

Clima, ecco la bio-edilizia il palazzinaro diventa verde

Per i nuovi materiali già pronti 3 miliardi

Oggi gli investimenti, domani il ritorno economico e i benefici
Dai pannelli solari agli isolanti, dalle caldaie agli infissi speciali
Dopo la speculazione, la riconversione per costruire tenendo sotto controllo l'ambiente
Progetti lanciati in tutta Europa Gli esperti annunciano: negli ultimi mesi l'accelerazione del settore è stata visibile
Ma restano i dubbi e le perplessità dei piccoli imprenditori Scarse anche le informazioni

ANTONIO CIANCIULLO

ROMA - La posta in gioco vale 190 miliardi di euro, quello che spendono gli italiani ogni anno per costruire il nuovo e mantenere il vecchio. Nell'ultimo decennio l'edilizia, il vero motore dell'arricchimento nazionale, ha girato al ritmo degli anni Sessanta producendo 3,1 miliardi di metri cubi: un bilocale, 45 metri quadrati, per ogni famiglia. Sono numeri che danno i brividi per la voracità che rivelano. E l'analisi del Cresme non si ferma qui, entra nel dettaglio spiegando che, tra il 2001 e il 2004, il ritmo di espansione di case, villette, condomini e capannoni è stato 8 volte superiore alla crescita del Pil. Le ruspe hanno divorato centinaia di migliaia di ettari di campagna mettendo in moto un meccanismo che brucia il 40 per cento dell'energia consumata in Italia e scaglia nell'atmosfera una percentuale analoga di gas serra: un prezzo inevitabile visto che quasi tutto quello che è stato costruito dal dopoguerra in poi ignora i più elementari principi di bioclimatica, la scienza che per secoli aveva guidato l'arte dell'edificare in equilibrio con l'ambiente.

Ora, a sorpresa, questa piovra bulimica, insaziabile, ha annunciato la sua riconversione. Dopo decenni di speculazione non solo edilizia ma anche energetica, dopo aver trasformato i tre quarti del nostro patrimonio abitativo in una trappola termica che divora petrolio e gas, fa capolino un pentimento diffuso, effetto dell'ansia ambientale crescente. L'allarme climatico è rimbalzato dai vertici degli scienziati Onu al G8 di Heiligendamm, ha alimentato la promessa di Gordon Brown di costruire cinque eco città, ha spinto gli architetti a disegnare torri eteree capaci di catturare vento e sole per conquistare l'autonomia energetica, ha convinto 22 multinazionali americane a schierarsi a favore del protocollo di Kyoto. Infine è planato in Italia, trainato dalle misure governative che impongono il dimezzamento del consumo energetico degli appartamenti e rendono obbligatorio, a partire dal luglio 2009, l'ecolabel per comprare e vendere anche un singolo appartamento.

L'energia è entrata a pieno titolo nel marketing immobiliare e così, per una volta, non è scattata la corsa al rinvio, la scommessa sull'ennesimo condono o sulla proroga in extremis. «A questo punto differenziare l'offerta, cioè produrre case di fascia A e di fascia B, non ha senso: meglio offrire subito a tutti un prodotto in linea con gli standard che entreranno in vigore fra tre anni anche perché l'extracosto di costruzione è modesto, attorno al 5 per cento, e, con un risparmio di 8-10 euro a metro quadrato, dopo 4 anni il pareggio è raggiunto e chi ha comprato comincia a guadagnare», annuncia Francesco De Probizer, della direzione di Pirelli Re, spiegando che la società ha messo in cantiere un primo pacchetto di 400 alloggi in linea con i nuovi criteri di efficienza.

Ma l'appetito vien mangiando e, dopo aver alzato lo standard base, la tentazione di differenziare l'offerta verso l'alto è irresistibile. Anche Pirelli Re ha ceduto lanciando il progetto dei Giardini Viscontei a Cusago, in provincia di Milano. Sono 13 edifici con 200 appartamenti che puntano a sfiorare l'obiettivo emissioni serra zero: tutti avranno a disposizione pannelli solari e scambiatori di calore per utilizzare l'energia termica dell'acqua prelevata dalla falda a 12 gradi, assicurando il caldo d'inverno (l'acqua viene reimpressa in circolazione a 5-6 gradi) e il fresco d'estate (l'acqua viene reimpressa a 17-18 gradi) senza riempire il cielo di anidride carbonica.

Il giudizio sulla convenienza dell'eco edilizia trova più di una conferma. È d'accordo Giuseppe Venturelli, il presidente di Federabitazione-Confcooperative che è stata tra i pionieri in questo campo lanciando il progetto She (Sustainable Housing in Europe), alloggi ecosostenibili in Portogallo, Francia, Danimarca e Italia e oggi ha in produzione 12 mila appartamenti che si possono considerare a pieno titolo ecocompatibili. E Renato Cremonesi, specializzato in studi sulla riconversione energetica degli edifici, ricorda che «negli ultimi mesi l'accelerazione è stata visibile. Anche la creazione del polo finanziario di Verona, un'operazione da 3 milioni di metri cubi, si sta orientando almeno in parte verso la sostenibilità ambientale».

