

Progettazione: sfida difficile tra obiettivi, costi e mutui

Qualità della vita. La capacità degli edifici di ridurre il proprio impatto sull'ambiente premia le imprese e accresce la loro capacità di attrazione

La sostenibilità degli edifici per ridurre l'impatto dell'inquinamento, lo spreco di risorse e accrescere la qualità di vita - dagli ambienti ai materiali - di chi ci vive e lavora. Ma la sostenibilità è anche un vincolo imposto dalla Ue agli Stati membri, con paletti e una tabella di marcia serrata.

La sostenibilità è - e sempre più sarà - un "biglietto da visita" per la reputazione delle imprese (e in futuro anche delle famiglie), per poter più facilmente accedere a un mutuo o a una linea di credito e a una copertura assicurativa.

In un parco uffici che, per il 75%, appartiene a uno stock privo di qualunque certificazione ambientale e con oltre il 90% degli edifici residenziali obsoleti, per lo più costruiti prima degli anni '80, senza la "leva" di un Superbonus e con un costo del denaro e dei materiali in impennata, come si può vincere la sfida?

Un obiettivo, molti ostacoli e una serie di nubifragi inattesi e non sempre imprevedibili lastricano la ricerca della sostenibilità nel settore del Real Estate.

Su come farcela si sono interrogati un pool di operatori del settore, mercoledì scorso, a Milano, nel corso dell'evento "Sostenibilità e Architettura", organizzato da Banco Bpm.

DI COSA SI TRATTA

L'architettura sostenibile
È una branca dell'architettura che si occupa della progettazione e costruzione di edifici in grado di limitare impatti nell'ambiente. Si identifica anche un approccio culturale al progetto che fa riferimento alla Baubiologie (bioedilizia) nata negli anni '70 in Germania, e che si è poi sviluppata includendo principi ecologici e il concetto di sviluppo sostenibile

I vantaggi

I vantaggi di un costruito sostenibile sono molteplici. Il primo è il rispetto dell'ambiente e la sostenibilità. Ne deriva il risparmio economico per gli abitanti, dal momento che la casa sostenibile è meno energivora di quella tradizionale e consente un ammortamento degli investimenti iniziali in tempi

«Ci sono due temi da affrontare - ha sottolineato Regina De Albertis, presidente di Assimpredil Ance -. La necessità di un profondo rinnovamento del patrimonio edilizio, al quale il Superbonus 110%, pur avendo dato una spinta al mercato, non ha dato le giuste risposte, creando problemi, rincari, drenando risorse e crediti incagliati. Ma anche il rischio che prezzi e canoni rendano Milano una città per pochi, che esclude troppe persone. Per questo, è necessario lavorare in modo congiunto pubblico-privato per creare qualità e sostenibilità accessibile. Il nuovo Pgt va scritto insieme».

«Tra Superbonus 110% e bonus 90%, il Paese ha drenato 144 miliardi per riqualificare appena il 3,7% del patrimonio - ha ricordato Marco Osnato, presidente della commissione Finanze della Camera -. Siamo però un paese di piccoli proprietari. Per questo, va chiesto un maggiore impegno nell'investimento sulla riqualificazione edilizia ai cittadini-proprietari, incentivando e sostenendo economicamente i meno abbienti».

«Il sistema bancario non è mai mancato e mai mancherà nel supporto alle imprese, anche perché il 50% dei crediti fiscali è delle banche - ha aggiunto Luca Manzoni, responsabile Corporate & Investment Banking Banco Bpm -. Questa è una fase di mercato complessa. È importante sostenere le pipeline di prodotto».

«Ogni città ha la sua strada per affrontare una transizione verso un'architettura sostenibile e a Milano la sinergia pubblico-privato è virtuosa come non sempre accade altrove - rileva Ermete Realacci, presidente Fondazione Symbola -. L'architettura oggi si sta ponendo obiettivi nuovi. Tra questi anche come tagliare le emissioni e abbassare le tariffe in bolletta. È un grande cambio di mentalità rispetto al passato».

Sullo sfondo di tutto, però, restano alcune "spade di Damocle": quella dei costi di costruzione - negli ultimi due anni lievitati, in cantiere, del 30% - quella dell'inflazione e quella dell'aumento dei tassi che ha indotto una stretta sui prestiti alle imprese e sui mutui alle famiglie. E la casa è tornata al centro degli interessi e delle preoccupazioni. Anche del disagio, per i redditi che restano al palo mentre affitti e prezzi al metro quadro continuano a crescere nonostante il calo delle transazioni, soprattutto nelle poche città italiane realmente attrattive per studenti, giovani lavoratori, stranieri.

«L'immobiliare oggi è un'industria centrale per il Paese - ha concluso



Gli sviluppi.

