

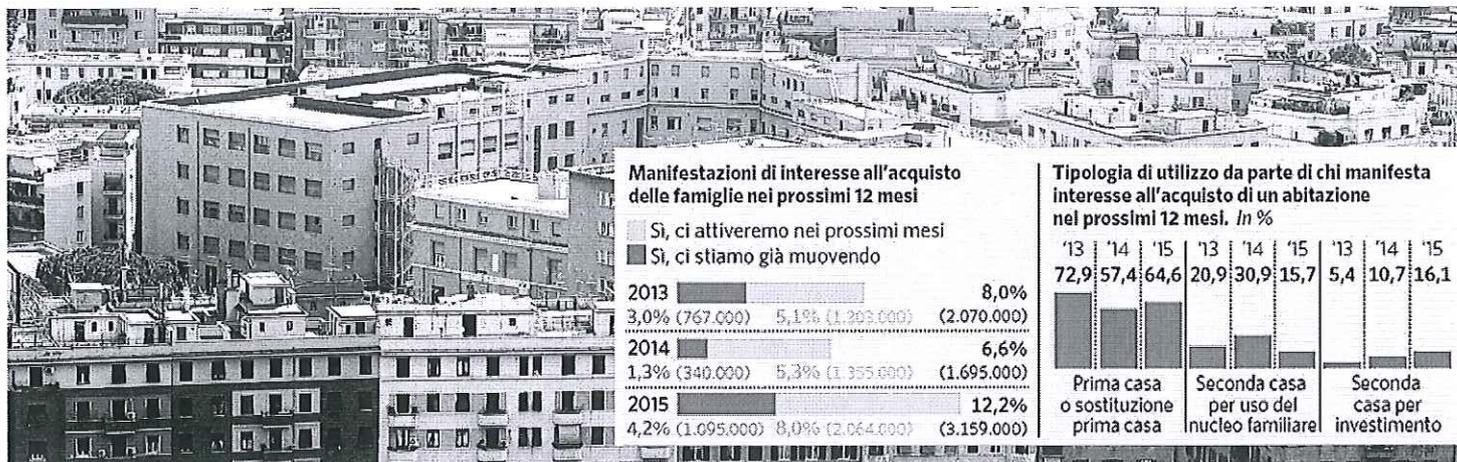
**ANCE** | COMO

# RASSEGNA STAMPA

**21 – 27 settembre 2015**

Focus Casa

Torna l'investimento per le famiglie



# Prezzi, tassi e mutui È questo il momento di comperare casa

**Il mercato del mattone.** Mai come in questo momento tante condizioni sono state così favorevoli per investire negli immobili come bene rifugio. E Como fa da apripista

COMO  
**SIMONE CASIRAGHI**  
L'ultimo dato sembra spazzare via ogni dubbio. E la casa torna sotto i riflettori delle famiglie e dei piccoli investitori. Como fa da apripista a questa nuova vena di ripresa che soffia sul mercato immobiliare locale.

Mai come in questo periodo storico si sono avute tante congiunzioni economiche e finanziarie insieme così favorevoli per un investimento nel mattone. Tassi di interesse al minimo storico e senza più grandi margini di discesa, con un Euribor sceso anche sotto il 2% (mutui a tasso fisso oltre i 10 anni al 3,1% e con il variabile al 2,3%); una domanda di mutui salita nei primi tre mesi del 50,4%; un flusso del credito bancario e dei mutui ipotecari che hanno visto allentare i cordoni della borsa (+35% delle erogazioni nel primo semestre 2015), un quadro congiunturale segnato da indici di

presa e di fiducia nuovamente alti, un mercato dell'occupazione e di posti di lavoro che sono tornati a crescere. E, soprattutto, una dinamica dei prezzi degli immobili che ormai ha finito la sua corsa al ribasso. Insomma, anche gli operatori sono d'accordo.

**Il vento della ripresa**  
«Mai come in questo momento è il momento e l'occasione giusti per comperare casa». Cristina Perego, consulente d'Area di Tecnocasa, analizza il focus di dati su Como e provincia. E ribadisce: «La casa è

**+42,2%**  
**LA CASA VALE DI PIÙ**  
Dal 1998 a oggi la rivalutazione degli immobili è stata del 42,2%

tornata a riprendersi i panni di storico e tradizionale bene rifugio per chi vuole investire i risparmi messi da parte negli ultimi sette anni di pesante difficoltà. Ma soprattutto lo è diventata per famiglie e singoli che aspettavano un clima differente e più favorevole per spendere i propri risparmi». Come con il suo ultimo calo dei prezzi delle case dello 0,6%, il più basso in tutta la Lombardia, dimostra di essere la prima area che si scrola da addosso gli ultimi residui di una crisi ormai alle spalle. «Sì, la debacle è finita sicuramente – conferma Cristina Perego rileggendo i dati di Como e provincia -. I prezzi delle case forse potranno ancora scendere, ma si tratta di punti decimali, assestamenti finali. Il minimo – spiega Perego – è stato toccato, ed è questo. Como, ma tutta la provincia lariana, ha chiuso la congiuntura negativa dopo aver perso in media fino al 30% dei suoi valori, compresa

un'inflazione di periodo, contro il 36,4% del dato nazionale. Ora, prima fra tutte le altre aree lombarde, riparte. Un -0,6% contro perdite per esempio ancora del 4,5% di Bergamo, del 2,4 di Brescia o del 5,1 di Monza dimostra che Como sta già imboccando lentamente la via della ripresa.

È il momento più favorevole per investire nel mattone, insomma. E anche il livello di inflazione, ancora prossimo allo zero, consiglia questa scelta, inutile sperare in un ulteriore balzo della spirale deflattiva: non comperare oggi per sperare di spendere meno domani può rivelarsi un errore. «E poi oggi tutti i confronti con gli altri parametri e indici finanziari dimostrano la maggiore redditività dell'investimento nel mattone. A cominciare, per esempio, dal confronto con la resa locativa – spiega Cristina Perego -. Non esiste un investimento che renda il 3-3,5% l'anno quanto un immobile dato in locazione. Non certo un conto corrente. E poi c'è il dato sulla rivalutazione: dal 1998 a oggi, con in mezzo il tracollo della crisi – spiega Perego -, gli immobili sono rivalutati in media del 42,2% con punte fino al 59,1% (a Milano) o del 73,3%».

**Come cambia la domanda**  
Numeri che forse stanno effettivamente muovendo il mercato immobiliare. Le compravendite danno cenni di sussulto, al mercato si affacciano famiglie e acquirenti del cosiddetto nuovo ceto medio "allargato" dalla crisi, che dall'operaio arriva fino al dirigente di primo livello. Nel mirino i tagli medio-piccoli: bilocali per i single, tri-locali se è una famiglia. E basta dare un'occhiata alla tipologia della domanda e alle caratteristiche delle richieste per capire com'è cambiata la ricerca. «Il pri-

**Il quadro di riferimento**



**Tre fattori positivi**  
Il mercato della casa mai come ora può far riferimento ad un quadro di fattori positivi di riferimento: tassi di interesse al minimo storico e senza più grandi margini di discesa, un flusso del credito bancario e dei mutui ipotecari in ripresa, le erogazioni nel primo semestre 2015 in crescita continua.



**La domanda di case**  
Si affaccia sul mercato delle abitazioni una nuova tipologia di acquirenti: famiglie e piccoli investitori che puntano molto su una tipologia di case e di immobili di altissima qualità dove qualità significa basse spese, minimi costi di gestione e ottima posizione.



