

L'edificio efficiente crea opportunità

Architetti e ingegneri scommettono su competenze specifiche per rigenerare l'esistente

Michela Finizio

■ Architetti e ingegneri uniti nella riprogettazione dell'esistente. In tempi di crisi le parole chiave sono *high and low* (alta efficienza e basso costo), oppure *cheap and chic* a seconda dell'interlocutore. Ma la partita è sempre la stessa: orientare il mercato e le imprese all'efficientamento energetico degli immobili, sviluppando competenze specifiche.

A fotografare il mercato della progettazione in Italia è stato il 5° Forum dell'Architettura, organizzato lunedì scorso dal Gruppo Sole 24 Ore: la realtà italiana è fatta per lo più di piccoli studi, con due o tre soci, che attivano delle reti solo per necessità. La sfida della rigenerazione degli immobili oggi impone ai tecnici di organizzarsi in forma societaria, più strutturata (dal livello finanziario a quello di marketing). A guidare la sfida è il percorso di recepimento in Italia della direttiva euro-

pea EPBD2 (la seconda sulle performance energetiche degli edifici) che propone agli Stati membri un impegno per immobili a consumi "quasi zero" e prevede la messa a punto di una serie di strumenti attuativi che, se opportunamente calibrati, possono offrire una risposta concreta alla crisi industriale e occupazionale del settore.

«Il 50% degli architetti iscritti all'Ordine ha meno di 40 anni e oggi sono in grande difficoltà», ha ricordato Leopoldo Freyre, presidente del Consiglio Nazionale Architetti, che da più di un anno promuove il progetto «Riuso» per l'efficientamento energetico degli edifici. «Per intervenire sugli oltre 8 milioni di immobili a rischio sismico e idrologico presenti in Italia abbiamo bisogno di politiche di sintesi, capaci di mettere insieme diverse misure su scala urbana, e non più politiche settoriali». Con queste parole il presidente degli architetti invita a fare «una spending review delle città per scoprire che il primo risparmio energetico lo si ottiene con una migliore progettazione architettonica».

Il provvedimento attuativo per recepire la direttiva Ue è in fase di definizione. Gli obiettivi sono chiari, ma come arrivarci e con quali finan-

ziamenti bisognerà capirlo. «Intanto il mercato immobiliare - dice Sergio Urbani di Cdp Investimenti Sgr che promuove l'housing sociale - si sta spostando molto sull'affitto, come scelta obbligata, correggendo l'offerta. Quote importanti messe in locazione impongono standard elevati: in un'ottica di medio-lungo termine, la gestione dell'immobile conta. Un conduttore che spende meno, è disposto a pagare di più. La manutenzione ha costi inferiori e i risultati si trasferiscono sull'investitore».

Ecco perché il progettista deve essere sensibile ai costi: valutare economicamente se è meglio abbattere o recuperare; conoscere i parametri di riferimento e i costi delle componenti; considerare le incertezze normative e i tempi necessari. Finora hanno beneficiato dello strumento del 55% (in attesa della conferma delle modifiche introdotte dal Dl Sviluppo) circa 250 mila alloggi all'anno. Ma quando si parla di rigenerazione dell'esistente, architetti e ingegneri concordano sulla necessità di incentivi ad hoc: «Serve una modalità di finanziamento complementare per intervenire sull'intero edificio, e non solo sul singolo appartamento», ha detto Paolo Degli Espi-

RE+BUILD A SETTEMBRE

Col retrofit l'affitto rende di più

Con il retrofit si risparmia e si valorizza l'investimento immobiliare. Giunge a questa conclusione un recente studio sul mercato statunitense sui ritorni della rigenerazione edilizia, confrontando i ritorni tra immobili certificati LEED e immobili non riqualificati. Si calcola un risparmio energetico fino al 35% se l'edificio è "green", un aumento della quota di affitto effettivo dal 6 all'8% e del prezzo di vendita pari all'11-13% rispetto a immobili simili non riqualificati. Questo sarà uno dei temi di RE+build, la convention nazionale dedicata alla riqualificazione e gestione sostenibile dei patrimoni immobiliari che si terrà a Riva del Garda dal 17 al 19 settembre e a cui parteciperà come relatore anche Nils Kok, esperto a livello internazionale di economia del green retrofit: si è occupato di immobili retail negli Stati Uniti.

nosa, membro del Tavolo EPBD2 - Fondazione Sviluppo Sostenibile. Le direttive europee vanno verso il sostegno delle *deep renovation*, capaci di «mettere mano sull'involucro, sull'impianto e sulla sua regolazione - ricorda Espinosa -. I vantaggi sono molto incisivi, ma richiedono investimenti importanti che il progettista deve essere in grado di accompagnare con una visione d'insieme».

Il progettista, dunque, deve saper valutare l'opportunità di un'operazione di leasing in costruendo così come un contratto di energy performance. «Chi vince una gara - spiega Espinosa - garantisce al proprietario che la prestazione energetica, ad esempio, raddoppierà e che i consumi scenderanno del 40 per cento. La garanzia diventa contrattuale e genera una fidejussione. Le Escò possono procedere a interventi di questo tipo, godendo di forme di garanzia». L'unità di progetto incaricata deve poter contare su competenze specifiche, finanziarie e contrattuali. «Per questo abbiamo bisogno di incentivi con un lavage migliore, rispetto a quelli per le fonti rinnovabili, che garantiscano la remunerazione del capitale», conclude Espinosa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA