

Sabbadini Maurizio

AD e Dir Gen del Consorzio Cooperative Lavoratori

Nella metà degli anni novanta il Consorzio di Cooperative Edilizie che rappresento ha dato avvio alla realizzazione di un intervento edilizio che a Milano ed in Italia ha parecchio fatto parlare di se; ne ha parlato, l' ha analizzato e monitorato (vi sono più ricerche e pubblicazioni al riguardo) anche il settore Universitario, proprio il Politecnico di Milano dipartimento Bovina.

Fortemente voluta dai soci di una Cooperativa Edilizia è stata realizzata alla Bovina una iniziativa nello spirito della "Casa Ecologica", un edificio tra l'altro fortemente indirizzato al risparmio energetico sia per l'applicazione di maggiori isolanti che per l'utilizzo di impianti innovativi per l'epoca, rispetto a quelle allora in auge.

Un edificio di grandi dimensioni, multipiano, di oltre 50 alloggi in un complesso superiore a 100 unità, che rappresenta da una parte una esperienza realizzativa significativa e dall'altro un laboratorio monitorato in più anni sia sotto l'aspetto tecnico funzionale che sotto l'aspetto dei modi dell'abitare.

Pur trattandosi di edilizia cosiddetta Convenzionata, l'evoluzione terminologica, a Milano, dell'edilizia economica, i soci della cooperativa non si sono limitati a ricercare una decorosa casa, anzi si sono impegnati anche economicamente per realizzare un alloggio più salubre e teso ad un risparmio dei consumi di gestione sia in epoca invernale che estiva.

Mi ricordo che le prime proposte dell'arch. incaricato, Arch. Luca Bergo, furono quelle, per quanto all'involucro, di realizzare una struttura verticale in blocco di laterizio ed isolamento di circa, se ben ricordo, 50 centimetri ed inoltre solai orizzontali in legno, ampi balconi a sud, una mono falda esposta interamente a sud, ampie vetrate isolanti e captanti in soggiorni a doppia altezza.

La reazione dei tecnici e degli attuatori del programma? Potete ben pensare come hanno reagito! Tra questi vi ero anch'io! Alcuni assolutamente in modo negativo, altri in modo da poter mediare tra le forti

attese di un amalgamato, lungimirante e convinto gruppo di utenti, appassionati e determinati nella ricerca della loro casa e le roboanti immagini e promesse del professionista.

Il risultato è stato fortemente condizionato dalle conoscenze dell'epoca, dalle limitate formazioni professionali, dalle disponibilità di forniture ed impianti facilmente reperibili sul mercato e altrettanto facilmente applicabili in opera e dai maggiori costi previsti per le innovazioni. Sono stati utilizzati materiali e finiture ecocompatibili, naturali, impianto di riscaldamento a condensazione posto in copertura con pannelli radianti a bassa temperatura, con un sovrapprezzo di circa il 10% in più del consueto costo.

Il risultato è stato quello di un documentato e certificato risparmio energetico medio di conduzione dell'impianto di riscaldamento di oltre il 30% in periodo invernale, possiamo anche arrivare a punte nettamente più elevate per utenti ed abitanti utilizzatori definibili "virtuosi" e di circa 2/3 gradi in meno nel periodo estivo, il che si è tradotto nel fatto che solo circa il 10% degli utenti ha ritenuto di mettere in opera un impianto di climatizzazione estiva per altro spesso scarsamente utilizzato.

Cosa assolutamente non si è stati in grado o non si è voluto fare: la realizzazione di murature con isolamento perimetrale di grosso spessore, solai in legno ai piani ed inoltre un impianto di captazione termica solare .

Oggi, devo dire la verità, si è evoluto il mercato, vi è maggiore sensibilità tra i tecnici ed i costruttori, ne sarà fiero l'allora progettista, sarei il primo ad integrare la realizzazione anche con questi manufatti, comunque sarei fortemente interessato al riguardo e così ne sono certo lo sarebbero ancor più quegli utenti.

Da parte loro gli attuali condomini, gli allora soci, hanno già avviato la realizzazione in copertura, sulla mono falda esposta a sud, di un campo di pannelli solari funzionali alla produzione di una quantità di energia per l'abbattimento di oltre il 50% dei costi di fornitura dell'acqua calda sanitaria.

