

## I casi concreti

## Spazio a domotica hi-tech e consumi quasi zero

**Q**uanti sono i progetti residenziali veramente "smart" che si possono incontrare in giro per l'Italia? Difficile dirlo, soprattutto perché non esiste una definizione univoca di "condominio intelligente". Posto che la classe A è data per assodata, almeno per le nuove costruzioni, si può dire che ogni progetto punti su qualche aspetto in particolare, che sia l'efficienza energetica certificata o l'alto contenuto di domotica, o ancora la presenza di servizi comuni evoluti. Sicuramente, nelle aree metropolitane più forti dal punto di vista del mercato immobiliare, come Milano e Roma, è possibile scovare progetti di eccellenza, naturalmente con prezzi superiori alla media, se paragonati alla zona di riferimento.

Tra gli interventi più noti, UpTown a Cascina Merlata (realizzata da Euromilano) punta sulla sostenibilità e sul concetto di "smart

district". L'intero quartiere, in classe A, è riscaldato tramite geotermia e teleriscaldamento ed il primo esempio in Italia di progetto in lizza per ottenere la certificazione Gbc quartieri (Green building council), che prevede un intenso iter di verifica (terzo e indipendente) a livello di approccio integrato alla qualità della vita, alla salute pubblica e al rispetto per l'ambiente. All'interno del distretto non è previsto l'uso del metano, ma il riscaldamento viene dal trattamento di quarta generazione dei rifiuti della vicina centrale termica di Figino e il raffrescamento viene prodotto dall'uso geotermico delle falde acquifere.

Sempre a Milano, le residenze Giardini d'inverno (China investment-Bnp Paribas Real Estate) puntano sulla domotica avanzata. In ogni unità residenziale, da remoto e da touchscreen 14 pollici a pare-

te, si possono controllare praticamente tutti i servizi: impianto elettrico (luci e finestre oscuranti a lamelle, singolarmente o a gruppi, carichi elettrici individuati per elettrodomestico, segnalazione guasti); termoregolazione (caldo e freddo da serpentine a pavimento, fan coil a soffitto per deumidificazione e condizionamento, controllabili insieme o per singola stanza); videocitofono (che invia anche al cellulare l'immagine di chi suona) e sistema anti intrusione (mix tra impianto perimetrale e volumetrico).

Anche a Roma sono in fase di realizzazione appartamenti in contesti esclusivi, improntati all'efficienza energetica, come i progetti Porta dei Leoni (Fondo Leone-Dea Capital) oppure UpTown Gardens (Green Stone Funds, Compagnia immobiliare italiana, Coldwell Banker). In entrambi i casi il design interno e l'arredamento sono stati



**Uptown.** Una torre del complesso che sorge a Milano in zona Cascina Merlata

allestiti chiavi in mano da Milano Contract District.

Ma spulciando con pazienza nei capitoli costruttivi, anche in provincia si possono scovare elementi "smart" in progetti senz'altro più elevati rispetto al quartiere di appartenenza, ma non per forza irraggiungibili. Come alle porte di Padova, dove la Faggian costruzioni propone varie soluzioni residenziali in classe A4, sostanzialmente a zero emissioni, in alcuni casi dotate di certificazione Casa Clima, in altri casi, forti della collaborazione con Ytong (gruppo Xella), leader in Italia nella soluzione costruttiva del calcestruzzo cellulare, più leggero del 50% rispetto a quello tradizionale, che coniuga caratteristiche di efficienza energetica, dal punto di vista dell'isolamento, e di resistenza alle fiamme e ai sismi.

— A. Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA