

**ADEGUARE LA CASA ALLE PROPRIE ESIGENZE ORA È POSSIBILE**

Regione Piemonte: Legge 20/2009 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica".

**IL CALDO E IL FRESCO CHE VENGONO DAL BASSO**

Climatizzare la casa con i pannelli radianti a pavimento che permettono di ottenere un notevole comfort abitativo.

**CENTRO RESIDENZIALE HABITAREA**

Concluse le vendite del palazzo prospiciente Viale Massobrio. Disponibili gli ultimi appartamenti nel palazzo più grande.

Procedono i lavori di costruzione in Via De Gasperi

**ARCHITETTURA DI AVANGUARDIA PER IL NUOVO CENTRO PARROCCHIALE DEL QUARTIERE EUROPA**

Una scommessa impegnativa per "Ricagni Domenico srl" con una costruzione orientata alla sostenibilità ambientale e alla modernità delle forme

Procedono in Via De Gasperi ad Alessandria i lavori della "Ricagni Domenico srl" per la costruzione del nuovo Centro Parrocchiale San Paolo progettato dallo Studio Centurani.

Recentemente ha avuto inizio la seconda fase dell'opera con la demolizione degli ultimi 2 prefabbricati esistenti, in luogo dei quali sorgeranno le aree esterne del nuovo complesso, dedicate al gioco e alla ricreazione e sul sedime delle quali verranno posati i completamenti degli impianti tecnologici a servizio dei nuovi edifici parrocchiali.

Accanto alla chiesa realizzata nei primi anni '80 e caratterizzata dalla forma circolare e dalle possenti travature in legno lamellare, hanno coesistito per circa trent'anni otto edifici prefabbricati che furono donati alla Diocesi Alessandrina dalla Cassa di Risparmio di Alessandria.



Quelle "baracche di lamiera" (che alla prova del tempo si sono comportate egregiamente) sono servite come alloggio per i sacerdoti della Comunità di San Paolo e hanno visto passare intere generazioni di giovani alessandrini, avendo ospitato per anni la scuola materna Rodari.

Sino alla primavera del 2008 inoltre Mons. Guido Ottria, gli altri sacerdoti e non pochi volontari della parrocchia, hanno tenuto le lezioni pomeridiane di catechismo ed hanno svolto le attività ricreative dedicate ai bambini del quartiere. Insomma si è trattato di un centro religioso e sociale che ha svolto una funzione educativa di notevole importanza per la città.

*segue a pagina 4*

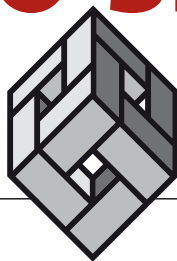
# RICAGNI DOMENICO SRL

impresa di costruzioni e ristrutturazioni

1958



Ricagni Domenico s.r.l. • via Verdi, 4  
15073 Castellazzo Bormida AL • tel. 0131270794 • fax 0131449452



newsletter n.2 • ottobre 2009

## Crisi economica e immobili NEI MOMENTI DIFFICILI IL MATTONE GARANZIA DI SOLIDITÀ

È interessante constatare come, analizzando i dati relativi all'andamento della borsa e quelli del mercato immobiliare (nell'ultimo decennio l'immobiliare cresce +100,6% mentre la Borsa perde -13%), si possa affermare come quest'ultimo abbia mantenuto nella sostanza un valore apprezzabile rispetto al mercato borsistico.

In un contesto difficile nato dalla crisi economica dell'ultimo anno, la buona notizia è che il fondo dovrebbe essere ormai stato toccato: Scenari Immobiliari segnala che già da marzo negli uffici vendita dei cantieri si è notato un nuovo interesse da parte di potenziali compratori. Secondo Nomisma il mattone resta in cima ai desideri degli investitori: circa il 15% delle famiglie si dichiara interessata ad acquistare una nuova abitazione nel prossimo biennio. In un caso su due si tratta dell'acquisto della prima casa, ma crescono (dal 12% al 17%) anche coloro che scelgono di comprare un immobile come investimento dopo essersi scottati in borsa. Le alternative che si pongono all'attenzione dell'acquirente-investitore sono di due tipologie: acquistare un immobile nuovo ben servito dai mezzi pubblici e con efficienza energetica elevata; puntare su nuovi insediamenti in aree di riqualificazione urbana che potrebbero portare a un incremento dei prezzi nel breve periodo. ■

