

**Forum internazionale degli acquisti verdi  
Compraverde-buygreen  
6 ottobre 2011**

**Intervento del consigliere di ance Cremona geom. Igor Minerva  
Responsabile Commissione Tecnologia e Innovazione Ance  
Cremona**

**Costruire città sostenibili  
Decalogo per un'attività edilizia  
di qualità, rispettosa del territorio e vicina ai cittadini**

**La sfida della sostenibilità si vince nelle città**

Oltre un terzo dei consumi energetici del Paese è destinato all'abitare, soprattutto a causa della climatizzazione invernale ed estiva.

Nello scenario lombardo, il Piano per una Lombardia Sostenibile – riprendendo le stime del Piano di Azione per l'Energia – attribuisce agli usi civili (residenziale e terziario) il 42% dei consumi energetici regionali: un totale di oltre 12 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio su un totale di circa 25 milioni annui nel 2007 (usi finali).

Sono questi consumi, che gravano sui bilanci delle famiglie, e il contesto delle politiche internazionali a costringere il settore industriale dell'edilizia a profondi cambiamenti.

Il protocollo di Kyoto, prima, e il quarto rapporto del Gruppo intergovernativo di esperti sul cambiamento climatico (IPCC), **hanno individuato nell'edilizia il settore che presenta la maggiore possibilità di risparmio energetico**: attraverso investimenti mirati per il perseguimento dell'efficienza energetica nelle costruzioni, entro il 2020 si potrebbero evitare circa il 30% delle emissioni del comparto civile.

**Anche per la Commissione europea (Piano di Azione per l'Efficienza Energetica ) è l'edilizia il settore caratterizzato dalle maggiori potenzialità di risparmio**, sia nel comparto abitativo (che presenta margini di riduzione dei consumi al 2020 pari al 27%), che in quello terziario-commerciale (pari al 30%).

Oggi un'abitazione italiana standard consuma annualmente, soltanto per il riscaldamento, circa 20 litri di petrolio a metro quadro all'anno: un valore che, sebbene tendenzialmente in linea con la media europea, supera notevolmente i corrispondenti livelli di consumo specifico di nazioni caratterizzate da climi ben più rigidi, come la Germania e la Svezia.



Solo il rafforzamento della cultura della sostenibilità, tanto negli interventi di manutenzione e recupero dello stock edilizio esistente, quanto negli interventi di nuova costruzione, può determinare una significativa riduzione dei consumi energetici legati al settore civile.

### “Green economy” è anche edilizia sostenibile

L'obiettivo di un progetto di edilizia sostenibile consiste nel limitare al massimo le scelte tecnologiche potenzialmente nocive, anche alla luce del fatto che l'abitazione e il luogo di lavoro costituiscono lo spazio in cui l'uomo soggiorna per buona parte della sua esistenza.

La sostenibilità nell'edilizia non è quindi un lusso, ma nuova politica dell'abitare, responsabilità sociale e, anche, social housing.

Una simile prospettiva induce a porre notevole attenzione, soprattutto in fase progettuale, alle istanze del recupero dell'edilizia esistente, alla riduzione degli sprechi di energia, all'innovazione delle tecnologie costruttive, alla preferenza verso i materiali riciclabili, all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili ed energia pulita ed, infine, alla collocazione di ampie zone verdi all'interno degli spazi edificati.

Ecco allora che non si parla soltanto della costruzione del singolo edificio, ma soprattutto dell'intero ciclo di vita del prodotto edilizio (dalla progettazione alla dismissione del manufatto, passando attraverso la sua costruzione e la fase operativa).

Non basta: non si parla più di singolo edificio, ma di interi quartieri, di intere realtà urbane che andrebbero progettate e ricostruite con criteri di sostenibilità, riorganizzando tutti i servizi dell'abitare e della città, come il trasporto delle persone e delle merci, il servizio energia, l'uso e il riciclo dei materiali, l'acqua, gli spazi di aggregazione e socialità, la natura in città e l'agricoltura di prossimità. E' ancora la città la principale infrastruttura per la vita e l'economia sostenibile del futuro.

