

NEL SITO



**L'assessore Pasquali:  
«A Bolzano l'energia  
è un tema urbanistico»**

Il piano Strategico 2015 e il Masterplan 2007 hanno ribadito l'obiettivo di uno sviluppo a consumo di suolo zero. Dobbiamo quindi intervenire sull'esistente. È un patri-

monio con molti proprietari: occorre quindi partecipare, condividere». Sul sito di «Progetti e Concorsi» l'assessore all'Urbanistica di Bolzano, Maria Chiara Pasquali, racconta il progetto EPOurban. ■

www.progettieconcorsi.ilsole24ore.com



LA RICOSTRUZIONE/6

di Matteo Robiglio



■ Fino a oggi la sperimentazione EPOurban nella città altoatesina ha coinvolto 20 edifici condominiali – di epoche e dimensioni diverse – per un totale di 700 famiglie

■ I cittadini-proprietari sono stati coinvolti in grandi assemblee, nel corso delle quali hanno discusso con i tecnici scelte e interventi per il risparmio energetico

# Proprietari informati per edifici più efficienti

A Bolzano con il progetto EPOurban i cittadini raccolgono la sfida della riqualificazione: in campo interventi per 17 milioni di euro



■ Matteo Robiglio, architetto. Dal 2000 è professore associato al Dipartimento di Architettura e Design (Dad) del Politecnico di Torino. Nel 2011 fonda, insieme con Isabelle Toussaint, TRA\_architettura condivisa. ©



■ N. 38/2014

**B**en 511,7 miliardi di euro da qui al 2020 di potenziali investimenti diffusi legati alla riqualificazione energetica degli edifici.

C'è di che fare sognare un settore – quello delle costruzioni – per il quale questi numeri valgono più o meno un terzo della produzione totale annua, quanto perso in sei anni di crisi. E non solo il settore: tra 2 e 4 punti di Pil e 460.000 posti di lavoro in più nello scenario economico italiano attuale, 288 TWh di energia risparmiata e 72 Mt di CO<sub>2</sub> emessa in meno l'anno mettono d'accordo ambientalisti, industriali e sindacato. Di fronte a questa prospettiva la domanda non è se sia o meno un'occasione da cogliere – non farlo sarebbe un suicidio – ma perché essa non sia già realtà. Le cifre infatti sono ormai sul tavolo da anni, con numeri diversi ma sempre – sulla carta – entusiasmanti. Almeno dal 2005, quando il primo libro verde della Commissione europea iscriveva nella testa di tutti la tripletta 20-20-20, di cui fa parte l'obiettivo di risparmiare il 20% di energia entro il 2020. Quando dalle stime si passa ai bilanci, il quadro appare meno luminoso. Il sistema delle detrazioni fiscali introdotto nel 2006 funziona quantitativamente molto bene – quasi 300.000 interventi l'anno, per un valore intorno ai 3.300 milioni di euro (2011), non è poco anche se siamo già scesi di un ordine di grandezza – ma vede solo un modestissimo e non in crescita 3% degli interventi affrontare il vero nodo, quello del miglioramento delle prestazioni passive di involucro. Si interviene non su ciò che è realmente efficace – la riqualificazione energetica integrale dell'edificio – ma su ciò che è più facile da fare: cambiare i serramenti (59%), cambiare la caldaia (27%). Non è tipo di interventi che può mobilitare il settore delle costruzioni, ma neppure la modernizzazione di cui ha bisogno il patrimonio edilizio residenziale italiano per non ve-

dere decrescere il proprio valore – e con esso perdere ulteriormente di peso il baricentro della ricchezza della famiglia italiana, la casa in proprietà.

La taglia media dell'intervento – 10.000 euro – dovrebbe peraltro già fare pensare. Il mercato della riqualificazione ha potenzialmente i numeri di un'età dell'oro perduta, ma non ne avrà certamente la forma. L'organizzazione di un'azienda che fattura 100 milioni di euro con dieci interventi da dieci milioni di euro è completamente diversa da quella di un'azienda che fattura la stessa cifra con 1.000 interventi da centomila euro – fatti in case esistenti, abitate, a proprietà divisa. Milioni di clienti, di portafogli, di teste. Centinaia di migliaia di riunioni di condominio – con una normativa che ancora non ha maturato un quadro assestato su come si deliberi questo tipo di intervento. La struttura della proprietà edilizia italiana è questa. Per questo tutti si rifugiano nei ben più semplici interventi sul patrimonio pubblico: un solo proprietario, milioni di metri quadri.

