

## **Le modifiche del mercato immobiliare: l'esperienza Klima Haus in Alto Adige**

Case costruite per l'uomo, dove **benessere** e **comfort** rappresentano un binomio indispensabile che va coniugato con le questioni economiche e soprattutto ambientali: questo è il nuovo punto di partenza che il mercato immobiliare si sta ponendo, indirizzando l'attenzione ad un utilizzo più rispettoso delle risorse naturali.

Dalla conferenza di Rio de Janeiro del 1992 si parla di “sviluppo sostenibile”, concetto che riassume la volontà di cercare nuovi modelli di sviluppo economico che riducano le dispersioni e sfruttino le risorse rinnovabili, fornendo contemporaneamente elevati standard di comfort con un impatto ambientale minimo.

Rispetto allo scostamento negativo del 6,29% sui parametri di Kioto, registrato nel 2003 dall'Unione Europea, l'Italia è andata molto oltre con più del 18% di emissioni di anidride carbonica in eccesso riversate nell'atmosfera .... dati sconfortanti.

Gli immobili sono i maggiori consumatori di energia, responsabili di oltre il 40% del consumo energetico complessivo nell'Unione Europea.

Riscaldamento, raffreddamento e condizionamento costituiscono le principali cause di un irrazionale dispendio energetico ed è stato constatato che un ampio potenziale di risparmio energetico è ancora inutilizzato e dunque possibile.

Secondo uno studio dell'ENEA un “edificio tipo” Italiano con 200 mq di superficie abitabile, consuma circa 157 kWh/m<sup>2</sup>a di cui:

106 kWh/m<sup>2</sup>a Consumo energetico per il riscaldamento  
**pari al 68% sul totale consumato annuo**

20 kWh/m<sup>2</sup>a Consumo energetico per la produzione di acqua calda  
**pari al 12% sul totale consumato annuo**

31 kWh/m<sup>2</sup>a Consumo energetico per l'illuminazione e cucina  
**pari al 20% sul totale consumato annuo.**

Per migliorare il risparmio energetico nelle costruzioni ci si avvale di prodotti eco compatibili.

L'isolamento è uno dei principali elementi costruttivi con impatto positivo sull'ambiente, in quanto è in grado di ridurre il fabbisogno energetico necessario per mantenere un edificio caldo o freddo.

E' utile ricordare che la maggior parte degli isolamenti utilizzati nell'edilizia possono far risparmiare più di cento volte l'energia utilizzata (e quindi le emissioni) per produrli, trasportarli e dismetterli, contro le ottanta volte nel caso degli impianti eolici, le venti volte degli impianti solari.

Costruire ed abitare secondo i principi della bio climatica sottendono allo scopo prioritario della tutela della salute, dell'ambiente e del risparmio energetico.

### **Klima Haus o CasaClima**

A questo proposito appare esemplare l'esperienza di Klima Haus o CasaClima – valoroso ed innovativo progetto sostenuto dalla Provincia autonoma di Bolzano con un recente provvedimento legislativo adottato di propria iniziativa: il decreto del Presidente della Provincia 29 settembre 2004, n. 34 1 – “Regolamento di esecuzione della legge urbanistica in materia di risparmio energetico”.

A seguito dell'entrata in vigore di tale normativa, l'Ufficio Aria e Rumore dell'Agenzia Provinciale dell'Ambiente di Bolzano rilascia gratuitamente la certificazione CasaClima per ogni fabbricato oggetto di nuova concessione edilizia.

La targhetta CasaClima “**Oro, A o B**” viene apposta vicino al portone di entrata per essere così visibile ed indicare con immediatezza il fabbisogno energetico dell'edificio: le due sezioni indicano la classe dell'isolamento termico e la qualità degli impianti tecnologici attraverso una tabella policromatica che va dal verde (basso fabbisogno energetico) al rosso (alto fabbisogno energetico).

Viene proposto lo stesso principio in uso per la classificazione degli elettrodomestici.

