

Iniziative CITTÀ VERDI

di **Sergio Ferraris***

Roma e il settore immobiliare. Un rapporto complesso, nel quale hanno giocato per anni su diversi piani attori diversi quali imprese immobiliari, la politica - locale e nazionale - e alcuni media, lasciando un'impronta "pesante" sul tessuto urbano della Capitale che soffre ancora oggi della mancanza di una progettualità complessiva. Le eredità del passato sono difficili da metabolizzare per lo scenario urbanistico esistente ma oggi si apre una fase nuova nella quale denominatori quali la sostenibilità, la neutralità climatica e il benessere potrebbero, il condizionale è d'obbligo, diventare i driver dello sviluppo urbanistico di Roma.

«Ci sono dei segnali interessanti che osserviamo dal nostro osservatorio. - ci dice Marco Mari, presidente del Green Building Council Italia - Non ci si aspetterebbe che Roma abbia oltre 160 edifici tra quelli già certificati e quelli formalmente registrati per il processo di certificazione con i protocolli energetico-ambientali della famiglia LEED-GBC, contro gli oltre 400 di Milano. E la Capitale sta presentando un trend che sotto certi aspetti è ancora più veloce».

È una questione che stupisce solo gli osservatori più superficiali. Da un



Il panorama immobiliare sta virando verso la sostenibilità, anche in una piazza complicata come quella di Roma

lato, infatti, si registra una sempre maggiore sensibilità alle questioni ambientali da parte delle persone, mentre dall'altro gli investitori internazionali, ma anche nazionali, stanno premian-do tutti i settori che investono sulla sostenibilità.

«Si tratta di un fenomeno ben consolidato a livello internazionale che con oltre dieci miliardi di metri quadri di edifici certificati rappresenta un'onda che mediamente raddoppia ogni tre anni, - conclude Mari - onda che è ormai arrivata anche in Italia, se si considera che il nostro Paese, per l'applicazione dei protocolli internazionali LEED, è recentemente balzato al secondo posto in Europa e all'ottavo

Iniziative CITTÀ VERDI

a livello mondiale; questo, date le potenzialità di innovazione espresse dalle tante competenze distintive nazionali, può porci nelle condizioni di game changer in un settore come quello edilizio e immobiliare che ha subito per molti anni un sostanziale fermo e dove per troppo tempo la quantità ha fatto premio alla qualità».

I vantaggi per gli investitori e gli istituti di credito sono evidenti. L'immobile sostenibile ha dei vantaggi sul mercato in quanto più "appetibile" per gli utenti finali, visto che consente risparmi in corso d'utilizzo e conserva maggiormente il suo valore nel tempo e, al tempo stesso, i risparmi dell'utenza sono una garanzia aggiuntiva per gli istituti di credito che vedono diminuire i tassi d'insolvenza dei propri clienti, rischio che è cresciuto a livello esponenziale oggi visto l'impennarsi dei prezzi energetici in bolletta.

«Se andiamo nel dettaglio del mercato immobiliare romano, devo dire che i segnali di movimento in direzione di un'offerta immobiliare sostenibile ci sono, ma sono piccoli. - ci dice Alessandro Guglielmi, architetto, creatore dell'iniziativa Città Verde, nel quadrante Sud della periferia romana - Abbiamo voluto dare un segnale con la nostra iniziativa realizzando una notevole quantità di abitazioni tutte con caratteristiche d'elevata sostenibilità ambientale». L'intervento Città Verde ha una certa importanza. Sono circa un migliaio di unità abitative, tutte in classe A3, dotate di pompe di calore ad alta efficienza per riscaldamento, climatizzazione e l'acqua calda sanitaria, con il solare termico in appoggio, alimentate da impianti fotovoltaici dotati di batterie d'accumulo che servono anche per i consumi elettrici degli impianti comuni, mentre le tamponature perimetrali hanno dieci centimetri di pannello isolante. «Per gli edifici

già realizzati abbiamo utilizzato dieci centimetri d'isolante d'origine fossile. - illustra l'architetto Dario Cinti, progettista di Città Verde - Ma per i prossimi abbiamo già scelto un materiale coibente d'origine naturale». E il fatto che il mercato stia rispondendo positivamente secondo Guglielmi c'è. «Abbiamo un tasso d'invenduto dello zero per cento contro il 10-15% che caratterizza la piazza romana. - continua Guglielmi - E oltre a ciò abbiamo dei tempi di vendita molto più rapidi». L'iniziativa però soffre del periodo congiunturale che non è per niente favorevole. L'impiantistica e il materiale edile utilizzati per la sostenibilità infatti hanno un extra costo di circa il 20%, mentre la crisi Ucraina sta provocando un ulteriore aumento del 25%. Tutto con un mercato che non è ancora maturo. «Abbiamo dovuto allineare il prezzo di vendita finale degli appartamenti alle quotazioni medie di mercato, con una riduzione della marginalità. - prosegue Guglielmi - Però riceviamo segnali come quelli che ho citato, in aggiunta a un tasso di credibilità molto più elevato rispetto al passato da parte degli istituti di credito e dei fondi d'investimento. Cosa che ci fa ben sperare in uno sviluppo della filiera dell'edilizia sostenibile anche su una piazza complicata come quella romana». La sostenibilità non si può fermare sulla porta di casa, poiché il concetto stesso di sostenibilità poggia, come si riscontra dal rapporto Brutland su tre pilastri: ambientale, sociale ed economico. Su economia e ambiente potremmo esserci, ma sull'aspetto sociale? E qui entra in gioco la Pubblica amministrazione che su questo fronte appare abbastanza arretrata. Le richieste di opere di compensazione da parte della Pa, infatti, sembrano non tenere conto dei rapidi cambiamenti sociali. Richiedere opere come scuole e asili in quantità

massiccia, quando siamo come nazione in un "inverno demografico" mai visto dall'Unità d'Italia, oppure opere viarie per le sole autovetture rappresenta una visione di retroguardia. Spazi comuni quali coworking, servizi condivisi - locali per il lavaggio degli abiti con lavatrici industriali a disposizione dei condòmini, locali per nidi e biblioteche condominiali - piste ciclabili, colonnine di ricarica per mezzi elettrici su spazi pubblici sono tutte caratteristiche che possono aumentare il vettore sociale chiudendo il cerchio della sostenibilità.

«Caratteristiche che giudico essenziali, ma che diventa difficile da mettere in campo per un imprenditore quando sono considerate dalla Pubblica amministrazione delle "cubature" al pari delle abitazioni private e quindi si portano dietro un carico di oneri accessori. - conclude Guglielmi - Se a ciò aggiungiamo il fatto che il mercato romano non riconosce ancora il valore di queste cose, ci si può rendere conto delle difficoltà che abbiamo. Sono ottimista però».

«Abbiamo intrapreso un dialogo con la Pubblica amministrazione e i decisori politici che è l'inizio di una fase d'ascolto, ma il fatto che questa fase esista è un'ottima notizia», replica l'architetto Cinti. Ma il versante sociale è comunque in programma. Città Verde, infatti, diventerà a breve il luogo di una delle prime comunità energetiche della Capitale. ♦

*Direttore di *QualEnergia*