

MERCATO E TENDENZE

RIQUALIFICAZIONI

Murano modello di efficienza energetica

Ultimata (e premiata) la trasformazione di una fornace in alloggi certificati CasaClima

Riccardo Sandre

■ Edifici in classe A nei centri storici delle città d'arte? Difficile, soprattutto se si tratta di aree interamente tutelate da vincoli ambientali, come a Venezia. Le riqualificazioni tuttavia sembrano poter dare risultati incoraggianti. È il caso di Fabricanova a Murano, una vecchia fornace di mattoni refrattari nell'isola più industriale dell'antica città lagunare che oggi si presenta sul mercato immobiliare come uno dei più moderni complessi residenziali dell'area.

Si tratta di un'operazione di circa duemila metri quadrati per venti appartamenti (alcuni con vista sulla laguna, altri con giardino privato) sviluppati da un progetto dell'architetto Massimo Gin e realizzati con l'attenta e costante collaborazione di CasaClima - agenzia specializzata e leader in Italia nel risparmio energetico - presente in

tutte le fasi della realizzazione.

Il costo è di circa 4.500 euro al metro, contro la media di 3.500 degli alloggi in fascia alta di più vecchia costruzione e venduti nel primo semestre 2011 nella stessa isola, secondo i dati Omi (Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio). Anche considerando che le quotazioni sul mercato di immobili con finiture simili siano superiori, si può stimare un prezzo più alto attorno al 20% rispetto all'area di riferimento. Che tuttavia certo non può vantare le stesse caratteristiche di efficienza costruttiva

IL MERCATO IN ITALIA



QUANTO VALE L'EFFICIENZA

La cover story di Casa 24 Plus del 12 gennaio dedicata al valore aggiunto garantito della classe energetica

ed energetica. «Siamo particolarmente orgogliosi di questa operazione - spiega Margherita Barbato, presidente di Ikoscostruzioni, società esecutrice che ha riunito tre storiche aziende dell'edilizia cittadina, (Barbato Costruzioni, Sirco Srl e Costruzioni e Restauri Salmistrari) - che ci ha permesso, non avendo committenti specifici, di lavorare in piena libertà a un complesso progetto di riqualificazione. Abbiamo prestato molta attenzione alla conservazione dell'aspetto esteriore della fabbrica, mantenendo e recuperando le murature a vista, le partiture dei vuoti e dei pieni che permettono una lettura filologica degli ingressi e dei percorsi interni. Nel contempo abbiamo utilizzato materiali ecologici ed ecocompatibili, uniti a un'alta colibentazione dell'edificio, per ottenere eccellenti prestazioni degli impianti e un'ottima efficienza energetica complessiva».

Fabricanova è un caso emblematico per la città. È vincitore di due premi: il primo istituito dalla Regione Veneto nel 2008 per «l'edificio ecosostenibile», il secondo nato nella stessa città di Venezia nel 2006 e mai assegnato precedentemente. «Le doverose restrizioni dovute



Fabricanova. Mediamente gli appartamenti certificati CasaClima B costano 4.500 euro al metro quadrato

all'alto valore storico e architettonico della città, con le conseguenti complessità burocratiche, le difficoltà insite nella struttura stessa dell'area (che si tramuta mediamente in costi di realizzazione superiori anche di circa il 25% rispetto alla terraferma), e una crisi generalizzata dell'edilizia che colpisce Venezia come e più del resto d'Italia - spiega Renato Errico, presidente di Ance Venezia - rendono piuttosto complesso il lavoro di riqualificazione di edifici o intere aree».

Dei circa 830 cantieri attivi nel 2011 nel centro storico, secondo dati Spisal Venezia, Errico assicura che la stragrande maggioranza sono quelli legati a poco significative operazioni di manutenzione. «Le grandi riqualificazioni - conclude Errico - sono davvero poche in un tessuto residenziale che più di altri avrebbe bisogno di operazioni di manutenzione e riassetto energetico (si stima che oltre il 90% delle abitazioni veneziane siano in classe energetica F o G). Il nuovo è sostanzialmente precluso alla città e le riconversioni di aree industriali sono spesso le uniche opzioni disponibili sul mercato».