

NORMATIVA
Burocrazia
E vero snellimento?

MERCATI
Grandi eventi
Sindrome «banana»

AMBIENTE E TERRITORIO
Frane e inondazioni
Come si cambia

IL NUOVO

TRIMESTRALE - ANNO L
NUMERO 4 - NOVEMBRE 2016

www.ilnuovocantiere.it

Cantiere

Porta Nuova Varesine, Milano

Riqualficazione urbana Edifici ad alte prestazioni

PORTA NUOVA VARESINE

- Calcestruzzi di ultima generazione per le strutture
- Sistemi di facciata diversificati
- Operazioni in cantiere minimizzate



**AGENDA DIGITALE
DELLE COSTRUZIONI**
IL BIM COLLABORATIVO

tecniche nuove - Via Entrefa 21 - 20157 Milano - ISSN 1120-9325 - Poste Italiane S.p.A. - Speciazione in abbonamento postale - DL 5/53/2003 (conv. in 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB Milano

ATTUALITÀ



5
IN EVIDENZA
Mercati internazionali
Cresce la presenza
delle costruzioni italiane
di *Giandomenico Ghella*

6
In costruzione | In Italia
e nel mondo
a cura di *Matteo Ferrario*



CANTIERE



18
Riqualificazione urbana
con alte prestazioni energetiche
di *Corrado Colombo*

26
Sistemi di facciata diversificati
Operazioni in cantiere
minimizzate
di *Cesare Cattaneo*

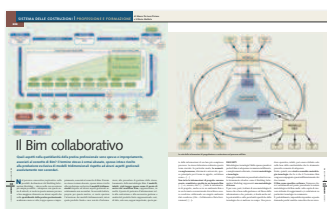
30
Conservazione e interventi
minimali per l'hotel diffuso
di *Corrado Colombo*

24
Calcestruzzi di ultima
generazione per le strutture
di *Cassio Colleoni*



BIM

38
Il Bim collaborativo
di *Mauro De Luca Picione*
e *Vittorio Mottola*



MATERIALI E SISTEMI



44
Economia circolare:
il riuso delle opere in acciaio
di *Monica Antinori*

50
«Pronti per il futuro»
Le novità per presidiare
il mercato dei prossimi anni
di *Matteo Cazzaniga*



IL NUOVO
Cantiere

Anno L - n. 4 - novembre 2016

Direzione, redazione, abbonamenti
Amministrazione e pubblicità - Casa Editrice

tecniche nuove spa

Via Eritrea, 21 - 20157 Milano - Italy
telefono 02390901 - 023320391

<http://www.ilnuovocantiere.it>
nuovocantiere@tecnichenuove.com
<http://www.tecnichenuove.com>

Divisione edilizia e costruzioni:
Costruire in Laterizio, Il Commercio Edile,
Il Nuovo Cantiere, Imprese Edili,
Macchine Edili, Serramenti+Design

Direttore responsabile
Ivo Nardella

Direzione editoriale
Livia Randaccio
livia.randaccio@tecnichenuove.com
tel. 0239090354

Redazione
Monica Iezzi
monica.iezzi@tecnichenuove.com
tel. 0239090232

Direttore commerciale
Cesare Gnocchi
cesare.gnocchi@tecnichenuove.com

Hanno collaborato a questo numero:
Monica Antinori, Gastone Ave,
Ennio Casagrande, Matteo Cazzaniga,
Cesare Cattaneo, Matteo Cazzaniga,
Andrea Ciarabella, Cassio Colleoni,

Corrado Colombo, Mauro De Luca
Picione, Matteo Ferrario, Bruno Gabbiani,
Giandomenico Ghella, Massimo Ghiloni,
Luca Melideo, Pietro Mezzi, Vittorio Mottola,
Lorenzo Perino, Valentina Puglisi,
Massimo Rogante.

Coordinamento stampa e pubblicità
Fabrizio Lubner (responsabile)
Fabiola Galbiati tel. 02390390206,
fax 0239090236

Abbonamenti
Valentina Fasolin (responsabile)
valentina.fasolin@tecnichenuove.com
Alessandra Caltagirone tel. 0239090256
alessandra.caltagirone@tecnichenuove.com
Domenica Sanrocco tel. 0239090243
domenica.sanrocco@tecnichenuove.com
tel. 0239090440 fax 0239090335
abbonamenti@tecnichenuove.com

Abbonamenti:
Tariffe per l'Italia: Cartaceo Annuale € 39,00;
Cartaceo Biennale € 68,00; Digitale Annuale
€ 30,00.
Tariffe per l'Estero: Digitale Annuale € 78,00.
Per abbonarsi a Il Nuovo Cantiere è sufficiente
versare l'importo sul conto corrente postale
n. 394270 oppure a mezzo vaglia o assegno
bancario intestati a Tecniche Nuove Spa,
Via Eritrea 21, 20157 Milano.
Gli abbonamenti decorrono dal mese
successivo al ricevimento del pagamento.
Costo copia singola € 3,90.
Copia arretrata (se disponibile) € 8,00 + spese
di spedizione.

