



Efficienza. L'impatto ambientale del fabbricato viene misurato su più dimensioni

## Con i certificati volontari il check up diventa globale

### Aumentano i protocolli sulla sostenibilità degli immobili

A CURA DI  
**Silvio Rezzonico**  
**Maria Chiara Voci**

In attesa di vedere se e quale seguito avrà la proposta per rendere obbligatoria la certificazione di stabilità degli edifici - avanzata dal ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio e contestata dalla proprietà edilizia - si diffondono in Italia i protocolli di sostenibilità per gli immobili su base volontaria.

Strumenti che sono attivi da almeno dieci anni e in crescita negli ultimi tempi, che servono a garantire le performance di un fabbricato (residenziale, ma anche del terziario) sulla base di un ventaglio di criteri molto più ampio di quello definito dalla norma nazionale e che hanno rappresentato e rappresentano uno stimolo importante per diffondere la cultura dell'ecocompatibilità in edilizia, oltre che per aprire nuovi mercati.

#### I costi

Ottenere uno di questi sigilli comporta un costo sia in termini di maggiore investimento nella progettazione/costruzione, sia per il rilascio della targa green. In genere le cifre sono calcolate in proporzione alla superficie da certificare e alla complessità tecnica dell'immobile.

Allo stesso modo, costa anche per i progettisti formarsi per rispondere alle necessità di

chi vuole affrontare un percorso

di validazione.

#### I numeri

Sono tre, in particolare, i protocolli di sostenibilità volontari più diffusi nel nostro Paese: CasaClima, Leed e Passivhaus. A questi, si aggiunge il protocollo Itaca, strumento di valutazione sviluppato dall'omonimo istituto con la collaborazione tecnico-scientifica di Itc-Cnr e dell'organizzazione no profit iSBE Italia, che più che un sigillo volontario è lo standard di riferimento per gli immobili realizzati a partire da bandi e contribuzioni pubbliche.

Quattro modelli, con differenze sostanziali. CasaClima, con oltre 13 mila case certificate, guarda soprattutto al residenziale ed è diventato un simbolo di qualità, anche al Sud Italia. Passivhaus arriva dalla Germania e, con numeri ancorati, ma in crescita rappresenta un'alternativa al primo. Leed è il leader incontrastato per la grande taglia (soprattutto terziaria): ottenerlo significa esporre un marchio che ha valore in tutto il mondo. Non a caso fra i progetti che hanno ottenuto il sigillo ci sono le sedi di Zara e Baxter a Roma, Vodafone, Morgan Stanley, Gucci a Milano, Italcementa Bergamo, Unipol a Bologna, il grattacielo di Intesa San Paolo a Torino e la sede di Bottega Veneta a Vicenza. Infine Itaca, sviluppato da un gruppo interregionale della Pa, rappresenta il punto di riferimento pubblico. È stato adottato (e declinato) da 12 regioni e dalla provincia di Trento.

#### Cosa attestano

Se la certificazione energetica nazionale si basa soprattutto

sull'osservazione delle prestazioni di un edificio in termini di risparmio energetico, i protocolli volontari spostano il proprio focus sul complesso dell'edificio. CasaClima, ad esempio, ne valuta prima di tutto l'efficienza dell'involucro: il principio da cui è sempre partito lo standard (che poi si è sviluppato anche su altri aspetti e con protocolli paralleli a quello base) è che ridurre alla fonte la richiesta di energia sia il migliore modo per abbassare i consumi.

Sulla performance dell'edificio è incentrato anche Passivhaus, che prevede - quale elemento essenziale per conseguire il sigillo - il cosiddetto Blower door test o test di tenuta all'aria. Il sistema di rating Leed - già nella sua versione base - valuta l'impatto ambientale di un fabbricato considerando una pluralità di dimensioni: non solo l'efficienza energetica, ma anche la scelta del sito di costruzione, la gestione efficiente dell'acqua, i materiali impiegati negli edifici, lo smaltimento dei rifiuti, il comfort e la salubrità degli spazi interni.