**Le stime: prezzi e vendite**  
I prezzi sono ormai al minimo storico, difficile che possano scendere ancora dopo un calo medio che arriva al 35%. Le stime danno compravendite in crescita complessivamente di oltre 417 mila unità nel 2015 fino alle 518 mila del 2017.

mo dato è categorico: la domanda si è molto affinata – spiega Perego -. La priorità per tutti è diventata l'alta qualità dell'immobile. Il cliente – famiglia, single o piccolo investitore – è molto più esigente di qualche anno fa. Le abitazioni popolari, le stessee case di cortile – spiega Perego – non hanno più mercato. La selezione è diventata accurata: conta molto l'immagine estetica della casa, la zona, il quartiere, il contesto piacevole dove è inserito l'immobile, così come pesa il verde intorno. Ma soprattutto contano i costi di gestione. Determinante l'impianto termico se autonomo o no, il livello delle eventuali spese condominiali, ma i superare i 900-1.000 euro l'anno».

**La scelta giusta si fa così**  
E per trovare l'appartamento giusto, il nuovo cliente è disponibile anche a uscire dalla città, preferire la periferia o la prima cintura cittadina. «Sette-otto acquirenti su dieci ormai guardano a quartieri come Albate, Como Borghi, Camerlata per le loro scelte. I budget a disposizione sono per prezzi massimi fra i 1.000 e 2.000 euro al metro quadro. In centro si sale molto di più, si parte dai 2.500 euro al metro. Oggi si decide di andare a vivere solo dove ci si può permettere la casa con le caratteristiche che si desiderano: o è la casa dei sogni o si continua a cercare». E sul mercato lo stock di immobili inventuti è talmente alto che è difficile non poter soddisfare i propri desideri.

«Questo aiuta a ridare slancio al mercato. E infatti siamo ottimisti. Anche perché in attesa della spinta finale: la promessa abolizione delle tasse sulla prima casa completa il grandioso momento della casa. Insomma, se questa non è congiunzione astrale...».



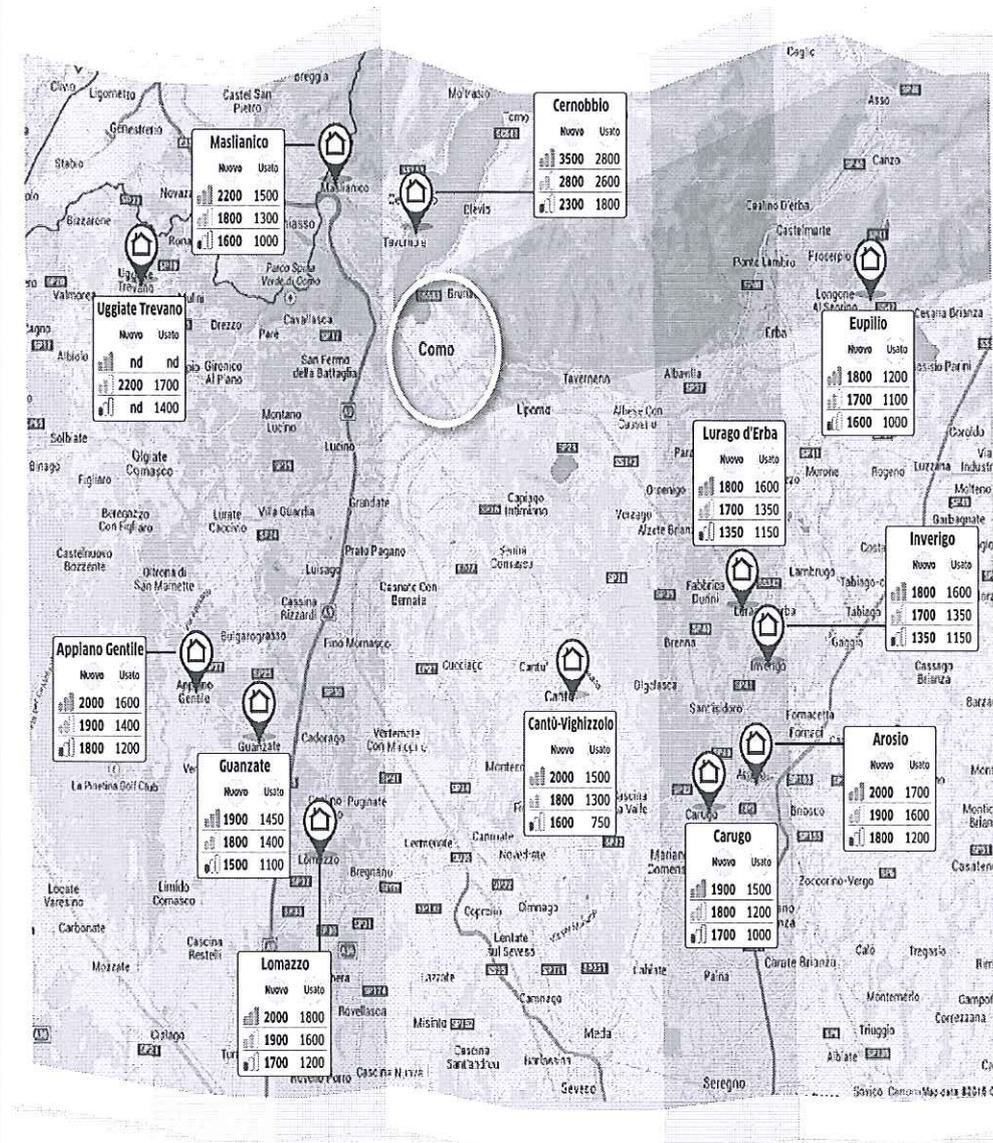
**La ripresa del mercato riparte da Como**  
L'ultimo calo dei prezzi delle case dello 0,6%, registrato a Como, è il più basso in tutta la Lombardia, e dimostra di essere quella lariana la prima area che si scrolla da addosso gli ultimi residui di una crisi ormai alle spalle.



**La rivalutazione degli immobili: +42%**  
Il dato sulla rivalutazione degli immobili dimostra la validità della casa come bene rifugio: dal 1998 a oggi gli immobili si sono rivalutati in media del 42,2% con punte fino al 59,1% (a Milano) o del 73,3%.

