



Strategie di riqualificazione per l'edilizia residenziale

→ Angelo Artale

Direttore Generale

→ FINCO

La domanda (e l'esigenza) di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è sempre più connessa con il tema dell'efficienza delle risorse in generale e di quelle energetiche in particolare.

Quella della riqualificazione e dell'efficientamento energetico è una sfida che l'Italia può e deve vincere con possibilità di esportare innovazione e di proporsi come leader anche sul piano internazionale. A questo fine è necessario, però, che si realizzi quella reale e compiuta industrializzazione – che come **FINCO** auspichiamo fortemente – del settore delle costruzioni con le non irrilevanti conseguenze che ciò comporterebbe, sia sotto il profilo della semplificazione delle fasi lavorative in cantiere, sia sotto quello della innovazione di prodotto e di processo sui materiali, componenti e tecnologie, sia, non ultimo, sotto quello della governance datoriale e sindacale del settore. Vale qui la pena ricordare che quasi l'85% del patrimonio abitativo nazionale è stato costruito prima del 1991, anno di entrata in vigore della Legge 9 Gennaio 1991 n. 10, recante "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", primo provvedimento che imponeva e disciplinava in qualche modo il risparmio energetico negli edifici nel nostro Paese.

Nell'ultimo settennio ci sono stati quasi 14 milioni di interventi di riqualificazione su un totale, seconde case comprese, di oltre 31 milioni di abitazioni in Italia (fonte Centro

Studi Camera dei Deputati). Numeri imponenti, che non lasciano adito a dubbi!

La riqualificazione è una priorità ed una necessità, anche in relazione all'esigenza di non consumare suolo. Non devono spaventare allora il ridisegno delle città e la concentrazione (densificazione) urbana, unica vera strada per l'efficientamento energetico, con la contemporanea creazione di ampie aree verdi ed efficienti collegamenti, locali ed internazionali.

L'uso sapiente del territorio è una sfida che la politica non può più usare come arma ideologica o "clientelare", come spesso l'urbanistica degli anni '70, '80 e '90 è stata, ma deve essere gestita come strumento di rilancio di una economia sostenibile. L'intervento sul patrimonio edilizio non può quindi prescindere dalle esigenze/ricieste, alcune direttamente provenienti dall'Europa intesa come normazione comunitaria, relative alla sostenibilità, al risparmio energetico, alla sicurezza ed alla disponibilità di nuovi materiali ed innovazione tecnologica.

La transizione verso un'economia circolare, in cui il vecchio sistema produttivo del "prendi - realizza - consuma - elimina" sarà rimpiazzato, nelle intenzioni dell'Europa, entro il 2020, ne è la riprova!

Se si considera, poi, che il nostro Paese ha siglato gli accordi COP21 di Parigi sul clima, con cui i Paesi "ricchi" si sono impegnati a stanziare almeno 100 miliardi di dollari l'anno per adattarsi agli impatti dei cambiamenti climatici e rendere le loro economie più resilienti (cioè, più capaci

di resistere agli urti del sistema finanziario nel suo complesso), non potremo più esimerci da tale impegno e manutenzione: efficienza energetica e tecnologie pulite dovranno divenire il leit-motiv dell'azione di questo Governo e dei prossimi.

Per quanto riguarda il nostro Paese, la conferma per il 2016 delle detrazioni fiscali relative al settore delle costruzioni (50% per le ristrutturazioni edilizie, 65% per la riqualificazione energetica) è un segnale positivo in tal senso, ma non basta perché molto altro c'è da fare.

Va, tanto per cominciare, potenziato e semplificato il Conto Termico, che dovrà essere volano di efficientamento per il comparto degli immobili pubblici e va lanciato finalmente l'Ecoprestito, che da diverso tempo Finco sollecita come ulteriore strumento di sviluppo e diffusione dell'efficienza energetica.

Il patrimonio immobiliare italiano risulta essere infatti, nel complesso, il secondo più vecchio d'Europa, in qualche caso "antico" ed allora il discorso si fa diverso e chiama in causa il rilevante aspetto dei Beni Culturali, e la maggior parte delle abitazioni è stata realizzata da più di 40 anni; le stime sono variegate, si parla di uno stock edilizio fatto di oltre 250.000 edifici in condizioni manutentive pessime e oltre 2,3 milioni in condizioni mediocri. Ed è su questi edifici energivori ed obsoleti, che si deve intervenire.

Come? Attraverso l'innovazione, ad esempio. Ed un passo in avanti potrebbe giungere dall'utilizzo degli strumenti di Information and Communication Technology (ICT) in seno ai processi di riqualificazione edilizia; si pensi a quei software sempre più in grado di fornire analisi dettagliate sugli edifici e sul loro comportamento energetico, di cui emblema è il BIM - Building Information Modelling per il controllo tecnico-prestazionale degli interventi di retrofit.

