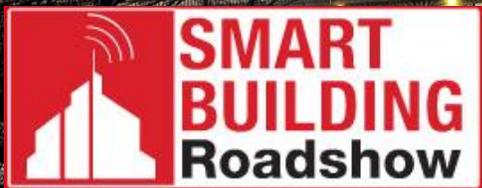


Le manutenzioni ordinarie e straordinarie un'occasione per l'adeguamento impiantistico

Torino - 12 Ottobre 2017



Start-up 2017, 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)



STARK
Real Estate
Engineering

Due divisioni in sinergia

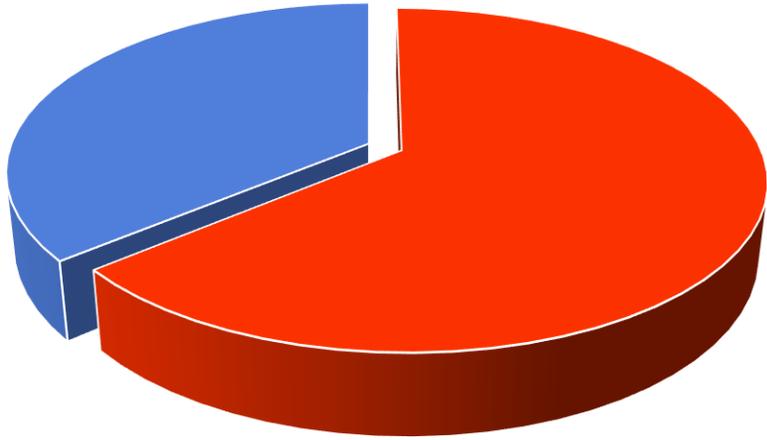
- ✓ Perizie e Certificazioni
- ✓ Progettazione impiantistica di servizio



Il mercato

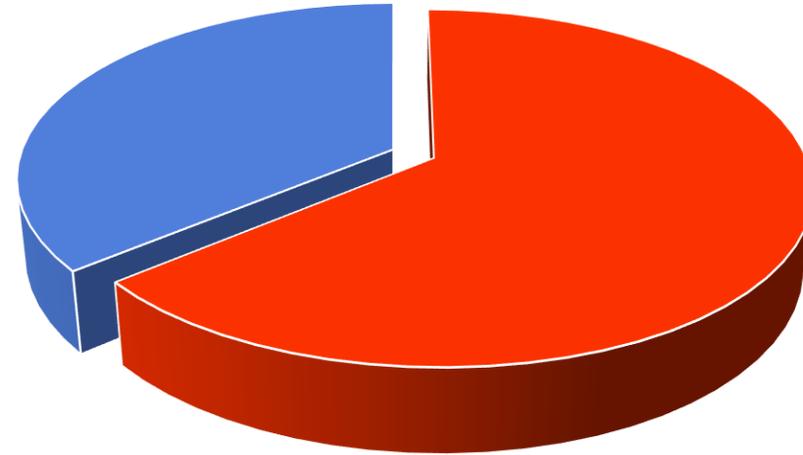
La maggior parte del patrimonio immobiliare italiano è stato **costruito nel dopoguerra**, e più della metà dei condomini presenta seri problemi di manutenzione e aggiornamento impiantistico.

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

24.000 edifici hanno più di 50 anni



E' un problema nazionale

Il Ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio ha fatto una proposta per la Legge di Stabilità 2018:

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

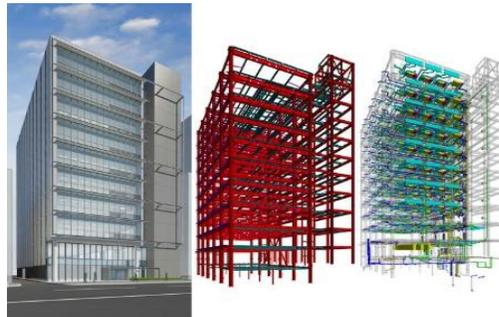
Con l'Art. 11 del Regolamento Edilizio 2014 il Comune di Milano ha introdotto un'opportunità di riqualificazione strutturale e impiantistica del patrimonio immobiliare

Attenzione !! Un obbligo per gli edifici più vecchi di 50 anni, pena l'inagibilità della struttura.
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



Un opportunità

Una misura molto forte, ma soprattutto una grande opportunità di lavoro dal punto di vista strutturale e impiantistico