La classificazione prevede:

- **CasaClima Oro** con il consumo energetico più contenuto (Casa con fabbisogno energetico inferiore a 10 kWh/mqa), chiamata anche “casa da

un litro” poichè utilizza un litro di olio combustibile o un metro cubo di gas al metro quadro della superficie abitabile all’anno;

- **CasaClima A** (Casa con fabbisogno energetico inferiore a 30 kWh/mqa) o casa da tre litri di gasolio o tre metri cubi di metano;
- **CasaClima B** (Casa con fabbisogno energetico inferiore a 50 kWh/mqa) o definite case da 5 litri;
- **CasaClima C** (Casa con fabbisogno energetico inferiore a 70 kWh/mqa) o casa da 7 litri. In Alto Adige, per ottenere il certificato di abitabilità i nuovi edifici devono rientrare almeno in questa categoria di consumo.

La classifica continua con

- **CasaClima D** (Casa con fabbisogno energetico inferiore a 90 kWh/mqa) o casa da 9 litri;
- **CasaClima E** (Casa con fabbisogno energetico inferiore a 120 kWh/mqa) o casa da 12 litri;
- **CasaClima F** (Casa con fabbisogno energetico inferiore a 160 kWh/mqa) o casa da 16 litri.

A Bolzano le “case a risparmio energetico“ hanno riscontrato un ottimo gradimento da parte dell’utente finale, anche se ciò non è una novità assoluta per l’Alto Adige – come potrebbe invece essere per la realtà friulana - ma rappresenta la naturale evoluzione di un radicato e diffuso sistema costruttivo basato su un utilizzo consistente dei materiali di isolamento nelle abitazioni, quale appunto fattore pregante della cultura edilizia locale, viste le particolari situazioni climatiche.

I provvedimenti presi dall’amministrazione di Bolzano sono, nonostante il feed-back positivo riscontrato, troppo recenti ed è precoce definire un profilo preciso dell’impatto commerciale che le nuove costruzioni stanno determinando.

Nelle abitazioni di “classe B” i tempi di vendita non si discostano da quelli di una casa precedente costruita secondo i canoni tradizionali; ed anche il parametro economico non delude: il prezzo di un casaClima è assolutamente concorrenziale a quello di una casa tradizionale, con un elemento di diversità, l’isolamento termico, che rappresenta un plusvalore per le case costruite secondo i principi della bio climatica: sono mediamente 16 i centimetri di materiale usato rispetto ai 12 centimetri precedenti !

I costi di costruzione pur essendo – a ragione – modestamente superiori vengono ammortizzati immediatamente e compensati dai minori costi di gestione della casa stessa.

La “classe A” merita delle considerazioni ancora più peculiari. Sceglierla vuol dire rielaborare il concetto di casa: qui il risparmio energetico si ha anche grazie ad un sofisticato impianto idraulico che consente una ventilazione controllata.

In questo caso il meccanismo di riscaldamento utilizza fonti energetiche rinnovabili con soluzioni ecologiche quali pannelli fotovoltaici, i collettori solari ed il recupero delle acque piovane.

Per garantire il miglior beneficio di queste componenti, le abitazioni devono rispettare forme compatte, senza nessun ponte termico e senza eccessive sporgenze quali aggetti e terrazze, al fine di ridurre al massimo le dispersioni di calore.

Al fine di catturare la maggior quantità di luce solare possibile durante i mesi invernali, le finestre e le vetrate vengono realizzate principalmente a sud e vengono dotate di un serramenti ad elevato isolamento termico.

CasaClima rappresenta dunque una nuova consapevolezza del costruire e del vivere la casa secondo l’universalità degli attori in campo:

i progettisti, gli agenti immobiliari, i costruttori e gli acquirenti.

Rappresenta inoltre un punto di riferimento importante per le ns. amministrazioni locali e regionali che si stanno muovendo nell’adottare strumenti per una concreta incentivazione ad uno sviluppo urbanistico ed economico eco sostenibile.

### **All’estero**

La Svezia (così come gli altri paesi nordici) ha ben delineato ed attuato il concetto di costruzioni eco compatibili. Fin dagli anni ottanta qui si costruisce a basso consumo energetico e la prospettiva di questo Paese è nel 2020 terminare lo sfruttamento del petrolio quale risorsa per la produzione di energia elettrica e quale carburante e combustibile per il riscaldamento. L’esempio è stato ben recepito dalla Germania dove, a Friburgo, si è arrivati anche a costruire le cosiddette “case passive” a zero consumo di energia che hanno però per il consumatore finale dei costi ancora molto elevati.