Attualmente il costo derivante dall'uso dell'acqua calda sanitaria, per la stragrande maggioranza degli utilizzatori, arriva ad eguagliare ed anche a

superare il costo del consumo del riscaldamento. Le motivazioni non possono che essere ricercate in una cattiva abitudine dell'utenza ed a una scarsa sensibilità nell'utilizzo della risorsa primaria "acqua".

La mia realtà rappresenta un particolare settore del mercato delle costruzioni, quello di un Consorzio Edilizio delle ACLI e della CISL milanesi che ha realizzato nel trentennio nell'area milanese circa 13.000 alloggi, 1.300 circa in costruzione, poco meno della metà di questi ultimi avviati all'inizio della scorsa estate con caratteristiche di isolamento rispondenti già ora ai requisiti previsti dalla normativa per il 2010 ed inoltre, teleriscaldamento e fotovoltaico, tutte importanti iniziative nel territorio con particolarità tecniche costruttive con progetti speciali che vanno dalla "Casa Ecologica" alla "Casa in affitto" alla "Casa Accessibile" al "CoHousing"; tutti questi progetti sono fortemente voluti e sostenuti dalla utenza delle cooperative, dai nostri soci che andranno ad abitare gli alloggi; proprio per questo ci riteniamo conoscitori della qualità della domanda dell'abitare e degli abitanti più che del mercato immobiliare.

Proprio da questa lunga esperienza ho tratto come "costruttore" la convinzione che oggi ancor più che negli anni novanta la domanda, la utenza è motivata e fortemente interessata ad alloggi salubri, tesi al risparmio energetico ed è ancor più sensibile a politiche di un abitare rispondente e funzionale al raggiungimento di obiettivi di forte riduzione delle emissioni nocive nell'atmosfera nell'interesse delle loro famiglie e innanzitutto dell'intera collettività nazionale.

Il mondo dei "Costruttori" degli "Immobiliaristi" dei "Realizzatori di abitazioni" non serve nascondere, è sempre stato fortemente condizionato da fattori economici, dalla ricerca del massimo profitto con il minor investimento, dalla stessa domanda dell'abitare rivolta ieri alla quantità e non alla qualità ed oggi ad una qualità che spesso è solo apparente di immagine piuttosto che di sostanza.

I costruttori sono spesso raffigurabili come degli assemblatori di forniture e prestazioni più che produttori di un manufatto abitativo finito derivato da una lunga ed approfondita ricerca progettuale prima e tecnologica applicativa poi, dei fornitori di un prodotto di cui è forte la domanda per umana necessità

Non migliore può essere raffigurata l'immagine del professionista Progettista o tecnico applicato nel settore, spesso primo colpevole alla pari del Costruttore della lenta maturazione della nuova sensibilità nel settore delle abitazioni.

Scarsa generale competenza professionale, limitata conoscenza tecnica impiantistica, ottusità urbanistica, insensibilità all'evolversi della domanda, spesso affascinato dal risultato estetico e dalla parcella più che dalla soddisfazione dell'utenza finale e dei performanti risultati energetici certificabili per le progettate costruzioni

Sarò cattivo, ma così, spesso si può dipingere il professionista, colui che arriva a considerare indesiderati e deturpanti i pannelli solari termici alla pari dei panni stesi ai balconi dell'edificio bello appena concluso ma ormai non più riconosciuto come proprio.

Per fortuna volenti o dolenti le cose stanno cambiando, per tutte le figure coinvolte, infatti le condizioni climatiche, la sensibilità internazionale e nazionale delle Nazioni e delle Amministrazioni Pubbliche, la forzata risvegliata sensibilità del cittadino quotidianamente richiamata e sollecitata da eventi anche catastrofici che si manifestano alle porte di casa sua, stanno dando un frutto che per forza dovrà essere curato e fatto maturare con la massima attenzione pena più gravi e rilevanti danni per l'intera umanità su questa nostra terra.

Il mercato immobiliare da “ l'Era della produzione del mattone” sta ora iniziando il suo percorso per vincoli normativi ne “l'Era dell'Edilizia Certificata”.

