



Lorenzo Orsenigo, direttore generale ICMQ

La rigenerazione urbana è il giacimento nascosto del nostro paese

Ma oltre che all'aspetto energetico bisogna guardare a sicurezza sismica e comfort e soprattutto garantire i risultati attraverso controlli e certificazioni.

È in corso di approvazione presso la Commissione Ambiente della Camera il provvedimento legislativo sul consumo di suolo; l'obiettivo è senz'altro condivisibile, però dovrebbe essere accompagnato da strumenti operativi che consentano di incentivare un reale processo di rigenerazione urbana. La riqualificazione degli edifici è il tema del momento. Il cosiddetto revamping degli edifici esistenti può davvero essere considerato il "giacimento nascosto" del nostro paese, per alimentare significativamente la ripresa e l'occupazione nel settore dell'edilizia. Con qualche numero ci possiamo rendere conto delle dimensioni del fenomeno e anche dell'impatto benefico che se ne potrebbe ricavare sull'ambiente. In Italia esistono circa 13,5 milioni di edifici, dei quali circa 12,1 milioni sono destinati al residenziale privato. Il 76 per cento degli edifici privati hanno più di 40 anni, mentre il 49 per cento degli edifici pubblici ha più di 70 anni. Si stima che tra il 35 e il 50 per cento di questi immobili abbiano bisogno di interventi di riqualificazione. Per i consumi energetici negli edifici residenziali si spendono oltre 45 miliardi di euro l'anno, 1,3 miliardi per le scuole e circa 664 milioni per gli edifici direzionali pubblici. Il riscaldamento nelle abitazioni incide per circa il 30 per cento sulle emissioni di gas serra e per il 40 per cento sui consumi energetici. Se consideriamo poi lo stato del patrimonio edilizio italiano è facile comprendere i margini potenziali di risparmio; a Milano solo lo 0,6 per cento delle abitazioni è in classe A/A+, il 52 per cento in classe G, la più bassa, e il 18 per cento in classe F.

OLTRE IL RISPARMIO ENERGETICO

Con questo scenario è chiaro quali sono i margini di manovra esistenti, i benefici che si possono ottenere in termini di risparmio economico e di riduzione degli impatti ambientali. Ma il fattore energetico non è l'unico aspetto da prendere in considerazione. Infatti, in seguito all'evolversi della normativa e delle mappe sismiche italiane, risulta che gran parte del patrimonio immobiliare è anche soggetto a rischio sismico, non essendo stato progettato e realizzato per rispondere alla più recente mappatura sismica. La stabilità della propria abitazione è sempre più un elemento di considerazione da parte degli abitanti gli edifici. Ma an-

che il comfort interno è uno degli elementi imprescindibili per valorizzare adeguatamente il patrimonio immobiliare rispetto a una rinnovata consapevolezza ed esigenza degli occupanti. È recentissima l'indagine di una università americana che associa le capacità cognitive degli abitanti di un edificio non solo alla ridotta presenza di biossido di azoto, di composti organici volatili e allergeni, ma anche e soprattutto a livelli ridotti di anidride carbonica e a tassi corretti di ricambio d'aria. Con questo quadro è evidente che è necessario attuare politiche di rigenerazione del patrimonio edilizio che vedano coinvolti non solo gli aspetti energetici, ma anche quelli di sicurezza sismica e di comfort interno. E questo discorso è ancora più importante per quei soggetti che hanno patrimoni a reddito, ovvero grandi superfici ad uso residenziale o terziario che devono mantenere una propria appetibilità di mercato.

SOGGETTI QUALIFICATI E UNA FILIERA CONTROLLATA

Ma il problema che si pone chi vuole affrontare una reale riqualificazione del proprio "bene edificio" è quello di avere reali garanzie che l'intervento raggiunga i risultati e le prestazioni attese: infatti sappiamo bene dell'esistenza di molte false certificazioni energetiche, effettuate a poco prezzo e senza alcuna verifica di merito! E allora che fare? Come avere garanzia che l'intervento di riqualificazione sia effettuato secondo lo stato dell'arte e raggiunga realmente le prestazioni richieste? A nostro avviso è necessario che si affaccino sul mercato soggetti qualificati in grado di proporre un processo di esecuzione e una filiera controllata in grado di fornire un intervento garantito. Soggetti cioè in grado di effettuare una diagnosi iniziale dell'edificio, di elaborare una proposta progettuale che deve essere validata da un organismo di terza parte indipendente, di realizzare le opere con il controllo tecnico di un organismo di ispezione per poter arrivare al termine alla certificazione delle prestazioni dell'intervento di riqualificazione. La garanzia della verifica di un organismo di certificazione accreditato valorizza l'intervento. Evitiamo di buttare al vento un'altra occasione come è stato fatto con la certificazione energetica degli edifici e di sprecare questo "giacimento nascosto".