

Inchieste ed eventi

**Ambiente.** Secondo Ecoazioni i risparmi potrebbero arrivare al 60 per cento

# Energia, lo Stato paga bolletta da 1,12 miliardi

Mariangela Latella

Sprechi energetici per almeno 224 milioni di euro sugli edifici di proprietà dello Stato. Il consumo di energia termica dei 20 mila edifici pubblici censiti dall'Agenzia del Demanio, supera, infatti, i 5,5 milioni di MWh/anno e comporta una spesa in bolletta annuale a carico delle pubbliche casse di 1,12 miliardi di euro. Importo che, però, potrebbe essere ridotto dal 20 al 60% (con tagli ai costi da 224 a 672 milioni di euro) se si realizzassero interventi per l'efficienza energetica che puntassero da un lato al risparmio del consumo di energia termica e dall'altro alla riduzione del fabbisogno.

È quanto emerge da un calcolo effettuato dallo studio romano di consulenza e progettazione Ecoazioni sulla base dei dati emersi dall'ultimo (peraltro anche il primo della storia) censimento del patrimonio immobiliare dello Stato effettuato, nel 2007, dall'Agenzia del Demanio. Allo stato attuale, il patrimonio immobiliare censito - che non comprende quelli di proprietà del ministero dei Beni culturali, quelli delle università e quelli degli enti pubblici, tra cui le scuole - è costituito da 20 mila edifici pari a un volume di 95 milioni di metri cubi (mediamente 4,750 per edificio) distribuiti (avendo riguardo agli immobili contenuti nei principali capoluoghi) per il 19,1% al Sud, per il 45,3% al Centro e per il 35,6% al Nord.

«Sulla base di questi dati - spiega l'architetto Massimo Bastiani, fondatore di Ecoazioni, membro del working group della piattaforma tecnologica europea del fotovoltaico e docente alla facoltà di architettura alla Sapienza di Roma - abbiamo calcolato l'altezza media di 2,5 metri e la superficie calpestabile media di ciascun edificio di 1,357 mq, stimando un consumo energetico medio per edificio di

circa 200 kWh/mq l'anno (la stima è prudenziale poiché questo consumo è più o meno equivalente a quello di un'abitazione privata, ndr). Abbiamo inoltre ipotizzato costruzioni mediamente anteriori al 1930 sottoposte, nel tempo, a interventi di manutenzione di non particolare rilevanza e, certamente, non di recupero energetico».

Secondo Ecoazioni, basterebbe sostituire gli infissi (interventi di tipo leggero) per un costo di circa 16 euro/mq (che, moltiplicato per tutti gli edifici pubblici pre-

**AGIRE SU ZOMILA STABILI**  
Sostituendo gli infissi si spenderebbero 224 milioni di euro l'anno in meno, con un costo di 434 milioni ammortizzabili in sei anni

**IL SECONDO PASSO**  
Usando rivestimenti isolanti e sistemi di raffreddamento tramite ventilazione o di recupero del calore il guadagno sale di 448 milioni

si in considerazione equivarrebbe a una spesa di circa 434 milioni di euro, ammortizzabili in sei anni per ottenere un risparmio del 20% sul consumo energetico pari a oltre 1 milione di MWh all'anno in meno, 224 milioni di euro in meno in bolletta e più di 280 mila tonnellate l'anno di CO<sub>2</sub>, non emesse in atmosfera per il cui eventuale smaltimento sarebbe stato necessario piantare quattro ettari di bosco urbano.

«Se gli interventi di recupero energetico riguardassero anche la realizzazione di un cappotto esterno (rivestimento isolante) o, ad esempio, l'isolamento dei solai o

delle coperture, la realizzazione di sistemi di recupero del calore o la previsione di sistemi di raffreddamento per ventilazione - continua Bastiani -, il risparmio potrebbe arrivare al 40% con una decurtazione dei consumi di oltre 2 milioni di MWh/anno, pari a una riduzione dei costi di 448,6 milioni di euro e un risparmio delle emissioni di anidride carbonica di 560,771 tonnellate in meno (l'equivalente di 8,13 ettari di bosco urbano). In tale ipotesi la spesa per l'intervento (circa 30 euro/mq) sarebbe di circa 800 milioni di euro ammortizzabile in circa dieci anni.

