

Eco edilizia, sfida per la crescita

“L'eccellenza traina il movimento”

L'ITALIA BRILLA PER POCHE AVANGUARDIE SENZA DIETRO UN FENOMENO. IL MERCATO RESTA DOMINATO DA EDIFICI DI QUALITÀ ENERGETICA SCADENTE. COME PASSARE DALLA LOGICA DI INTERVENTI DI RISPARMIO SU SINGOLI APPARTAMENTI A UNA SPINTA RIQUALIFICAZIONE CON AMPIO TAGLIO DEI CONSUMI

Valerio Gualerzi

Milano

Grandi exploit, grandi individualità, ma quasi sempre senza un movimento alle spalle in grado di garantire continuità di risultati. In fondo in Italia l'edilizia sostenibile funziona un po' come lo sport, capace di tirare fuori dal cilindro campioni del calibro di Pietro Mennea o Alberto Tomba, senza riuscire però a trasformarli nella punta di un iceberg. In attesa che a Vienna venga realizzato HOHO, il grattacielo di legno più alto del mondo (84 metri), basta fare una ricerca in rete per verificare che a contendersi il titolo di edificio più verde del Pianeta sono decine di costruzioni sparse in tutti i continenti, dal nuovo quartier generale delle Coop britanniche di Manchester alla sede del centro di ricerca sulla eco-edilizia della National Cheng Kung University di Taiwan. Se si guarda ai titoli ufficiali, si scopre però che sono italiani i vincitori delle ultime edizioni di ben due prestigiosi premi internazionali. La scorsa estate, battendo altri 19 team provenienti da tutto il mondo, ci siamo aggiudicati la medaglia d'oro nella Solar Decathlon Europe 2014, una sorta di campionato mondiale dell'architettura sostenibile. Merito di RHOME for denCity, un progetto di eco-

abitazione che punta a riqualificare le periferie degradate attraverso la costruzione di social housing low cost a bassissimo impatto ambientale. In autunno poi il Bosco Verticale, le due torri residenziali realizzate a Milano dallo studio Boeri che accolgono oltre 900 specie arboree, è stato giudicato il grattacielo più bello del mondo dall'International Highrise Award.

Il problema è che affacciandosi dal lassù, tra le fronde di aceri e betulle distribuite lungo i 111 metri della costruzione più alta, il panorama che si scorge è piuttosto desolante. L'ultima conferma arriva dall'indagine sull'efficienza energetica nell'andamento del mercato immobiliare promossa dall'Enea, dall'Istituto per la Competitività e dalla Fiaip. In base alle risposte fornite da oltre mille agenti, il mercato rimane dominato da immobili di qualità energetica molto scadente, ovvero di classe G, che a seconda del taglio varia tra il 63 per cento per i trilocali e il 72 per cento dei monolocali. Eppure il momento richiederebbe piuttosto un salto di qualità. «È ormai chiaro che si tratta di passare dalla logica degli interventi di risparmio su singoli appartamenti alla riqualificazione spinta con riduzioni dei consumi del 60-80 per cento di interi edifici o quartieri», spiega Gianni Silvestrini, presidente del Green Building Council Italia. «Lo Stato — sottolinea — dovrebbe in questo senso dare l'esempio nell'ambito della riqua-

lificazione annuale del 3 per cento dell'edilizia governativa prevista dalla Direttiva Efficienza. Perché non utilizzare il supporto dell'Enea per arrivare all'obiettivo minimale di un centinaio di riqualificazioni spinte da offrire come “vetrina” al resto del Paese, secondo le intenzioni europee».

Se in altri Stati come il Regno Unito il governo non ha esitato ad intervenire a “gamba tesa” per stimolare il mercato delle ristrutturazioni energetiche, vietando ad esempio a partire dal 2017 la possibilità di affittare edifici in classe F e G, l'Italia è invece ancora esitante. Nel luglio scorso Palazzo Chigi ha finalmente recepito la direttiva europea 2012/27 che detta misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica e attiva lo stanziamento di 800 milioni di euro, ma lo ha fatto con le solite incongruenze che contraddistinguono il nostro modo di procedere.

Il provvedimento prevede che a partire da quest'anno, e fino al 2020, si dovrà mettere mano alla riqualificazione energetica di almeno il 3 per cento della superficie coperta utile climatizzata degli edifici di proprietà della pubblica amministrazione centrale. L'obbligo vale per gli edifici superiori a 500 metri quadri, soglia che dal 9 luglio 2015 scenderà a 250 metri quadri. Alla riqualificazione energetica degli edifici pubblici sono destinati 30 milioni di euro per il 2014 e il 2015, a cui potranno aggiungersi altri 25 milioni fino al 2020 più 50 milioni provenienti dalle aste delle quote di emissione di CO2 e da altri fondi ministeriali, per un totale di 355 milioni di euro nel periodo 2014-2020. A queste risorse si aggiungeranno i finanziamenti privati che potranno esse-

re attivati attraverso contratti di prestazione energetica che ripaghino gli investimenti con i risparmi sulla bolletta.

