

# Inizia l'era degli edifici verdi

**L'Europa ha già deciso: tutti i nuovi palazzi dovranno essere capaci di generare tanta energia quanta ne utilizzano, facendo affidamento su fonti rinnovabili. È un cambiamento tecnico, permesso da nuovi approcci e nuove tecnologie di costruzione, ma anche culturale. Eppure gli acquirenti faticano a spendere di più, nonostante i possibili risparmi di lungo periodo**

C

**Di:**  
RAFFAELE  
ANGIUS

on un mercato sempre più attento ai consumi e all'impatto ambientale, costruttori e acquirenti dimostrano globalmente maggiore attenzione all'edilizia sostenibile capace di generare tanta energia quanta se ne consuma, o quasi. È questa la direzione tracciata dalla direttiva dell'Unione europea, secondo la quale dal 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere di categoria *nearly zero-energy*, ovvero praticamente autotalimentati, con un consumo energetico minimo e in prevalenza proveniente da fonti rinnovabili. Una misura radicale, ma anche ben giustificata dall'esigenza di compensare un parco immobili particolarmente datato, soprattutto nel Sud del continente, e costruito in anni in cui edilizia anco-

ra non faceva rima con ecologia.

Basti pensare che, secondo l'Ue, sono almeno 35 milioni gli stabili che dovrebbero venire ristrutturati entro la fine del decennio, per soddisfare le aspettative in termini di emissioni. Un piano che, se rispettato, comporterebbe anche un enorme stimolo all'occupazione, con un potenziale di 160mila nuovi posti di lavoro entro il 2030.

Ma tarda ad arrivare la risposta degli acquirenti, che ancora considerano i problemi di spesa un ostacolo rilevante per comprare immobili di fascia energetica alta, come rivela uno studio realizzato dalla Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip). Il rapporto, in collaborazione con Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie) e I-Com (Istituto per la competitività), evidenzia come il mercato sia ancora rivolto prevalentemente al parco immobiliare delle fasce più basse (E, F e G), scontando anche il fatto che metà dei 550 agenti immobiliari intervistati rileva lo scetticismo dell'acquirente rispetto alle reali prospettive di risparmio a fronte di una spesa maggiore per una casa *green*.

Realizzare edifici verdi, allo stato attuale, comporta ancora un investimento consistente, come evidenzia una ricerca di Green building solutions, che stima un incremento tra il 4% e l'11% dei costi di costruzione e sui materiali riciclabili, qualora rispettino gli standard statunitensi della certificazione Leed (Leadership in energy and environmental

design). Tuttavia, la maggiore diffusione di soluzioni tecniche e impiantistiche sta portando anche a una diminuzione dei prezzi, particolarmente evidente sui costi del fotovoltaico, la cui installazione per uso domestico (3 kWh) è passata in dieci anni da circa 28mila euro a meno di cinquemila. «Finora, la principale barriera è stata quella del costo, elevato per la gran parte delle soluzioni tecnologiche, ed è per questo che anche il mercato deve proporre soluzioni accessibili, che consentano anche di risparmiare e ridurre l'impatto ambientale», spiega Andrea Scognamiglio, responsabile Global e-Home di Enel X. «Grazie a noi operatori, le cose sono cambiate negli ultimi tempi e i prodotti sostenibili di alta qualità hanno cominciato ad avere costi alla portata di tutti». Enel X è tra i pionieri del mercato, al quale si presenta con una soluzione smart (Homix) che permette di controllare da remoto l'illuminazione della casa e i consumi in tempo reale, dai moduli caldaia alle prese di corrente. A questo si aggiunge un mini impianto fotovoltaico da balcone che permette di risparmiare fino a 90 euro l'anno in bolletta su un consumo di 4000 kWh.

Rimangono invece marginali nel mercato residenziale gli impianti geotermici, i cui costi sono generalmente molto elevati, anche se a fronte di una maggiore efficienza energetica.

«Quello che tarda a essere compreso è il cambiamento culturale e tecnico in atto, che permette di costruire meglio, con meno emissioni e anche con un importante aumento nel valore dell'immobile», spiega Domenico Palladino, ricercatore di Enea specializzato in progettazione e riqualificazione energetica. «I palazzi di nuova edificazione hanno un'aspettativa di vita che va dai cinquanta ai cento anni, e costruirli con materiali efficienti e impianti moderni contribuisce a mantenerli attuali anche per un lungo periodo», chiosa. Dall'altra, «anche se può non essere ancora arrivato il momento, la drastica riduzione dei costi di gestione rispetto a case di fascia più bassa finirà per influenzare positivamente anche il valore ricavabile dall'affitto e dalla vendita», dice l'esperto. «Nel futuro, intere città e quartieri dovranno essere connessi e fornire indicatori del risparmio energetico: restare indietro rispetto a questo cambiamento non ha senso e tanto vale prepararsi ad accoglierlo». Non si tratta di stabilire se succederà, ma capire quando.