Con interventi più pesanti che prevedano anche l'introduzione delle rinnovabili (impianti fotovoltaici, ad esempio, o solari), di sistemi di automazione, o ancora, la sostituzione degli impianti esistenti, il risparmio potrebbe arrivare al 60% con una riduzione del consumo energetico di 3,3 milioni di MWh/anno, un abbattimento dei costi di 673 milioni di euro e una mancata emissione di anidride carbonica in atmosfera di oltre 84 mila tonnellate annue (pari a 12,2 ettari di bosco urbano).

«Basterebbe collegare questi interventi a un'ordinaria manutenzione o a un intervento di recupero edilizio - continua Bastiani -. Una volta, cioè, che si decidesse di intervenire basterebbe spendere qualcosa in più per intervenire anche complessivamente sull'efficienza energetica, in tal modo l'incremento dei costi non sarebbe neanche particolarmente elevato come nel caso in cui si intervenisse solo per il recupero energetico dell'edificio».

A oggi è di fatto lettera morta il dettato della legge 10 del 1991 contenente norme di attuazione sull'uso razionale dell'energia, sul risparmio energetico e sullo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia che attribuisce allo Stato un ruolo

preminente e di traino in questa direzione. La legge, tra le altre cose istituiva la figura dell'energy manager per le pubbliche amministrazioni, una sorta di consulente interno alla struttura a cui era demandato il compito di individuare azioni per l'uso razionale dell'energia e il contenimento dei consumi.

Secondo l'elenco 2008 della Federazione italiana per l'uso razionale dell'energia, sono attivi presso tutte le amministrazioni dello Stato complessivamente 232 energy manager. Solo l'1,4% dei Comuni ne ha istituito uno (13 su circa 8 mila), il 41,8% delle Province (46 su 110) e appena 3 Regioni su 20 (1,36%). Un solo energy manager, infine, è stato istituito in una struttura ministeriale: il Tribunale di Napoli.

A ciò si aggiunge che i contratti elettrici sono fatti in maniera tale che, per i grossi consumatori quali è la pubblica amministrazione, le tariffe sono più basse laddove si superano determinate soglie di consumo. In pratica allo Stato conviene, paradossalmente, consumare di più, per pagare di meno in bolletta. «Uno dei problemi principali - spiega Giampaolo Valentini coordinatore gruppo lavoro efficienza energetica di Enea - è lo spreco energetico legato a una carenza di attenzione ai consumi da parte delle persone che usano gli edifici. Così nel 2007 abbiamo realizzato, su commissione dell'Ance e dell'Enel, una guida al risparmio energetico nei Comuni indirizzata e finalizzata a incentivare dei comportamenti virtuosi di risparmio energetico presso il personale comunale come ad esempio lo spegnimento degli interruttori quando si lasciano le stanze o anche alla promozione di pratiche virtuose come l'introduzione di interruttori a tempo o anche la sostituzione degli scaldabagni elettrici con quelli a gas».

IN EVIDENZA



## L'Autorità viaggia ad alto consumo

**Tagli fino al 44%**  
Ha consumi energetici pari a quasi il doppio di quelli di una normale abitazione. Il palazzo dell'Autorità per l'energia elettrica di Roma registra, infatti, consumi per 277 kWh/mq/anno (contro i 150 ordinari, l'84,7% in più). Basterebbero pochi interventi, solo sulla parte più recente dell'edificio del '500, ossia gli ultimi due piani (il 6° e il 7°), aggiunti intorno agli anni 50, per ridurre i consumi fino al 31% con ammortamento della spesa (compresa tra i 71 mila e i 107 mila euro) tra i 12,5 e i 15,8 anni. Lo rivela uno studio di fattibilità di Enea.

«Il problema dell'edificio è di tipo impiantistico - spiega l'ingegner Marco Citterio di Enea -. Gli impianti erano, infatti, rappresentati da split di aria condizionata con rendimenti molto bassi. Per intenderci il coefficiente di prestazione (COP) si aggira intorno a 2 kWh di energia termica».