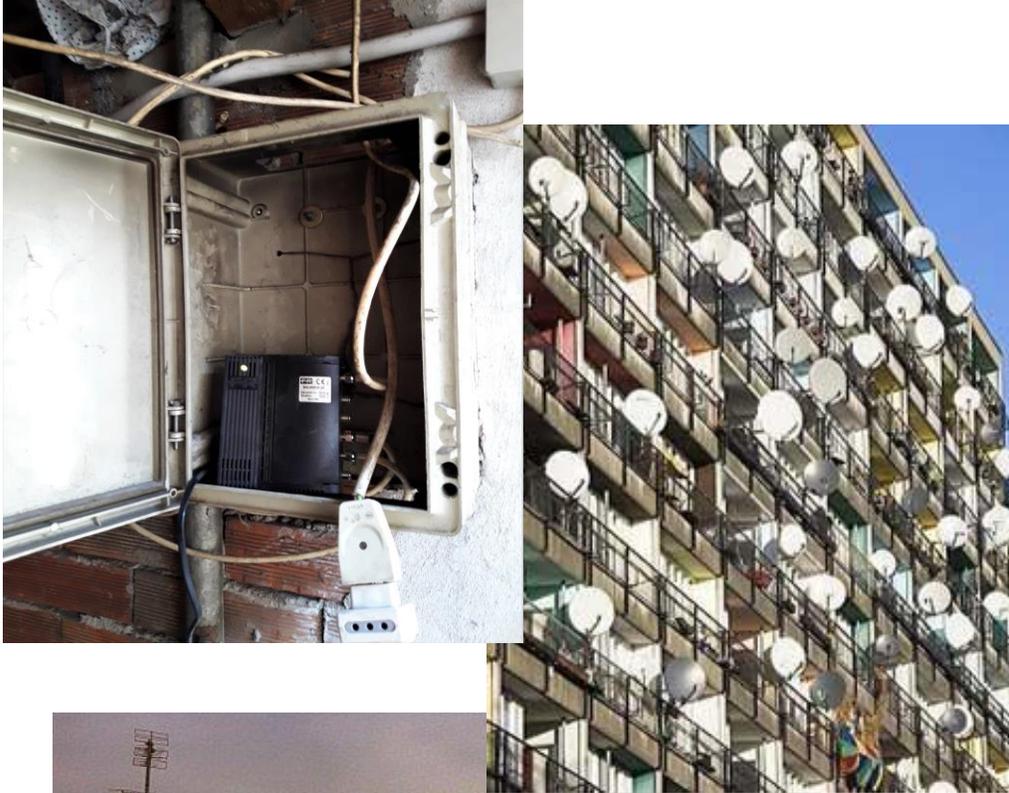
L'emissione del certificato prevede infatti anche l'indicazione da parte del Tecnico degli interventi necessari alla messa in sicurezza ed adeguamento normativo della struttura.



In caso di eventi accidentali, l'orientamento giurisprudenziale individua la responsabilità penale dell'Amministratore del condominio nell'ambito dell'art. 40 del Codice Penale:

“non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo”

..... e un'occasione in più



Città di Torino – Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 luglio 2002

5 – a) tutti i proprietari o possessori di immobili dovranno dotarsi di antenne collettive centralizzate

5 – g) posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato interno o verso cortile ...

