



Convegno
UN NUOVO CLIMA: verso la 1ª Conferenza regionale sui cambiamenti climatici
Ancona - sabato 13 ottobre 2007

EDILECO-TELARUCCI SRL

COSTRUZIONI CIVILI - INDUSTRIALI - RESTAURI

GIAMPAOLO TELARUCCI - Titolare Edileco-Telarucci

Innovazione e Sostenibilità nel mercato immobiliare

L' INNOVAZIONE E la SOSTENIBILITÀ porta ad esplorare il concetto di sostenibilità sotto il profilo Sociale (Equo) ed Ambientale (Eco); ma data la specifica natura di un'impresa di costruzioni, il tema non può che essere affrontato dal punto di vista dell'imprenditore e quindi seguendo anche le logiche dell'economia.

L'impresa che *pensa* l'intervento, nella fase di impostazione, dovrebbe tener conto, oltre che di tale aspetto, meramente economico, di altri fattori; l'intervento dovrebbe cioè soddisfare contemporaneamente e congiuntamente la SOSTENIBILITÀ:

- SOCIALE
- AMBIENTALE
- ECONOMICA.

Se andiamo a definire questi concetti, un organismo edilizio è **sostenibile**:

- sotto il profilo **sociale** (cioè è **equo**) se può essere usufruito, in proprietà o in affitto, da utenti a basso reddito.
- sotto il profilo **ambientale** (cioè è **eco**) se nella realizzazione e nella gestione viene minimizzato il consumo di risorse non rinnovabili.
- sotto il profilo **economico** se vengono minimizzati i costi globali estesi all'intero ciclo di vita dell'edificio: progettazione, costruzione e gestione.

Ma, ci siamo chiesti, è possibile ottimizzare contemporaneamente i vari aspetti ?

Noi ci abbiamo provato tramite esperienze.

Questi tre fattori possono essere definiti e stabiliti attraverso un buon progetto atto ad armonizzare gli interessi dei soggetti coinvolti nella costruzione che sono tutta la filiera che parte dalla ideazione economica, alla progettazione, alla costruzione e all'utilizzo sociale del bene costruito.

Ritengo che non sia un compito facile, ma che sia possibile se viene attuata una "buona politica", una politica cioè che, tenuto conto degli interessi particolari spesso divergenti fra i vari attori, sappia pragmaticamente individuare soluzioni e conseguentemente stabilire regole che perseguano l'interesse generale. Ci vengono in aiuto gli ultimi decreti usciti, possiamo menzionare ad esempio il D. Lgs 311/2006 ed il possibile strumento attuativo del Protocollo Itaca.

La soluzione di una edilizia sostenibile in senso lato va quindi trovata in una visione globale estesa all'intero ciclo di vita degli immobili sul quale si devono fare i conti: ciò comporta ovviamente una notevole crescita culturale non solo dei costruttori, ma anche dei progettisti e degli utenti.

Superata la fase dell'equilibrio economico, i due fattori di riferimento sono:

l'**EQUO** che si potrebbe raggiungere attraverso il SOCIAL HOUSING dove, con questa definizione, si intende e si definisce l' **ALLOGGIO SOCIALE** che non è più la casa popolare **bensì quell'immobile adibito ad uso abitativo che svolge una funzione di interesse generale.**

Tanto per capirci, come le scuole, gli ospedali, il verde, le strade e così via...

Tutto ciò nasce dalla necessità della **sostenibilità economica del disagio abitativo** che definisce una nuova categoria di soggetti in Italia cosiddetti **nuovi poveri** ma solvibili perché hanno un lavoro ed un reddito ma non possono accedere ai limiti di edilizia pubblica e quindi rivolgersi al libero mercato.

Dalla slide si vede che tali soggetti sono quelli all'interno del 44%.

Il contributo dell'impresa consiste nell'esperienza di quattro interventi di Social Housing nella nostra regione il cui costo di locazione parte, per una famiglia di quattro persone, da € 288,00/mese e si sostiene da un punto di vista economico con flussi finanziari autonomi.