## Prezzi delle case: la grande frenata

I prezzi delle case nei Comuni della Provincia di Como (valori in euro al metro quadrato)



### Como Città

zona	Nuovo	Usato
Albate	2100	1500
Borghis	3200	2600
Camerlata	1950	1500
Casermata	2600	2100
Centro	4000	2500
Lora	2100	1500
Monte Olimpino	2100	1500
Muggib	2000	1250
Ponte Chiasso	1900	900
Rebbio	2050	1600
Sagnino	2100	1500
Tavernola	2400	1400
Trecallo	2100	1200

### Como Provincia

zona	Nuovo	Usato
Appiano Gentile	2000	1600
Arosio	2000	1700
Asso	950	850
Asso - Scarenna	1500	1200
Bizzarone	Nd	1400
Cadorago	2000	1600
Cadorago	1900	1600
Cagno	Nd	1400
Cantù - Vighizzolo	2000	1600
Cantù - Vighizzolo	Nd	1300
Canzo	1700	1100
Canzo	1600	1100
Carugo	1900	1300
Carugo	1900	1300
Castiglione D'Intelvi	Nd	800
Castiglione D'Intelvi	Nd	800
Cavallasca	2100	1500
Cernobbio	3500	2800
Cernobbio	2200	1800
Dizzasco	Nd	1000
Drezzo	2000	1400
Eupilio	1800	1200
Eupilio	1800	1200
Faloppio	Nd	1300
Faloppio	Nd	1300
Gironico	2000	1450
Guanzate	1900	1400
Guanzate	1900	1400
Inverigo	1800	1350
Inverigo	1800	1350
Lomazzo	2000	1600
Lomazzo	1900	1600
Lurag d'Erba	1800	1350
Lurag d'Erba	1800	1350
Maslianico	2200	1800
Parè	2000	1350
Pusiano	1700	1100
Rodero	Nd	1500
San Fedele Intelvi	Nd	800
San Fedele Intelvi	Nd	800
San Fedele Intelvi	Nd	850
San Fedele Intelvi	2200	1800
Uggiate Trevano	Nd	1400
Uggiate Trevano	Nd	1400
Valbrona	1500	1000
Valmorea	Nd	1500
Veniano	1900	1400
Veniano	1900	1400

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Riqualificazione significa comfort e scelta di vita

Riqualificazione energetica, ristrutturazioni e nuove classificazioni in base ai consumi. La casa torna al centro di una nuova prospettiva, ma con distinguo precisi, in funzione della tipologia degli acquirenti. E uno di questi, importante, caratterizza la scelta della casa a consumo quasi zero, le abitazioni che rientrano nelle nuove classi A, le categorie che il nuovo Ape, l'attestato di prestazione energetica, identifica come abitazioni e immobili alta efficienza ener-

getica. «Va detto che è questa tipologia di immobili nuovi ad aver fatto diventare "vecchio" quelle che ieri erano le ultime costruzioni, ma ancora senza classificazione energetica. È un segmento di mercato che va ancora a rilente. Attenzione, però, non è un flop. La qualità energetica rispecchia per chi la adotta come criterio di scelta della propria abitazione, una scelta di stile di vita, più attenta ai valori della sostenibilità, del risparmio energetico, di sensibilità allo spreco di risorse e di

attenzione alle fonti di energia rinnovabile. Insomma, una scelta di vita completamente nuova - spiega Cristina Perego, consulente d'Area di Tecnocasa per la provincia di Como -. E per mettere in pratica questa impostazione sostanzialmente non pone limiti o quasi al proprio investimento. La qualità di

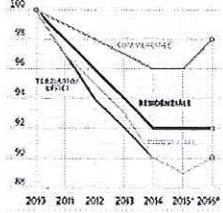
**-0,6%**  
ULTIMA DISCESA DEI PREZZI  
È il nuovo calo nei primi tre mesi dei prezzi delle case a Como

queste abitazioni è altissima, ma il loro prezzo parte da 2.500 euro al metro quadro. È il costo che si decide di pagare per migliorare il comfort della propria vita dentro la propria abitazione. Un novità - spiega Perego - che però non tutti hanno ancora recepito in termini di vantaggio e qualità abitativa. Lo stesso vale per le tecnologie applicate alla casa, alla domotica, per esempio: servizi importanti che però sono difficili ancora da cogliere nel suo valore. E quindi da apprezzare».

Piuttosto, c'è una seconda categoria di acquirenti che si sta facendo avanti in questa prospettiva. Sono coloro che cercano una casa da riqualificare, ristrutturandola. Per

### Prezzi medi nominali per mercato

L'andamento in Italia, base 2010=100



questi giocano un ruolo importante l'eco-bonus e le agevolazioni fiscali che scadranno il 31 dicembre 2015.

Al momento, come per l'abolizione di Imu e Tasi sulla casa, ci sono solo annunci e promesse di una loro conferma. È ormai sicuro che i bonus fiscali vengano inseriti nella prossima legge di Stabilità. Ma non si ancora con quali nuove modalità di applicazione. E il rischio è quello di perdere lo sconto per l'Irpef del 50% per le ristrutturazioni edilizie e del 65% in dieci anni per chi riqualifica sotto il profilo energetico i vecchi immobili. Senza un nuovo provvedimento, dal gennaio 2016, gli sconti scenderanno entrambi al 36%.

Primo piano | Città e infrastrutture

# Majocchi: «È stato un no ideologico Viale Varese è un'occasione persa»

Intervista al presidente della società edile che ha progettato l'autosilo



Il costruttore  
Abbiamo  
presentato le  
integrazioni  
il 24 aprile e  
dopo 5 mesi,  
ufficialmente,  
non sappiamo  
ancora nulla

Un no «ideologico». Una bocciatura molto «politica» e molto poco amministrativa. Angelo Majocchi commenta con una delusione evidente la decisione della giunta di Como di non accogliere la proposta di *project financing* per la costruzione di un autosilo interrato a un piano (con 230 posti coperti) lungo tutto il viale Varese.

Il presidente della storica impresa edile comasca Nessi & Majocchi attende però ancora una risposta ufficiale. E non manca di farlo notare.

«Abbiamo presentato le integrazioni che ci erano state richieste il 24 aprile e oggi, a distanza di 5 mesi, ufficialmente non sappiamo nulla».

La risposta è arrivata attraverso la stampa.

«Evidentemente sì. Attendiamo però di conoscere le motivazioni».

**Un'occasione persa?**

Sicuramente. L'intervento avrebbe riqualificato una zona molto importante della città di Como, oggi in un evidente stato di degrado».

**Il Comune non voleva i parcheggi in superficie. Pensa che questo "nodo" abbia influito sulla decisione finale?**

«Forse sì. Ma nella nostra ultima proposta erano previsti 151 posti a raso contro gli attuali 199».



La proposta di realizzare un grande parcheggio interrato in viale Varese è stata definitivamente bocciata dalla giunta di Como (Ambrosoli)

**Che tipo di spiegazioni si aspetta?**

«Non lo so, sono curioso anch'io di conoscerle. Curioso e interessato, avendo dedicato grande impegno alla stesura di questo progetto».

**Deluso?**

«È un'occasione persa per Como. Il nostro progetto teneva conto del giusto interesse del privato ma anche, molto, di quello pubblico».

**C'è ancora margine per rivedere qualcosa?**

«Non lo so, bisognerebbe leggere le motivazioni».

**Intanto Como resta affamata di parcheggi.**

«Sento spesso amici e turisti che arrivano in città e si lamentano di questa carenza. Come avrebbe bisogno di parcheggi per confermare la sua vocazione turistica».

**Che tipo di richieste integrative aveva fatto il Comune?**

«Diverse. Alcune tecniche, altre di ordine economico. La nuova proposta era migliorativa proprio dal punto di vista economico e più appetibile per l'amministrazione».

Cioè?

«La concessione era fissata in 30 anni e il canone di 200mila euro all'anno sarebbe stato versato subito. Allo scadere dei 30 anni il Comune sarebbe diventato proprietario di un'opera da 10 milioni di euro. Le precedenti concessioni, allo zoo e in viale Varese, sono di 99 anni».

**L'ha sorpresa il fatto che non vi abbiano chiamato a discutere il progetto intorno a un tavolo, magari per trovare una soluzione parlandone?**

«Sicuramente sì, è un grosso rammarico. Ma probabil-

mente è stata fatta una valutazione politica e non tecnico-amministrativa. Questo progetto è diventato una questione ideologica, pro o contro i parcheggi vicino alla città murata».

