



L'acquirente deve sapere con quale tecnologia e con quali materiali è realizzato l'edificio

di Cristian Angeli | 21 Novembre 2022 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Pertinenze](#), [Superbonus](#)

Gli edifici non sono tutti uguali, o meglio a volte lo sembrano, ma in realtà sono realizzati con sistemi costruttivi (in laterizio, in legno, in acciaio, etc) che offrono prestazioni completamente diverse.

L'edilizia sta attraversando una fase molto particolare, complice questo periodo di bonus generalizzati che ha appiattito il concetto di costo di costruzione, prima molto più sentito dalle imprese, dagli acquirenti e dai committenti dei lavori.

In realtà, oltre ai costi, non bisogna perdere di vista le caratteristiche costruttive con cui è realizzato l'edificio poiché da esse dipendono le prestazioni termoigrometriche, il comfort e la sicurezza complessive e delle singole unità immobiliari.

Temi sicuramente importanti, che richiamano responsabilità per tutti i soggetti coinvolti.

I sistemi costruttivi non sono tutti uguali

Al di sotto della “*pelle*” che ricopre un edificio, indipendentemente che sia intonacato o rivestito con materiali isolanti, esiste uno “scheletro” non visibile che conferisce la necessaria resistenza strutturale (nei confronti dei carichi gravitazionali e sismici). A sua volta lo scheletro è chiuso nel perimetro mediante blocchi di laterizio uniti con malta.

Questo rappresenta il modo di costruire “*tradizionale*”, ovvero il più diffuso in Italia dal dopoguerra ad oggi, con il quale sono state costruite gran parte delle periferie delle nostre città. Si parla, in termini tecnici, di edifici intelaiati in cemento armato con tamponamenti in laterizio.

In passato però questa tecnologia non esisteva e così gli edifici, ad esempio nei centri storici o nelle campagne, erano realizzati in muratura portante, di laterizio o addirittura di pietrame naturale, senza alcuna traccia di cemento armato.

Oggi esistono altri sistemi costruttivi, frutto dell’industrializzazione edilizia, che permettono di ottimizzare i costi e le tempistiche di esecuzione. A volte si tratta di tecnologie molto “pubblicizzate”, si pensi alle case in legno, che tuttavia richiedono valutazioni dal punto di vista tecnico.

Il punto di vista del costruttore

Spetta sempre al costruttore, guidato dal progettista, scegliere il sistema costruttivo con cui realizzare un nuovo edificio, sulla base degli obiettivi prestazionali da raggiungere e in base a valutazioni strategiche di mercato.

Chiaramente tali caratteristiche vengono diversificate a seconda che si tratti di abitazioni economiche o signorili.

Fermo restando il rispetto delle normative e dei requisiti minimi dei vari componenti, il punto di vista del costruttore tenderà normalmente a privilegiare sistemi e materiali che consentono di contenere i costi, sia in termini di “costi diretti” (acquisti), sia in termini di “costi indiretti” (manodopera, attrezzature e tempistiche di esecuzione).

Il punto di vista dell’acquirente

Il punto di vista dell’acquirente non sempre è guidato da valutazioni di carattere tecnico. Soprattutto nei casi in cui l’acquisto avviene senza il supporto di un professionista, la scelta tiene conto di fattori diversi, come ad esempio:

- L’ubicazione
- L’aspetto estetico
- Le finiture

Chiaramente l'acquirente presterà particolare attenzione anche al prezzo, che non sempre è correlato al costo di costruzione, dipendendo bensì da dinamiche di mercato del tutto diverse.

È evidente che, oltre agli aspetti suddetti, sarebbe opportuno che chi acquista “la casa” ne valuti, tramite un proprio consulente, anche le caratteristiche costruttive, poiché da esse dipendono il comfort, il valore e la durata stessa dell'edificio.

Come fare

Scegliere non è mai facile e le valutazioni devono essere fatte caso per caso, prendendo in esame i progetti (con l'aiuto di un consulente) e andando a vedere le reali caratteristiche progettuali dell'immobile, eventualmente mediante accesso agli atti presso i pubblici uffici.

Nei progetti devono essere indicate infatti, tramite relazioni e disegni, le modalità realizzative di tutte le parti della costruzione, sia strutturali sia di finitura. Devono essere anche allegate le certificazioni dei materiali, che sono quasi sempre obbligatorie e che, ove assenti, richiamano importanti responsabilità a carico del direttore dei lavori e del costruttore.

A tale proposito occorre sapere che alcune certificazioni sono ormai scontate nel settore dell'edilizia. Nessun costruttore si sognerebbe mai di non effettuare le prove sperimentali previste obbligatoriamente sul calcestruzzo e sull'acciaio con i quali si realizzano le strutture in cemento armato.

Altre certificazioni sono invece “nuove”, in quanto sono state introdotte da provvedimenti normativi più recenti, oppure perché sono riferite a materiali o sistemi di costruzione che prima non esistevano o non erano diffusi. È su quelle che bisogna prestare attenzione poiché la loro mancanza (magari in buona fede), può compromettere importanti tutele previste a favore del committente dei lavori o dell'acquirente.

Si pensi ad esempio all'obbligo di conformità ai CAM previsto per i materiali isolanti.

Il recente DL34/2020 convertito in legge con la Legge 77/2020 ha introdotto infatti, all'art. 119 comma 1, una specifica prescrizione per i materiali isolanti che devono risultare conformi alle previsioni contenute nel Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017 “*Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici*”, anche detto CAM.

Si pensi inoltre all'obbligo di marchio CE dei materiali e dei sistemi di costruzione “*innovativi*”, così definiti poiché non contemplati in modo esplicito dalle norme tecniche nazionali.

<https://www.cristianangeli.it/lacquirente-deve-sapere-con-quale-tecnologia-e-con-quali-materiali-e-realizzato-ledificio/>