In alto, il render della Torre A2A a Milano di ACPV Antonio Citterio Patricia Viel. A sinistra, il Bosco della Musica" dello studio Settantasette. Sotto, Tecla di Cucinella



Il rispetto della natura è la sfida dell'architettura più avanzata

I nuovi trend I progetti

Paola Pierotti

«**A**rchitettura non è natura ma cultura, una cultura che oggi non è ancora cambiata se l'obiettivo è di una progettazione attenta ai temi ambientali. E poi: l'architettura non è mai un'azione ecologica. Rimane che abbiamo bisogno di ambiente costruito: di scuole, di ospedali, di infrastrutture». Secondo l'architetto Mario Cucinella, il rapporto tra progettazione e sostenibilità «troppo spesso rischia di diventare uno slogan e di essere relegato a mera questione estetica; si confondono architettura e natura». Gli edifici di domani dovrebbero essere fatti con meno materiale a impatto. E Cucinella cita la partnership con Tecla, per una casa stampata in 3D, «un esempio estremo, col suo essere fatto solo di terra». E poi ancora «meno cemento, più legno (però poi questo contrasta con l'obiettivo di far assorbire agli alberi anidride carbonica, quindi: li usiamo per costruire o li teniamo per assorbirla?)». La strada è studiare ma-

getti ambiziosi com'era l'idea di una casa da 100 mq a zero emissioni di CO₂, le case 100K, grazie all'impiantistica fotovoltaica integrata architettonicamente e a tutte le strategie passive adottabili per rendere l'edificio una macchina bioclimatica. Fino ai progetti e ai cantieri, come quello del San Raffaele. «Una macchina complessa - racconta Cucinella - che lavora 24 ore su 24, ha costantemente bisogno di energia. Però è un edificio ben isolato, ben protetto, che non ha sprechi, non ha assorbimenti esterni, riducendone la domanda del 35 per cento».

La sfida sta proprio nell'architettura, non solo nella tecnologia e nella natura. Architettura che prende forme diverse nei tanti progetti e cantieri che stanno dando vita alla nuova Milano. Immaginario green che dopo il Bosco Verticale ritorna in altri progetti come il Bosconavigli firmato da Stefano Boeri Architetti, Arasociati e AG&P greenscape oggi in cantiere. In questo progetto il sistema vegetativo filtra le microparticelle di polveri sottili ed abbatte l'inquinamento, riduce il consumo energetico dell'edificio garantendogli inerzia termica, mitiga l'inquinamento acustico, offrendo un piacevole

comfort ambientale e protegge l'edificio dai raggi del sole, assorbe CO₂, genera ossigeno e garantisce una grande biodiversità.

Altro approccio quello proposto da ACPV Antonio Citterio Patricia Viel per la nuova Torre Faro, l'headquarter A2A che entro il 2026 si alzerà nel skyline milanese fino a 144 metri di altezza. Con il design l'obiettivo di ridurre al minimo l'impronta ecologica della nuova architettura. Cultura e partecipazione sono i driver del nuovo progetto per il Bosco della Musica assegnato al team guidato da Settantasette, qui la sostenibilità ambientale, sociale ed economica, concilia la volontà di creare un campus verde, accessibile ed innovativo tra Rogoredo e la nuova Santa Giulia.

Basta scorrere il lungo elenco dei progetti milanesi certificati Leed, Breeam o Well per ricostruire a Milano una mappa con centinaia di architetture "green". Dalle Varesine a Corso Italia, dalle architetture di Citylife a Palazzo Cordusio, passando per Orti di Admi-Michele de Lucchi, Vetra Building di Il Prisma, VP22 di Tectoo in via Vittor Pisani a due passi dalla stazione, fino alla recente valorizzazione del complesso di via Monte Rosa 91. Guardando all'architettura che verrà c'è Welcome, l'uffi-

abbastanza rapidi. Il terzo elemento è l'aumento del valore commerciale degli edifici costruiti secondo queste regole, grazie al comfort che riescono a offrire e alle prestazioni di efficienza energetica. Che si traduce anche in una maggiore propensione degli istituti di credito a erogare mutui per l'eventuale acquisto di unità abitative in immobili all'avanguardia sotto il profilo ambientale.

Giuseppe Amitrano, ceo di Diis—. Ma non c'è da prendersela con i cattivi immobilari se oggi non ci sono case a prezzi accessibili. I business plan non girano. Se tra terreno, oneri e costruzione di cantiere, i costi minimi sono arrivati a 4mila euro, diventa estremamente difficile vendere a meno. Vanno allargati i confini dell'hinterland, riformate le città metropolitane, minimizzati gli oneri. Il rischio — ha concluso Amitrano — è che si inchiodi una pipeline di nuovo prodotto di cui c'è estremo bisogno».

—L.Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

materiali più intelligenti, ibridi, con gran parte di materiale naturale e una minore ad impatto». Chiaramente non c'è una formula magica. «Noi produciamo 450 milioni di tonnellate di Co2 e il pianeta verde italiano ne assorbe 50: non c'è albero che tenga. Serve ridurre i consumi, ma ancora più sicura è la necessità di una sensibile riduzione della domanda. La migliore strategia di sostenibilità è prendere atto che si deve rinunciare a qualche cosa».

Cucinella ha fatto della sostenibilità la sua cifra, con la ricerca e l'applicazione sul campo. Con pro-



I progetti ambiziosi incrociano tecnologia e continua ricerca dei materiali sapendo che la chiave resta consumare di meno

cio biotecnico firmato Kengo Kuma per Europa Risorse. Mappando i tanti cantieri, compreso quello in dirittura d'arrivo per il Pirelli 35, promosso da Coima, con Park Associati e Snøhetta per la progettazione e Carron in cantiere, la sostenibilità diventa sinonimo di attenzione per il contesto e di continua ricerca di contenuti in tutte le fasi del processo. Studio di cui Mind con Lendlease si fa ambasciatore, in particolar modo per l'impiego del legno e di altre tecnologie a secco, sposando in pieno la linea della decarbonizzazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA