

Il Certificato di Idoneità Statica a Milano un'occasione per l'adeguamento impiantistico

Milano -16 novembre 2017

**SMART
BUILDING
EXPO**

Opera nel campo dell'Ingegneria del costruito

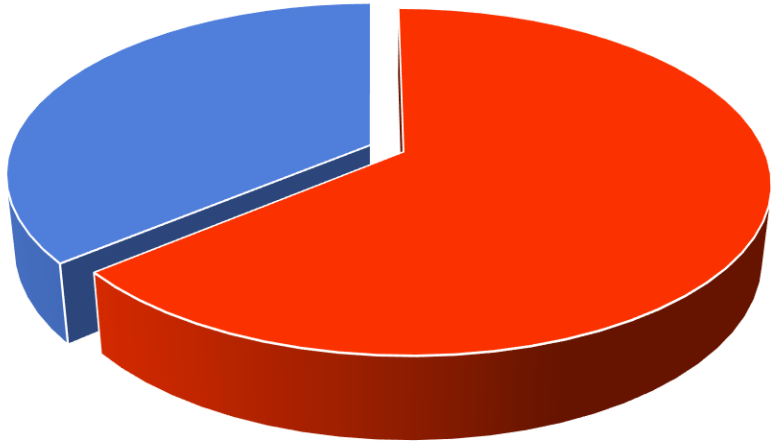
« ... attualmente uno degli ambiti più interessanti per ricadute occupazionali e per consistenza degli interessi economici coinvolti riguarda la cosiddetta gestione del costruito, ovvero quell'insieme di attività volte a garantire il mantenimento e l'adeguamento nel tempo delle prestazioni di un immobile, a massimizzarne la redditività e/o il valore di mercato. » (Fonte: Politecnico di Milano)



Il mercato dei condomini

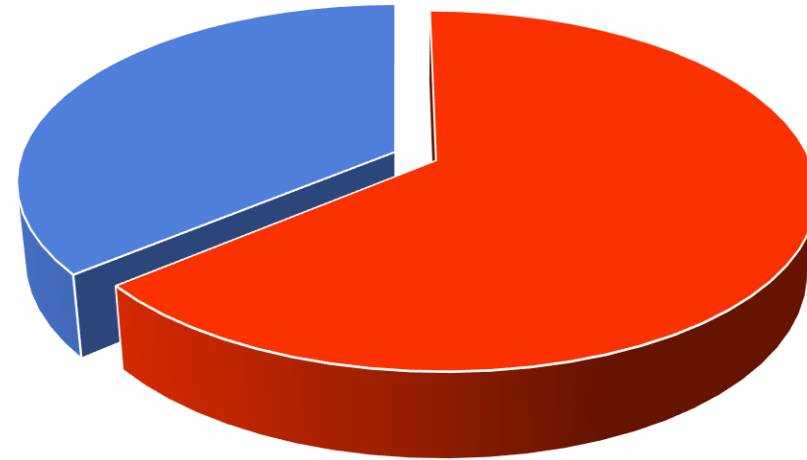
La maggior parte del patrimonio immobiliare italiano è stato **costruito nel dopoguerra**, e più della metà dei condomini presenta seri problemi di manutenzione e aggiornamento impiantistico.

Milano



12.000 edifici anni '50/'60
27.000 con più di 50 anni
Pari al **64%** del totale

Torino



10.000 edifici anni '50/'60
24.000 con più di 50 anni
Pari al **65%** del totale

Sotto lo Skyline



Smart Building anni '60 ...



E' un problema nazionale ...



Il Ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio ha proposto di inserire una certificazione di idoneità statica obbligatoria nei contratti d'affitto e di compravendita, al pari della certificazione energetica, come già avviene in altre nazioni europee

Il Certificato di Idoneità Statica

Milano



Comune
di Milano

Il Comune di Milano, primo in Italia, con l'Art. 11, comma 6 del Regolamento Edilizio 2014 ha introdotto l'obbligo, per tutti gli edifici ultimati da più di 50 anni, di produrre un Certificato di idoneità Statica (CIS) entro l'anno 2019

ATTENZIONE !!

Nel caso in cui il condominio non faccia redigere il Certificato di Idoneità Statica nei limiti temporali previsti «**viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate**»

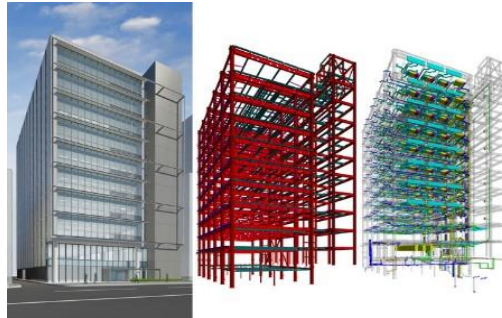
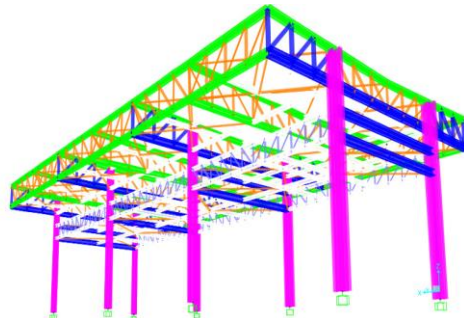
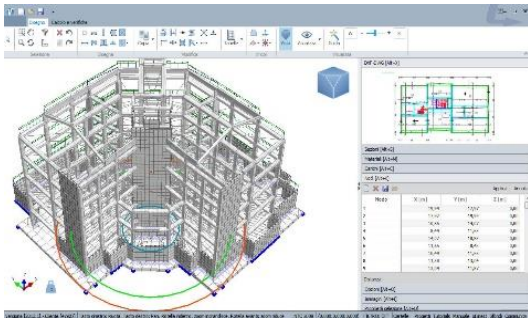
Il Certificato di Idoneità Statica

La Determinazione Dirigenziale del 25 novembre 2016 fornisce le linee guida per la verifica, definendo due livelli di indagine:

Primo livello: verifica documentale, segnali di sofferenza, interventi di modifica, ed elementi accessori

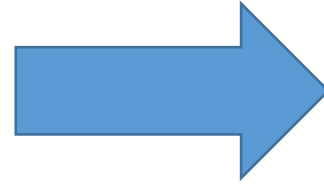


Secondo livello: indagini sperimentali e modellizzazione



Processo di rilascio

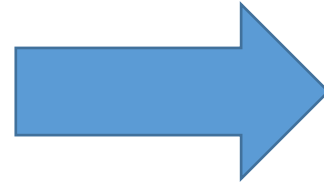
**VALUTAZIONE
POSITIVA**



RILASCIO CIS
(validità 15 anni)



**VALUTAZIONE NON
POSITIVA**



CIS PROVVISORIO
Contiene una relazione con gli
interventi da effettuare
(validità 2 anni)



- Esecuzione dei lavori
- Verifica dei lavori

RILASCIO CIS
(validità 13 anni)



STARK
Real Estate
Engineering

Gli impatti sull'assemblea

Il CIS rappresenta una misura forte ma anche un'opportunità di riqualificazione strutturale e impiantistica del patrimonio immobiliare

L'emissione del certificato prevede anche l'indicazione da parte del Tecnico degli interventi necessari alla messa in sicurezza ed adeguamento normativo della struttura



In caso di eventi accidentali, l'orientamento giurisprudenziale individua la responsabilità penale dell'Amministratore del condominio nell'ambito dell'art. 40 del Codice Penale, secondo il principio che: **“non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo”**