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



Come concepire uno Smart Building

Utilizzando sistemi aperti
e le norme che abbiamo a disposizione

Guida CEI 306-22

Guida CEI 100/7 – V02

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

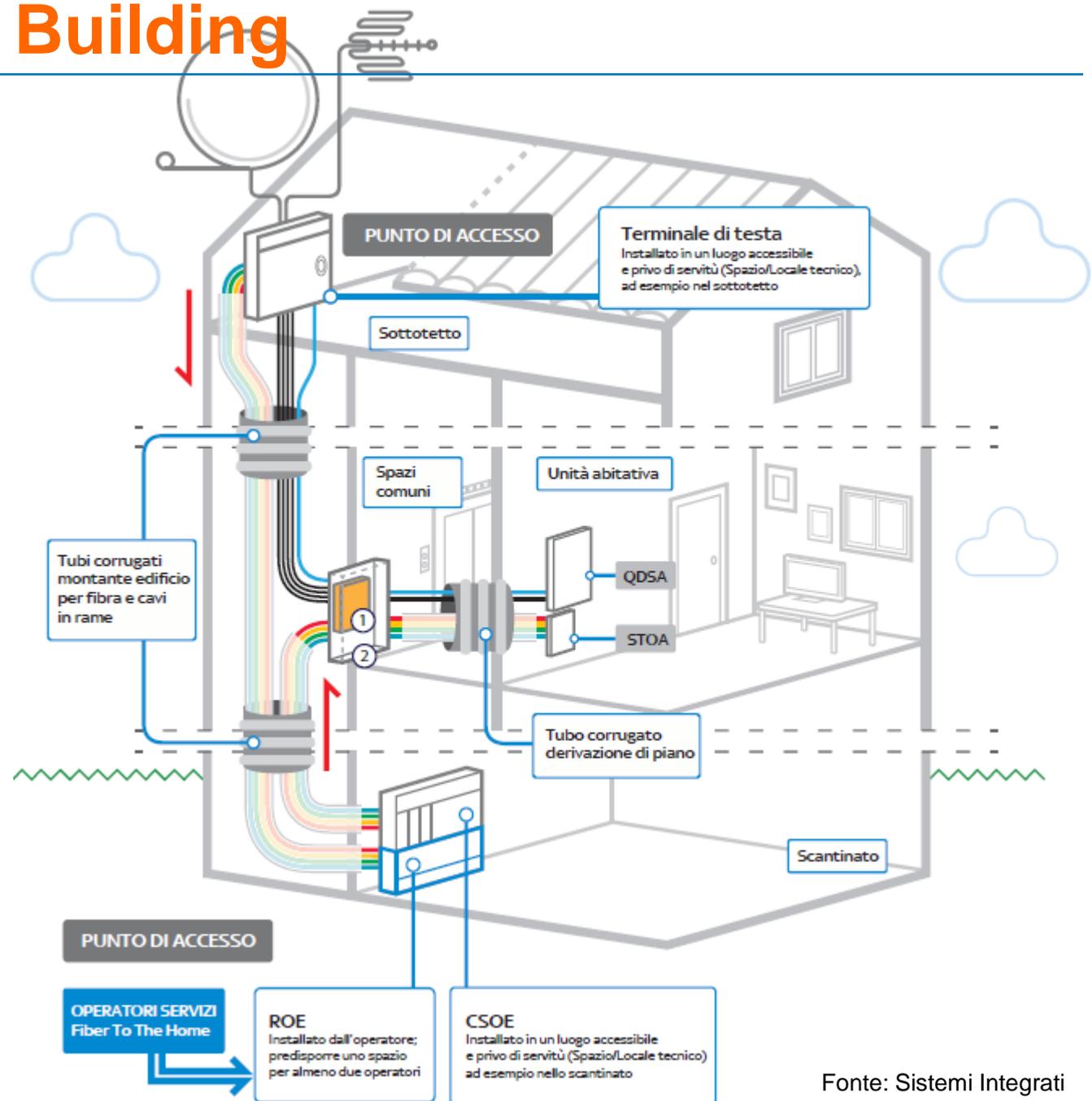
 Cavo Fibra Ottica
4 fibre, con guaina

 Cavo Coassiale

 Cavo LAN

 ① Multiswitch di piano

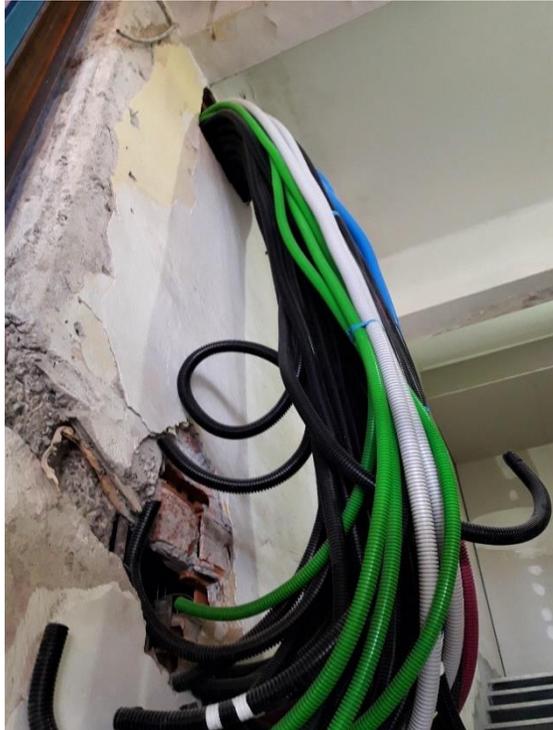
 ② Scatola di derivazione di piano



Ma soprattutto ...