Un futuro che è già oggi: l'ultimo rapporto sul mercato immobiliare lombardo di ANCE Lombardia ha rivelato che oltre il 90% delle famiglie lombarde intervistate ha indicato nella qualità una condizione indispensabile per l'acquisto, mentre un quarto degli imprenditori vede nell'efficienza energetica e nella qualità della costruzione i due principali fattori destinati ad orientare il mercato immobiliare abitativo nel prossimo futuro.

Un percorso verso la qualità, l'innovazione e il rispetto delle risorse territoriali, che si deve tradurre, nel contempo, in una significativa opportunità per l'avvio di una solida e competitiva "economia verde" all'interno della filiera delle costruzioni, che rappresenta una colonna portante nel sistema produttivo regionale.

In questo quadro ANCE Lombardia e Legambiente intendono collaborare con la Pubblica Amministrazione e con tutti gli altri attori alla definizione delle regole, delle caratteristiche e dei bisogni del nuovo abitare. Legambiente è inoltre attivamente impegnata nella sensibilizzazione e nell'informazione per la crescita di una domanda sempre qualificata e orientata a stili di vita adatti alla sfida della sostenibilità sociale e ambientale.

Per questi motivi, Ance Lombardia e Lega Ambiente hanno stilato un decalogo **per un'attività edilizia di qualità, rispettosa del territorio e vicina ai cittadini.**



**PRIMO****Ricostruire le nostre città riutilizzando e sostituendo il vecchio**

In Lombardia solo una limitatissima quota del patrimonio edilizio – poco meno di un fabbricato su dieci – è stato realizzato dopo il 1991, subendo qualche forma di verifica degli aspetti connessi alle prestazioni energetiche in fase di utilizzo. Oltre un terzo dello stock immobiliare è stato realizzato prima del 1961, e quasi il 40% di questa categoria di immobili non ha mai subito un intervento di manutenzione straordinaria. In un edificio vetusto, non adeguatamente isolato, la dissipazione di energia termica verso l'esterno può incidere anche per il 40% sul bilancio complessivo, determinando un consistente danno ambientale, oltre che economico.

I costi legati alla ristrutturazione superano spesso quelli di una nuova costruzione ad alta efficienza. Ecco perché ce la sentiamo di parlare, dopo mezzo secolo, di una ricostruzione ex novo delle nostre città, che avvii una oculata, ma radicale "rottamazione del vecchio", che consenta di abbattere edifici vetusti, privi di pregio architettonico, inadeguati ad ospitare le funzioni per cui sono stati pensati, spesso incoerenti con l'identità e l'unitarietà di un contesto di qualità, sostituendoli con nuove edificazioni a basso o nullo impatto energetico.

E' opportuno rafforzare il meccanismo della leva fiscale, perpetuando e correggendo le puntuali inefficienze di un modello vincente come quello delle detrazioni del 36% e del 55% su ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica: un beneficio per l'ambiente, per le casse dello Stato e per un settore che dagli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione trae circa un terzo del suo fatturato.

**SECONDO****Sfruttare i nuovi vuoti urbani**

Accanto al tema della sostituzione del patrimonio edilizio esistente occorre porre quello delle aree dismesse, nuovi "vuoti urbani" come scali ferroviari, grandi insediamenti industriali, mercati, macelli, impianti energetici e, più recentemente, poli fieristici non più funzionali alle esigenze della modernità e oggi da delocalizzare: stiamo parlando, nella sola Lombardia, di un patrimonio di oltre 25 milioni di metri quadrati di superfici, nella quasi totalità dei casi intercluse nell'edificato dei centri urbani. E' un patrimonio che va gestito con grande oculatezza perché consente di qualificare l'ambito circostante sotto un profilo urbanistico ed ambientale.

Un tema, quello della trasformazione urbanistica, assolutamente prioritario per la qualificazione e la competitività delle nostre aree urbane, anche in vista della grande vetrina di Expo 2015.

**TERZO****"Addensare in corrispondenza dei nodi"**

Assieme all'approvvigionamento energetico, i trasporti costituiscono uno dei fattori determinanti per lo sviluppo economico e la competitività di un sistema urbano e territoriale: la continua crescita dei flussi di mobilità sul territorio – troppo spesso, anche in Lombardia, fortemente sbilanciati sulla componente del mezzo privato per eccellenza, ovvero l'automobile – non è priva di conseguenze negative, che si manifestano in termini di impatti ambientali, economici e sociali.