**Ufficio commerciale -
vendita spazi pubblicitari**
Milano: Via Eritrea, 21
tel. 0239090283/272, fax 023551535
commerciale@tecnichenuove.com

MATERIALI E SISTEMI

56
Tecniche neutroniche
per la caratterizzazione avanzata
di materiali cementizi
di Massimo Rogante



60
Elementi per il bloccaggio
di tegole, coppi e gronda
di Matteo Ferrario

MACCHINE E NOLEGGIO

62
Al servizio del cantiere
Gru con alte portate e precisione
millimetrica
di Luca Melideo



66
Riciclaggio a freddo
per il ripristino funzionale
della pavimentazione
aeroportuale
di Claudia Di Sante

69
In breve

IMPRESE

70
Significato e valore del patrimonio
immobiliare aziendale
di Andrea Ciaramella e Valentina
Puglisi



74
Il tormentato percorso
della validazione della struttura
di Ennio Casagrande

78
MERCATO PRIVATO
Una «lenzuolata»
di snellimenti
Titoli abilitativi, agibilità
e bonifiche
di Massimo Ghiloni

79
In breve

AMBIENTE E TERRITORIO

80
Contro frane e inondazioni
Come cambia la progettazione
di Pietro Mezzi



85
IL COMMENTO
Terremoti e sicurezza
delle persone
Cosa può fare l'Italia?
di Bruno Gabbiani

86
È scattata l'ora
di un approccio sistemico
alla questione sismica?
di Ennio Casagrande



93
CITTÀ E MERCATO
Grandi eventi
Città italiane a rischio
«sindrome banana»
di Gastone Ave

Uffici regionali

Bologna: Via di Corticella, 181/3
tel. 051325511, fax 051324647
Vicenza: Contrà S. Caterina, 29
tel. 0444540233, fax 0444540270

Grafica, disegni ed impaginazione
Grafica Quadrifoglio S.r.l., Milano

Stampa Prontostampa
Via Redipuglia 150 -
24045 Fara Gera d'Adda (BG)

Tecniche Nuove pubblica le seguenti riviste:
AE Apparecchi Elettrodomestici, Arredo
e Design, Automazione Integrata, Backstage,
Bicitech, Commercio Idrotermosanitario,
Costruire in Laterizio, Cucina Naturale,
DM Il Dentista Moderno, Elettro, Dermakos,
Farmacia News, Fluid Trasmissioni
di Potenza, Fonderia - Pressofusione,
GEC Il Giornale del Cartolaio, Griffe,

GT Il Giornale del Termoidraulico,
HA Household Appliances
Parts&Components, Hotel Domani,
Il Commercio Edile, Il Latte, Il Nuovo
Cantiere, Il Pediatra, Il Progettista Industriale,
Il Tuo elettrodomestico, Imbottigliamento,
Imprese Edili, Industria della Carta, Italia
Grafica, Kosmetica, La tua farmacia,
Laboratorio 2000, Lamiera, L'Erborista,
L'Impianto Elettrico, Logistica, Luce e
Design, Macchine Agricole, Macchine
Alimentari, Macchine Edili, Macchine
Utensili, Medicina Integrata, Nautech,
NCF Notiziario Chimico Farmaceutico,
Oleodinamica Pneumatica, Organi di
Trasmissione, Ortopedici e Sanitari, Plastix,
Porte & Finestre, RCI, Serramenti + Design,
Stampi Progettazione e Costruzione,
Strumenti Musicali, Subfornitura News,
Technofashion, Tecnica Calzaturiera, Tecnica
Ospedaliera, Tecnologie del Filo, Tema
Farmacia, TF Trattamenti e Finiture, Utensili

e attrezzature, VQ - Vite, Vino & Qualità,
Watt Aziende Distribuzione Mercato,
ZeroSottoZero.

Responsabilità: la riproduzione delle illustrazioni
e articoli pubblicati dalla rivista, nonché la loro
traduzione è riservata e non può avvenire senza
espressa autorizzazione della Casa Editrice.
manoscritti e le illustrazioni inviati alla redazione
non saranno restituiti anche se non pubblicati
e la Casa Editrice non si assume responsabilità
per il caso che si tratti di esemplari unici.
La Casa Editrice non si assume responsabilità per
il caso di eventuali errori contenuti negli articoli
pubblicati o di errori in cui fosse incorsa nella
loro riproduzione sulla rivista.