Dalla offerta per la domanda abitativa di un utente qualsiasi che abbisogna di un tetto ci si sta avviando seppur lentamente verso una domanda ed una offerta di una nuova edilizia di qualità certificata con indubbi vantaggi per le famiglie e innanzitutto per la collettività

È una sensibilità ed una offerta forse fortemente forzata dai nuovi vincoli normativi, comunque necessaria ed importante, che forse stenterà ad affermarsi, come tante cose nel nostro paese, ma ormai il processo ritengo non può che essere considerato irreversibile.

Domani, spero non oltre il prossimo quinquennio, non sarà solo cercata nel “borsino immobiliare” una casa nuova o ristrutturata, usata oppure vecchia nella zona che interessa, bensì sarà ricercata la stessa casa con caratteristiche di certificazione energetica performanti tali da poter garantire un risparmio consistente nella conduzione.

Ovviamente per queste unità immobiliari si dovrà parlare di un valore aggiunto indiscutibile ed anche di una indubbia valenza del prodotto con un conseguente maggiore valore economico immobiliare di realizzazione e quindi di acquisto. La non certificazione da parte del settore immobiliare comporterà già nel futuro prossimo la scarsa remunerazione commerciale delle nuove unità immobiliari prodotte che potrebbero nel breve divenire da subito vecchie, idonee solo ad un mercato secondario e scadente anche sotto l’aspetto remunerativo.

Quindi nuova qualità intesa non come valorizzazione degli ambienti o delle finiture ma bensì valorizzazione della efficienza energetica aggiunta alla offerta di nuovi servizi di interesse collettivo, anche a discapito della pura apparenza e della semplice qualità intrinseca dei materiali.

La capacità di accettazione prima e di valorizzazione poi da parte della utenza, della efficienza energetica rispetto alla qualità esteriore del manufatto abitativo, volente o dolente, agli attuali regimi di incremento dei costi energetici, sarà un fatto pressoché obbligato oltre che, ne sono certo, scaturirà anche da una rinata maturazione generazionale e sociale che coinvolgerà i giovani futuri utenti ed anche le nuove leve professionali che appaiono rispetto ai loro predecessori, sempre più sensibili e disponibili a dare diverso valore all’aspetto urbanistico ed estetico rispetto a quello ambientale, ecologico e sociale da privilegiare .

In conclusione, chiarisco, è un parere mio personale, non può essere attribuito a tutta la categoria, per il Costruttore , chiunque questo sia va con gradualità, ma da subito cavalcata questa necessità che alla fine si tradurrà in una opportunità, formulando e proponendo da operatori modifiche e correttivi alla legislazione impositiva, incentivi normativi edilizi per le imprese (basti pensare ai premi volumetrici) e sgravi fiscali di

facile applicazione per gli abitanti, utilizzatori finali, finalizzati questi sgravi per stimolare, agevolare ed incentivare l'utenza finale che dovrà indubbiamente sostenere un maggior costo.

Un processo questo che potrà, meglio dovrà condurci nel tempo verso la casa a zero emissioni, non ritengo però proponibile l'obiettivo del 2016, lo vedo troppo dietro l'angolo almeno per il nostro sistema del mercato immobiliare e del sistema delle imprese di costruzioni nonché dei fornitori dei componenti edilizi ancora troppo radicati in un processo costruttivo tradizionale, un sistema di imprese che già ora risulta in netto affanno nel tentativo di rispettare i vincoli posti dalle ultime normative legislative in materia a livello nazionale e regionale lombarda in attuazione del decreto legislativo 192/2005.

L'auspicio comunque è quello di vedere anche nella nostra città, nel breve, realizzati complessi immobiliari di grande dimensione con edifici passivi come quelli realizzati a Francoforte sul Meno nel "Sophienhof" (non conosco la pronuncia) ben 149 appartamenti commercializzati nel libero mercato, ove, secondo quanto ho appreso, " i costi di realizzazione hanno superato di un cinque per cento scarso il costo di un edificio convenzionale, il che conferma che lo standard della casa passiva è diventato estremamente interessante anche per gli immobili su cui investire" (la dichiarazione è riportata dalla rivista ARK la rivista "Sto" per gli architetti n°2/2007).