Evitare le trappole nell'acquisto

## COME COMPRARE CASA E DORMIRE SONNI TRANQUILLI

Comprare o vendere un immobile è sempre un passo importante, a volte uno dei più importanti nella vita. Altrettanto importante è farlo in piena sicurezza, consapevoli dei diritti e dei doveri propri e della controparte, sia nei reciproci confronti sia per quanto attiene ai rapporti con lo Stato: è d'obbligo comportarsi con correttezza e lealtà evitando di fornire informazioni inesatte che possano causare incomprensioni o generare aspettative sulla conclusione del contratto.

È opportuno rammentare che un'ingiustificata interruzione delle trattative può dar luogo ad una richiesta di risarcimento danni. *segue a pagina 2*



**ATTENZIONE**

il nostro numero di fax è cambiato: 0131 449452

Per effettuare i passaggi di proprietà in Piemonte

## DAL PRIMO OTTOBRE È NECESSARIA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Conto alla rovescia per l'entrata in vigore del certificato energetico piemontese, il «patentino» obbligatorio che dall'autunno - tra fine settembre e inizio ottobre - attesterà il rendimento degli edifici e permetterà di classificare tanto le nuove costruzioni quanto le compravendite (incidendo sul mercato immobiliare anche in termine di costi).

Entro quella data è atteso il via libera dell'Unione europea, incaricata di verificare che il provvedimento non ponga vincoli alla libera concorrenza.



Intanto la giunta regionale ha approvato il regolamento attuativo destinato ad archiviare l'attuale fase transitoria e a caratterizzarsi come unico punto di riferimento per costruttori, venditori e locatori. Fine degli equivoci e delle confusioni. Ecco un breve vademecum per non farsi cogliere impreparati.

**La validità.** L'attestato vale al massimo dieci anni dal rilascio e va aggiornato ad ogni intervento che modifica le prestazioni energetiche dell'edificio o dell'impianto. *segue a pagina 2*

questo numero, inviato in 1000 copie, è stato chiuso il 28/09/09





**dalla prima**

**la certificazione energetica degli edifici**

**Quando scatta.** L'obbligo della certificazione, redatta secondo lo schema regionale, scatta con l'entrata in vigore del regolamento: dovendo essere prodotta automaticamente in tutti i casi di compravendita o di semplice rinnovo del contratto, finirà per interessare negli anni tutto il patrimonio immobiliare.

**La classificazione.** È adottato un parametro di valutazione, costituito dalla somma degli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la preparazione di acqua calda sanitaria. A seconda del livello di fabbisogno viene attribuita una lettera che, nel «patentino», indica la classe energetica dell'edificio.

**Edifici interessati.** L'attestato è necessario in quattro casi: nuova costruzione di edifici, ristrutturazione edilizia, compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari, locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari.

**I tempi.** Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni la redazione dell'attestato avviene all'atto di chiusura-lavori. Spetta al costruttore far produrre ad un certificatore il documento e comunicare al Comune competente il nome dell'incaricato: il tutto, entro la data di inizio lavori. In caso di compravendita o di locazione degli edifici, deve essere preparato in tempo utile per essere

**dalla prima**

**come comprare casa e dormire sonni tranquilli**

Per fare i passi giusti e per non avere sorprese spiacevoli, dai primi contatti alla stipula dell'atto notarile, passando attraverso la proposta di acquisto e il preliminare di vendita, potete consultare sul nostro sito [www.ricagnidomenicosrl.it](http://www.ricagnidomenicosrl.it) la guida completa pubblicata dal Consiglio Nazionale del Nota-

riato sull'argomento "La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare". ■

**La guida si occupa dei seguenti argomenti:**

- contratto preliminare o compromesso
- la prescrizione del preliminare
- il contenuto del preliminare
- la forma
- la tutela in caso di inadempimento
- la caparra e l'acconto
- le scadenze
- la riserva di nomina
- il preliminare di immobile da costruire
- la registrazione
- tra il preliminare e la vendita

fornito al momento della stipula dell'atto di compravendita o locazione. È a cura del venditore e del locatore.