..... e un'occasione in più



Regolamento Edilizio del Comune di Milano del 26 novembre 2014 - Art.84

7 - ... Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive

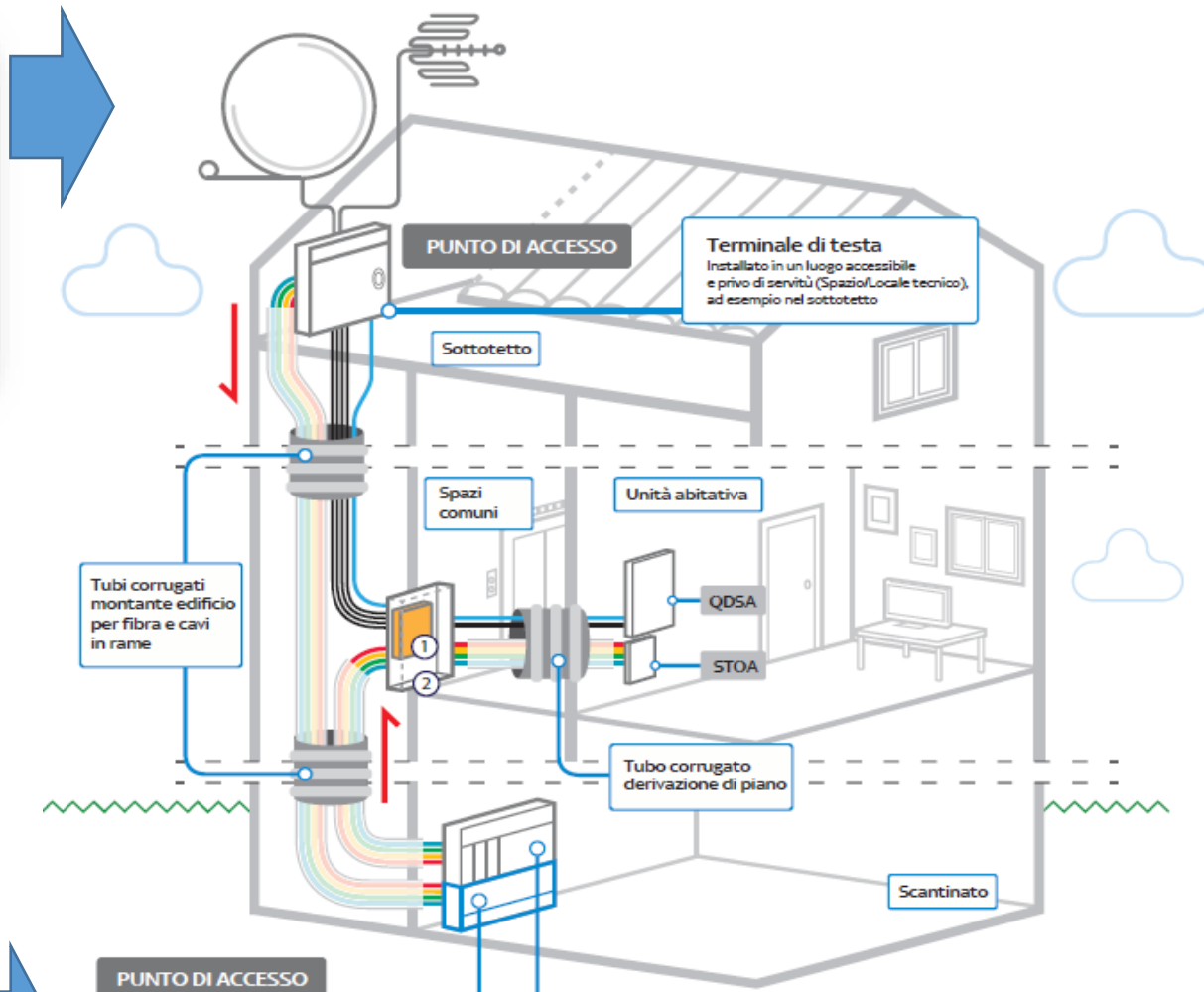
8 - Sono vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, o in giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie






5 anni di tempo per adeguarsi: novembre 2019



Come concepire uno Smart Building

Utilizzando sistemi aperti e le norme che abbiamo a disposizione: CEI 306-22 e CEI 100/7 – V02



-  Cavo Fibra Ottica
4 fibre, con guaina
-  Cavo Coassiale
-  Cavo LAN
-  ① Multiswitch di piano
-  ② Scatola di derivazione di piano

- CSOE Centro Servizi Ottico di Edificio
- QDSA Quadro Distribuzione Segnali di Appartamento
- ROE Ripetitori Ottici di Edificio
- STOA Scatola di Terminazione Ottica di Appartamento