Sulla stessa linea la Svizzera che punta ad un impiego consapevole di energia nella costruzione degli edifici senza trascurare il comfort abitativo,

la salute, la redditività ed il valore degli immobili. Anche lì, nelle nuove costruzioni così come in caso dei risanamenti edilizi, bisogna tenere conto del fattore energetico e dell'isolamento termico degli edifici.

### **Indagine di Tecnoborsa**

Secondo Aldo De Marco Presidente di Tecnoborsa, la flessione delle compravendite immobiliari ormai in atto non sembra toccare quelle abitazioni caratterizzate da uno standard qualitativo e tecnologico elevato. Infatti, dalla richiesta di immobili di qualità, si scopre che gli italiani sembrano desiderare sempre più una casa che coniughi le esigenze di **funzionalità**, di **comfort**, di **sicurezza** e di **risparmio energetico**. Il mercato immobiliare per essere competitivo deve investire in ricerca ed innovazione orientate ai concetti di bioedilizia, di tecnologia multimediale, di domotica o gestione automatizzata degli edifici ed al risparmio energetico.

Il decreto 27 luglio 2005 stabilisce le misure di attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia e le regole sono applicabili sia alle nuove costruzioni sia agli edifici che devono essere oggetto di manutenzione. I nuovi edifici devono poter minimizzare i consumi di energia primari utilizzando materiali e sistemi tecnologici adeguati.

Secondo una recente indagine effettuata da Tecnoborsa l'abitazione dei desideri deve essere **ecologica per il 26,8 % degli intervistati**, **ergonomica per il 21,5%** e **cablata per il 7,7 %**.

La casa del futuro per gli italiani, secondo tale studio, è ben definita e prevede l'adozione di soluzioni domotiche integrate volte soprattutto ad aumentare il benessere dell'abitare e l'utilizzo di prodotti ecocompatibili sia come materiali da costruzione che negli arredi ed elettrodomestici.

E' una casa sicura (vedi telesoccorso, teleassistenza, vigilanza, videocitofoni, illuminazione di emergenza, rilevazione di gas, fumi e/o allagamenti) con sistemi di controllo della qualità dell'aria e del tasso di umidità e con isolanti acustici e termici di qualità come nel caso del sughero naturale senza collanti chimici. Tutto questo rappresenta un futuro che già c'è ma che rimane nel cassetto di molte famiglie, in attesa che si abbattano i costi ancora elevati.

### **Conclusioni: il FVG**

Anche il mercato immobiliare del FVG si sta indirizzando verso una realtà eco sostenibile. Da parecchi anni la fiera della Casa Moderna - all'avanguardia nell'interpretare i sogni dei visitatori - ospita nei suoi stands aziende che prestano una notevole attenzione ai materiali usati nelle costruzioni a ridotto impatto ambientale.

Anche in Friuli, dopo la crescita continuativa del mercato immobiliare negli ultimi 7 – 8 anni, si sta assistendo ad una fase di rallentamento, determinato anche, da un eccesso di offerta immobiliare del tipo tradizionale.

Ma non vale per gli edifici dotati di standards qualitativi elevati, specialmente in termini di salubrità e bassi consumi energetici.

Le esperienze positive vissute in FVG negli ultimi 5 anni confermano ed anticipano le tendenze nazionali caratterizzate da una costante crescita di domanda e offerta di soluzioni abitative unifamiliari con strutture in legno, contraddistinte da un bassissimo consumo energetico e da costi certi “chiavi in mano”, anche se trattasi ancora di un mercato di nicchia.

Il cambiamento in atto è tangibile, ed è spinto da una richiesta selettiva e sempre più attenta della clientela, interessata non solo a verificare la corrispondenza dell'immobile ai requisiti minimi di legge, si pensi ad esempio alla forte attenzione nei confronti delle prescrizioni acustiche degli edifici, ma anche ai livelli prestazionali ed alla certificazione energetica degli stessi immobili.

Queste abitazioni vengono generalmente premiate sia dal punto di vista economico che commerciale con una riduzione certa nei tempi medi di vendita.

Fiorello Giacomello