**Edifici esclusi.** Sono esonerate le unità immobiliari prive di impianto termico con le seguenti destinazioni d'uso: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, strutture temporanee (per un massimo di sei mesi), altre strut-

tore o edifici di proprietà di Atc. **Chi certifica cosa.** La Regione prevede un elenco dei professionisti abilitati (l'iscrizione costerà 100 euro l'anno). Sono ammessi: ingegneri, architetti, geometri, periti. Idem per laureati e diplomati in Scienze Ambientali, Chimica, Scienze e Tecnologia Agraria, Scienze e Tecnologie Forestali e Ambientali, con diploma di geometra, perito industriale o agraria: a condizione che abbiano

superato il corso di formazione previsto dalla Regione.

**Sanzioni.** Amministrative, la cifra varia a seconda dell'irregolarità accertata.

**Sistemi informativi.** La Regione si impegna a realizzare un Sistema informativo per la certificazione energetica degli edifici (SICEE) contenente l'elenco dei certificatori e la raccolta degli attestati. Nell'ambito del SICEE è previsto un vero e proprio «Catasto energetico degli edifici» con tutte le indicazioni sulle prestazioni energetiche degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

**Info.** Numero verde della Regione: 800 333 444.

**C'è da sapere**

- 10 anni la validità dell'attestato (dalla data di rilascio);
- 400-700 euro il costo stimato per un alloggio di 100 metri quadrati;
- 100 euro l'anno l'iscrizione all'elenco dei certificatori abilitati;
- 90 mila l'anno i rinnovi dei contratti e le compravendite in Piemonte (che implicano il rilascio del certificato) ■

da "La Stampa" 01/08/2009

**Ristrutturazioni: prorogato al 2012 il bonus 36% Sarà resa inoltre permanente l'aliquota IVA ridotta al 10%**

Il Consiglio dei Ministri ha approvato il 22 settembre scorso il disegno di legge finanziaria per il 2010 all'interno del quale viene prorogato fino al 2012 il bonus fiscale del 36% per le spese di ristrutturazione degli immobili. Inoltre il DDL prevede di rendere permanente l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% sui lavori di recupero del patrimonio edilizio.



Legge Regione Piemonte 20/2009 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica"

**ADEGUARE LA CASA ALLE PROPRIE ESIGENZE ORA È POSSIBILE**

**Dal 31 luglio scorso è possibile effettuare ampliamenti e sopraelevazioni agli immobili residenziali uni e bifamigliari e a quelli ricettivi, nonché agli immobili a destinazione artigianale o produttiva. Le possibilità previste dalla legge sono collegate con il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio. Le modifiche sono consentite fino al 31 dicembre 2011. I condomini non usufruiscono delle norme previste dalla Legge regionale 20/2009.**

**Edifici residenziali unifamigliari e bifamigliari ed edifici ricettivi** Sono consentiti ampliamenti del 20% delle volumetrie esistenti fino ad un massimo di 200 mc e fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva, data da quella esistente sommata a quella dell'ampliamento in previsione, di 1200 mc. Gli ampliamenti sono consentiti solo se accompagnati da interventi tali da ridurre il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva fino al raggiun-

gimento dei requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali o tali da ridurre almeno del 40% il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva. Sono ammessi ampliamenti della volumetria esistente del 25% e del 35% in base al livello di qualità ambientale ed energetica raggiunto (in riferimento al sistema di valutazione Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte). Sia nel caso di ampliamento che di demolizione con ricostruzione è possibile superare

l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti per la quantità necessaria a sopraelevare di un piano il fabbricato. **Edifici artigianali o produttivi** In deroga ai limiti urbanistici vigenti è prevista l'opportunità di eseguire "soppalchi" nel limite del 30% della SUL (Superficie Utile Lorda) esistente e ampliamenti in termini di superficie contenuti nel 20% della SUL esistente, ma con il limite di 200 mq. ■ **Sul nostro sito il testo integrale della Legge regionale 20/2009**