Così anche l'italiano Itaca: il protocollo pesa la sostenibilità dell'edificio in funzione di un ventaglio ampio di fattori ed è basato sullo strumento di valutazione internazionale SBTool.

#### Chi li rilascia

A seconda del protocollo, il rilascio è centralizzato o locale. Il primo schema (quello che, sulla carta, permette un controllo più capillare) è il modello scelto ad esempio da CasaClima.

Malgrado lo stesso fa Leed: il sigillo qualsiasi sia il Paese - arriva da

gli Stati Uniti. La differenza è che nel primo caso, l'agenzia di

Bolzano si avvale di una rete di professionisti abilitati sul territorio. Nel secondo, Leed ha un comitato italiano e una rete di professionisti e aziende che si riconoscono nel marchio e lo promuovono, ma non hanno dovuto seguire corsi o superare esami ad hoc. Nel caso di Passivhaus sono direttamente i certificatori accreditati che firmano il documento: deve essere però redatto e conforme secondo gli output richiesti dal software di calcolo Phpp, distribuito in Italia dall'istituto Zephir Passivhaus Italia.

#### Le altre esperienze

L'ultimo in ordine di tempo - tra quelli che si sono affacciati sul mercato italiano - si chiama Well building standard ed è un sistema nato, nell'emisfero Leed, per misurare la salubrità dell'ambiente, attraverso l'analisi della qualità di aria, acqua, alimentazione, luce, comfort e condizione psico-fisica degli abitanti.

Il più visionario è il Living building challenge, che punta alla costruzione di case capaci di rigenerarsi come alberi, sfruttando le sole risorse presenti sul sito in cui sono costruite.

Altri rispondono allo sviluppo in Italia di esperienze attive all'estero: come l'inglese Breem, il francese Hqe o lo svizzero Minergie. A necessità di comparto: come Arca per le case in legno. O a iniziative di professionisti, attivi nel settore della sostenibilità: è il caso degli standard Phi (Passive house institute Italia) o da Activhouse Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli strumenti principali



### CASA CLIMA

Promosso dall'agenzia CasaClima di Bolzano (ente della Provincia autonoma), il protocollo esiste da 15 anni e sono oltre 13 mila gli edifici certificati nel nostro Paese (molti residenziali). È obbligatorio in Alto Adige e volontario nel resto d'Italia. È nato con un focus sull'efficienza dell'involucro ma negli anni è stato ampliato alla valutazione degli impianti. Tre le classi: B, A e Gold. In parallelo, sono nate le certificazioni CasaClima Nature (salubrità e comfort dell'edificio) e quelle dedicate a immobili con funzioni specifiche (hotel, scuole, work&life, welcome per i b&b, wine per le cantine). Il certificato è sempre rilasciato dall'agenzia, che collabora con oltre 750 consulenti riconosciuti. Il costo base va da 1.500 euro (fino a 300 mq) a oltre 5 mila (sopra i 2 mila mq)

### LEED

Arriva dagli Stati Uniti, dove è nato nel 1993 come standard per le nuove costruzioni ed è cresciuto come sistema di protocolli differenti (previsto anche un Leed sui progetti d'interni e uno sui quartieri urbani). Valuta tutti gli aspetti di un immobile: dal sito fino alla sostenibilità di tecnologie, soluzioni e materiali. È lo standard più diffuso nel mondo: il certificato è sempre rilasciato dall'ente terzo riconosciuto a livello mondiale. In Italia, il Green building council è a Rovereto. Dal 2008 sono 166 gli edifici certificati su 472 procedure in corso. Sono immobili soprattutto per il terziario di grandi dimensioni, anche se si sta sviluppando il protocollo Leed for homes (taglio medio-piccolo). Il costo varia per i soci e i non soci: per i primi va da 2.850 dollari (circa 20 mila mq) a 27.500 dollari (circa 70 mila mq) più la registrazione (1.200 dollari)

