



termici per produrre energia elettrica e acqua calda), introdurre sistemi di climatizzazione/raffreddamento naturale (ad esempio attraverso la creazione di condotti d'aria sotterranei o massimizzando i movimenti d'aria), ridurre l'inquinamento di CO<sub>2</sub> prodotto dal riscaldamento e l'illuminazione (tramite l'impiego di accessori di classe energetica "A").

Il risultato è la realizzazione di immobili capaci di consumare circa un quarto rispetto a uno realizzato negli anni Sessanta o Settanta. Anche se parzialmente, i principi della bioedilizia possono trovare applicazione anche negli interventi di ristrutturazione, che in Italia rappresentano il 60% dell'intero mercato immobiliare.

Questo anche grazie al bonus fiscale del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica che conseguono la riduzione dei consumi energetici per la climatizzazione invernale almeno del 20% rispetto ai valori di legge (con un massimale di 100mila euro). Il bonus vale anche per interventi specifici su pareti e finestre, che comportino un miglioramento delle caratteristiche delle strutture esistenti. In questo caso il valore massimo della detrazione si ferma a 60mila euro.

«Ma rispetto ad altri Paesi, siamo ancora indietro – avverte **Stefano Melucci**, managing director di Nca Engineering, società di consulenza per lo sviluppo di progetti immobiliari, che affianca multinazionali attive nella costruzione e locazioni di edifici nella Penisola –.

Le normative nazionali sono molto sbilanciate sugli incentivi al risparmio energetico, mentre mostrano qualche crepa sugli aspetti più legati alle modalità di costruzione». Un esempio è la presenza di posti per le biciclette dei condomini, che secondo la certificazione internazionale Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) è tra i tratti qualificanti di una costruzione "verde". La stessa Nca Engineering è tra i pochi studi italiani, in partnership a una società americana, a fornire servizi per questa certificazione. «Molti sviluppatori italiani fanno resistenza

quando si parla di green building – aggiunge Melucci –, ma in realtà i costi di costruzione con queste tecniche sono in continua discesa e ormai si attestano intorno al 10% in più rispetto alle tecniche tradizionali. Una quota che si

## Il rispetto dell'ambiente crea valore

### L'esperienza del Gruppo Vona

Costruire secondo i principi di efficienza energetica e dell'ambiente è il modo migliore per accrescere il valore dell'immobile nel tempo». **Michele Vona**, amministratore generale del Gruppo Vona, vede motivazioni non solo "etiche", ma anche di business nella scelta a favore del green building. «Il processo di convergenza delle normative a livello internazionale porterà presto anche il nostro Paese ad adottare politiche sull'esempio di quanto oggi avviene in campo automobilistico. Tutte le nuove costruzioni e le ristrutturazioni dovranno seguire precisi standard energetici come si fa oggi con le automobili, per cui le costruzioni già realizzate secondo questi principi resteranno competitive sul mercato, mentre tutte le altre perderanno valore». Giunta alla quarta generazione, Vona è un gruppo di società attive nei settori construction, engineering e real estate lungo l'intero processo di costruzione degli immobili, dall'acquisto dei terreni alla progettazione architettonica e urbanistica, fino alla vendita e allo sviluppo edilizio post costruzione. Un gruppo con 100 dipendenti e un fatturato intorno ai 35 milioni di euro. «La crisi non ha impattato sul nostro business – aggiunge Vona –. Le aziende clienti oggi sono più attente nella scelta dei contractor e questo sta facendo emergere le realtà migliori sul fronte della qualità».

Sul fronte del green building, il Gruppo Vona realizza costruzioni con impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica, integrati architettonicamente e connessi a sistemi di controllo elettronici che facilitano la pianificazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. «Le tecnologie in questo settore sono in continua evoluzione – conclude Michele Vona –, per cui abbiamo puntato su un robusto dipartimento di engineering che ci consente di trasformare le novità sfornate dai laboratori di tutto il mondo in soluzioni pratiche per il mercato».



Imago economica