Gli interventi proposti da Enea, con l'introduzione di multisplit o di pompe di calore, porterebbero un abbattimento dei costi energetici del 38,4 e del 44,2% e della relativa bolletta da 8.600 euro l'anno a 5.300 nel primo caso e 4.800 nel secondo.



## Gasolio in pensione con la casa passiva

**Bolzano all'avanguardia**  
Il più significativo degli esempi di recupero energetico di edifici pubblici riguarda l'edificio Expost a Bolzano, il primo del tipo «Casa passiva» in Italia (nella foto sopra). Costruito negli anni 60 per le Poste, da due è la sede dell'assessorato all'Ambiente della Provincia autonoma di Bolzano che l'ha trasformato in edificio di classe energetica Oro («Casa passiva» appunto). L'edificio, cioè, consuma 1,5 litri di gasolio/mq/anno contro i 3 di una casa di classe A, 15 di una di classe B, 17 di una di classe C e 21 di una comune abitazione.

L'abbattimento della spesa annuale per il gasolio è stato del 95% (da 90.750 a 4.125 euro) a fronte del 10% di costo aggiuntivo. L'intervento, costato circa 400 mila euro sarà ammortizzato in 5 anni nel corso dei quali si maturerà un risparmio energetico annuo di 86.625 euro (contro i 61.875 di un edificio classe C).

L'intervento ha riguardato principalmente la sostituzione degli impianti, l'applicazione di un cappotto molto spesso (tra i 20 e i 40 cm), l'introduzione di finestre triplo vetro e lo studio di un sistema di sganci alle finestre ai quali è stata data apertura orizzontale, nei piani superiori, e verticale in quelli inferiori per consentire una maggiore infiltrazione della luce.



## Software Enea per impianti su misura

**Disponibile online da giugno**  
La piattaforma Odesa, acronimo di Optimal design for smart energy, sarà disponibile online dal prossimo giugno sul sito di Enea.

«L'importanza di questo software - spiega Ilaria Bertini, ricercatrice Enea - è che, nell'applicazione delle rinnovabili, se non si riesce a fare una simulazione dei consumi vicina alla realtà, si rischia di sovradimensionare i progetti che di norma, per calcolare il fabbisogno energetico, devono fare riferimento alla copertura dei picchi di consumo (come per esempio nel caso della climatizzazione estiva). Con l'analisi dell'andamento annuale dei consumi si possono, invece, realizzare interventi più corrispondenti all'effettivo fabbisogno con la conseguente riduzione dei costi di almeno il 20 per cento».

Per ottenere la simulazione di consumi energetici basta inserire nell'interfaccia virtuale le informazioni relative all'involucro dell'edificio, quindi l'utente sarà chiamato a decidere su una serie di possibili impianti offerti da un menù a tendina, quindi il software attiva la simulazione.

L'AGENDA

**12-17 gennaio - Monaco (Germania)**

**Messe München International**  
«Bau 2009». Per informazioni: tel. 0049(0)89-949-01; www.bau-muenchen.com

**15-18 gennaio - St. Moritz (Svizzera)**

**Global Real Estate Institute**  
«The Gri Chairmen's Retreat». Per informazioni: tel. 0044 20 84456633; fax 0044 20 84456633; www.globalrealestate.org

**16-19 gennaio - Indian Wells (Usa)**

**Boma - Building Owners & Managers Association International**  
«Boma Winter Business Meeting». Per informazioni: tel. 0033-1 4550 4549; www.boma.org; www.fiabci.com

**20 gennaio - Istanbul (Turchia)**

**Global Real Estate Institute**  
«The Turkey Gri 2009». Per informazioni: tel. 0044 20 84456633; fax 0044 20 84456633; www.globalrealestate.org

**22-24 gennaio - Pontresina (Svizzera)**

**Swiss Association of Real Estate Professionals**  
«2009 Forum of Svit». Per informazioni: tel. 00411 434788; www.svit.ch