**Questo atteggiamento vi scoraggia dal presentare altri progetti in futuro o lo farete ugualmente se ve ne sarà occasione?**

«Non ci scoraggia perché da imprenditori e cittadini comaschi amiamo profondamente questa città e ci farebbe piacere far progredire Como e non vederla arroccata su posizioni di retroguardia. La nostra è una città splendida, con potenzialità straordinarie. Basterebbe poco per farla diventare migliore».

**C'era qualche preoccupazione a proposito dell'impatto del parcheggio sulle antiche mura. È stato fatto uno studio anche su questo?**

«Assolutamente sì, pur essendo un progetto preliminare abbiamo molto approfondito la questione sul lato geologico e archeologico. Da questo punto di vista eravamo assolutamente tranquilli, essendo peraltro un parcheggio a un piano. E proprio il fatto di non poter costruire più di un piano rendeva il progetto particolarmente oneroso».

Da C.

# DOPO LO SFOGO DI MAJOCCHI

## Autosilo di viale Varese, la politica era divisa su tutto

Attacco ai poteri forti, almeno a quelli che erano i poteri forti di qualche anno fa, "no ideologico", oppure semplice scelta urbanistica? Cosa c'è dietro la bocciatura del progetto per un autosilo sotto le mura di viale Varese da parte della giunta Lucini?

Ieri su queste colonne, l'imprenditore edile, Angelo Majocchi, un cognome che storicamente a Como fa rima con costruzioni e attività immobiliare, non l'ha certo mandata a dire.

«È un'occasione persa per Como» ha dichiarato. E ancora: «È stata fatta una valutazione politica e non tecnico-amministrativa. Questo progetto è diventato una questione ideologica, pro o contro i parcheggi vicini alla città murata».

La politica, tirata in causa ha reagito subito. Con pareri in ordine sparso, come spesso accade di questi tempi a Palazzo Cernezzini, anche nella stessa maggioranza.

«È stato un errore della giunta la bocciatura - attacca il consigliere del Pd, Gioacchino Favara, spesso su posizioni critiche.

«Io ho sempre sostenuto quel progetto - ricorda ancora Favara - Era un'opportunità da cogliere al volo. C'era la possibilità di fare realizzare un'opera ai privati e di riqualificare tutto il verde di viale Varese. Un'operazione a costo zero, non capisco il motivo che ha spinto la giunta a non raccogliere in modo favorevole la proposta».

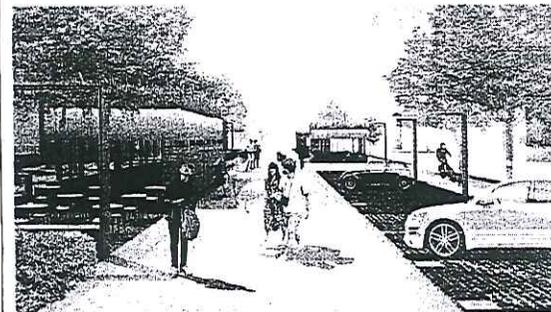
E conclude: «In un momen-



L'imprenditore edile Angelo Majocchi

to in cui non si hanno risorse per realizzare opere importanti, si fanno scappare possibili finanziatori».

Ben diversa la posizione dagli stessi banchi del Pd di **Andrea Cesareo**.



Uno dei rendering per l'autosilo di viale Varese bocciato dalla giunta

«Io esprimo un parere personale, prima del confronto con altri consiglieri - spiega - Concordo con la scelta di bocciare l'opera per diverse ragioni. Il progetto avrebbe mantenuto i parcheggi a raso senza risolvere il problema della viabilità sull'asse di viale Varese. Inoltre si sarebbe trattato di un'opera complessa, in una zona in cui è facile trovare reperti».

**Quindi non è stata una bocciatura politica?**

«Assolutamente no, non c'entrano la politica o il presunto braccio di ferro con i commercianti - dice - Anzi, ci sono altre aree in cui Majocchi, se vuole, potrà realizzare il suo autosilo, ad esempio a ridosso della tangenziale. La nostra amministrazione mi pare che abbia già abbastanza opere da concludere, non è il caso di aprire un altro cantiere così complesso. Magari in futuro si potrà riproporre, ma non nell'immediato».

**Dai banchi della minoranza, Marco Butti (Fratelli d'Italia) era favorevole all'autosilo e parte all'attacco. «È stata una clamorosa retro-**

**marcia rispetto all'entusiasmo palesato dalla giunta ai tempi della presentazione del progetto - dice - Le motivazioni del no sono ridicole. Vengono identificate altre zone per i parcheggi, troppo distanti dal centro. È l'ennesima dimostrazione dell'incapacità della giunta di trovare soluzioni per la convallata. E sono convinto che una parte della maggioranza abbia affrontato la questione di viale Varese solo in maniera ideologica, condizionando il parere della giunta».**

**L'autosilo invece non aveva mai convinto Alessandro Rapinese di Adesso Como.**

«Sarebbe stato un cantiere troppo complicato da gestire per questa amministrazione - ha detto - Anche questa questione è stata affrontata con approssimazione dillettantesca».

**Ovvero?**

«Come ha un problema di parcheggi a ridosso del centro. Iniziamo a rimettere quelli che sono stati tolti, ossia in piazza Roma. Si devono anche ripristinare posti bianchi, è una questione di legalità. Le multe di viale Varese vengono annullate dai giudici. Il problema della sosta va affrontato con serietà e nel suo insieme. Invece qui si procede a tentativi. È come se un chirurgo per operare iniziasse a incidere vicino allo stomaco, per vedere se c'è qualcosa che non va, e

poi procedesse a caso».

Sul dibattito interviene anche un residente, l'ex consigliere comunale **Giovanni Cerchiello**. Cerchiello era contrario all'autosilo. «La politica non c'entra, io parlo da residente in centro e, da medico, penso alla salute della gente - dice - In città devono entrare meno auto, succede in tutti i luoghi del mondo che continuo a visitare, nonostante i miei 87 anni».

Chiude il dibattito il sindaco di Como, **Mario Lucini**.

**Majocchi se l'è presa per quel no. Lo ha letto come una bocciatura politica e lamenta di aver appreso della decisione dalla stampa. Lo incontrerete?**

«Una delibera di giunta diventa subito pubblica - spiega Lucini - Non avremmo potuto avvisare in anticipo nessuno. Noi ci siamo incontrati più volte con i privati che hanno proposto l'opera, anche in occasione della presentazione delle integrazioni al progetto. Ci sarà ancora occasione per ragionare in futuro di questo progetto e di altri sulla città, ma su viale Varese abbiamo messo alcuni paletti che si dovranno rispettare».

**E quali sarebbero?**

«Legga le motivazioni. Secondo noi, in questo momento, le condizioni non sono compatibili con le prospettive di mobilità urbana. Nonostante lo sforzo dei progettisti erano rimasti dei parcheggi a raso. Inoltre avremmo dovuto fare i conti con i mancati introiti per la cancellazione dell'attuale area di sosta per un numero consistente di anni e in queste condizioni di finanza pubblica sarebbe stato pericoloso. Detto questo, la giunta ha apprezzato lo sforzo dei privati e ha seguito con attenzione tutto l'iter delle integrazioni. Non si è trattato di una decisione politica».

