

# Edilizia verde, solo il pubblico vale 17 miliardi di investimenti

MENTRE IL SETTORE IMMOBILIARE CROLLA LE RIQUALIFICAZIONI SONO CRESCIUTE DEL 14% NEGLI ULTIMI 5 ANNI. SONO GIÀ IN CORSO LAVORI PER 4,5 MILIARDI CHE COINVOLGONO SOCIETÀ COME I-GUZZINI, BENI STABILI, RIELLO. IL CASO DI HABITECH IN TRENINO

**Antonio Cianciullo**

*Rovereto*

In un settore stroncato dalla crisi, c'è un segmento che attira il 13% degli italiani, disposti a mettere mano al portafoglio per una spesa complessiva valutata in 30 miliardi di euro: mentre l'edilizia tradizionale dal 2008 a oggi ha subito una riduzione di due terzi del fatturato, il *green building* viaggia in controtendenza, guadagnando il 14% negli ultimi 5 anni. Questi numeri verranno presentati il 26 e 27 novembre a Rebuild, la convention a Riva del Garda sulla riqualificazione e gestione sostenibile dei patrimoni immobiliari. Finora il motore dell'edilizia aveva tirato in direzione del nuovo e, grazie alla manna degli oneri di urbanizzazione, i Comuni avevano chiuso un occhio - e spesso due - di fronte alla pioggia di cemento che per decenni ha mosso l'economia sventrandole campagne e concentrando i profitti nelle mani di pochi e i danni nelle mani degli altri. Ora però la musica sta cambiando. Da una parte c'è un'offensiva del ministero dell'Ambiente per arrivare a un drastico taglio dei permessi di nuova edilizia. Dall'altra la crisi ha depotenziato il mercato delle nuove case abbattendo le vendite. Si apre così la partita della ristrutturazione mirata a diminuire i costi di

gestione degli immobili e a proteggere il patrimonio immobiliare delle famiglie italiane che vale circa 4 volte il Pil ma invecchia male: 2 miliardi di metri quadri hanno bisogno di interventi di riqualificazione.

«Il 55% delle nostre case ha più di 40 anni e di queste quasi i tre quarti sono stati costruiti prima del 1976: per i prossimi 10 anni questo sarà il vero mercato dell'edilizia», afferma Gianluca Salvatori, presidente del Progetto Manifattura, un incubatore di aziende verdi creato dalla Provincia di Trento nella ex manifattura tabacchi di Rovereto nei cui 75 mila metri quadrati coperti sorgerà un laboratorio per la green economy che darà lavoro a 1.200 persone più l'indotto. «Il nostro obiettivo è trasformare le eccellenze trentine che ruotano attorno al *green building* in un elemento di forza di tutto il made in Italy - dice Salvatori - Se fino a pochi anni fa la bioclimatica aveva poco spazio fuori dalla roccaforte del Trentino Alto Adige, oggi si va delineando un mercato molto più ampio».

Solo la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico (85 mila edifici) porterebbe, secondo una ricerca di Manutencoop, alla creazione di circa 300 mila posti di lavoro con 17 miliardi di euro di investimenti e un ritorno di 750 milioni l'anno, l'abbattimento del 50% dei costi energetici e un impatto positivo sull'economia italiana pari all'1,4% del Pil. Previsioni confortate dal trend in atto: verso lo standard Leed (il più forte marchio *green* nell'edilizia a livello mondiale) in Italia si stanno già muovendo appalti per 4,5 miliardi di euro. E importanti colossi del settore si sono schierati per rispondere alla crisi del mercato au-

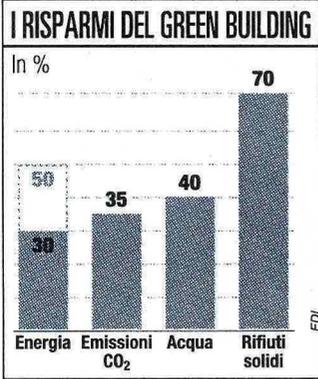
mentando il valore degli immobili

con una ristrutturazione ecologica: da Rebuilding network (una rete di imprese che comprende RIELLO, Saint Gobain, Harley&Dikkinson, Schneider Electric, iGuzzini) a Beni Stabili, da Gabetti a Bnp Paribas.

In Gran Bretagna questo processo è in fase avanzata: si riqualifica in maniera green una casa ogni ora e una città grande come Cambridge ogni anno. In Italia il vantaggio sarebbe anche maggiore, perché il 40% dei consumi energetici è legato agli edifici e il livello di efficienza è decisamente più basso della media europea. E il ritorno degli investimenti interessante: secondo i dati Rebuild, la ristrutturazione green di un palazzo ha un costo per metro quadro compreso tra i 75 e i 165 euro e si ottiene un risparmio annuale al metro quadro compreso tra i 13 e i 26 euro.

«E poi c'è la grande scommessa dei materiali a basso impatto ambientale e ad alto legame con il territorio», racconta Thomas Miorin, direttore di Habitech, un consorzio di 200 imprese green del distretto tecnologico trentino. «Prendiamo ad esempio il legno. Fino a 20 anni fa in Italia veniva associato alle case giocattolo, mentre nel Nord Europa, negli Usa, in Canada è da sempre l'elemento base dell'edilizia. Noi abbiamo costruito un edificio in legno di 7 piani e lo abbiamo portato in Giappone per testarlo su una piattaforma che simula il terremoto di Kobe e quello di Gualdo Tadino: dopo scosse che avrebbero buttato giù palazzi in cemento armato, è rimasto in piedi senza una crepa, è bastata una stretta a qualche bullone per farlo tornare come nuovo. I giapponesi non credevano ai loro occhi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Più della metà del patrimonio edilizio italiano ha oltre 40 anni e di questa parte i tre quarti sono stati costruiti prima del 1976