Spazi installativi durante le ristrutturazioni

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



Serve un supporto tecnico per Amministratore

Gli Amministratori di condominio ogni giorno affrontano:

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

Durante le verifiche di certificazione (CIS o DIRI)

- 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
 - ✓ Rendere energeticamente efficiente l'edificio



STARK
Real Estate
Engineering

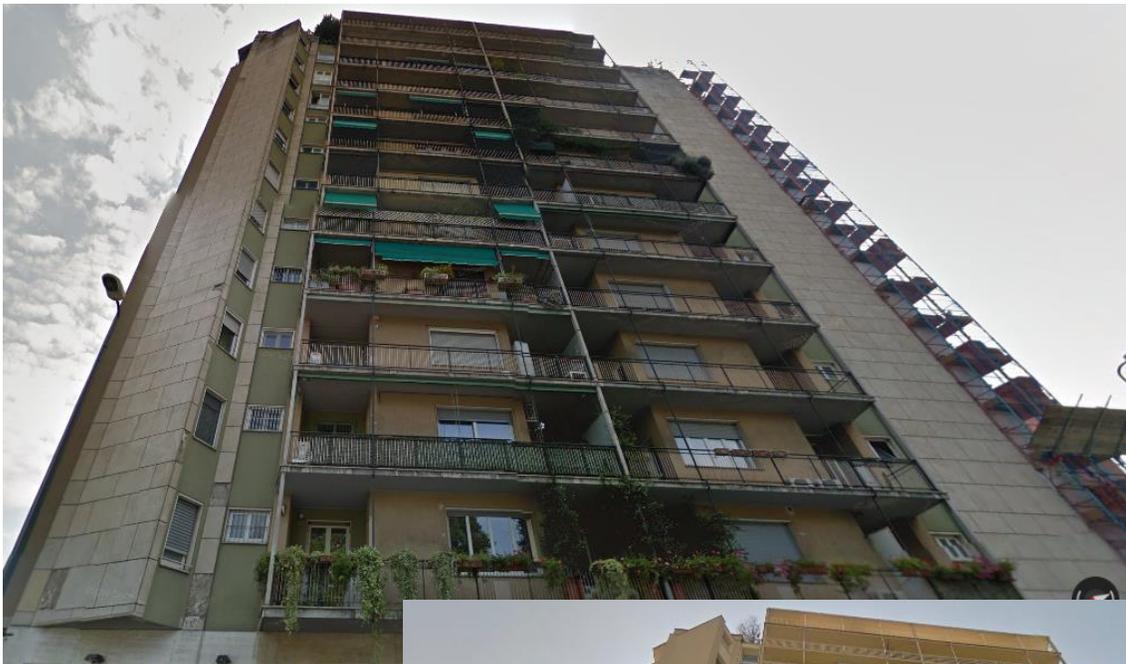
La proposta al condominio

Deve fare leva su:

- ✓ Restyling
- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Riqualificazione impiantistica
- ✓ Riqualificazione 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

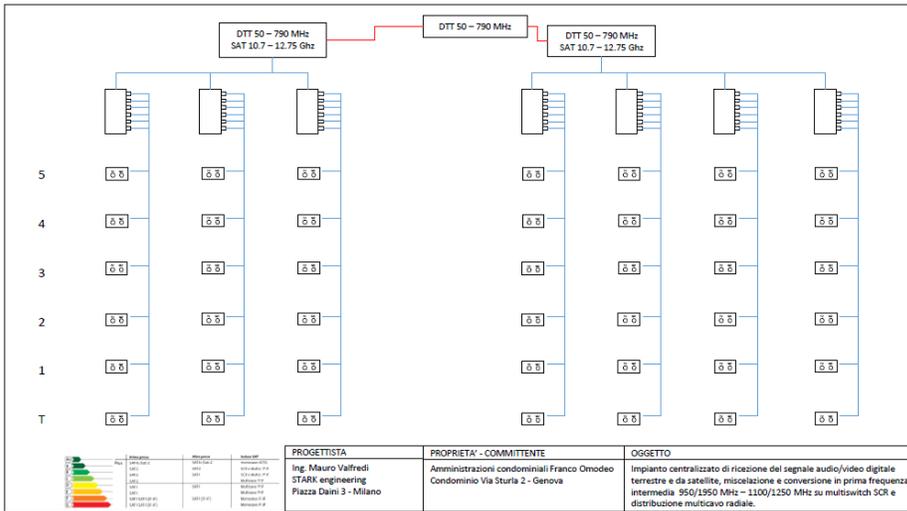
- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Restyling
- ✓ Riqualficazione energetica
- ✓ Cablatura dell'intero edificio

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



Genova - Via Sturla 2

- ✓ Messa in sicurezza
- ✓ Restyling
- ✓ Riqualificazione 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