La mobilità costituisce certamente uno degli aspetti più rilevanti da considerare nella scelta del sito dove collocare un nuovo insediamento urbano.

## **QUARTO**

### **"Sperimentare nuove soluzioni tecnologiche"**

A livello regionale, la filiera delle costruzioni si compone di oltre 15.000 imprese appartenenti al settore industriale, molte delle quali leader a livello nazionale ed internazionale nella produzione di materiali da costruzione, tecnologie impiantistiche e per la produzione di energia: da questo retroterra produttivo parte la nuova sfida della "green economy" in edilizia, tutta giocata sull'integrazione di filiera tra generatori di innovazione di prodotto (l'industria delle tecnologie per le costruzioni) ed utilizzatori (le imprese edili) a livello di innovazione di processo, attraverso l'applicazione sperimentale in cantiere delle tecnologie, l'aggiornamento continuo delle maestranze, lo sviluppo di nuovi approcci alla progettazione ingegneristica ed architettonica. Un virtuoso connubio che, nei prossimi anni, è destinato a sviluppare le sue prestazioni in termini di fatturato, potenziale competitivo ed occupazione, ma che per realizzarsi ha bisogno di politiche pubbliche incisive e lungimiranti.

Basti pensare alla recente accelerazione delle energie rinnovabili anche in Lombardia, che conta ormai migliaia di nuovi posti di lavoro nel solare fotovoltaico e ai possibili sviluppi di nuove rinnovabili, da potenziare in relazione alle specifiche vocazioni dei territori: dal solare termico al micro-eolico, dal biogas alla micro-cogenerazione (anche alimentata da biomasse, favorendo l'attivazione di filiere agro-energetiche su base territoriale), dalla geotermia alle celle a combustibile, senza dimenticare le tecnologie domotiche e la building automation.

## **QUINTO**

### **"Progettare in maniera integrata"**

La riduzione dei consumi energetici legati al ciclo di vita degli edifici è un processo che comincia dalla fase progettuale, ben prima dell'apertura del cantiere: dall'adozione di principi bioclimatici nel layout architettonico ed urbanistico degli insediamenti, dalla scelta dell'orientamento ottimale dell'edificio, fino all'implementazione di idonee soluzioni per la climatizzazione, la ventilazione e l'illuminazione naturale degli ambienti indoor. Dove la natura, da sola, non può arrivare, l'innovazione delle tecnologie attive per la produzione energetica alla scala edilizia ed urbanistica consente, ormai, di conseguire



risultati eccellenti in termini di eco efficienza: ecco dunque che le cosiddette "case passive" e i quartieri bioclimatici possono trasformarsi addirittura in piccoli impianti energetici, fornendo un utile contributo alla qualificazione del territorio in chiave di sostenibilità. Priorità strategica per il raggiungimento di questo scopo è la ricerca sul fronte delle soluzioni passive per la climatizzazione degli edifici, attraverso il controllo della radiazione solare e della ventilazione naturale.

## SESTO

### "Ricerca economie di scala"

Rispetto alla realizzazione di singoli edifici, per quanto progettati con criteri di ecocompatibilità, la progettazione "per grandi insediamenti" è l'unica in grado di consentire il raggiungimento delle economie di scala necessarie per l'adozione di soluzioni tecnologiche più efficienti dal punto di vista ambientale: sistemi di produzione e distribuzione di energia, ma anche di gestione e smaltimento degli output (rifiuti solidi urbani ed acque reflue) piuttosto che di infrastrutture e servizi per la mobilità sostenibile, che richiedono consistenti investimenti iniziali e, di norma, un adeguato bacino di utenza atto a garantire un tempo di ritorno e performance ambientali in linea con le aspettative.

Emblematico, a tale proposito, il caso del termovalorizzatore di Brescia, impianto all'avanguardia per il trattamento dei rifiuti solidi urbani che, oltre a produrre energia elettrica, alimenta un'estesa rete di teleriscaldamento urbano.

## SETTIMO

### "Innovare i processi aziendali"

Quanto si sta delineando nello scenario economico è una fase che vede il modello competitivo delle imprese di costruzione fondarsi su nuove capacità organizzative, per rimanere competitive in un mercato che richiede la realizzazione di interventi sempre più complessi, e che impone all'intera categoria un'attenta riflessione sugli adattamenti da apportare all'organizzazione aziendale e ai processi produttivi.

