

Tendenze. I nuovi edifici sostenibili, residenziali e non, hanno elevati standard di efficienza e molte innovazioni: dai sensori antisismici e antincendio fino al recupero delle acque piovane

La casa «smart» si vende meglio

Paola Dezza

La partita del mercato immobiliare si gioca sul terreno delle innovazioni tecnologiche. L'edificio, residenziale e non, piace soprattutto se è nuovo ed efficiente. Sul fronte residenziale le case nuove si vendono meglio di quelle usate e i prezzi mostrano una migliore tenuta in un panorama generale di compravendite in aumento - a fine 2018 ci si potrebbe avviare verso le 570-600 mila unità compravendute - e di prezzi che cercano la stabilità.

La richiesta di case efficienti è sempre più forte: la sostenibilità è un fattore che incide sul bilancio familiare. Le case del futuro devono consumare e inquinare meno, caratteristiche che permettono di migliorare la salute di chi ci abita e la vivibilità delle città. L'home automation oggi offre un ampio spettro di soluzioni, che non si limitano ai comandi per gestire la casa, ma spaziano dal recupero delle acque piovane agli orti urbani sui tetti fino alla rete per la coltivazione idroponica nel building. Ben oltre l'efficienza energetica, arrivando fino ai rilevatori sismici, antincendio, anti-allagamento. Tutti integrati in una centralina.

Ci avviciniamo a formule come la Long-Plan, il progetto (italo-cinese) di edificio sostenibile che ha vinto il Solar Decathlon 2018, battendo la concorrenza delle migliori università di tutto il mondo. È sostenibile, autonoma e per costruirlo ci sono volute solo tre settimane.

Un esempio concreto? Le abitazioni di Cascina Merlati. In Uptown, lo smart district alle porte di Milano la società promotrice Euromilano ha inserito una serie di innovazioni e accorgimenti che hanno incontrato il favore della domanda, a prezzi appetibili. Non a caso: è a fianco dell'area dove si è svolto Expo 2015 che stanascendo il primo smart district del capoluogo lombardo, sull'esempio di quartieri decentrati nati in altre capitali europee. Al centro, la qualità della vita e la sostenibilità: zero emissioni di anidride carbonica e una rete di geotermia estesa a tutto il quartiere. A breve arriveranno anche tre stazioni bikeMi, finanziate da Euromilano, e colonnine per la ricarica delle auto. La prima parte di residenza libera di Uptown riguarda 460 appartamenti pronti a settembre 2019. In totale si costruiranno 2 mila appartamenti entro il 2025.

«Purtroppo in Italia si costruisce poco al momento - dice l'architetto Mario Cucinella, alliere del green building -. Più dinamico il settore uffici. Nella Torre Unipol che sarà realizzata a Porta Nuova, a Milano, si è studiata la distribuzione del cal-



do e del freddo anche grazie all'atrio alto 17 piani. Abbiamo usato molta tecnologia, ma in alcuni momenti dell'anno l'edificio vive anche senza impianti». Questo uso evoluto della tecnologia permette agli architetti di spingere sulla creatività, sottolineando Cucinella.

Coima Sgr ha appena presentato, sempre a Milano, la riqualificazione del "Pirellino" in via Bonnet, ex sede Unilever, con criteri di sostenibilità all'avanguardia. Nel progetto, denominato Corso Como Place, verranno investiti 200 milioni di euro per realizzare uffici nella torre esistente e creare un altro edificio di 4 mila mq destinato a terziario e commerciale.

Coima ha avviato la certificazione del complesso secondo l'International Well building certificate, prendendo come benchmark l'edi-

-30%

I CONSUMI ENERGETICI

Costruire edifici in base a standard di sostenibilità più elevati consente di risparmiare elettricità fino al 30% e acqua fino all'80%, rispetto ai vecchi edifici

ficato The Edge di Amsterdam, considerato il più efficiente al mondo. Punta anche alla certificazione Leed Gold e utilizza il protocollo di progettazione Cradle to Cradle, che introduce criteri di economia circolare nella scelta dei materiali (riutilizzabili) con l'effetto di limitare i consumi energetici rispondendo agli standard Nearly zero consumption building. L'effetto? Circa il 65% in meno di consumi idrici per uso potabile e l'80% per irrigazione, riduzione del 30% dei consumi energetici e impiego del 25% di materiali provenienti da risorse sostenibili.

Planet Idea, invece, sviluppa progetti smart per integrare l'innovazione in ambito urbano, occupandosi di interi quartieri. La società, specializzata nella progettazione smart di edifici, complessi residenziali, quartieri o interi ecosistemi

urbani, sta riqualificando il Quartiere Giardino a Cesano Boscone (Milano), ma anche realizzando la prima smart city al mondo. Smart city laguna in Brasile, così si chiama, si sviluppa su 330 ettari e sarà capace di ospitare, nella sua massima espansione, 25 mila abitanti. La società monitora, in un Osservatorio internazionale, le migliori soluzioni smart impiegate (il database ora comprende 200 soluzioni) e ha creato un corso di formazione per startup nell'edilizia smart. «Per vendere bene nel real estate - dice il fondatore e presidente di Planet Idea, Gianni Savio - è necessario distinguersi proprio attraverso l'efficiente uso delle risorse, i servizi digitali ai cittadini e l'innovazione tecnologica per migliorare la qualità dell'abitare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Di
ar
in
rir
ge
Cc
Cc
Mi
pr
St
at
Ce
Uj
di
di
sc

Ve
L'
da
(n
st
st
ce
Cl
da
Ac
ce
ir
ir
te
in