[www.ricagnidomenicosrl.it](http://www.ricagnidomenicosrl.it)



**IL CALDO E IL FRESCO CHE VENGO NO DAL BASSO**

**Il sistema permette di ottenere un notevole comfort abitativo, a condizioni che vengano rispettati determinati presupposti nel calcolo, nella progettazione, nell'esecuzione e nella scelta dei materiali.**

Un sistema radiante a pavimento consente di ricavare un grado molto elevato di comfort abitativo, purché vengano rispettati determinati presupposti nel calcolo, nella progettazione e nella scelta dei componenti. Per ottenere un'adeguata uniformità nella distribuzione del calore occorre inoltre che l'impianto sia posato e collaudato a regola d'arte e che, per pilotarlo nella maniera ottimale, venga montata una serie di dispositivi impiantistici automatici di regolazione in grado di mantenere il livello di benessere sui valori richiesti. I condotti annegati nel massetto possono essere scelti secondo le esigenze grazie all'ampia varietà di soluzioni e materiali, come il rame trattato, il materiale plastico di speciale composizione o le versioni con anima metallica. Il pavimento radiante è adatto a tutte le tipologie costruttive e può essere installato nelle abitazioni ristrutturate e in quelle di nuova costruzione, negli uffici, negli edifici industriali e commerciali e persino all'esterno, sulle rampe dei garage su fondi stradali o su parcheggi nelle zone con un forte carico di neve o con pericolo di formazione di ghiaccio.

calore e consente di ottenere un risparmio energetico complessivo che può raggiungere l'8 - 12% rispetto agli impianti con corpi scaldanti tradizionali. L'assenza dei radiatori aumenta lo spazio libero nei locali e annulla quasi completamente i moti convettivi dell'aria calda circolante, assieme a tutti i problemi connessi con la movimentazione delle polveri nell'ambiente, con la pulizia delle pareti e con gli sprechi di calore dovuti al riscaldamento delle superfici retrostanti gli elementi, quando sono montati contro le pareti esterne.

**Il sistema costruttivo**

Per la realizzazione è impiegata la tecnica a massetto galleggiante, con completo distacco del supporto del piano di calpestio dalle strutture portanti orizzontali e dalle pareti di contenimento verticali. L'interposizione di uno strato isolante continuo orizzontale e lungo tutti i bordi rende ininfluente eventuali movimenti differenziali del massetto e riduce al minimo le dispersioni di calore e i ponti termici. Per ogni ambiente il piano diviene un vero e proprio pannello, grande quanto la superficie del locale, che emette

con il collegamento di un capo del tubo alla mandata del collettore di distribuzione e procedendo con la posa del condotto senza giunzioni fino alla connessione dell'estremità alla valvola di ritorno. Con la posa del tubo a spirale si ottiene la massima uniformità della temperatura a pavimento e, soprattutto, le curve a 90°, eccetto le due centrali, impediscono alle tubazioni in plastica di subire una deformazione troppo forte, specialmente quando si lavora con interassi piccoli. Con questo schema si possono realizzare circuiti a passo uniforme oppure a interasse variabile, rendendo più fitto il numero dei tubi laddove esistono dispersioni maggiori, ad esempio verso le pareti perimetrali. La posa a serpentina, caratterizzata da curvature con raggio molto stretto, è facilitata quando vengono impiegati tubi metallici o compositi e risulta conveniente soprattutto se l'impianto a pavimento viene realizzato su superfici di forma irregolare e di piccola estensione.