**26-28 gennaio - San Diego (Usa)**

**Alis**  
«7th American Lodging & Investment Summit». Per informazioni: tel. 001 1-888-732-0212; www.alisconference.com

**2 febbraio - Londra (Inghilterra)**

**Investment Property Databank**  
«Ipd UK Market Results Launch». Per informazioni: tel. 0044-20 74825149; www.ipdindex.co.uk

**4 febbraio - Parigi (Francia)**

**Urban Land Institute**  
«13th Uli Europe Annual Conference». Per informazioni: tel. 0032-27434441; www.ulii.org

**4-7 febbraio - Milano**

**Made Event Srl**  
«Made expo' Milano architettura design edilizia». Per informazioni: tel. 051 6646624; www.madeexpo.it

**11-12 febbraio - New York (Usa)**

**Afire - Association of Foreign Investors in Real Estate**  
«Afire Winter Conference». Per informazioni: tel. 001 202 3121400; www.affaire.org

**20-22 febbraio - Piacenza**

**Piacenza Expo**  
«Edilshow: salone dell'edilizia». Per informazioni: tel. 0523-602711; www.edilshow.it

**10-13 marzo - Cannes (Francia)**

**Mipim**  
«The International Property Market». Per informazioni: tel. 0033-1 41904528; www.mipim.com

**1-4 aprile - Monterey (Usa)**

**Ares - American Real Estate Society**  
«Ares Annual Meeting». Per informazioni: tel. 001-561 7998594; fax 001-561 7998595; www.aresnet.org

**19-22 aprile - Abu Dhabi (Emirati Arabi)**

**Cityscape-Fiabci**  
«Cityscape Abu Dhabi 2009». Per informazioni: tel. 0033-1 4550 4549; fax 0033-1 4550 4200; www.cityscape-abudhabi.com/www.fiabci.com

**22-24 aprile - Atlanta (Usa)**

**Urban Land Institute**  
«2009 Spring Council Forum». Per informazioni: tel. 0032-27434441; www.ulii.org

DALLA PRIMA

## EuroMilano sta sviluppando a Nord Ovest in vista dell'Expo

**Pensate di coinvolgere successivamente qualche architetto di nome per la progettazione degli edifici?**

No. Abbiamo già un grande nome per il masterplan e seguiremo poi la strada di Cascina Merlata, la nostra altra area milanese: più concorsi e privilegiare gli italiani.

**Ha citato Cascina Merlata, un avamposto più che strategico nello sviluppo milanese in direzione dell'Expo. Siete stati fortunati o...**

Più che fortunati: abbiamo avuto una fortuna sfacciata. O forse vale il proverbio che la fortuna aiuta gli audaci. Abbiamo scommesso fin dall'inizio sul quadrante nord-ovest di Milano, anche perché guardavamo già a Certosa e Bovisa, e siamo stati premiati. Certo l'area è quella che è, noi la chiamiamo la "bruttina stagionata", confina con il cimitero e l'autostrada. Ma poi è arrivata l'Expo e...  
...ed è stato come un lifting. Quanto l'avete pagata? L'abbiamo pagata 140 milioni. E ora quanto vale? Non lo so. Noi seguiamo ancora il vecchio adagio che i costi si caricano a costo e i ricavi si calcolano quando l'area l'hai venduta.

**Ma una volta realizzata? È un progetto che può valere 800 milioni.**

**Siete da soli nel progetto? Siamo partiti da soli, come facciamo sempre. Poi abbiamo costituito una società, che si chiama Cascina Merlata, e abbiamo fatto entrare Greenway, che raggruppa parte dei costruttori milanesi, e per il 10% due imprese, la Cesi e la Zoppoli & Pulcher.**

**I costruttori milanesi di Greenway li avete fatti entrare in una logica di spartizione del business pro-Expo?**

No. Quando sono entrati neanche si parlava di Expo. È stata una scelta industriale. Da qui ai prossimi cinque anni sarete dunque impegnati, a livello finanziario, per un importo di...?

La holding per poco. Considerando il gruppo, intorno al miliardo, miliardo e mezzo perché non si realizza tutto nei prossimi cinque anni, ma sempre nell'ottica di avere il patrimonio netto allineato con il debito.

