

Abitare in una casa green: gli scenari possibili

■ Alessandro Maggioni

Fa discutere la Direttiva Ue che prevede zero emissioni entro il 1° gennaio 2030 per tutti i nuovi fabbricati (2028 per quelli pubblici) e interventi in ogni Paese per gli edifici residenziali esistenti. Alcune idee e azioni possibili per non perdere un'occasione.

Il 28 maggio 2024 è entrata in vigore la Direttiva europea sulla prestazione energetica in edilizia (Epbid), meglio nota come Direttiva Case Green. Obiettivo del legislatore europeo è quello di stabilire una chiara traiettoria per i Paesi membri, tesa a migliorare il rendimento energetico degli edifici e la riduzione di emissioni di gas serra da parte degli stessi, così da ottenere la “decarbonizzazione” del patrimonio immobiliare entro il 2050. Non è il caso in tale sede di entrare nel merito tecnico di quanto previsto dalla direttiva ma, a grandi balzi, si può sintetizzare dicendo che si dovrà arrivare a edifici a zero emissioni entro il 1° gennaio 2030 per tutti i nuovi fabbricati (2028 per quelli pubblici), mentre per gli edifici residenziali esistenti ogni Paese dovrà redigere un Piano Nazionale di ristrutturazione edilizia per arrivare alla riduzione – entro il 2030 – del 16% di consumo energetico del parco immobiliare, che diventerà una riduzione del 20-22% entro il 2035.

Alessandro Maggioni è architetto e urbanista. È presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano (promosso dalle Acli e dalla Cisl milanesi) e presidente nazionale di Confcooperative Habitat.

Qualche dato è utile per inquadrare la questione, riferito al nostro Paese. Enea stima che dei circa 12,4 milioni di stabili residenziali, più di 7,5 milioni (almeno il 60%) sono stati costruiti prima del 1976, anno in cui è entrato in vigore il primo provvedimento legislativo che iniziava a mettere attenzione sui consumi energetici degli edifici. A questi vanno aggiunti circa 1,7 milioni di edifici non residenziali nelle medesime condizioni, con una massa di immobili da rimettere

in uno stato di maggiore efficienza pari a circa 9 milioni di unità. Una quantità dal profilo titanico. Un recente report del dipartimento “Energy&Strategy” della School of Management del Politecnico di Milano ha stimato che per raggiungere gli obiettivi della Direttiva Ecbd dovrebbero servire attorno ai 180 miliardi di euro, di cui almeno 100 per la riqualificazione dei circa 5 milioni di edifici più energivori.

Si tratta dunque di un provvedimento importante, sia in termini di quella “responsabilità diacronica” ben descritta da Hans Jonas, sia – e qui sta il nodo problematico – in termini di impatto economico e attuativo sulla filiera della produzione di case e urbanità. Proverò ad articolare qualche riflessione su come tale provvedimento possa impattare, naturalmente a mio modesto e parziale avviso, sull’abitare e sulla fisionomia della città di un Occidente in cui forte risuona l’eco della *woke culture*.

Mi pare corretto dire in principio di ogni riflessione – e non per mero esercizio retorico – che questa direttiva è giusta e necessaria, quantomeno negli obiettivi e nel tracciare una rotta. Si tratta finalmente, in uno specifico ambito, del tentativo di riprendere a fare ragionamenti e normative che hanno uno sguardo lungo e che, indipendentemente dalle contingenze, guardano alla *longue durée* introdotta dagli storici francesi. Anche perché la presa di coscienza circa le questioni connesse al cambiamento climatico e allo sviluppo responsabile è in colpevole ritardo di almeno un ventennio. Bene ha fatto, dunque, l’Ue ad agire in tal senso. Ma per evitare che provvedimenti lungimiranti non divengano delle chimere teoriche, che generano contraccolpi populistici sul fronte di chi tali questioni non le coglie nella loro gravità, occorre essere aperti a una dimensione critico-pragmatica.

Innanzitutto, va detto che rispetto all’impatto delle trasformazioni territoriali genericamente dette “clima-alteranti” vi siano delle questioni “strutturali” e delle questioni “sovrastutturali”. Tra le prime vi è indubbiamente il tema del consumo di suolo, nodo gordiano dello sviluppo non sostenibile; in tal senso mi pare che ci si dimentichi troppo spesso – a ogni livello – di quanto devastante sia oggi l’erosione di suolo libero (agricolo o silvestre) da parte di infrastrutture non sempre necessarie, poli logistici (che hanno impatti quantitativi rilevanti), impianti fotovoltaici su aree agricole e – ultimi arrivati – grandi spazi per *data center*. Mi sento, a mio rischio e pericolo, di inserire i prov-

vedimenti connessi alla riduzione delle emissioni prodotte da edifici residenziali nel novero delle questioni sovrastrutturali.

Orbene, se vale quanto detto in premessa, vale allo stesso tempo dire che se un colosso come l'Ue si comporta come un ciclope con un solo occhio, parlare di rivoluzione è scorretto e fuorviante. Si tratta, per l'appunto, del ronzare attorno a questioni nodali senza occuparsi di dipanare quelli gordiani, di nodi.

