

# Ponti (H&D): occorre puntare sulla riqualificazione del pubblico e sull'aiuto al privato

Intervista al Dott. Alessandro Ponti, AD Harley Dickinson

A cura dell'ing. Valentina Corsio

## 1. Perché è importante investire nella riqualificazione del territorio, in particolare del costruito esistente?

Per un'infinità di motivi, che si possono raggruppare in due grandi famiglie: il futuro del pianeta e il benessere attuale delle singole persone. Nel primo possiamo inserire un utilizzo più razionale del suolo che già per troppo tempo è stato incautamente concesso a progetti edili anche di dubbia o scadente qualità.

Il tema ambientale in termini di inquinamento prodotto dalle nostre costruzioni (ben il 40% di tutto l'inquinamento) è un altro aspetto da considerare: solo in Italia, secondo parco immobiliare più vecchio in Europa, abbiamo un 50% di edifici residenziali costruiti prima degli anni '80 quando sono state pensate le prime leggi in tema di risparmio energetico. Un altro motivo è il ripensamento urbanistico, che deve ripartire da un Riuso dell'esistente con un'ottica integrata e includente dei quartieri, dalle periferie al centro.

E poi c'è il nostro presente, quello che riguarda ciascuno di noi. Perché pagare bollette salatissime per vivere in appartamenti insalubri, dal comfort limitato quando è possibile intervenire con soluzioni tecnologiche e finanziarie che facilitano l'investimento, a sua volta recuperabile con il risparmio energetico generato che va a garantire un sensibile risparmio sui consumi futuri?

## 2. L'efficientamento energetico del patrimonio edilizio può costituire un volano per l'economia del Paese?

Questa è un'ulteriore motivazione per aprire al mercato della riqualificazione: il nuovo è fermo, anzi in discesa. L'unica risposta positiva nel settore costruttivo sta arrivando solo dalle ristrutturazioni/riqualificazioni che hanno rappresentato già nel 2014 il 70% dei lavori edili per un totale di **118 Mld € investiti (22° Rapporto sulle costruzioni del Cresme nov-14)**. Per il 2015 si prevede una **ulteriore crescita del 3,5%**. Ciò significa, di conseguenza, anche più lavoro nel settore e l'esigenza che si formino nuove competenze e professionalità.

## 3. Vi occupate anche di effettuare approfondimenti tematici di rilievo socio-culturale oltre che di mercato. In base alle ricerche che avete svolto, quali risultano essere le principali criticità relative all'efficientamento energetico delle costruzioni nel settore privato oggi (condomini)?

Sicuramente oggi c'è più consapevolezza sull'importanza di riqualificare, grazie anche agli incentivi tuttora vigenti del 50% e 65%, rispettivamente legati agli interventi di semplice ristrutturazione e di efficientamento energetico. Purtroppo il difficile momento storico-economico crea però anche molta diffidenza nelle persone che hanno paura di non riuscire a sostenere, magari tutti assieme e subito, importi di un certo peso. È per questo che Harley&Dickinson ha voluto inserire nella propria mission un'attenzione in più alla persona, unendo alle note soluzioni finanziarie quali per esempio Credito Condominio, un prodotto che le vada a completare con uno sguardo orientato proprio al singolo condomino. Si tratta del Fondo di Solidarietà. Nello specifico il Fondo di solidarietà, costruito con il contributo delle aziende Partner di H&D, interviene a partire dal secondo anno di finanziamento acquistando il credito problematico dalla Banca e dilazionando fino a cinque anni il debito residuo, senza l'aggravio di ulteriori interessi. Per potervi accedere, i condòmini dovranno avere in essere un finanziamento con uno degli Istituti Partner di H&D ed essere rappresentati da un amministratore che abbia già intrapreso un percorso formativo base con H&D Academy.

Il Fondo di solidarietà destinerà inoltre una sua parte (fino al 10%) per sanare situazioni particolarmente gravi (selezionate da un comitato di esperti indipendenti) senza l'obbligo da parte dei condòmini in difficoltà di sanare il relativo debito residuo. Per qualsiasi approfondimento è possibile accedere a <http://www.fondodisolidarietacondominiale.com>

#### **4. Quali invece le criticità per la messa in efficienza delle costruzioni nel settore pubblico?**

C'è poca vera attenzione verso gli immobili pubblici, nel valutarne valorizzazione o dismissione, e difficilmente vengono approcciati in tal senso se non attraverso processi complessi e poco omogenei, legati più alla lungimiranza o meno delle singole amministrazioni che ad una strategia nazionale diffusa. Sicuramente l'iter che li riguarda è più complesso ma i numeri parlano chiaro. Con un terzo di energia sprecata di quella acquistata, il **riscaldamento** delle scuole, degli uffici pubblici, degli immobili utilizzati per le attività pubbliche in generale è un problema molto serio perché **ha un costo considerevole per il bilancio dello Stato**. Su 11.000 **uffici pubblici**, 30.000 **edifici scolastici** e 70.000 realizzati mediante social housing pare sia possibile un **risparmio energetico di 1 Mtep** entro il 2020 (33% dei consumi negli edifici considerati per gli edifici esclusivamente pubblici).