### PASSIVHAUS

Nato a maggio 1988 da una collaborazione tra l'università di Lund in Svezia e l'istituto per l'ambiente e l'edilizia in Germania. Sono 46 i progetti validati in Italia e una sessantina quelli in certificazione (oltre 40 mila a livello mondiale). Gli standard sono due: Passivhaus per la nuova costruzione e EnerPHit per la ristrutturazione. Le classi tre: Classic, Plus e Premium (in funzione della quota di rinnovabili installata). A rilasciare il sigillo (che prende in esame diversi aspetti di efficienza e richiede il superamento di un test di tenuta all'aria) sono i certificatori, accreditati dal Passivhaus institut internazionale (circa 30 in Italia). I calcoli si basano sul software Phpp, distribuito in Italia da Zephir Passivhaus Italia, istituto fondato nel 2011 a Pergine Valsugana. I costi variano dai 12 ai 25 euro al mq in funzione della complessità del progetto

**Le regole.** L'attestato misura i consumi energetici

# Ape obbligatorio per chi affitta e per chi vende

Le certificazioni volontarie degli immobili rappresentano un «plus» su cui si investe in caso di nuove costruzioni o di importanti ristrutturazioni. Le stesse situazioni in cui anche l'Ape (l'attestato di prestazione energetica) è obbligatorio per legge.

Il documento sintetizza il comportamento energetico dell'unità immobiliare. Vale dieci anni e viene redatto da un tecnico abilitato, il certificatore energetico, che dopo aver raccolto i dati di input in sede di sopralluogo, li elabora. In base ai risultati ottenuti, all'immobile viene attribuita una classe di merito che ne sintetizza le prestazioni energetiche.

Nella versione dei decreti del 2015 - uguale in tutte le Regioni - l'Ape contiene le indicazioni necessarie a comunicare in modo immediato all'utente i consumi stimati di un'unità immobiliare e i possibili interventi per risparmiare energia oltre ad informazioni più dettagliate sulle caratteristiche degli impianti presenti nel fabbricato. Il documento riporta la classe energetica dell'edificio tramite un codice alfabetico, da A a G. La classe A, che è la più performante, è suddivisa in quattro sottoclassi.

Anche se valido e riutilizzabile per dieci anni, il documento va aggiornato dopo una riqualificazione energetica dell'unità immobiliare: ad esempio dopo la sostituzione dei serramenti o l'installazione di una nuova caldaia.

L'Ape decade anche se gli impianti termici presenti nell'edificio non sono sottoposti ad adeguata manutenzione.

L'attestato non va redatto in caso di vendita o affitto di fabbricati isolati con superficie utile inferiore a 50 mq, ruderi, edifici industriali e artigianali privi di riscaldamento o climatizzazione, edifici agricoli o rurali, sprovvisti di impianti di climatizzazione, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, luoghi di culto, fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'agibilità al momento della compravendita. Mentre è obbligatorio anche per tutte le altre compravendite, per le nuove locazioni e per gli annunci immobiliari.

L'attestato va redatto da un certificatore abilitato, iscritto all'albo apposito della propria regione. In assenza di una specifica direttiva locale, sono autorizzati a firmare il documento energetico solo architetti, ingegneri e geometri iscritti al loro ordine o albo professionale.

Non esiste un costo fisso per la redazione di un Ape. Generalmente, il prezzo varia in funzione della metratura dell'unità immobiliare e, in ogni caso, a discrezione del tecnico incaricato.

Sono previste sanzioni severe per chi non rispetta le regole: i controlli sono demandati alle Regioni. Le multe, a seconda della responsabilità, possono essere a carico di soggetti diversi. Il professionista qualificato (da 700 a 4.200 euro), il datore dei lavori, il proprietario (da 3 mila a 18 mila euro), il locatore (da 300 a 1.800 euro), il responsabile dell'annuncio immobiliare (da 500 a 3 mila euro).

© RIPRODUZIONE RISERVATA