Seguendo tale suddivisione tra ciò che è strutturale e ciò che è sovrastrutturale vi è poi, sempre a mio avviso, una ulteriore riflessione su un ambito che è superiore a entrambi – un ambito “fondativo”, stando nella metafora della statica e della scienza delle costruzioni – che interpella profondamente ogni essere senziente che vive nell'Occidente libero e capitalista. Tale riflessione è quella che ci interroga rispetto al ruolo del “realismo capitalista” – per dirla con Marc Fisher – di stampo iperfinanziario che sovente pare manipolare le nobili e necessarie finalità connesse alla sostenibilità ambientale prioritariamente per i fini di consolidamento del solo profitto.

■ La questione ecologica e la questione sociale

Il punto fondamentale è che oggi la questione ecologica, emergenza che solo uno stolto può non ritenere tale, non può in alcun modo essere disgiunta dalla questione sociale. In sostanza ritengo che se non si unisce la tensione ambientale alla tensione a ridurre il più possibile le distanze tra chi più ha e chi meno ha, tra ricchi e poveri detto in altro modo, si alimenterà una chiusura reazionaria e populista fallendo ogni obiettivo di lungo periodo. Occorre dunque, in prima istanza, limitare l'entropia trasformativa del territorio favorendo di converso una autentica – e non fasulla – “rigenerazione senza gentrificazione” che consenta ad ampie fasce di persone di poter vivere in tessuti urbani vivi e generatori non solo di urbanità ma anche di cittadinanza. Questo fatto, in una logica inclusiva non dichiarata ai soli fini di marketing o teorizzata dal punto di vista di chi vive nel privilegio ma vera, produrrà una rigenerazione anche delle nostre stanche democrazie.

In relazione al tema della rigenerazione urbana tengo utile aprire una parentesi. Negli ultimi anni l'uso del termine composto “rigenerazione urbana” è divenuto una sorta di lasciapassare buono per ogni utilizzo. Il problema è che si è probabilmente giunti al punto in cui

dall'uso si è passati all'abuso, poiché in tessuti urbani ad alta domanda e ad alta accessibilità si è spesso spacciato per rigenerazione urbana anche il più misero intervento di sfruttamento della rendita fondiaria e immobiliare. Impattando anche sull'impoverimento del tessuto produttivo, poiché i detentori delle aree diventano avidi correi di tali processi. Penso che si dovrebbe smettere di parlare di rigenerazione urbana, parlando invece di “ricostituzione urbana”; significherebbe prendere atto che la città è un ambito ad alta densità di funzioni e di abitanti e che la condizione prima per rigenerarla realmente è da un lato renderla il più possibile abbordabile ai molti e dall'altro rafforzare l'armatura fondamentale dello spazio collettivo. Dotandola di una sana e robusta costituzione urbana come preconditione rispetto al resto.

Perché se così non si dovesse fare e prevalessero spinte contropuliste, che immaginano una città statica, non trasformabile, rarefatta, *green* in senso edenico, si sancirebbe la sconfitta di un pensiero urbano robusto e si darebbe altresì la stura all'aggressione ai suoli intaccati che fuori dai tessuti urbani resistono.

Oltretutto, coloro i quali vedono la dimensione della trasformazione urbana in funzione residenziale come prima colpevole del consumo di suolo, ergendosi a meri difensori dello *status quo* nei tessuti consolidati, rischiano di essere un po' come quelli che, mentre il saggio indica la luna, guardano il dito. Il punto non è quello di bloccare la metamorfosi delle città; il punto è di come indirizzare tale ineludibile metamorfosi. E in questo senso è fondamentale che il pubblico potere dia obiettivi chiari e realistici – finendola di porsi in una dimensione di timida subalternità rispetto al privato – che abbiano almeno quattro grandi assi portanti: sostenibilità, equità, misura e bellezza.

Tornando al tema di questo scritto, ossia alla Direttiva Case Green, vale la pena mettere sul piatto alcune questioni. Innanzitutto, detto che gli obiettivi sono meno utopici e più concreti di quelli in origine elaborati dal Parlamento europeo, mi pare necessario dire che questo provvedimento può rappresentare anche una grande occasione di reindustrializzazione europea in ottica verde.

Il mercato che si aprirà con questa direttiva, come detto dalle stime citate in apertura di questo articolo, è un mercato importante: infissi, cappotti, sistemi impiantistici ad alta efficienza, fotovoltaico e tanto altro. Probabilmente sarebbe opportuno – se già non è stato fatto –

orientare massicci investimenti economici comunitari verso la filiera della ricerca in tale ambito da un lato e della produzione industriale dall'altro, poiché oggi tutta l'Europa – che pur essendo il continente sulla carta più attento al futuro dell'umanità è anche il più vecchio e il più sonnolento (per usare un eufemismo) – rispetto a tutto quanto ruota attorno alla produzione tecnologica e industriale *green* dipende da Paesi extra Ue. Quale ghiotta occasione può esserci, più di questa, con la creazione indotta di un mercato che può supportare anche una nuova re-industrializzare dei Paesi europei?