PUNTO DI ACCESSO

OPERATORI SERVIZI Fiber To The Home

ROE
Installato dall'operatore; predisporre uno spazio per almeno due operatori

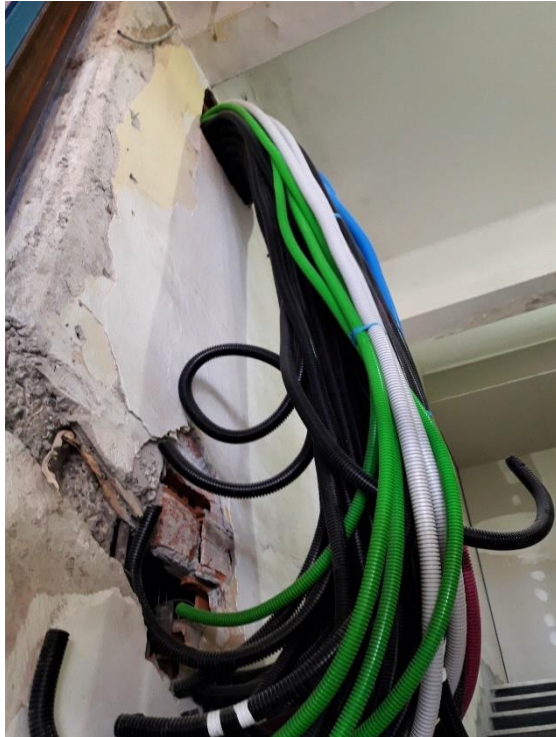
CSOE
Installato in un luogo accessibile e privo di servizi (Spazio/Locale tecnico) ad esempio nello scantinato



Ma soprattutto ...

Spazi installativi durante le ristrutturazioni

Acqua, elettricità e riscaldamento hanno bisogno di tubazioni allo stesso modo gli impianti audio/video e broadband hanno bisogno di spazi adeguati



Offriamo un supporto tecnico

L'Amministratore ogni giorno affronta:

- 1) Problemi derivanti dall'obsolescenza dell'involucro
- 2) Manutenzione impiantistica
- 3) Costante necessità di adeguamento agli obblighi normativi
- 4) Responsabilità giuridiche sempre crescenti

Le verifiche di certificazione (CIS o DIRI) generano soluzioni:

- 1) **Sopralluogo** su ogni edificio amministrato
- 2) **Elaborazione di una relazione tecnica** da portare in assemblea
- 3) **Valutazione**, laddove si rendano necessari, di opportuni interventi per:
 - ✓ Evitare danni contro terzi
 - ✓ Adeguare gli impianti
 - ✓ Rendere l'immobile un luogo di lavoro sicuro
 - ✓ Mettersi in regola con le normative



