Tre giorni e niente cantieri: così i condomini diventano zero emissioni e antisisma

Primo progetto in Italia

Ieri a Corte Franca (Bs) avviato l'intervento pilota del metodo nato in Olanda

Niente ponteggi e inquilini in casa: pronti sei progetti tra cui una torre a Milano

Lello Naso
Dal nostro inviato
CORTE FRANCA (BRESCIA)

Una gru solleva il modulo prefabbricato dal Tir che lo ha trasportato davanti al piccolo condominio, cinque unità abitative, di Corte Franca in provincia di Brescia. Una manovra delicata, ma molto semplice. Il modulo viene avvicinato alla parete e fissato da cinque tecnici, due sono dentro cestelli sollevati da bracci meccanici. In meno di venti minuti la facciata è fissata. Poi, pian piano, gli altri lati della casa e infine il tetto, nuovo e in legno, dove verranno installati i pannelli solari e l'intera centralina che comanderà tutti gli impianti.

Tre giorni di questo Lego in dimensione reale iniziato ieri e il condominio, scelto perché tutti i parametri di efficienza e struttura erano il peggio che offriva il mercato, cambierà forma e sostanza: sarà antisismico, a emissioni ridotte del 75% e produrrà il 3% in più dell'energia necessaria per riscaldamento, raffrescamento, elettricità, acqua calda. Il gas sarà un lontano ricordo. Le bollette di tutti i tipi, anche.

In questi tre giorni di lavori i condomini rimarranno nei loro appartamenti. Niente traslochi forzati, niente ponteggi, niente polvere in casa. Ieri alcuni di loro hanno assistito incuriositi alle operazioni, per niente preoccupati e anche finanziariamente soddisfatti: l'intervento è stato sostenuto in pieno con gli incentivi del 110 per cento.

«In questo condominio abbiamo lasciato gli infissi originali, che erano in buono stato, ma solitamente l'intervento prevede anche la sostituzione di porte e finestre», spiega Thomas Miorin, fondatore e amministratore delegato di Edera, il centro di ricerca che sviluppa Energiesprong, il rivoluzionario metodo per la riqualificazione degli edifici già ampiamente in opera nel Nord Europa con più di 6mila interventi in Olanda, il Paese in cui è più diffuso. Francia, Germania e Gran Bretagna si sono incamminati sulla stessa strada. Edera, società non profit, è partecipata da Redo, dalla Fondazione Housing Sociale e dall'Ance. In Italia ha predisposto sette interventi pilota (si veda anche la scheda accanto) per fornire i modelli di efficientamento e ristrutturazione capaci di soddisfare la richiesta del mercato.

> **Edera facilita i progetti Wood Beton capofiliera di 22 imprese edilizie che sono coinvolte nella fase produttiva**

«In Italia – spiega Miorin – tutto il patrimonio abitativo dovrà essere efficientato entro il 2050. Considerando il numero di edifici che necessitano di interventi, bisognerebbe fare una ristrutturazione al minuto». Su 32 milioni di case, infatti, il 65% ha più di 45 anni, mentre 15 milioni di abitazioni, circa il 45%, necessitano di lavori di ristrutturazione ed efficientamento. «Solo un metodo rivoluzionario – chiosa Miorin – può consentire di raggiungere l'obiettivo fissato dall'Unione europea».

In sintesi, bisogna superare la progettazione tradizionale, il cantiere, il ponteggio e industrializzare l'edilizia. Un settore con molte imprese piccole (2,8 è la media dei dipendenti) e con una produttività che è del 280% inferiore a quella dell'industria manifatturiera. Energiesprong ha semplicemente spostato il cuore della produzione dal cantiere alla fabbrica.

Il metodo di lavoro è standardizzato. Si parte dalla scannerizzazione dell'edificio su cui si deve intervenire. La seconda fase è la progettazione di un abito su misura per lo stabile, ma adattato a un modulo standard. Poi si passa alla fase produttiva. In Italia, il cuore del nuovo distretto dell'edilizia industrializzata è, neanche a dirlo, Brescia: un passaggio naturale dal tondino al modulo prefabbricato. Sono coinvolte 22 imprese (si veda la scheda accanto), dalla piccolissima azienda fino alla multinazionale, che forniscono tutti i pezzi che vanno a comporre il modulo che verrà installato nei condomini. Ci sono l'acciaio, i cavi, gli impianti. Gli infissi e le centraline. Le pompe di calore e il piano cottura a induzione. Ci sono i produttori di vetro. Le imprese di edilizia, piccole e grandi, che passano al nuovo metodo. Sono guidate dalla Wood Beton di Iseo, l'impresa che assembla il modulo e che ha già costruito mille alberghi Ikea in tutta Europa.

Ristrutturazioni in 24 ore. La messa in opera delle nuove tecnologie su un condominio a Corte Franca

Quando il modulo è pronto viene trasportato in cantiere. Non servono trasporti speciali, i moduli hanno dimensioni adattabili. Nel frattempo sull'edificio scannerizzato i tecnici individuano e predispongono, al millimetro, i punti di fissaggio. Qui a Corte Franca la gru porge il pezzo, i tecnici fissano, il cantiere cresce. Non si sente neanche il rumore caratteristico dei lavori dell'edilizia tradizionale. «Gli interventi – dice Miorin – non hanno limiti: sono adatti al piccolo condominio come questo di Corte Franca e, tanto per fare esempi noti a tutti, ai palazzi di via Giambellino a Milano o al Corviale a Roma. Vanno bene sia in altezza, sia in lunghezza, per le stecche».

Non a caso, qui a Corte Franca ci sono i tecnici del Demanio (solo i carabinieri faranno nei prossimi anni ristrutturazioni per un miliardo di euro), della Regione Lombardia (l'Aler possiede il 20% del patrimonio pubblico italiano), dei comuni di Milano e Roma, le città con il maggior numero di potenziali ristrutturazioni. Il costo dell'intervento, finito il Superbonus, è tutt'altro che proibitivo, tra mille e duemila euro a metro quadrato per rendere vivibili e anche gradevoli le periferie. In Italia ci sono 800mila edifici pubblici che necessitano interventi. In Germania sono già nel programma di governo.

©RIPRODUZIONE RISERVATA