■ Non ripetere l'esperienza fallimentare del bonus110

Già con l'introduzione del “bonus 110”, infatti, si è potuto notare come l'assoluta impreparazione della filiera produttiva dell'edilizia – nella sua interezza – a far fronte al boom di richiesta di materiali e tecnologie, abbia determinato una folle crescita di prezzi – al di là delle distorsioni insite nel bonus stesso – che hanno generato una ulteriore polarizzazione economico-sociale tra chi disponeva di mezzi economici e chi no. Per questo la necessità di mettere al centro dell'azione la questione della produzione industriale connessa alle necessità create dall'Epbid è una priorità che, tra l'altro, potrebbe avere un grande impatto anche sulla produzione di posti di lavoro duraturi, innovativi e “puliti”.

Avendo citato il “bonus 110” eccoci, dunque, a toccare il tema delle modalità attraverso cui può avere senso attuare la direttiva. Premesso che, per le ragioni di cui sopra, ritengo che i traguardi temporali introdotti dalla direttiva siano troppo ravvicinati per la condizione in cui ci si trova, un discrimine per il raggiungimento o meno di tali obiettivi è dato dalle modalità con cui gli Stati – in questo caso mi soffermerei sull'Italia – incentiveranno gli interventi.

L'esperienza del 110 è a mio avviso disastrosa. Si pensi che dal report Enea di luglio 2024 risulta che questo provvedimento ha determinato una spesa pubblica, ossia debito pubblico, pari a 73,6 miliardi per 133.555 condomini, 27,5 miliardi per 245.000 edifici unifamiliari, 11 miliardi per 117.000 unità funzionalmente indipendenti e 900 milioni per 8 castelli: un totale di 113 miliardi per 495.563 edifici. Non a caso numeri che hanno fatto gridare allo scandalo. Ma è un precedente che può insegnare molto.

Parlando degli edifici esistenti, ossia la vera partita impattante della direttiva, va detto che l'obbligo del Piano Nazionale di ristrutturazione edilizia rappresenta un'ottima occasione. Sia per definire cosa si intenda per "ristrutturazione edilizia", depotenziandone l'uso distorto per fini speculativi e limitandola – per l'appunto – alla rimessa in condizioni di efficienza del patrimonio esistente, sia per arrivare, attraverso il ruolo dei Comuni che andranno supportati anche finanziariamente per la stesura di tali azioni, ad avere una puntuale conoscenza del patrimonio residenziale esistente e delle sue macrocondizioni.

■ Una scommessa da giocare senza proclami ideologici

Determinato questo necessario quadro di conoscenza e di attuazione strategica degli interventi, pare chiaro che il sistema di incentivazione economica dovrebbe seguire poche, chiare, regole. La prima è quella per cui non dovrebbe esistere dare contributi economici che siano superiori all'investimento necessario; sia perché il denaro pubblico non si regala, sia perché tale fattore determina una distorsione insensata sui prezzi, sia perché deresponsabilizza totalmente il privato cittadino. Il contributo dello Stato dovrebbe essere, al massimo, dell'80% sull'investimento complessivo.

La seconda regola dovrebbe essere la definizione di pochi scaglioni di contribuzione economica, determinati in funzione dello stato degli immobili da efficientare: più vecchi ed emissivi sono, più alto sarà il contributo, sino a essere nullo per quelli che stanno già nel novero degli edifici ritenuti non inquinanti dalla direttiva. Ciò non era così per il bonus 110, con palesi distorsioni speculative di privati cittadini a spese della collettività.

Terza regola, proprio per tenere assieme sensibilità ambientale e sensibilità sociale, prevedere per i soggetti incapienti e fragili una sovvenzione che copra – solo in questi mirati casi – il 100% dei costi di investimento. Perché la questione non è solo di efficienza ambientale ma, in situazioni difficili, l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici diviene anche contrasto alla cosiddetta povertà energetica.

Infine, sarebbe utile determinare indirizzi che puntino non alla complessità impiantistica e tecnologica – troppo spesso gli impianti iper-efficienti e sostenibili di ultima generazione hanno costi di realizzazione e di gestione, oltre che di difficoltà d'uso nella sfera do-

mestica, non compatibili con le condizioni medie di ampie fasce di popolazione – bensì alla massima efficienza nella maggiore semplicità tecnologica. Detto così pare facile; chiaramente non lo è, ma il settore residenziale non è il settore terziario, industriale o commerciale. Replicare nelle case, come spesso si fa oggi, impianti di altri ambiti sarebbe stupido e colpevole.

Se dovessi fare, dunque, un bilancio limitato e non esaustivo sulla Direttiva Case Green, direi che è un provvedimento importante perché guarda responsabilmente in avanti e può essere una importante occasione di rilancio industriale per l'Europa. È anche una scommessa importante perché se questa partita sarà giocata con pragmatismo e senza proclami ideologici sarà non solo l'occasione per migliorare, dal nostro angolo di terra, il mondo in cui viviamo, ma anche per dimostrare che i provvedimenti per l'ambiente possono coniugare responsabilità, crescita sostenibile e ricchezza redistribuita. Tacitando i bronzi che risuonano.