**Quindi usate parecchio equity...**

Su Cascina Merlata abbiamo messo circa il 40% di equity, che al giorno d'oggi non è poco, sulle aree che possediamo oggi in Bovisa arriviamo all'80%, perché sono acquisizioni di 7-8 anni fa che nel tempo si sono già pagate. Il concetto è che noi vogliamo rimanere un'azienda industriale, tant'è vero che non abbiamo mai fatto trading, mai speculato e nemmeno società nostre realizzazioni a reddito. Siamo sviluppatori, con un'ottica particolare sulle riqualificazioni di aree urbane.

**EuroMilano ha oggi, dopo l'uscita di Caprotti, due azionisti, Prospettive Urbane con il 57,5% e Intesa Sanpaolo, con il 42,5%. Se siete un'industria, perché una banca deve fare attività industriale?**

No, che significa: intanto Intesa era entrata come Cariplo, poi le situazioni si consolidano strada facendo. La vedrei in questo modo: Intesa ci ha dato l'opportunità di essere per esempio l'unica azienda oggi in Italia che può permettersi di portare avanti un discorso di affitti calmierati e di essere l'unica realtà che fa due università su aree proprie. Il che non è poco. Anche perché Intesa è affiancata dalle cooperative, che hanno un'ottica di sistema e non di profitto a breve termine. I nostri azionisti negli ultimi quattro anni non hanno preso un euro di utile e hanno lasciato tutto investito nell'azienda.

**Utili di quanto? Negli ultimi quattro anni abbiamo realizzato 23 milioni di utili. E nel primo semestre 2009 ci troveremo con la finanza in positivo per quanto riguarda EuroMilano. Dal punto di vi-**

sta finanziario abbiamo fatto una riconversione sul tasso fisso che ci copre da sorprese fino al 2012.

**Intesa è la banca maggiormente esposta con Risana, alle prese tra l'altro con la cessione dell'area di Sesto San Giovanni. Non è che EuroMilano stia per caso trattando su questo fronte?**

No, lo escludo. Non è nei nostri mezzi. Il progetto è molto impegnativo e oggi non è alla nostra portata. In più, Intesa non ha mai nemmeno accennato a questa possibilità.

**A livello di azionariato sono in vista cambiamenti?**

Sì, il prossimo anno entreranno nuovi soci. Non mi chieda chi, perché sono società quotate e quindi non posso dire nulla...

**Prima ha parlato di un fondo legato all'abitazione. Si sa già chi lo gestirà? Stiamo valutando.**

**In ambito cooperativo? Ok, glielo dico. Si tratta di Polaris Sgr. Comunque anche su Cascina Merlata stiamo valutando di costituire un fondo, che ci vedrebbe anche come sottoscrittori per una maggiore garanzia degli investitori.**

**Fondo italiano? Sì.**

**In definitiva come vede Milano?**

Indubbiamente c'è e ci sarà un grande ritorno alla città. Oggi la qualità della vita si misura in tempo a disposizione e sono sempre meno coloro che sono disposti a perdere un'ora e mezza al giorno per gli spostamenti. Ma la città va poi collocata in un ambito territoriale più ampio, molto ampio.

**E a livello personale come si vede domani?**

Ho un sogno. Riuscire nel tempo a fare un lavoro dove si usi esclusivamente la mente.

**Vale a dire? Mi piacerebbe fare il pensatore. Invece oggi faccio il muratore, pensi com'è la vita.**

**Evelina Marchesini**  
evelina.marchesini@isole24ore.com

**house&loft**  
INTERNATIONAL LUXURY LIVING

**LONDRA**  
PRESTIGIOSO APPARTAMENTO DI 50 MQ NEL CUORE DI CHELSEA, COMPLETAMENTE ARREDATO CON FINITURE DI PREGIO. VISTA SU PARCO E GIARDINO INTERNO. RENDITA DEL 5%. £ 750.000

... TROVA LA TUA CASA SU WWW.HOUSELOFT.COM

MILANO • CORSO VENEZIA, 24 • TEL. +39 02 76 01 59 79 • INTERNATIONAL@HOUSELOFT.COM  
LONDON • 189 KING'S ROAD • TEL. +44 (0) 207 3510448 • LONDON@HOUSELOFT.COM