**La posa del massetto**

Dopo aver completato il circuito e sistemato lungo una parete uno zoccolo isolante in materiale



pannelli radianti a pavimento posati nel cantiere Habitarea di Alessandria

espanso, alto come la pavimentazione finita e dello spessore di 0,8-1 cm, il pavimento è pronto per la gettata del massetto, che viene realizzato con un usuale impasto di cemento e inerti silicei, additivato con un composto che agisce come fluidificante e favorisce la propagazione del calore. Nella fase di getto occorre controllare che l'impasto penetri in ogni interstizio, avvolgendo le tubazioni senza che si formino sacche o bolle d'aria in grado di diminuire l'efficienza del sistema. La finitura superficiale della malta può

essere effettuata per staggatura e successiva frattazzatura a mano o a macchina. Per i locali di dimensioni superiori a 35-40 metri quadrati è sempre meglio prevedere giunti di dilatazione interni, realizzati con materiali espansi di riempimento e spinti per tutto lo spessore del massetto.

**Lo strato isolante** Per la posa del sistema è indispensabile realizzare un livellamento piano e privo di parti spigolose, in grado di inglobare tutte le reti impiantistiche non connesse con i pannelli radianti. Sul piano è sistemato lo strato isolante, composto da lastre affiancate in materiale espanso o in sughero. In genere si tratta di manufatti autoespandenti e ad alta densità, confezionati senza l'ausilio di Cfc e con bordi laterali conformati per l'incastro a sovrapposizione. Questo livello, oltre a fornire un adeguato isolamento termico, permette di abbattere notevolmente il rumore da calpestio e la trasmissione del suono da un locale all'altro. I pannelli sono costruiti in versione liscia, adatta soprattutto dove sono previsti carichi rilevanti, oppure prestampata a rilievi con vari tipi di passo. Nei sistemi lisci, i condotti, il telo di polietilene che funge da barriera contro l'umidità del massetto e l'eventuale armatura in rete elettrosaldata sono semplicemente appoggiati e fissati con clips a scatto, anche preinserite in barre. Nei sistemi a bugne, i rilievi sono utilizzati per fissare i tubi in posizione lungo i lati dritti del circuito e nelle curve delle serpentine o delle spirali. I pannelli isolanti a rilievo sono in genere ricoperti, sulla parte in vista, da uno strato in materiale plastico che funge da barriera al vapore. Il circuito della condotta deve essere mantenuto sollevato rispetto allo strato di isolamento, per garantire l'inglobamento del condotto nel massetto. Con pannelli dotati di rilievi i tubi rimangono sopraelevati grazie a una sede ricavata per stampaggio, mentre con pannelli piani i condotti sono fissati per mezzo di dispositivi a scatto, che provvedono a rialzarli rispetto al piano. Nei sistemi a pannelli lisci, sotto la tubazione viene sovente inserita una rete elettrosaldata, che ha il compito di ripartire i ritiri del massetto e di sostenere il circuito. Non è indispensabile mettere in bolla le tubazioni, in quanto piccole contropendenze non influiscono sul buon funzionamento dell'impianto. ■





## dalla prima

Si sentiva però la mancanza di un vero e proprio oratorio, di un salone parrocchiale nel quale organizzare attività o eventi e di una meritata abitazione per i sacerdoti.

La Diocesi di Alessandria ha così deciso di approvare, con la regolamentazione, la supervisione ed il contributo della Conferenza Episcopale Italiana, la costruzione, sull'ampia area già disponibile, della nuova struttura in grado di sostenere l'attività pastorale secondo le moderne esigenze della nostra società.

Lo Studio Centurani si è occupato della fase progettuale e della Direzione Lavori. Suo è infatti il progetto architettonico, il progetto delle strutture, i progetti energetici e degli impianti. Lo Studio Centurani ha sede dal 2001 a Roma e a Teramo e da ora anche a Castellazzo Bormida.

Alla Ricagni Domenico srl è stata appaltata la demolizione dei vecchi manufatti, la costruzione del nuovo centro parrocchiale e la realizzazione di tutte le aree esterne. Una vera scommessa per l'obiettivo da raggiungere e per la complessità delle opere, decisamente inconsuete per la normale pratica edilizia.

Il nuovo edificio parrocchiale dalle linee geometriche razionali e pure e dalle masse volumetriche elementari poste in ardita relazione tra loro, si fonde con l'esistente chiesa dalla quale trae ispirazione per il linguaggio architettonico e le direzioni costitutive dominanti, creando un ambiente unico di notevole impatto estetico, di grande funzionalità ed indubbia riqualificazione per l'intero quartiere Europa.

Linee pulite, semplici, di estremo significato simbolico e di lineare razionalità celano un attento studio sugli orientamenti cardinali e sulle esposizioni solari oltre che la dettagliata analisi delle tematiche di rapporto spaziale con l'esistente chiesa con la quale il nuovo edificio è chiamato a dialogare. I nuovi edifici parrocchiali costituiscono un importante intervento di architettura.

Il principio ispiratore e la filosofia progettuale sono quelle di vedere l'energia solare come "risorsa globale"; il nuovo complesso San Paolo è infatti progettato per essere una vero collettore solare.

Tecnicamente l'edificio è realizzato con una fondazione su palificazione composta da 120 pali trivellati con una profondità media di circa 12 ml. Questo è dovuto alla necessità di rispettare le nuove disposizioni antisismi-

## architettura di avanguardia

che in un terreno poco resistente. Sono state inoltre adottate le più moderne tecnologie e materiali all'avanguardia per ottenere un edificio che funzioni come una vera e propria macchina per risparmiare energia e per sfruttare al meglio

le risorse naturali.

Poiché la prima fonte di risparmio energetico è data dalla capacità dell'edificio di non disperdere il calore generato, particolare attenzione è stata data alla coibentazione delle murature, nelle quali, a seconda degli ambienti, sono inseriti materiali isolanti di varie stratigrafie e spessori, fino addirittura ai 20 centimetri usati nelle pareti

perimetrali, con un notevole utilizzo di pannelli in fibra di legno.



Uguale attenzione è stata data alle chiusure trasparenti esterne usando serramenti capaci di garantire ampi spazi vetrati e completa tenuta all'aria secondo le migliori tecniche certificate. In questo modo si massimizza l'apporto solare gratuito minimizzando le dispersioni.

Il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo degli ambienti sono ottenuti sfruttando il

principio fisico con il quale il sole riscalda la terra: l'irraggiamento. Un sistema di pannelli radianti posati nel controsoffitto garantisce la climatizzazione dell'intero edificio sfruttando energie rinnovabili. Un mix bilanciato ed interfacciato di risorse che prevedono pannelli solari termici, pannelli solari fotovoltaici, sonda geotermica con pompa di calore elettrica, termo camino a legna, ventilazione meccanica controllata con recuperatore e scambiatore interterrato, serra solare e, in caso di emergenza caldaia a gas metano a condensazione, consentono al nuovo centro parrocchiale di guadagnarsi un posto di tutto rispetto tra gli edifici a ridottissimo impatto ambientale.

Il nuovo complesso parrocchiale prevede la realizzazione al primo piano della Casa Canonica con gli appartamenti dei sacerdoti e al piano terra il salone con capienza di 100 persone, le aule di catechismo e gli uffici parrocchiali. Con il nuovo complesso, la Parrocchia San Paolo potrà essere ottimo centro di aggregazione per il quartiere Europa, accogliendo bambini, adolescenti ed adulti in una moderna struttura nella quale le attività parrocchiali potranno essere finalmente svolte nel modo più idoneo, con la speranza di sensibilizzare i fruitori ad un corretto rispetto delle limitate risorse ambientali. ■



Centro residenziale Habitarea

## DISPONIBILI GLI ULTIMI ALLOGGI DEL PALAZZO PIÙ GRANDE

Le vendite procedono veloci al pari dei lavori svolti da "Ricagni Domenico srl"

**Concluse le vendite del palazzo prospiciente Viale Massobrio. Sono ancora disponibili alcuni appartamenti nel palazzo più grande**, da bilocali a formato famiglia (fino a tre camere) ai vari piani.

Per informazioni commerciali: Agenzia Fisas Immobiliare via dei Martiri 31, 15121, Alessandria Tel. 0131 442777, Massimo Firpo 339 3030030. ■