C'è invece chi ha provato a prendere sul serio la sfida. La Città di Bolzano – che da anni è un prezioso laboratorio di frontiera sul tema del risparmio energetico – con il programma europeo EPOurban ha svolto la più estesa sperimentazione finora compiuta su un sistema di patrimoni privato a proprietà divisa. 20 edifici di epoche e taglie diverse – da 300 a 14mila metri quadri, dal XII secolo agli anni '80 del secolo scorso – accomunati dall'essere tutti condominiali. 700 famiglie, ognuna delle quali ha partecipato a un processo progressivo che dalla fase informativa è passato alla deliberazione di uno studio di riqualificazione energetica integrata – impianti e involucro – che ha definito tecniche, costi, risparmi, tempi di ritorno e potenziali bonus volumetrici: il Masterplan che orienta lo sviluppo urbano di Bolzano consente infatti un ampliamento del 20% degli edifici esistenti a fronte di

una certificata riqualificazione energetica, sommando la valorizzazione immobiliare alle detrazioni fiscali – che peraltro la Provincia autonoma di Bolzano anticipa ai proprietari, a tasso zero, risolvendo il nodo non marginale della liquidità.

In due grandi assemblee di condominii (il plurale non è un refuso, partecipavano condominii di dieci condominii diversi) i proprietari hanno ricevuto un rapporto tecnico articolato in tre scenari di intervento con prospettive e costi progressivi, analizzati in dettaglio e sintetizzati in una scheda comprensibile a chiunque: quanto spendo, cosa faccio, quanto mi costa, quanto risparmio. La prima assemblea si è svolta un anno fa, la seconda il 2 ottobre scorso. Ciò che più colpisce, nel corso del processo, è il livello di conoscenza e coscienza dei cittadini-proprietari: informati e motivati, sono interlocutori e non solo destinatari della sperimentazione, portando al tavolo degli esperti l'esperienza concreta dell'abitare, la conoscenza quotidiana del proprio immobile, mettendo in discussione scelte e tipologie di intervento sempre da calare nella specificità di ogni singolo caso.

Il mercato quindi esiste davvero, i clienti sono pronti. I 55mila mq esaminati dal progetto EPOurban valgono potenzialmente 17 milioni di euro di investimento – 300 euro al mq in media – cui sommare il valore immobiliare degli ampliamenti possibili col bonus, che sono stimabili in circa 5,5 milioni di euro, senza consumare un solo mq di suolo.

Si concretizzeranno? Dei dieci condominii che hanno concluso lo studio a fine 2013, tre hanno avviato la procedura per l'attuazione degli interventi. Tanti o pochi? Tanti rispetto all'ordinario, ancora pochi rispetto al potenziale: a dimostrazione del fatto che la sola forza dei numeri non basta, neppure a Bolzano. Il tassello mancante è un soggetto capace di agire come aggregatore di una domanda comunque frammentata, in grado di “federarla” e portarla sul mercato della progettazione, della costruzione e del credito. Un ruolo che potrebbe vedere protagonisti sia le nuove Esco – non a caso una delle azioni di EPOurban è stata proprio la creazione di Südtirol Esco, con la partecipazione societaria di professionisti, costruttori, artigiani, cooperative – sia le care vecchie municipalizzate rivisitate in Multiutility pubbliche: sono loro infatti a detenere la vera chiave economica della partita, che prima che edilizia o creditizia, è – non dimentichiamolo – energetica. ■

## Un «cantiere» che unisce Comune, tecnici e cittadini

DI SARA VERONES \*

**C**onsapevole dei reali ostacoli all'attuazione delle strategie di riduzione delle emissioni di gas serra nelle aree urbane e nel settore dell'edilizia privata, il progetto EPOurban si è posto l'obiettivo di sensibilizzare, attivare e mobilitare i proprietari privati mettendo in campo un sistema di consulenza tecnica, amministrativa e finanziaria che stimoli il mercato della riqualificazione urbana ed edilizia in termini energetici: un “cantiere” di consulenza che comprende il Comune, consulenti tecnici incaricati, gli amministratori condominiali e attori locali come l'Agenzia CasaClima. 20 condomini completamente privati, selezionati dal Comune di Bolzano, sono coinvolti nel progetto e hanno ricevuto senza oneri uno “smart audit” e momenti formativi/informativi con i privati proprietari, gli amministratori e la cittadinanza, in una innovativa metodologia bottom-up. Che cosa abbiamo imparato? La tematica dell'efficienza energetica deve diventare “popolare”, diffondendosi dalla cerchia degli specialisti fino a divenire materia di discussione comune. È il modo per aumentare la consapevolezza dei proprietari e amplificare il coinvolgimento degli stakeholders. Il professionista dell'efficienza energetica deve essere in grado di diffondere il messaggio e confrontarsi con esigenze variegate: l'adulto attento al portafoglio, il giovane già educato a ottimizzare le risorse, l'anziano estraneo alle dinamiche finanziarie. Un linguaggio comune con soluzioni differenti. Le amministrazioni pubbliche devono facilitare esperienze innovative in termini di accesso al credito e di certificazione a garanzia per istituti finanziari e bancari, favorendo integrazione e sinergia, non solo nelle attività di gestione quotidiana ma ancor più nell'attività pianificatoria, normativa e legislativa. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

@MRobiglio

\*project manager EPOurban