**Paolo Annoni**



Favara

Vi era la possibilità di riqualificare tutto il verde di viale Varese



Butti

È l'ennesima dimostrazione dell'incapacità della giunta di trovare soluzioni per la convallata



Lucini

Ci sarà occasione per ragionare sul progetto, ma con alcuni paletti

# ComoCasaClima punta su Lariofiere «Attireremo anche il mercato svizzero»

**La rassegna.** Arriva per la prima volta a Erba la vetrina dedicata all'efficienza energetica «Dal 13 al 15 novembre vogliamo lanciare questa nuova piattaforma per l'edilizia»

ERBA

ComoCasaClima powered by Klimahouse 2015 si prepara alla sua partenza a Lariofiere.

Obiettivo riuscire a richiamare un folto pubblico, visto che a Bolzano la fiera madre convoca 40mila persone. E farà il suo debutto a Erba il 13 novembre, tre giorni per mettere in vetrina «la nuova piattaforma per l'edilizia ad alta efficienza energetica in una regione dal grande potenziale che richiama anche il mercato svizzero».

## Missione possibile

Una missione possibile, anche grazie all'ampio sostegno dimostrato dalle istituzioni e delle associazioni di categoria.

Nata nel 2011 su iniziativa di Alessandra Orsenigo e dell'Architetto Fabiano Trabucchi a Villa Erba, il progetto è stato acquisito nel 2014 da Fiera Bolzano e per la prima volta arriva a Lariofiere. E tra i sostenitori, oltre allo stesso polo espositivo di Erba, Ance Como, Ance Lecco, Ordine degli Ingegneri di Lecco, Cna Como Lecco, Confartigianato Imprese Como, Confartigianato Imprese Lecco, Agenzia CasaClima di Bolzano e CasaClima Network Lombardia.

Ancora, diversi Ordini come gli architetti di Como e di Lecco, Collegio Geometri Lecco, Collegio Geometri Como, Periti Indu-

striali Como. «Il programma di ComoCasaClima si allinea al format di successo che contraddistingue tutte le edizioni di Klimahouse» spiegano gli organizzatori. La fiera madre, appunto, ma anche le edizioni itineranti firmate sul territorio italiano: Firenze, Bari e Bastia Umbra. Oltre alla presentazione delle ultime novità delle aziende espositrici in uno spazio di 5mila metri quadrati, ci saranno convegni specializzati, workshop e mostre a tema.

«Non mancheranno visite guidate sul territorio per toccare con mano - aggiungono i promotori - costruzioni certificate CasaClima realizzate in Lombardia, scoprire di persona i vantaggi delle soluzioni adottate e confrontarsi direttamente con i progettisti». Tra gli appuntamenti importanti, l'incontro tra CasaClima e Minergie: «Proprio in occasione della manifestazione verrà inaugurato un tavolo d'incontro fra i protocolli CasaClima e Minergie, due best practice a livello europeo in cui ComoCasaClima rappresenterà il ruolo di ponte tra Svizzera e Italia per l'edilizia del futuro».

Non solo. Ad esempio, « quanti vogliono imparare a montare un cappotto termico, delle guaine isolanti al pavimento radiante fino al tetto coibentato, potranno assistere alle dimostrazioni dal



ComocasaClima arriverà per la prima volta a Lariofiere: prima era a Villa Erba

■ «Si potranno anche visitare gli edifici certificati Un modello per il futuro»

vivo offerte dagli artigiani della ComoCasaClima Academy sull'applicazione di soluzioni professionali e innovative per edifici a basso impatto ambientale ed energeticamente efficienti».

## I convegni

I convegni saranno veramente numerosi e permetteranno di approfondire diversi temi.

Questo grazie al programma

messo a punto da Fiera Bolzano in collaborazione con le principali associazioni di categoria locali tra cui l'Agenzia CasaClima, il Network CasaClima Lombardia, Sinergie Moderne Network e Anit.

Il tutto coperto attraverso tutti i canali dei social network che racconteranno a loro volta la missione di questi tre giorni.

R. Eco.

# Addio all'imprenditore Sergio Pozzi

## L'ingegnere che costruiva il futuro

**Lutto.** Sessantotto anni, ha guidato il Collegio degli edili, il Consorzio comense inerti e Prospecta. Sempre ieri un'altra tragedia ha colpito la famiglia con la perdita di una nipote a soli 46 anni

L'ospedale Sant'Anna, gli studi cinematografici a Villa Guardia, il web, la nuova sede degli Edili comaschi. A **Sergio Pozzi** non mancavano certo le idee, i progetti, gli interessi, la voglia di fare.

L'ingegnere comasco, volto notissimo nel mondo dell'edilizia, è morto a 68 anni, per una grave malattia scoperta pochi mesi fa. Lascia la moglie Maura Quartapelle - avvocato, già consigliere comunale - e i figli Matteo e Veronica.

La sua storia imprenditoriale parte nell'azienda di famiglia, la "Pozzi Carlo" di Sirone, con il fratello e la sorella, poi è costellata di tappe importanti. A partire da Propecta, società fortemente voluta da Pozzi e composta da oltre 130 operatori che a diverso titolo intervengono nella filiera edilizia. Ma l'ingegnere comasco, casa in città, è stato anche presidente del Collegio imprese edili dal 1994 al 1999, amministratore delegato di Villa Erba fino al 2005 e numero uno del Consorzio comense inerti, una società per azioni composta da oltre cento aziende della nostra provincia, fondata e presieduta fin dal 1982. E proprio per quest'ultima realtà decise di creare un sito web quando ancora Internet era un territorio quasi sconosciuto. Una passione antica, quella per la tecnologia, che lo aveva portato anche a fondare una società al-

l'avanguardia nel settore, la "Cad Studio" di Erba.

Per certi versi un pioniere, capace di guardare lontano. Come quando, siamo alla fine degli anni '90, riunì una serie di imprese e lanciò l'idea di realizzare un nuovo ospedale a Villa Guardia, al posto del vecchio Sant'Anna, con la formula del project financing. Qualche anno dopo lo stesso Pozzi portò avanti l'idea del "Como Studios Park System", una struttura di produzione cinematografica e televisiva da realizzare in un parco alle porte della città; lo fa con il consorzio Prospecta. Fonda anche la società Inerti Italia, che pubblica la rivista di architettura "Talea".

Il direttore di Ance Como, **Valter Ferrario**, lo ricorda così: «Sono stato assunto in associazione dopo un colloquio con lui, perdo un amico. Era una colonna portante, è stato con noi da sempre. Consigliere dal 1979 al 1999, poi è rimasto in consiglio come past president e non si è mai perso una riunione. Impressionante il numero di progetti che ha portato avanti, tra l'altro è stato il primo a dire che serviva un ospedale nuovo e se oggi ce l'abbiamo un po' è anche merito suo. Solo il periodo di crisi ha bloccato queste iniziative. Persona di una simpatia unica - aggiunge Ferrario -, che sapeva drammatizzare, una figura competente e sempre positiva. In caso



