

RAVENNA 2011

WORKSHOP T – GREEN BUILDING

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO:

Migliorare l'efficienza energetica nell'edilizia : analisi degli aspetti esecutivi ed economici

OBIETTIVI:

Requisito minimo - aumentare l'efficienza energetica del 20% entro il 2020

Aumentare il numero di edifici a energia quasi zero

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti esecutivi principali vengono valutati in fase progettuale, soprattutto relativamente alla fattibilità dei lavori o di una parte di essi, dove il tecnico progettista concilia tutti i fattori che caratterizzano l'immobile (richieste del committente, soluzioni architettoniche, necessità impiantistiche);

Gli aspetti esecutivi relativi alla cantieristica sono ristretti alla valutazione di eventuali nuove modalità operative da adottare durante la realizzazione delle lavorazioni nell'ottica di garantire lavori a regola d'arte contenendo tempi e costi.

Gli aspetti economici sono quelli che comportano qualche problematica:

il costo di costruzione subisce periodici aumenti legati al costo dei materiali, noli, trasporti e monodopera;

per ottemperare alle direttive in vigore attualmente in materia di rendimento energetico nell'edilizia D.Lgs.192/2005 e D.Lgs.311/2006 (2002/91/CE), rispetto a quanto previsto dalla precedente L.10/1991, sono stati adottati nuovi materiali e nuove modalità operative nel processo costruttivo di un immobile, in particolare:

l'installazione di impianti per sfruttare l'energia derivante da fonti rinnovabili (pannelli solari fotovoltaici, pannelli solari termici);

componenti opachi dell'involucro edilizio (murature, isolanti, infissi) con caratteristiche di resistenza termica tali da garantire gli standard previsti dalle attuali disposizioni di legge; maggiori attenzioni ed accorgimenti che possono influire nelle tempistiche del cantiere in fase di posa in opera;

pertanto

il costo di costruzione ha subito un rincaro pari circa al 10 – 12 %.

Questo aumento dei costi difficilmente trova riscontro dal punto di vista dei ricavi soprattutto nell'edilizia residenziale.

Le imprese che operano nel settore residenziale possono intervenire come semplici costruttori nei lavori conto terzi oppure come immobiliari nei lavori conto proprio.

Le difficoltà dei mercati in generale e nello specifico dell'edilizia residenziale porta le imprese ad essere in tutti i casi molto esposte dal punto di vista economico.

Anche nei lavori conto terzi l'impresa oltre ad aggiudicarsi gli appalti a prezzi molto ristretti, a causa della presenza di molte concorrenti vista la carenza di lavoro, si trova spesso a doversi accollare il peso di unità immobiliari in permuta, soprattutto negli appalti di una certa entità.

Inoltre:

*la domanda di immobili è inferiore all'offerta;
la disponibilità economica degli acquirenti è spesso limitata;
i prezzi di mercato negli ultimi anni sono diminuiti.*

Costruire edifici residenziali con efficienti prestazioni energetiche permette nella realtà di oggi, rappresentata da un vasto mercato immobiliare, di differenziarsi proponendo abitazioni più interessanti ed appetibili ma con lo stesso prezzo di vendita che avrebbero avuto qualche anno fa alloggi con similari caratteristiche dimensionali, senza i canoni del risparmio energetico.

*In conclusione si evidenzia che,
per quanto riguarda l'edilizia residenziale,
oltre alla ricerca di una migliore prestazione energetica degli edifici
sarebbe importante riuscire ad incentivarne l'acquisto.*

Restretti Geom. Marco