Periodicità
Trimestrale (4 numeri all'anno)
Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in
abbonamento postale D.L. 353/2003
(conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art.1,
comma 1, DCB Milano

Registrazione

pubblicazione iscritta al n. 366 del Registro
di Cancelleria del Tribunale di Milano in data
16/10/1966.

Iscritta al ROC Registro degli Operatori di
Comunicazione al n° 6419 (delibera 236/01/
Cons del 30.6.01 dell'Autorità per le Garanzie
nelle Comunicazioni)

Dichiarazione dell'Editore
La diffusione di questo fascicolo
carta + on line è di 29.732

Associazioni

ANES ASSOCIAZIONE NAZIONALE
EDITORIA DI SETTORE

Aderente a: Confindustria Cultura Italia



Significato e valore del patrimonio immobiliare aziendale

Il rapporto tra azienda e patrimonio immobiliare, in particolare il patrimonio immobiliare strumentale, è articolato e complesso. Lo stesso concetto di valore può assumere diversi significati in relazione all'utilizzo, al fatto di rappresentare un investimento collaterale, oppure come valore economico a bilancio, come elemento di «solidità» economica in grado di costituire una garanzia, come fonte di reddito (se locato a terzi) o assumere un ruolo rappresentativo e/o di legame con il territorio. Proviamo a vederne le connotazioni.

L'UTILIZZO

Il valore del patrimonio in relazione all'utilizzo indica il valore attribuito dall'imprenditore all'immobile per il grado di funzionalità in relazione allo svolgimento dell'attività aziendale. Tale valore è quantificabile valutando le ricadute economiche e funzionali sull'attività produttiva nell'ipotesi di privazione del bene immobiliare.

Il valore del patrimonio strumentale è strettamente legato alla tipologia e alle caratteristiche della produzione e dipende dai seguenti fattori:

- localizzazione dell'immobile: vicinanza a infrastrutture, a manodopera specializzata, ecc.;
 - dimensione, se adeguata o meno alla produzione;
 - caratteristiche dell'ambiente in relazione ai requisiti di sicurezza e comfort specifici dell'attività produttiva;
 - allestimento dell'edificio con particolari dotazioni meccaniche o tecnologiche.
- Il valore attribuito dall'impresa agli immobili strumentali non dipende solo da fattori di valutazione economica ma di utilizzo del bene, in



Vista sud-est
dell'Headquarter
Nice, Arch.
Carlo Dal Bo.

Il concetto di valore può assumere diversi significati in relazione all'utilizzo, al fatto di rappresentare un investimento collaterale, oppure come valore economico a bilancio, come elemento di «solidità» economica in grado di costituire una garanzia, come fonte di reddito (se locato a terzi) o assumere un ruolo rappresentativo e/o di legame con il territorio.

quanto per l'imprenditore gli edifici che ospitano la produzione rappresentano il primo strumento per l'espletamento dell'attività e quindi concorrono direttamente alla realizzazione del fatturato.

BENE IMMOBILIARE

Il valore del patrimonio come bene immobiliare è il valore del bene immobile in relazione al proprio ciclo di vita e al mercato di riferimento. In particolare, gli immobili industriali, in quanto beni strumentali materiali, tendono

a subire un degrado o un deprezzamento nel tempo in relazione al loro ciclo di vita, al pari dei macchinari e delle attrezzature di produzione. Tra le cause di decremento del valore possiamo indicare:

- deperimento fisico: causato dall'utilizzo del bene e dall'azione degli agenti naturali;
- deperimento funzionale: causato dalla progressiva diminuzione delle capacità di assolvere alle funzioni dovuto a un cambiamento delle esigenze di produzione e ai requisiti igienici e di sicurezza;

■ obsolescenza tecnologica: causata dalla presenza nel mercato di nuove tipologie edilizie industriali che rispecchiano le nuove esigenze di funzionalità;

■ obsolescenza di mercato: causata dalla contrazione della domanda dovuta a molteplici fattori (economie di scala, delocalizzazione, ecc.).

Il decremento del valore di un edificio industriale può essere quantificato in funzione della sua vita utile e, ai fini della valutazione economica, può essere rappresentata in 3 fasi:

- fase 1: dalla realizzazione dell'immobile fino



Vista dal basso della corte centrale dell'Headquarter Nice, Arch. Carlo Dal Bo.

a un terzo della sua vita utile. Il decremento del valore dell'immobile segue un andamento esponenziale;

- fase 2: da un terzo della vita utile fino a circa la metà. Emergono maggiormente gli effetti della vetustà e del decadimento del valore;

- fase 3: dalla metà al termine del ciclo di vita dell'immobile. La riduzione del valore residuo è lenta e graduale, ma non arriva mai ad annullarsi.