Per quanto riguarda l' **INNOVAZIONE** nel settore dell'edilizia, gli elementi più qualificanti, oltre alla 'solita' tecnologia tradizionale, riguardano una maggiore qualificazione delle imprese e i nuovi cicli di lavorazione riportati all'interno del cantiere per quanto riguarda l'acustica, che ha dato una svolta essenziale alle procedure costruttive tradizionali invertendo in molte situazioni la successione delle lavorazioni tradizionali in funzione della tecnologia adottata, senza considerare tutte le innovazioni conseguenti ai nuovi decreti sul risparmio energetico.

Per l'impresa di costruzioni, anche in termini operativi, è stato un cambiamento epocale; basta pensare da una parte all'aspetto tecnologico che riguarda ovviamente il sistema di riscaldamento o di climatizzazione (pavimenti, pareti radianti con fluido a bassa temperatura) e dall'altra alle fonti di approvvigionamento energetico che vanno sempre più verso le fonti rinnovabili (soprattutto il fotovoltaico) **SISTEMI ATTIVI**, il tutto corredato tra un'efficiente capacità coibentante a Nord ed una capacità di conservare la radiazione solare a Sud attraverso un sistema a massa pesante (**SISTEMI SOLARI PASSIVI**); fra i due sistemi, nell'ambito del sociale, sono da preferire quelli passivi perché più compatibili con i costi, il confort, la manutenzione.

Se poi dovessimo andare per gradi in sistemi in cui occorre rendere particolarmente economico il costo della costruzione, a quel punto basta scomodare alcune parti dalla domotica ed arrivare all'effetto psicologico del risparmio energetico da indurre nell'utente.

C'è da rilevare che la domotica ed in generale le nuove tecnologie informatiche mettono a disposizione strumenti molto efficaci ai fini della riduzione dei consumi energetici, ma c'è da tener presente che i costi, soprattutto per la loro manutenzione, non sono irrilevanti ed inoltre vi sono spesso delle complessità gestionali che rendono difficoltoso il loro corretto utilizzo soprattutto da parte della fascia di utenti, per lo più anziani, immigrati ecc...a cui è prevalentemente destinata l'edilizia sociale.

Tuttavia, poiché riteniamo comunque efficace l'implementazione di sistemi di controllo automatico, stiamo mettendo a punto un sistema domotico caratterizzato da un costo particolarmente contenuto e tale da non incidere in maniera significativa sul costo di costruzione globale, ma comunque in grado di permettere agli occupanti il conseguimento di notevoli risparmi energetici.

L'obiettivo è quello di permettere all'utente di tenere sotto costante controllo i principali parametri energetici (consumi di elettricità, gas e acqua). Riteniamo che gli utenti, pur restando ovviamente liberi di gestire gli impianti come ritengono più opportuno, siano indotti a comportamenti più attenti ed a stili di vita più oculati dalla puntuale conoscenza degli effettivi consumi.

Concretamente si vorrebbe dotare ogni alloggio di un display che possa registrare e segnalare i consumi anomali rispetto a quelli standard ed in particolare gli scostamenti rispetto al fabbisogno di energia primaria previsto per quell'alloggio dal D.Lgs 311/2006.

La segnalazione avviene per ogni parametro in modo visivo e sonoro: l'utente, che paga, è libero di scegliere se tenerne conto o meno, ma sarà psicologicamente indotto ad una gestione oculata dei suoi consumi.

Ritengo comunque che si debbano privilegiare quelle metodologie di contenimento dei consumi energetici così dette passive, cioè focalizzate su una corretta esposizione dell'edificio e progettazione dell'involucro ai fini del contenimento dei consumi e delle emissioni.

Infine si può parlare di uso di materiali naturali e riciclabili, sul quale non possiamo vantare una esperienza altrettanto significativa, ma nei riguardi della quale nutriamo qualche perplessità, non essendo ancora in grado di distinguere gli aspetti sostanziali da semplici operazioni di marketing legate a mode passeggere, che riteniamo incompatibili con investimenti di lungo periodo come sono quelli immobiliari. (Ad esempio, solo in poche schede tecniche di materiali ormai comunemente usati ai fini acustici viene inserito il valore della Rigidità dinamica, caratteristica della capacità fonoassorbente).

Siamo in attesa, da parte del gruppo di lavoro della Regione, della determinazione dei parametri che definiranno la qualità dei prodotti che usiamo comunemente nelle costruzioni di cui ha già diffusamente parlato il prof. Principi.