Sergio Pozzi è stato presidente degli Edili dal 1994 al 1999

■ Fino al 2005 a Villa Erba come amministratore delegato

di bisogno, era sempre disponibile, 24 ore su 24 e 365 giorni l'anno». Lo ricordano con affetto gli ex presidenti **Valentino Carboncini** e **Angelo Majocchi**. Commosso l'ex vicepresidente **Camillo Longhi**, per Pozzi come un fratello. L'ex direttore di Talea, **Giorgio Cortella**, ricorda «la grande capacità di contagiare con la sua passione chi stava al suo fianco, coinvolgendolo in progetti sempre di

grande respiro e prospettiva». I funerali si terranno lunedì nella chiesa del collegio Gallio (piazza Cacciatori delle Alpi), alle 10. La camera ardente è allestita al Don Guanella. Nella famiglia Pozzi, sempre ieri, un altro gravissimo lutto: poche ore prima della scomparsa di Sergio Pozzi, è mancata sua nipote, **Francesca Pirovano**, per un infarto, a soli 46 anni. **M. Sad.**

**L'INTERVISTA LUCA GUFFANTI.** Il presidente dell'Ance spiega le proposte al Governo: «Oggi il mercato riguarda per il 70% le ristrutturazioni»

# COMO CHIAMA RENZI «L'EDILIZIA RIPARTE SOLO AGENDO SUL FISCO»

MARILENA LUALDI

**L'**edilizia è priorità per la crescita di tutti. A mandare un appello al Governo affinché la legge di stabilità 2016 ponga questo settore come priorità assoluta, era stato il presidente di Confindustria Giorgio Squinzi. E sul territorio vede la totale condivisione di Luca Guffanti, presidente di Ance Como. Perché ci sono prove di rinascita nel comparto, ma non ci si possono nascondere le difficoltà che continuano a gravare sulle imprese. Per cui servono segnali, e soprattutto più coraggio, da parte di chi può contribuire a far ripartire l'edilizia e dunque tutto il Paese.

**Il messaggio del presidente Squinzi è questo: servono proposte urgenti, e le vostre associazioni ne hanno presentate, perché solo con la ripresa delle costruzioni può correre il Paese. Un appello forte?**

È proprio così. Vede negli Stati Uniti il quantitative easing è arrivato ben prima dell'Europa e ha portato liquidità al sistema finanziario. Con tutte le conseguenze del caso, perché si è assi-



Il presidente di Ance Como Luca Guffanti

stito alla crescita economica proprio quando ha ripreso quota il settore immobiliare. Finché il quantitative easing non si riversa nell'economia reale, è poco produttivo. Poco funzionale alla crescita. Così il grande settore che ancora vive l'impasse, è l'edilizia.

**Gli incentivi garantiti in questi anni non sono sufficienti ad alimentare un circolo virtuoso?**

Gli incentivi sulla riqualificazione sono andati bene. Però sull'acquisto delle abitazioni serve un intervento choc a questo punto. Il mercato si è fermato principalmente per la paura degli acquirenti. Ecco perché ci vorrebbe un incentivo da questo punto di vista. Con una ulteriore considerazione.

**A quale proposito?**

Una parte del mercato residenziale, non trascurabile, si rivolge alla locazione. Non solo per ragioni economiche, bensì funzionali. Molti nel territorio hanno un'occupazione in Svizzera oppure a Milano.

**Realtà in crescendo prospettata e confermata dal rapporto Cresme. Ma quindi si fermano meno?**

Infatti. Il nostro sistema però è punitivo verso la locazione. Non c'è un'adeguata offerta. Prendiamo ciò che accade in altri Paesi. In Germania e proprio nella vicina Svizzera il rapporto di affitto contro proprietà era di 80 contro 20. In Italia si assisteva al fenomeno opposto. Ora la Confederazione elvetica si sta riequilibrando e anche da noi le cose stanno cambiando. Ora comunque serve un duplice intervento, anche in questa direzione. Ad esempio, con la vecchia Tremonti sugli immobili residenziali per un periodo limitato le chance c'erano. Bisogna muoversi affinché la ripresa sia più immediata possibile. In

fin dei conti, a nostro avviso il nostro settore non sta producendo reddito, né risorse per l'erario. Se non si rimette in moto...

**Eppure alla vostra assemblea la scorsa estate avete mandato segnali di speranza. Avete visto le possibilità di costruire il futuro. Ne è sempre convinto? Equal è la situazione sul territorio?**

Sì. Qualcosa si sta muovendo. Il settore delle ristrutturazioni è per il 70% il nostro mercato. Peraltro, si sta cominciando a vedere qualcosa sul fronte delle nuove costruzioni residenziali. Esistono condizioni difficilmente ripetibili che agevolano l'acquisto. Al di là della paura che menzionavo prima, con l'approccio razionale è il momento di comprare.

**Vale per le famiglie, ma lo stimolo è rivolto anche alle altre imprese? Infatti. Succede che ci siano nostre imprese - ad esempio le tessili - che hanno vissuto anche due, tre anni molto positivi, ma rimane la paura di investire e questo frena. Avrebbero l'opportunità di fare un investimento. Aver bloccato il mercato industriale ha portato tra l'altro immobili non più facilmente liquidabili in momenti come questi. Ha messo un grosso freno a mano.**

**La burocrazia però non invoglia: ci sono stati anche casi paradossali di aziende importanti che volevano eseguire interventi e hanno dovuto penare.**

Questa è un'altra faccia della questione, certo. Ci sono amministrazioni comunali e funzionari che portano questi problemi. Incontro tuttavia sempre più amministratori e tecnici consapevoli e bisogna darne atto. Il punto è che non si riesce forse a differenziare e a premiare chi lo merita.

Edifici a energia quasi zero entro il 2019 (per la Pa) ed entro il 2022 (per tutti gli altri)

# Case a basso consumo, dal primo ottobre Italia in linea con la Ue

Conto alla rovescia per allinearsi agli standard della direttiva Ue 2010/31 sull'efficienza energetica negli edifici. La performance energetica include il riscaldamento, il raffrescamento estivo, l'utilizzo di fonti rinnovabili

DI MARIA CHIARA VOCI E GIULIA FONTANA

**L**a fase di rodaggio ha impegnato software e professionisti negli ultimi tre mesi: da giovedì 1° ottobre cambia in Italia la modalità con cui viene compilato l'attestato di prestazione energetica degli edifici e delle unità immobiliari, più conosciuto sotto la sigla di Ape.

La novità è il risultato di due decreti, che attuano in Italia la direttiva europea 2010/31/UE e che - dopo i via libera della conferenza unificata Stato-Regioni - sono stati firmati lo scorso 26 giugno dal ministero dello Sviluppo Economico (pubblicati sulla Gazzetta ufficiale 162/2015).

I due atti si occupano rispettivamente di dettare i nuovi requisiti minimi degli edifici e delle linee guida per la certificazione energetica. Moltissime le novità che ne derivano e che toccano professionisti, costruttori e cittadini.

## IL NUOVO ATTESTATO

Il nuovo attestato di prestazione energetica (oggi suddiviso su appena due pagine) sarà innanzitutto molto più denso di informazioni e contenuti rispetto al passato. Si svilupperà su cinque pagine e sarà suddiviso in due parti. Una prima più generica, con un'interfaccia semplice, creata ad hoc per far sì che tutti i cittadini possano comprenderne i contenuti.

In questa sezione, oltre alla foto dell'immobile e ai dati identificativi dello stesso, viene indicata nella prima pagina la classe energetica assegnata all'unità immobiliare e l'indice di prestazione energetica globale sia per l'energia prodotta da fonti non rinnovabili (quella che conta ai fini della determinazione della classe stessa) che da fonte rinnovabile. Sempre qui (ma nella seconda pagina) sono inoltre riportate le raccomandazioni per migliorare l'efficienza dell'edificio attraverso gli interventi più significativi ed economicamente convenienti.