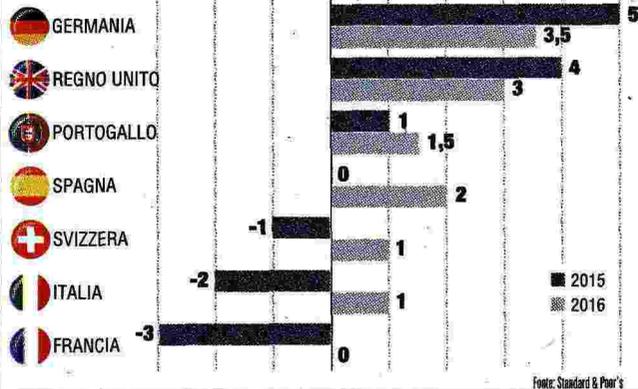
In un secondo momento, nel gennaio scorso, è stato dato quindi il via libera alla cabina di regia che dovrà promuovere l'attuazione coordinata del piano di interventi di medio lungo termine per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili, contribuire al programma per la riqualificazione energetica degli edifici della pubblica amministrazione centrale, assicurare il coordinamento delle misure per l'efficienza energetica attivate attraverso il Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica e coordinare gli interventi di formazione.

Tra le missioni della cabina di regia, anche quella di mettere fine alla diversità tra le regolamentazioni in materia di efficienza energetica sul territorio nazionale, favorendo le sinergie tra le diverse amministrazioni. Compito quest'ultimo che si annuncia di non facile assolvimento. Uno studio realizzato recentemente da Legambiente ed Enel, “Innovazione e semplificazione in edilizia: verso il regolamento edilizio unico”, denuncia infatti come se da un lato sono solo 1.182 i Comuni che hanno finora elaborato un proprio regolamento edilizio che punta alla riduzione dei consumi energetici e idrici (pari a circa il 15% di tutti i municipi italiani in rappresentanza di una popolazione di 23,5 milioni, il 39% del totale), dall'altro spesso queste norme sono contraddittorie tra loro, alimentando un'incertezza nell'accesso agli incentivi che finisce per diventare di fatto un fattore di freno agli interventi di riqualificazione degli edifici.

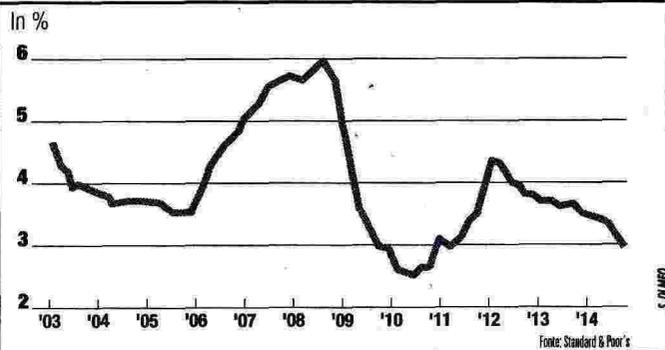
© RIPRODUZIONE RISERVATA

CASE, LE PREVISIONI DEI PREZZI

Variazioni % anno su anno, previsioni

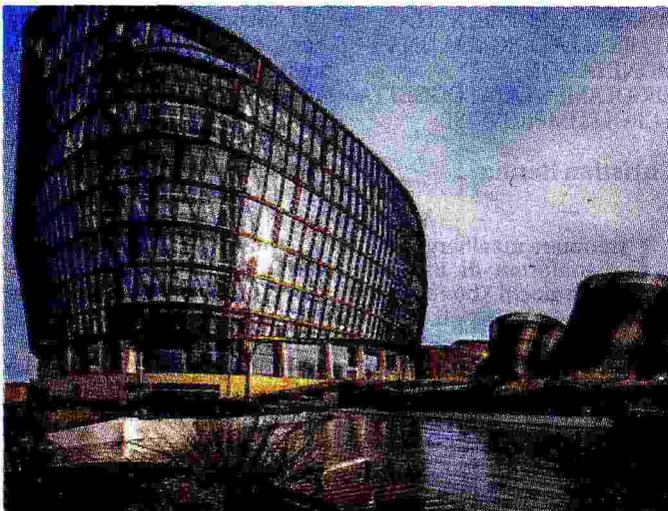


GLI INTERESSI SUI MUTUI CASA IN ITALIA



3 MANCHESTER

Tra gli edifici all'avanguardia per la sostenibilità ambientale c'è il quartier generale di **Manchester** del gruppo **Co-op** inglese



1 MONACO DI BAVIERA

Il **NuOffice 3** è caratterizzato dall'elevato isolamento dell'involucro esterno che garantisce un perfetto comfort termico interno



2 TAIWAN

L'**YS Sun Green Building Research Center** della National Cheng Kung University di Taiwan utilizza soltanto 40,43 kW/h per metro quadrato.