L'idea di fondo del BIM è semplice ma titanica: raccogliere tutte le informazioni (dati, caratteristiche tecniche, di costo, di manutenzione, ecc.) lungo tutto il periodo di vita della costruzione o della infrastruttura e renderle disponibili a tutti coloro che le necessitano (committenti, progettisti, imprese esecutrici e di manutenzione, ecc.). Si tratta di ge-

stire i diversi processi che si verificano nelle varie fasi con strumenti che consentono di manipolare i dati, archivarli, confrontarli, aggiornarli e soprattutto renderli fruibili facilmente.

Il governo inglese ci crede a tal punto da aver creato un gruppo di lavoro specifico, da anni, e reso obbligatorio il BIM da settembre di quest'anno anche per lavori pubblici di piccola entità (vedi <http://www.bimtaskgroup.org>).

E in Italia cosa sta succedendo? Siamo all'inizio. Anche per il nostro Paese il futuro passa attraverso un approccio diverso, in cui il BIM è certamente presente nell'ambito della Riforma degli Appalti.

Il Ministro Del Rio aveva scaldato la platea (o raffreddato, dipende dal punto di vista) annunciando che entro dodici, quattordici mesi dall'uscita del nuovo Codice Appalti il

BIM sarebbe diventato obbligatorio anche in Italia. Il testo poi licenziato invece ne prevede, più prudentemente anche su sollecitazione delle categorie dei costruttori e dei progettisti, la sua facoltatività e solo per le opere che superano un determinato importo.

FINCO sarebbe stata, invece, per un approccio più radicale.






Nel nostro Paese, in ogni caso, la possibilità - e la necessità - di espandere il margine di efficientamento energetico, specie in tale contesto, è grande (attualmente solo il 4% degli edifici appartiene a classi energetiche superiori alla C), ciò sia nell'ottica di ridurre la dipendenza energetica dall'estero, sia in quella di migliorare il conto energetico ed il comfort abitativo, al fine di perseguire, nell'ambito dell'attività realizzativa, il concetto di Smart and

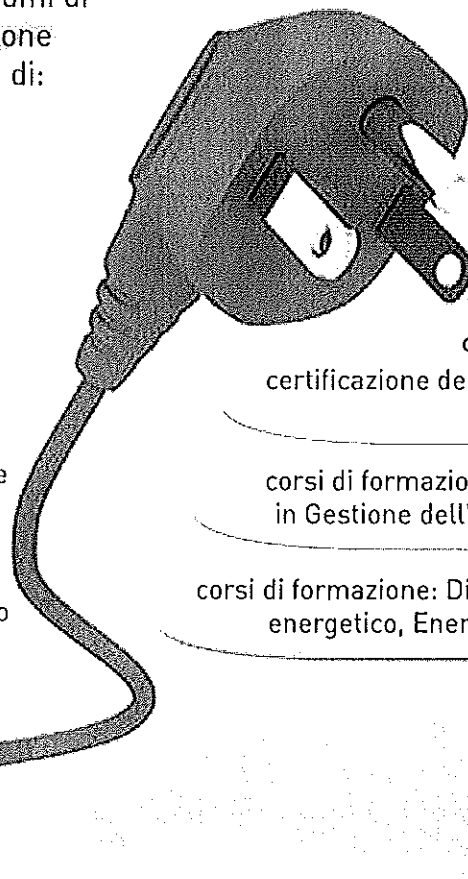
Sustainable Building, ovvero di costruzioni progettate, collocate, costruite e gestite o almeno riquaificate ottimizzando tutte le risorse a disposizione.

Quella dell'efficienza energetica è una partita decisiva, quindi, soprattutto per quei settori, che sono sostanzialmente esclusi dal "cono di luce" dell'export; nel nostro caso ciò che si può esportare è il costruire italiano con le connesse tecnologie e professionalità, che possono essere sviluppate solo con un mercato interno "accogliente" e di sprone all'innovazione tecnologica, grazie anche alla continuità dell'attenzione delle politiche pubbliche al riguardo. Un'occasione, che allo stato attuale, l'Italia non può proprio permettersi di sprecare!

E del resto non abbiamo molte alternative... sia sotto il profilo economico che sotto quello sociale.

Tenere sotto controllo i propri consumi di energia tramite un sistema di gestione certificato si traduce nella capacità di:

-  monitorare e misurare in continuo la propria performance energetica
-  individuare nuove opportunità di miglioramento e valutare nuovi investimenti (ESCo)
-  tenere conto delle performance energetiche negli acquisti e nei contratti di manutenzione
-  disporre di un Energy Team formato e coinvolgere maggiormente il proprio personale nel raggiungimento degli obiettivi energetici
-  comunicare efficacemente all'esterno le proprie performance energetiche



I NOSTRI
SERVIZI

certificazione ISO 50001:2011
certificazione delle ESCo UNI CEI 11352:2014
Diagnosi Energetica

corsi di formazione professionale per Esperti
in Gestione dell'Energia UNI CEI 11339:2009

corsi di formazione: Diagnosi energetiche, Auditor
energetico, Energy Performance Contracting

energia@certiquality.it

02.86968638

www.certiquality.it

Linkedin - Certiquality