#### **5. Quanto è importante la sinergia tra gli attori del processo di efficientamento energetico di una costruzione? Come può essere migliorata?**

Direi che farà sempre di più la differenza. Ormai è certo: non ha più senso intervenire per comparti. Come per la salute di un essere umano, dove molte sono le concause in una patologia, e senza dubbio un approccio olistico favorisce una guarigione più completa e duratura, così in un edificio la riqualificazione deve partire da una visione d'insieme e dall'integrazione fin da subito delle diverse competenze professionali. Per questo H&D è promotrice di REbuilding network, la prima rete di imprese che raggruppa i principali produttori di prodotti/soluzioni per la riqualificazione. Ne fanno parte industrie del calibro di Saint Gobain, Schneider Electric, Riello, iGuzzini, e Habitech per la sostenibilità. Tutte queste realtà hanno saputo costruire un linguaggio comune unendo altresì la tecnologia alla finanza per affiancare quegli studi progettuali impegnati a valorizzare importanti patrimoni immobiliari provenienti da Fondi, grandi SGR, Banche...

#### **6. L'efficienza energetica può essere portata avanti anche nel settore dell'edilizia sociale? Come?**

Per legarmi a quanto sostenuto sopra in tema di motivazione alla riqualificazione, uno degli aspetti che la riqualificazione porta con sé, soprattutto se vista in senso allargato e dunque con un approccio urbanistico e non solo legato al singolo edificio, è il poter incidere altresì sulle dinamiche socio-culturali in essere in un quartiere, con risvolti positivi sulla vivibilità e sulle relazioni delle persone. Si tratta di esperienze che possono andare dalla rivisitazione delle cosiddette case popolari (social housing) dove il tentativo dev'essere quello di non lasciare le persone inscatolate in loculi di cemento e far sì invece che dagli interventi nascano spazi di condivisione e socializzazione, fino alle nuove forme di co-progettazione e co-abitazione sempre più diffuse, note col nome di co-housing.

Si tratta di un vero e proprio nuovo stile di vita in perfetto equilibrio tra l'autonomia della casa privata e la socialità degli spazi comuni. Vivere in co-housing significa vivere in una comunità residenziale co-progettata da persone che vi abiteranno: per una vita più semplice, meno costosa, utilmente condivisa dove le parole d'ordine sono SOSTENIBILITÀ SOCIALE, ECONOMICA, ENERGETICA.

Ogni progetto di co-housing parte solo se esiste un numeroso gruppo fondatore che si comporta come gruppo d'acquisto. La vita in co-housing, consente di realizzare, in forma condivisa, spazi e servizi (e anche piccoli lussi) altrimenti insostenibili per un singolo e genera forte senso di appartenenza, di scambio e supporto reciproco. Il co-housing rappresenta altresì l'attenzione al recupero e al riutilizzo di aree dismesse e una volontà di trasformazione e valorizzazione del patrimonio esistente, invece di consumare nuovo territorio. Insomma, tutto questo per dire che la riqualificazione sempre più può rappresentare una valida risposta a molti dei bisogni primari dell'uomo.

#### **7. Quanto aumenta il valore degli immobili che sono dotati di infrastrutture green o che vengono riqualificati dal punto di vista energetico ed ambientale?**

Già da qualche anno è diventato obbligatorio esibire l'Attestato di Certificazione energetica o APE in caso di compravendita, perché il valore dell'immobile che si vuole vendere o comprare dipenderà sempre di più anche dalle sue qualità energetiche, o per meglio dire "energivore", non solo dalla posizione o dalle finiture. **Siccome in molti casi un corretto intervento di riqualificazione energetica è in grado di far aumentare la classe energetica di un/a edificio/appartamento/casa**, attraverso la certificazione di un

professionista automaticamente tale edificio/appartamento/casa acquisterà valore anche nel mercato immobiliare con possibili aumenti fino al 30%.