di tempi e costi. Il futuro del settore è strettamente connesso con alcuni strumenti che assicurano l'innovazione e tra questi si distingue proprio il Bim che punta a digitalizzare il processo, integrando l'attività di architetti, strutturisti e impiantisti e dialogando direttamente con il costruttore.

Nelle scorse settimane i giovani costruttori si sono proposti come «cabina di regia» per fare squadra con architetti, ingegneri e Pa. «Negli ultimi anni è diminuita la redditività delle commesse da parte delle imprese esecutrici e dei developer, e la marginalità si è avvicinata sempre più a quella dei prodotti industriali che richiedono un controllo capillare – spiega Filippo Delle Piane, presidente Ance Giovani e neo presidente di Ance Genova –. Scegliere la strada del Bim significa anche riallineare gli interessi dei privati con quelli delle Palimitando le riserve delle imprese legate alle carenze progettuali e riuscendo a evidenziare in anticipo eventuali incongruità». Per il privato il Bim rientra in una logica industriale moderna, per gli enti appaltanti sarebbe un cambio di filosofia radicale.

L'INIZIATIVA

«Build Smart» per l'innovazione

Tra le novità dell'edizione 2015 di Made Expo - Milano Architettura Design Edilizia, manifestazione biennale divisa in 4 Saloni (Costruzioni e Materiali, Involucro e Serramenti, Interni e Finiture, Software, Tecnologie e Servizi) - c'è Build Smart, il nuovo evento organizzato per promuovere l'innovazione tecnologica dell'industria delle costruzioni. L'Italia sta muovendo i primi passi, come dimostra l'attenzione alla fiera milanese aperta da ieri al 21 marzo, ma c'è ancora molto da fare. Tra l'altro c'è una direttiva europea del gennaio 2014 che invita i 28 Stati membri a incoraggiare l'uso del Bim rendendolo obbligatorio entro il 2016 come standard di riferimento nell'ambito di progetti a finanziamento pubblico e di concorsi di progettazione.

PROPOSTE/1

Le banche finanziano il legno

Non c'è Made Expo senza legno e per l'edizione del 2015 l'attenzione è stata rivolta alle scuole e alle case. Cittadinanzattiva con FederlegnoArredo e Anci hanno svelato in fiera un'installazione rappresentativa di due aule-tipo, una «Ko» e una «Ok», per mostrare fisicamente la coesistenza di due facce della scuola italiana: una inadeguata a livello di attrezzature, manutenzione e barriere architettoniche e l'altra antisismica, ecosostenibile, accessibile e digitalizzata. Il prototipo farà poi un tour in nove piazze per sensibilizzare anche l'opinione pubblica.

«Si possono realizzare strutture compatibili che sono destinate a durare nel tempo e in questo senso il legno è un materiale speciale che consente di abbattere notevolmente anche i tempi di realizzazione – ha dichiarato Emanuele Orsini, consigliere di FederlegnoArredo e presidente di Assolegno –. In Emilia Romagna per oltre il 40% delle scuole costruite dopo il sisma si è scelto il legno coniugando sicurezza e sostenibilità. E l'iniziativa della filiera legno si sposa con la politica del governo per «la buona scuola» che prevede un investimento di 200 milioni per nuove strutture».

Sul tema case il ventaglio è ampio e il mercato in Italia è in crescita: l'edificio più alto realizzato in Europa è di sei piani ed è a Milano, il 17% delle nuove costruzioni è in legno e, ancora, da una verifica recente fatta da Assolegno nel Triveneto si stima che il 34% dei permessi di costruire si riferisca alla produzione di edifici in legno. «Anche le banche e le assicurazioni sono in campo. Abbiamo l'interesse della Banca Popolare di Verona e stiamo lavorando con UniCredit – spiega Orsini – per agevolare i mutui per chi sceglie di costruire in legno. Gruppi di assicurazioni come Allianz propongono pacchetti per lo scoppio-incendio o il terremoto che costano meno per un edificio in legno che per uno tradizionale. Piccoli segnali che il consumatore legge come fattori positivi».

Scuole, case e ancora Expo: molte delle aziende presenti in fiera hanno capitalizzato il lavoro fatto per il grande evento dove si stima che il 70% delle costruzioni sia in legno. Tre sono le aziende più impegnate: la Sistem sta lavorando nel padiglione del Marocco, per il Cardo per la costruzione di una struttura ovoidale all'interno di Palazzo Italia; la Rubner ha realizzato il Cluster, parte del Children Park e tre padiglioni per Slow Food, con lavori per circa 25 milioni di euro; e ancora la Stratex è impegnata per la copertura del padiglione della Cina. – P. Pic.