STARK
Real Estate
Engineering

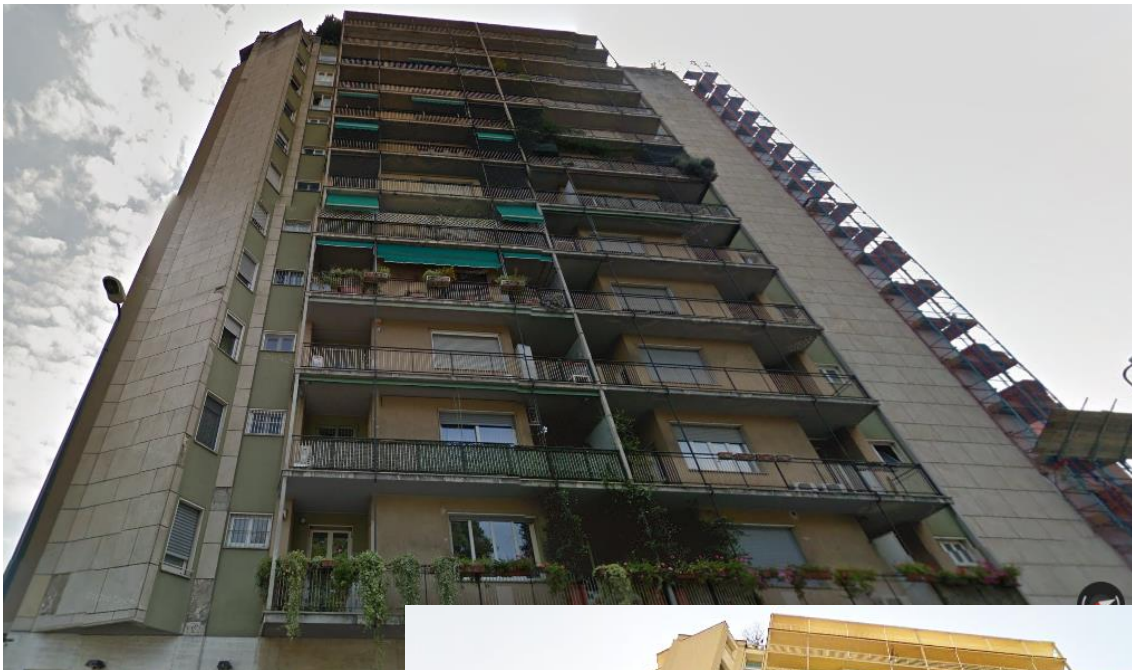
L'esecuzione dei lavori

La proposta in assemblea dei Fornitori:

- ✓ Restyling
- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Riqualficazione impiantistica
- ✓ Riqualficazione energetica
- ✓ Risparmio in bolletta
- ✓ Incremento del valore al mq
- ✓ Detraibilità dell'investimento

Alcuni esempi concreti ...





Milano - Viale Zara 58

- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Restyling
- ✓ Riqualficazione energetica
- ✓ Adeguamento degli spazi

4.500 metri quadri di facciata isolati termicamente, con conseguente riduzione del fabbisogno energetico da 166.80 a 84.23 KWh/m² da Classe F a Classe C



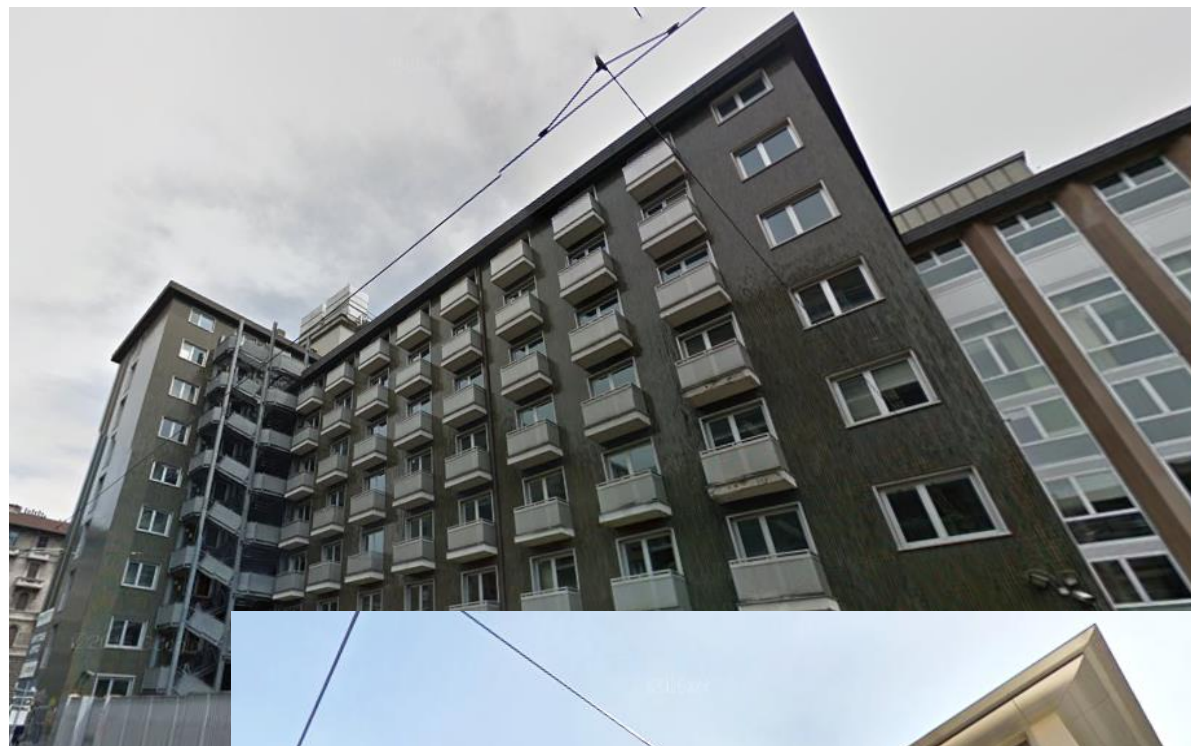
+10% valore/mq
-20% spese
70% detrazione costi