Per attuare corrette strategie sul proprio patrimonio immobiliare è importante valutare i seguenti aspetti:

- il decremento del valore di un edificio industriale non è costante nel tempo ed è maggiore nella fase intermedia del suo ciclo di vita;

- l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile comporta un'interruzione del deprezzamento e una crescita percentuale del valore variabile in relazione alla tipologia di intervento effettuato;

- l'unico bene immobiliare generalmente non soggetto a deprezzamento nel tempo è l'area,

che assume il valore di mercato e dipende dalla localizzazione. Tale concetto è da ritenersi valido al netto delle eventuali bonifiche ambientali che incidono direttamente sul valore dell'area stessa.

Il valore del bene immobiliare, oltre al valore del bene in sé, è calcolabile in relazione al mercato. Il valore di mercato è quantificabile come offerta economica che il mercato è disposto a offrire per acquistare il bene.

La stima del valore di mercato si basa sui seguenti fattori:

- localizzazione: la vicinanza a infrastrutture e servizi, alla posizione rispetto all'abitato e alla compatibilità ambientale con il contesto;

- destinazione d'uso: la categoria catastale prevalente (produttivo, magazzino, uffici, ecc.);

- configurazione dell'area: la quantità di superficie coperta (produttivo, magazzino, servizi) e di superficie scoperta (carico-scarico, stoccaggio merci, parcheggio) dell'area e la forma del lotto;

- caratteristiche architettoniche: prefabbricato

o tradizionale, monopiano o pluripiano, altezza netta sottotrave e distanza interasse pilastri;

- dotazioni impiantistiche: riscaldamento, raffrescamento, tipologia di illuminazione, cablaggio;

- stato di conservazione: ovvero stato manutentivo dell'immobile e degli impianti principali.

VALORE ECONOMICO A BILANCIO

Il Valore del patrimonio come valore economico a bilancio è un valore di tipo contabile, indicato all'interno del bilancio alla voce «immobilizzazioni, immobilizzazioni materiali nette, terreni e fabbricati» e rappresenta il valore residuo dei beni immobili di proprietà dell'azienda al netto degli ammortamenti. Il valore a bilancio dei beni immobili può variare nel caso di:

- compravendita di beni immobili, che generano delta positivo o negativo sul bilancio;

- investimenti di carattere straordinario sull'immobile tali da variarne il valore;

- rivalutazione del bene, azione che può essere



Vista dalla terrazza del bar dell'Headquarter Nice, Arch. Carlo Dal Bo.

effettuata annualmente a discrezione dell'impresa, ma che generalmente avviene con cicli pluriennali spesso per incentivo del legislatore.

SOLIDITÀ ECONOMICA

Il valore del patrimonio inteso come solidità economica agisce su due livelli. Internamente all'azienda, essere proprietari degli immobili in cui si svolge l'attività produttiva infonde stabilità all'imprenditore e la trasmette ai dipendenti. Esternamente all'azienda, possedere immobili in proprietà rappresenta un'oggettiva solidità che può essere spesa verso soggetti terzi come istituti bancari per l'accesso al credito, assicurazioni e potenziali acquirenti dell'impresa, nell'eventualità di fusione societaria o cessione dell'attività.

FONTE DI REDDITO

Nel caso in cui all'interno del patrimonio dell'impresa vi sia del patrimonio a reddito, ovvero locato a terzi, questo genera un valore strettamente connesso alla capacità reddituale.

Il grado di redditività di un immobile a reddito è determinato da diversi fattori: flusso di cassa generato (somma dei canoni di locazione), durata dei contratti di locazione in essere, quota di sfritto, eventuali morosità.

IMMAGINE DELL'AZIENDA E LEGAME CON IL TERRITORIO

Il valore del patrimonio come immagine dell'azienda e legame con il territorio è il valore connesso alla capacità dell'immobile di rappresentare agli occhi del pubblico (clienti, fornitori, dipendenti) i valori, la storia, la solidità economica e la capacità produttiva dell'impresa. L'immobile rappresenta quindi uno strumento di marketing, configurandosi come vera e propria vetrina per l'impresa. Negli ultimi anni molte aziende hanno scelto di affidare la realizzazione delle loro sedi a progettisti di fama internazionale, alla ricerca di valenze estetiche e formali capaci di rafforzarne l'immagine; non a caso questi edifici vengono definiti «flag building».

Un ulteriore valore attribuito all'immobile è quello legato al suo posizionamento territoriale. Questo valore è percepito e riconosciuto da tutti gli stakeholder: la cittadinanza, la pubblica amministrazione, le altre imprese nel caso di distretti o filiere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI AUTORI



Andrea Ciaramella
Professore Associato
al Politecnico di Milano
Dipartimento Abc.



Valentina Puglisi
Ricamatore al Politecnico
di Milano, Dipartimento Abc.