PROPOSTE/2

Acciaio per piccoli edifici

Edilizia industrializzata in acciaio per case, scuole e uffici. È questo il messaggio delle 19 aziende che si sono presentate insieme al Made Expo, nell'ambito del progetto «Steel Feed Innovation», per valorizzare la creatività nelle forme e l'innovazione tecnica dell'acciaio in architettura, e per raccontare le capacità strutturali e le performance di edifici sostenibili, duraturi, sicuri, efficienti e riciclabili all'infinito (proprio come sono stati concepiti quelli di Expo 2015).

«Costruire a secco in acciaio significa realizzare in tempi veramente ristretti soluzioni finite grazie all'alto livello di prefabbricabilità della carpenteria metallica; significa anche ridurre i rischi legati alle costruzioni in opera, grazie al lavoro in officina dove si garantiscono controlli, collaudi e standard qualitativi – spiega Simona Martelli, direttore generale Fondazione Promozione Acciaio –. La leggerezza delle soluzioni garantisce un abbattimento dei costi delle opere di fondazione, limitando anche le emissioni dovute al trasporto delle strutture portanti e dei materiali in cantiere. Non ultimo, la rapidità costruttiva si traduce nella riduzione di oneri finanziari e in un più rapido ritorno degli investimenti».

L'acciaio è un materiale frequentemente legato a grandi strutture, dai ponti agli stadi, dalle architetture industriali agli ospedali, ma dietro l'immagine tradizionale si nasconde una tecnologia avanzata e innovativa perfetta anche per il residenziale: «In Italia stanno partendo diversi progetti interessanti – conferma Martelli – e la cosiddetta Casa Saggia, con un sistema costruttivo interamente a secco realizzata a Stia, in provincia di Arezzo, ne è un esempio». Si tratta di una villa bifamiliare dove gran parte delle componenti è industrializzata: «I tempi di costruzioni sono ridotti del 50% rispetto a una struttura tradizionale – spiega il committente –, sono serviti 6 mesi per costruire una casa di 120 mq su 2 livelli». Tra gli altri edifici residenziali costruiti recentemente in acciaio c'è anche il nuovo complesso di Torre Boldone (Bg), certificato in classe A di Casa Clima e A+ Cened. Tra le novità del mondo acciaio applicabili anche al residenziale, c'è il sistema costruttivo modulare con profili sottili formati a freddo denominato Steel Max e prodotto dalla Cogi. Si tratta di una soluzione che viene applicata al progetto esecutivo realizzato dal progettista e può essere adottata per tutte le costruzioni fino a 10 piani. Un prodotto che potrà essere impiegato anche per la ricostruzione e ristrutturazione di fabbricati o per interventi di urgenza. – P. Pic.

LONDRA IMMOBILI

MONOLOCALI & APPARTAMENTI DI PRESTIGIO

SERVIZI CHIAVI IN MANO
Personale multilingue
T. + 44 (0) 207 0962 735
info@londraimmobili.com

INVESTIMENTI A PARTIRE DA
€ 300.000

www.londraimmobili.com

ONLINE

www.casa24plus.it



Quotidiano della Casa e del Territorio

Il Quotidiano della Casa e del Territorio è lo strumento digitale riservato agli abbonati del Sole 24 Ore che fornisce un costante aggiornamento sui temi di edilizia e immobiliare: dal mercato al real estate, dal condominio agli appalti



Guida pratica sulla casa in affitto

Comprare, vendere, affittare, intermediare, gestire, risparmiare: obiettivo della nuova collana del Sole 24 Ore dedicata alla casa è assicurare ai lettori una piena padronanza della materia con un taglio pratico. I primi due volumi sono dedicati ad acquisto e vendita. In edicola con il Sole 24 Ore a € 9,90 oltre il prezzo del quotidiano.

Social network

f Casa24Plus
Anie: la crescita del fotovoltaico è e sarà trainata dai piccoli impianti residenziali

@24casaplus
A Londra i grattacieli in costruzione sono aumentati del 56% nell'ultimo anno

I mutui della settimana

Professione	Impiegato
Età	35 anni
Durata mutuo	15 anni
Importo mutuo	100.000 euro
Valore immobile	200.000 euro

TASSO VARIABILE (%)

Migliore	Medio
BANCADINAMICA	
1,52	2,14
Rata mese	€ 622 € 650

TASSO FISSO (%)

Migliore	Medio
CARIPARMA-CR AGRIC.	
2,81	3,10
Rata mese	€ 681 € 695

Redazione Casa24 Plus

casa24plus@isole24ore.it

DIRETTORE RESPONSABILE:

Roberto Napolitano

VICEDIRETTORE:

Edoardo De Biasi (vicario), Alberto Orioli, Salvatore Padula, Alessandro Plateroti, Fabrizio Forquet (redazione romana)

SUPPLEMENTO A CURA DI:

Giovanni Uggeri (vicecaporedattore)

IN REDAZIONE:

Paola Dezza (vicecaposervizio), Emiliano Sgambato, Evelina Marchesini (inviata)

PROGETTO GRAFICO:

Adriano Altus, Laura Cattaneo, Guido Minciotti, Francesco Narracci