Milano - Via Copernico 42

- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Restyling
- ✓ Riqualficazione energetica
- ✓ Cablatura dell'intero edificio

Non utilizzato da 2008 ora spazio di coworking per centinaia di Aziende



+20% valore/mq
Ritorno di investimento



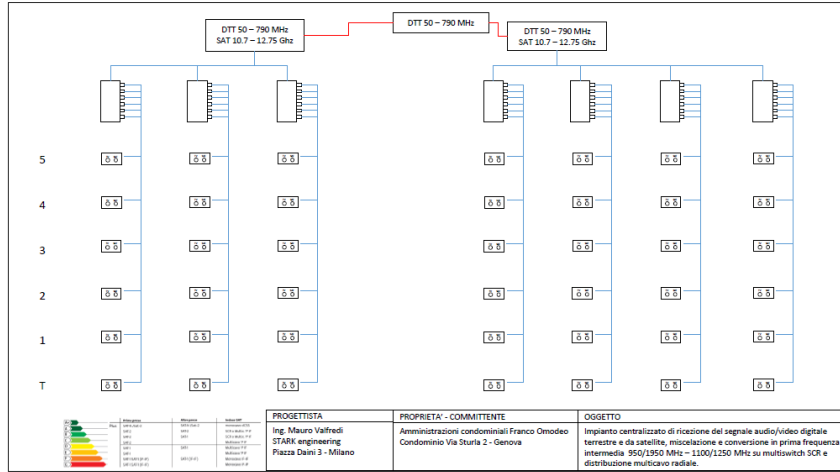
Milano - Via Boezio 20

- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Restyling
- ✓ Riqualificazione energetica
- ✓ Adeguamento degli impianti TV in Classe A+



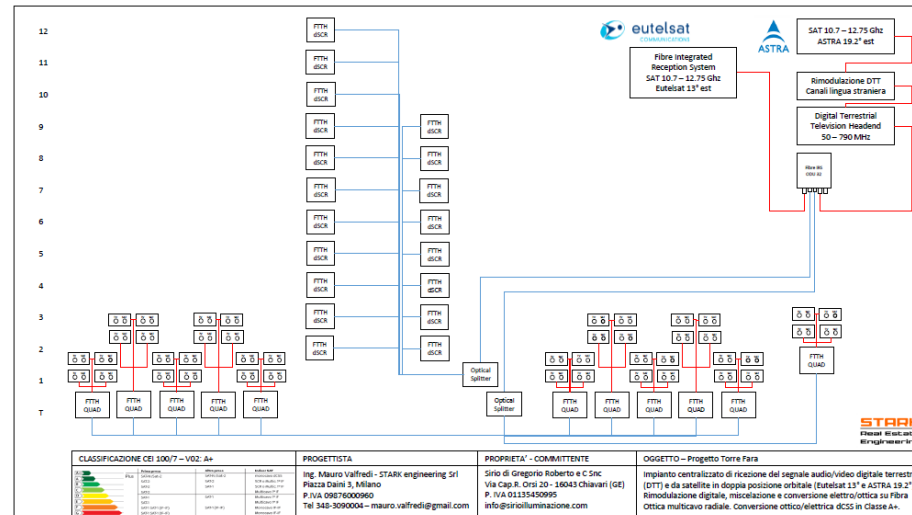
Genova - Via Sturla 2

- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Restyling
- ✓ Riqualificazione energetica
- ✓ Adeguamento degli impianti TV in Classe A+



Chiavari - Torre Fara

- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Restyling
- ✓ Riqualficazione energetica
- ✓ Adeguamento degli impianti TV in Classe A+



Grazie e arrivederci

SMART[®] BUILDING EXPO

Connettività, home and building automation, integrazione impiantistica, progettazione BIM, nuovi servizi per l'edificio in rete

Fiera Milano, Rho
15-17 novembre 2017

STARK
Real Estate
Engineering

Ing. Mauro Valfredi
mauro.valfredi@outlook.it