

Residenziale. Attesa per l'impatto dei certificati obbligatori

Soluzioni più costose poco gradite al mercato

Alessandro Luongo

Non sono molto belle anche se consentono risparmi energetici del 50% (ma anche del 70-75%) rispetto a quelle tradizionali, ma riscuotono sempre più interesse visto l'impena del costo delle bollette energetiche per il caro petrolio, in vista della certificazione obbligatoria prevista nel 2009.

Le case eco-sostenibili, per poter rispondere ai rigidi parametri degli enti certificatori, difatti, sono spesso, poco più di un quadrato, con piccole finestre e scarse terrazze, perché tutti questi spazi generano dispersione di calore. Problema tuttavia risolvibile affidandosi alle mani di bravi architetti, in grado di realizzare soluzioni gradevoli al pari d'abitazioni normali e non per forza più costose.

«Il problema è che il comparto delle case ecologiche è ancora un mercato di nicchia, seppur con un trend di crescita da tre, quattro anni - commenta Francesca Zirnstein, direttore d'area di **Scenari Immobiliari** -. L'offerta è ancora poco rilevante e ci vorranno dai cinque ai dieci anni perché inizi ad avere numeri consistenti. In realtà, soprattutto al centro-nord, se si prendono in considerazione solo gli aspetti parziali dell'eco-sostenibilità, in quasi tutti i progetti di sviluppo residenziale è forte l'attenzione ai contenimenti energetici e all'impiego di tecnologie innovative. I costruttori orientati agli standard di bioedilizia, tuttavia, benché incentivati dalla diminuzione degli oneri d'urbanizzazione secondaria, non dovrebbero scaricare l'investimento in pannelli solari sul prezzo finale».

Preoccupazione confermata da Carlo Oppici, direttore generale di **Valdadige Costruzioni**, che ultimò poco più di

un anno fa mille immobili a Vimodrone, "Le case sul Martesana", complesso residenziale che ha ricevuto qualche mese fa le targhe energetiche di Icmq-Sistema edificio. Racconta, infatti, che, «gli stessi suoi venditori del complesso residenziale (21 edifici, inseriti in un piano di recupero urbano di qualità, che comprende la realizzazione di un parco urbano di oltre 100 mila metri quadri, affacciato sul naviglio Martesana, e una nuova viabilità di collegamento con la tangenziale di Milano) - erano timorosi di proporre alla potenziale clientela appartamenti con impianti di riscaldamento centralizzato dell'ultima generazione, con caldaie a condensazione e pannelli radianti a pavimento negli ambienti».

Il mercato non sarebbe ancora maturo, dunque, per tutte queste novità. «Ma l'obbligatorietà della certificazione energetica nel 2009 potrebbe anche determinare una svalutazione fino al 20% del valore d'immobili non certificati, per i costi di adeguamento che dovranno supportare - dichiara Cesare Maggi, presidente dell'omonimo gruppo -. Ecco perché bisogna anticipare il mercato, e tale scelta sarà premiata nel tempo». Maggi è difatti impegnato in un intervento di ristrutturazione di un borgo antico nel piacentino (operazione da 50 milioni d'euro), da cui saranno ricavati circa 250 appartamenti, ecologici e certificati, entro 5-6 anni. Immobili che partono con un prezzo di mercato superiore del 10-15%, ma che con la certificazione energetica avranno un valore commerciale più alto.

Altra società privata attiva nel comparto è la Vanoncini di Bergamo, che realizzò nel 2003 Passivahose, la prima palazzina

residenziale energeticamente efficiente, secondo il protocollo CasaClima, ma non ancora in vendita. Opportunità invece rivolta ai futuri acquirenti dei due immobili di Colognola (Bergamo) di 140 e 280 metri quadri, in cantiere dagli inizi del 2007.

Il gruppo romano **Mezzaroma** ha invece sperimentato Casa Kyoto, l'alloggio a "emissione zero" tuttora in fase di progettazione esecutiva. Un progetto A Plus, definito dalle nuove categorie di classificazione introdotte dalle ultime normative europee e nazionali sulla sostenibilità degli edifici, portato avanti dalla **Impreme Spa**, società di sviluppo che fa capo al gruppo guidato da Barbara Mezzaroma. Sorgerà entro il 2008 nel Quartiere Talenti, nuovo insediamento residenziale nell'hinterland a nord-est di Roma, fra la Bufalotta e la Nomentana. La palazzina eco-compatibile di Via Ugo Ojetti, per ora non è in vendita e rimarrà l'unico esempio del gruppo a Roma. In tutto 30 alloggi dai 38 ai 70 metri quadri, che saranno affittati a circa 130 euro al metro quadro all'anno.

Sul libero mercato sono ancora scarse, in definitiva, le opportunità d'investire in una casa ecologica. Numeri più consistenti per il mercato ecosostenibile arrivano grazie ai soci delle cooperative di **Federabitazione** (associazione che raggruppa 4 mila cooperative aderenti a Confcooperative), presieduta da Giuseppe Venturelli. Sono, infatti, 750 gli ecoalloggi previsti in Danimarca, Francia, Italia e Portogallo dal progetto europeo "She: abitare sostenibile in Europa". I fermenti nel settore comunque non mancano.

L'Ecobuilding di Pirelli Re

Rispetto per l'ambiente, mutamenti climatici e fabbisogno energetico: in questo contesto, Pirelli Re, precursore nel settore dell'edilizia ecosostenibile, ha lanciato Ecobuilding. Già nel 2003 la società ha adottato standard ecosostenibili nel Progetto Malaspina a Pioltello (Milano), riconosciuto quale esempio d'eccellenza dal Kyoto Club per l'indicativa riduzione del consumo d'energia e dell'impatto ambientale. Ecobuilding è un programma che riguarda tutti gli edifici di nuova generazione, articolato intorno a 4 direttrici principali: l'efficienza energetica, non solo per il riscaldamento invernale ma anche per il raffreddamento estivo; l'utilizzo di materiali eco-compatibili; l'uso di fonti rinnovabili e il comfort abitativo. Pirelli Re ha ottenuto il riconoscimento nell'ambito dell'Urban Promo per il Progetto Eastgate Park a Portogruaro (Venezia), premiato per le innovative caratteristiche di ecosostenibilità.

A.Lu.