Tutte le richieste di prodotti e funzioni che dovranno essere forniti dal settore delle costruzioni fanno capo ad un obiettivo globale: il settore delle costruzioni deve essere al servizio della società e svolge un ruolo chiave nel miglioramento della competitività.

La sfida consiste nella "riprogettazione del processo costruttivo" al fine di trasformare un settore guidato dalla tecnologia, lento nell'integrare l'innovazione, in un "settore sostenibile", guidato dalla domanda, creativo, flessibile, innovativo, basato sulle conoscenze, che offra nuove opportunità economiche e nuova occupazione qualificata.

A questo scopo è fondamentale coinvolgere nel processo di innovazione la miriade di piccole e medie imprese implicate nel processo edilizio, per incrementare l'impatto dell'innovazione nel settore: **compito del decisore pubblico, col sostegno delle organizzazioni datoriali, favorire processi di "aggregazione dal basso" di piccole realtà imprenditoriali, in un'ottica di razionalizzazione degli assetti produttivi, in un**



**settore, come quello edilizio, caratterizzato da una natura "pulviscolare" e da elevati livelli di frammentazione, che ne inficiano pesantemente il potenziale competitivo.**

Dall'altro lato, occorre sostenere le piccole e medie imprese edili nell'avvio di progetti integrati di investimento, orientati all'ammodernamento e alla riorganizzazione aziendale, nonché all'innovazione e alla qualificazione dei processi costruttivi, con particolare riferimento ai temi della sostenibilità ambientale e della sicurezza sul lavoro.

## **OTTAVO**

### **"Usare materiali a basso impatto"**

L'obiettivo di un progetto di edilizia sostenibile consiste nel limitare al massimo le scelte tecnologiche potenzialmente nocive.

Nel mercato dell'edilizia si sta assistendo ad una consistente diversificazione dei prodotti, che rende indispensabile un sistema di certificazione a garanzia delle qualità biologiche ed ecologiche.

Ciò premesso, occorre promuovere una politica di "approvvigionamento verde" da parte degli operatori del settore, incentivando l'impiego, nella pratica edilizia, di materiali da costruzione che presentino impatti ridotti in tutte le fasi del ciclo di vita.

## **NONO**

### **"Contribuire all'evoluzione del mercato"**

Come utente finale e assemblatore di prodotti, il settore delle costruzioni ha per lo più, fino ad oggi, rinunciato a contribuire in modo attivo all'evoluzione dei prodotti edilizi. È questo un compito che da oggi deve imparare a riassumere, anche in funzione del suo ruolo primario di intermediatore tra domanda e offerta, agendo per colmare la distanza, che purtroppo ancora esiste, tra la realtà della ricerca, il mondo accademico e il mondo delle imprese.

## **DECIMO**

### **"Educare alla qualità"**

L'educazione alla qualità presenta una duplice valenza, sul fronte della domanda e su quello dell'offerta: due risvolti che, tuttavia, risultano fortemente interrelati.

Nel caso dell'edilizia il tema della qualità appare particolarmente complesso, in quanto coinvolge sia il livello della progettazione (qualità nella concezione degli spazi e dell'immagine edilizia e urbana), sia quello delle caratteristiche dei prodotti utilizzati, nonché la costruzione delle singole parti costituenti l'edificio, secondo precisi protocolli costruttivi.

Per qualità del prodotto edilizio si intende l'insieme delle prestazioni che l'oggetto edilizio sarà in grado di assicurare attraverso le sue caratteristiche, in risposta alle esigenze



dell'utenza: il passaggio più difficile di questo processo consiste nella formulazione di un'adeguata sequenza operativa che porti a questo risultato.

L'innovazione connessa allo sviluppo della "green economy" sta già da tempo portando con sé un rapido ed incessante sviluppo delle pratiche costruttive e, di conseguenza, delle competenze tecnologiche richieste ai progettisti, ai tecnici di cantiere e agli operatori chiamati alla posa in opera e all'installazione dei nuovi materiali e delle soluzioni impiantistiche più moderne negli edifici.

In questo senso molto possono fare enti ed istituti per la formazione delle maestranze, unitamente al mondo dell'università e della ricerca, attraverso una didattica più attenta alle reali condizioni del mercato e ai suoi possibili sviluppi nel breve-medio periodo.