La prestazione viene anche segnalata attraverso l'uso di emoticon, di immediata lettura per gli utenti. Una seconda parte, invece, contiene informazioni più di dettaglio e di maggior contenuto tecnico, utili agli addetti ai lavori per una conoscenza più approfondita dell'immobile. Tutte le parti dell'Ape devono essere debitamente compilate, pena l'invalidità del documento.

## I PARAMETRI PRESI IN ESAME

Grande differenza fra "oggi" e "domani" è il numero di servizi energetici della casa presi in esame ai fini della determinazione dell'efficienza. Se prima si teneva conto solo della climatizzazione invernale e della produzione di acqua calda sanitaria, ora saranno considerati infatti - se presenti - anche la climatizzazione estiva e la ventilazione meccanica. Per gli edifici terziari saranno inclusi anche l'illuminazione e i servizi di trasporto a persone o cose (ascensori e montacarichi).

## IL METODO DI CALCOLO

In caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni importanti si dovrà procedere con il calcolo di progetto, ovvero utilizzando i dati reali forniti dal progettista e dai fornitori dei materiali impiegati per il cantiere.

In caso di unità immobiliari esistenti, invece, il calcolo sarà quello da rilievo: per i fabbricati residenziali fino a 200 mq di superficie utile il metodo sarà semplificato.

Una volta ottenuti i dati, se in passato la determinazione dell'indice di prestazione globale dell'edificio avveniva dal confronto con il rapporto di forma del fabbricato (superficie utile diviso volume riscaldato), dal 1° ottobre avverrà invece attraverso un paragone con il cosiddetto edificio di riferimento, fra le principali novità del decreto sui cosiddetti requisiti minimi.

Si tratta di un edificio identico a quello in progetto o esistente, orientato allo stesso modo, con le stesse caratteristiche geometriche, la medesima localizzazione, situazione al contorno in termini territoriali e uguale destinazione d'uso e con impianti, caratteristiche termiche e parametri energetici predeterminati, quindi conformi all'appendice A del decreto dei minimi.

Ai fini della certificazione energetica, i dati dell'immobile da esaminare (sia esso nuovo o esistente) dovranno essere confrontati con i dati originali dell'edificio ombra e da questo paragone sarà possibile trarre sia la classe in cui inserire l'unità immobiliare che gli eventuali interventi migliorativi da effettuare.

## LA CLASSIFICAZIONE

La classe dell'immobile - oppure dell'unità abitativa - sarà determinata dall'indice di prestazione globale non rinnovabile (indicato con la sigla E<sub>g,nren</sub>).

Tale indice è composto da il fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per tutti i servizi energetici dell'edificio, cioè come già spiegato prima la climatizzazione invernale ed estiva, la produzione di acqua calda sanitaria e la ventilazione meccanica (del residenziale).

La classe sarà indicata - come già in passato - mediante l'uso di lettere, che vanno dalla A (quella che presenta l'indice di prestazione più basso e quindi minori consumi) alla G (il livello meno virtuoso).

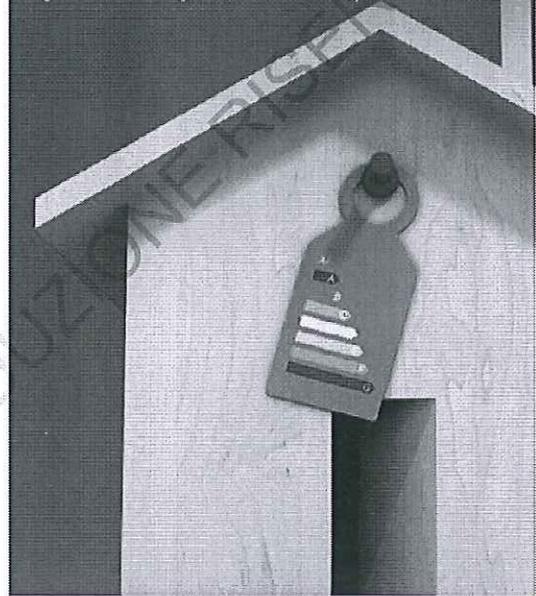
I livelli complessivi saranno 10, tre in più rispetto agli attuali sette livelli: i primi quattro faranno tutti riferimento alla lettera A, con quattro gradazioni, da A4 (il più efficiente) ad A1. La determinazione delle classi è avvenuta anch'essa a partire dall'edificio di riferimento, creato con elementi edilizi e impianti standard rispondenti ai limiti di legge.

L'indice di prestazione ottenuto ha permesso di determinare il limite di separazione tra le classi A1 e B e, di qui, di individuare a seguire tutte le altre classi attraverso coefficienti moltiplicativi di riduzione o maggiorazione. ■

## IN SINTESI

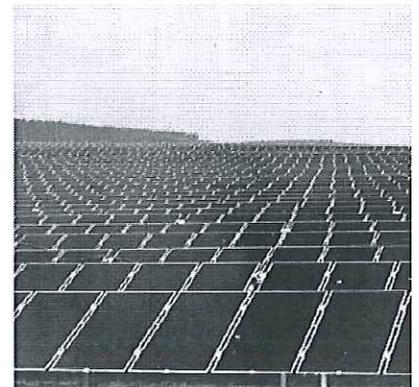
Cosa cambia con l'entrata in vigore delle

- **Nuova definizione di prestazione energetica dell'edificio.** Quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili.
- **Nuovo concetto di edificio di riferimento.** Il cosiddetto "edificio di riferimento" o "target" da sottoporre a verifica progettuale, diagnosi, o altra valutazione energetica.
- **Nuovo concetto di edificio ad energia quasi zero.** Così definito: un edificio ad altissima prestazione energetica, con fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo e coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in situ.



Servizio rivolto a industrie e commercio

## Piattaforma Unicredit-Prelios per il revamping del fotovoltaico



## DOSSIER ON LINE

Il prossimo dossier mensile di Edilizia e Territorio è interamente dedicato all'approfondimento dei decreti sull'efficienza energetica negli edifici

© RIPRODUZIONE RISERVATA

norme tecniche sull'efficienza energetica negli edifici pubblicate in «Gazzetta» il 15 luglio

La redazione dell'attestato energetico da parte del tecnico

## Come va calcolata la prestazione

ROSSANO BASILI (\*)

Le procedure di calcolo della prestazione energetica utilizzabili sono elencate nell'allegato n.1 alle linee guida nazionali, divise secondo le caratteristiche dell'immobile e secondo il livello di approfondimento richiesto in modo da minimizzare al massimo i costi. La classe energetica dell'immobile è data dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren).

Tale indice esprime la quantità annua di energia primaria non rinnovabile necessaria per soddisfare i vari fabbisogni divisa per la superficie utile ed espressa in kWh/(mq/anno). L'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'immobile si calcola sommando i singoli fabbisogni dei servizi energetici dell'edificio. Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto. In caso di assenza dell'impianto di climatizzazione invernale e, nel solo settore residenziale, di produzione di acqua calda sanitaria, il calcolo è eseguito simulando tali impianti ed assumendo i valori di riferimento delle linee guida.

Come nelle precedenti linee guida l'Ape può essere redatto, indifferentemente, per un intero edificio, per una singola unità immobiliare o per un gruppo di unità immobiliari. Tuttavia, quest'ultima possibilità è davvero limitata in quanto ciò è possibile solo se le unità immobiliari, facenti parti di un medesimo edificio, hanno la medesima destinazione d'uso, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presenti, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e dal medesimo sistema di climatizzazione estiva. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, ivi comprese le attività agricole, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo di produrre l'attestazione.