Eppure, nonostante punte di entusiasmo, il processo di riconversione appare faticoso e procede per strappi. «Il grande operatore immobiliare ha fatto i suoi conti e ha deciso che l'efficienza energetica è un investimento, non un costo; i piccoli però la pensano diversamente e spesso non hanno i mezzi o la voglia di lanciarsi verso il futuro», avverte Edoardo Longa, direttore di Assoimmobiliare.

E a complicare il quadro si aggiunge un vistoso buco nella catena che dovrebbe mettere in contatto la nuova disponibilità degli immobiliari più avanzati e un'opinione pubblica sempre più attenta alla tutela ambientale. «Si spinge in direzione dell'efficienza energetica ma poi non si trovano i progettisti, mancano i tecnici, latitano gli installatori: siamo solo all'inizio di un percorso di alfabetizzazione energetica simile a quello che ha portato i computer e la rivoluzione digitale in tutte le case», spiega Benito Guerra, fondatore della Robur, azienda leader nel campo dell'efficienza energetica. «Eppure con poche e semplici misure si potrebbero ottenere risultati molto consistenti. Faccio un solo esempio. Sostituendo poco più dell'1 per cento del parco caldaie con caldaie ad alta

efficienza che utilizzano una nostra pompa di calore a gas, si risparmierebbe una quantità di gas serra tale da permetterci di raggiungere la quota 2007 dell'obiettivo di Kyoto».

Le aziende che hanno storia e credibilità vanno avanti. Sia le piccole, come quella di Reinhold Holzer, che fornisce materiali di bioedilizia da 30 anni e ha quintuplicato il lavoro nell'arco di un paio di anni. Sia le grandi, come la Mapei, specializzata nell'isolamento termico degli edifici, che cresce al ritmo del 60 per cento l'anno. Ma è il sistema italiano che resta in bilico, incerto tra la prospettiva che indicano le imprese d'eccellenza e la palude della vecchia speculazione edilizia. Anche perché alla voglia di impegno ecologico non si accompagna un'informazione sufficiente a fornire gli strumenti per scegliere: due italiani su tre non sanno nulla delle nuove norme sull'efficienza energetica degli edifici.

«L'offerta del mercato è ambigua e la gente resta disorientata», conferma Sergio Mammi, segretario dell'Associazione nazionale isolamento termico e acustico. «Ci sono accorgimenti fondamentali di bioclimatica che vengono quasi sempre ignorati. Sulle finestre l'attenzione si concentra sui doppi vetri e sugli infissi, ma in questo modo si tiene fuori il freddo più che il caldo: sarebbe meglio spendere poco di più e applicare sul vetro una pellicola capace di schermare la radiazione solare. Lo stesso discorso vale per le tende interne che entrano in gioco quando il calore è già penetrato nell'appartamento, mentre se si utilizzassero i frangisole davanti alla finestra l'effetto sarebbe molto superiore. Oggi si potrebbero usare materiali isolanti sempre più sottili per facilitare il gioco di aerazione naturale basato sull'ingresso dell'aria fresca notturna e sullo sbarramento del calore solare diurno e così si ridurrebbe la necessità di utilizzare i condizionatori. Ma finora solo l'1 per cento degli interventi di ristrutturazione ha tenuto conto della variabile energetica: con gli incentivi varati dal governo si arriverà al 3 per cento».

L'Anit prevede che il mercato degli isolanti ad alta efficienza raddoppi nei prossimi tre anni e anche Greenpeace, nel rapporto sull'efficienza energetica, assicura che entro il 2020 la necessità di difendersi dal clima mutante cambierà in modo radicale il metro del vantaggio economico. Limitandosi agli investimenti che assicurano un risparmio a breve sarà conveniente cambiare: 20 milioni di frigoriferi e 8 milioni di congelatori; 23 milioni di lavatrici; 130 milioni di lampadine. Complessivamente si può calcolare che l'esigenza di isolare meglio gli edifici farà salire il fatturato del settore di 3 miliardi di euro in dieci anni, mentre il passaggio alle caldaie ad alta efficienza comporterà un business supplementare da 2,4 miliardi di euro.

È un mercato ormai ben delineato, tanto che molte grandi aziende (dall'Ariston alla Vaillant) vendono un pacchetto chiavi in mano: caldaia ad alta efficienza e pannello solare, tutto collegato in un unico impianto. L'unica incertezza riguarda gli attori che domineranno la scena italiana. Nel campo delle fonti rinnovabili la nostra industria, piazzata in modo interessante quando i giochi si stavano aprendo, è stata quasi cancellata negli anni Novanta da paesi che hanno saputo investire in modo coerente e lungimirante. Adesso, con il rilancio imposto dall'accelerazione dei mutamenti climatici, si gioca la partita di ritorno. Perderla sarebbe pericoloso.

(2 - continua)