Nel caso di edifici esistenti composti, ove siano presenti porzioni dell'immobile destinate ad usi diversi e dove non sia possibile trattare in maniera distinta le varie zone termiche, occorre valutare l'edificio in base alla prevalente destinazione d'uso del volume riscaldato. I dati di ingresso necessari per l'effettuazione della procedura di calcolo devono essere reperiti dalla relazione di progetto o, nel caso tale documentazione sia irripetibile, direttamente da rilievi in campo. I risultati ottenuti dovranno essere trascritti nello specifico rapporto. I documenti riportanti i dati di ingresso per l'effettuazione della procedura di calcolo devono essere conservati dal certificatore ed essere messi a disposizione per eventuali successivi controlli. In caso di edifici di nuova costruzione o di edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, si applica la procedura di calcolo di progetto (o di calcolo standardizzato), la quale prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso relativi: - al clima e all'uso standard dell'edificio; - alle caratteristiche dell'edificio e degli impianti, così come

rilevabili dal progetto, previa verifica di rispondenza del costruito al progetto. Tale procedura è adottata anche ai fini della redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 11 del D.lgs 192/05, il cui format è riportato nell'appendice D delle linee guida.

I metodi di calcolo utilizzati per calcolare gli indicatori di prestazione energetica richiesti sono stabiliti dalle norme tecniche Uni/Ts 11300 e Uni En 15193 e dalla raccomandazione Cti 14/2013. Il metodo di calcolo di progetto è utilizzabile su tutte le tipologie edilizie, indipendentemente dal fatto che siano edifici nuovi o esistenti o dalla loro dimensione.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la possibilità di avvalersi della procedura di calcolo di progetto, si può applicare la procedura di calcolo da rilievo sull'edificio, valutando la prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente, sulla base dei quali si esegue la valutazione della prestazione energetica secondo l'opportuno metodo di calcolo.

Le modalità di reperimento dei dati di ingresso relativi all'edificio possono essere: 1) basate su procedure di rilievo, supportate anche da indagini strumentali, sull'edificio e/o sui dispositivi impiantistici effettuate secondo le normative tecniche di riferimento vigenti, nazionali o internazionali, o, in mancanza di tali norme, dalla letteratura tecnico-scientifica; 2) ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali.

Per quanto riguarda la procedura di "calcolo da rilievo sull'edificio" sono previsti due livelli di approfondimento: 1) Rilievo in sito (metodo analitico e per analogia costruttiva); 2) Metodo semplificato. Il metodo analitico e per analogia costruttiva è applicabile a tutti gli edifici esistenti, indipendentemente dalla tipologia edilizia e dalla dimensione. Il metodo di calcolo è quello previsto dalle medesime norme tecniche indicate per il metodo di calcolo di progetto, con riferimento alle semplificazioni previste per gli edifici esistenti (le norme in oggetto prevedono infatti, per gli edifici esistenti, modalità di determinazione dei dati descrittivi dell'edificio e degli impianti sotto forma di abachi e tabelle in relazione, a esempio, alle tipologie e all'anno di costruzione) previa verifica della loro congruenza con le reali caratteristiche dell'edificio oggetto di valutazione energetica da realizzarsi mediante rilievo in situ, eventualmente con l'ausilio di adeguate strumentazioni. I metodi di calcolo semplificati sono applicabili esclusivamente agli edifici o alle unità immobiliari residenziali esistenti, con superficie utile inferiore o uguale a 200 mq, fatta eccezione per i casi in cui si rediga l'Ape in conseguenza di una ristrutturazione importante. L'Enea (in collaborazione con il Cnr) dovrà predisporre il nuovo software applicativo Docet, che utilizza un metodo di calcolo semplificato, rendendolo disponibile gratuitamente sul suo sito internet. ■

(\*) Enea-Utee - Centro di Consulenza per l'Energia e l'Innovazione di Ancona

Nonostante il taglio degli incentivi statali ai grandi impianti, il fotovoltaico sta per vivere una nuova fase di sviluppo. Ne sono convinti Unicredit e Wwf che hanno dato vita, già due anni fa, a una start up - Officinae Verdi - con l'obiettivo di ridurre la produzione di CO2. Recentemente, nella società sono entrati il big del real estate Prelios (socio di maggioranza) e il produttore tedesco di fotovoltaico Solon. Negli ultimi due anni la società si è fatta le ossa gestendo 253 maxi impianti e favorendo 93,4 milioni di investimenti da parte dei suoi clienti. «Investimenti che hanno finora creato 3.748 nuovi posti di lavoro fissi, 100% green job», sottolinea l'amministratore delegato di Officinae Verdi, Giovanni Tordi.

Ma ora la società cerca il salto di scala. «Stiamo per lanciare una piattaforma tutta dedicata alla manutenzione, controllo e gestione integrata dei parchi fotovoltaici», annuncia l'ad. Il nuovo strumento si chiama Ov/Sun 2.0 e assicura un servizio di monitoraggio e intervento in tutta Italia, grazie alla partnership con operatori locali e a una rete di società controllate o partecipate. La piattaforma risponde a due tipi di esigenze, espresse da imprese, investitori, proprietari di patrimoni e gestori di impianti. La prima è quella di rendere produttivi impianti fotovoltaici nati sotto la spinta degli incentivi statali. Il taglio, retroattivo, degli incentivi, aggiunto al decadimento fisiologico, rende necessario un recupero di redditività per far rientrare l'investimento nei binari del business plan iniziale. La seconda esigenza riguarda invece la realizzazione di nuovi impianti da parte di operatori industriali

o della grande distribuzione. In questo caso l'obiettivo è tagliare il costo della bolletta attraverso un impianto fotovoltaico prevalentemente per l'autoconsumo. In entrambi i casi - manutenzione/revamping o nuova realizzazione - il business è assicurato grazie a un «recupero di efficienza nei costi di gestione pari a circa il 35%, grazie a sistemi avanzati di controllo continuo e istantaneo dei consumi e tempestività di intervento», dice Tordi.

«Nei prossimi tre anni - stima l'ad - contiamo di diventare il primo polo di riferimento nella gestione degli asset esistenti ma anche nello sviluppo di nuovi investimenti basati su autoconsumo, sui cosiddetti Seu, sistemi efficienti utenza, e anche sulle smart grid, oggi ancora in una fase iniziale in Italia». Insomma, l'orizzonte della società va molto oltre la settorialità del fotovoltaico e si propone, più in generale a pubblico di imprese, proprietari e gestori immobiliari, mettendo sul piatto succulente opportunità di risparmio. Opportunità che - paradossalmente - vengono esaltate dalla vetustà degli impianti esistenti e dall'alto costo dell'energia. «Le Pmi italiane - ricorda Tordi pagano l'energia in media il 42% in più delle imprese di altri paesi».

Quanto agli altri campi di intervento, l'ad di Officinae Verdi, assicura che «nell'immobiliare residenziale il recupero di redditività può toccare il 50%». Anche i fondi immobiliari, che in questi ultimi anni di crisi hanno visto svalutarsi i loro portafogli, potrebbero recuperare in parte il valore ammodemandando edifici e impianti. ■

M.Fr.

La società Officinae verdi ha promosso investimenti per 93,4 milioni