



### **Quanto è efficiente la vostra casa?**

*Una domanda importante per l'ambiente e il portafogli, ma anche un obbligo di legge. Eden, professionisti della diagnosi e della certificazione energetica*

La casa, come una persona. Ha i suoi punti deboli, ha le sue particolari esigenze. Ha un "metabolismo", si potrebbe dire. Si chiama efficienza energetica, ed è una disciplina abbastanza nuova, in Italia, sia in termini di sensibilità collettiva che di disposizioni legislative. Ed è proprio in questo campo – l'efficienza energetica applicata all'edilizia – che si situa l'offerta del gruppo Eden.

Nata dall'esperienza universitaria di tre ingegneri edili, Sonia Subazzoli, Emanuele Pifferi e Dario Vannini, l'idea di fare dell'efficienza energetica un business viene tarata inizialmente in un campo specifico, quello dell'edilizia storica. "Nel 2006 – racconta Sonia Subazzoli – abbiamo deciso di partecipare a un bando nazionale rivolto agli under 30 che finanziava le idee innovative in vari settori, tra cui quello del risparmio energetico. Il nostro progetto riguardava la possibilità di includere nei programmi di tutela degli edifici storici interventi per l'incremento dell'efficienza energetica degli stessi. Con il medesimo progetto siamo giunti terzi all'edizione 2007 della Start Cup, ed entrati nell'incubatore Innovami a giugno 2008".

Difficile intervenire sugli edifici storici a causa dei vincoli architettonici? Non sempre: "Dipende dalle caratteristiche dei singoli edifici – rivela Sonia Subazzoli – ma quasi mai capita di non poter toccare nulla, di non poter intervenire su nessun aspetto. Talvolta sono raggiungibili ottime performance, ad esempio, anche solo con un po' di attenzione alla gestione e alla manutenzione dell'immobile e dei suoi impianti". Più che a livello tecnico, confida la cofondatrice di Eden, le difficoltà sono notevoli a livello "burocratico". "Si tratta di relazionarsi con la soprintendenza, con gli enti pubblici, con proprietà spesso difficili da avvicinare: insomma è un campo in cui è molto difficile operare come singoli, e in cui i tempi di lavoro sono inevitabilmente molto dilatati, incompatibili con i tempi di un'impresa "giovane" che ha bisogno di concretizzare qualche risultato per poter sopravvivere. Per questo, per i nostri progetti che riguardano l'edilizia storica, abbiamo deciso di portarli avanti come attività secondaria, appoggiandoci all'università e cercando di collaborare a progetti più ampi, come il LEED Italia".

Nel frattempo, quella della certificazione energetica degli edifici diventa un obbligo di legge, per quanto riguarda compravendite e locazioni. Proprio così, dal luglio

2010 anche per registrare un semplice contratto di affitto il proprietario deve munirsi del certificato energetico dell'edificio, e l'affittuario avrà diritto di vederlo anche per confrontare le diverse offerte, per scoprire magari che a fronte di 50 euro in meno di affitto al mese potrebbe rischiare – causa la situazione delle finestre, il tipo di caldaia, la stessa conformazione dell'edificio – di pagarne almeno 100 in più in bolletta.

Chi è il certificatore? “Un tecnico che analizza l'edificio – spiega Sonia Subazzoli – osservando come è costruito e qual è lo stato degli impianti, per calcolarne la prestazione energetica e classificarlo in un sistema di classi che va dalla A alla G”. Con una certa lungimiranza e con la voglia di non buttare al vento il progetto iniziale i tre fondatori di Eden hanno dunque frequentato un corso per certificatori energetici, una figura di cui, di questi tempi, non si può più fare a meno neppure per la stipula di un semplice contratto di locazione.

Ma la spinta viene solo dalla legge? “Inizialmente è stato così. Ma posso affermare – rivela Sonia Subazzoli – che è cresciuta molto anche la sensibilità. Alcuni lo vivono come un fardello, ma si sta cominciando, specialmente tra i costruttori, a dare molto peso agli aspetti energetici, che arriveranno a incidere fortemente anche sul valore degli immobili. Difficile ad oggi tradurre la classe di merito in euro risparmiati – sono moltissime le variabili in gioco – eppure si possono individuare dei potenziali “talloni d'Achille” che fanno in ogni caso la differenza. “I vetri sono spesso il punto debole delle nostre case – spiega – e poi spesso c'è una totale assenza di coibentazione nelle pareti, nel tetto, nel pavimento: scaldiamo dei “colabrodi” che disperdono all'esterno gran parte dell'energia che paghiamo. Conservare l'energia, anzitutto, dunque chiedersi come produrla spendendo e inquinando meno, anche considerando, dati alla mano, che il 40% delle emissioni di anidride carbonica in Europa non dipende dalle automobili ma dagli edifici. Molto, conferma Sonia Subazzoli, si può fare soprattutto sull'esistente, con piccoli accorgimenti che si ripagano in pochi anni, come cambiare i vetri o cambiare una vecchia caldaia con una nuova più efficiente.

Prossimi obiettivi? Crescere, diversificare, osserva la cofondatrice di Eden, reduce dalla partecipazione all'ultima fiera Ecomondo di Rimini. “Stiamo crescendo perché abbiamo allargato la rete – spiega – collaborando con diversi professionisti un po' in tutta la regione. Poi stiamo tenendo diverse docenze all'interno di corsi per certificatori: in pratica formiamo i nostri concorrenti, ma è anche un modo per tenerci in contatto con loro, in vista di eventuali collaborazioni a grandi progetti”.

La crisi economica si è sentita poco, nel caso di Eden, nonostante lo stallo del settore edilizio. “Se non c’è il certificato il notaio non fa il rogito”, spiega. Come dire, per poche compravendite che ci siano, il certificatore è una figura oramai necessaria. D’obbligo, tuttavia, guardare avanti: “Molti professionisti, con i cantieri fermi, si sono riciclati certificatori – sottolinea Sonia Subazzoli – e la concorrenza è aumentata molto”.

Senza aver del tutto abbandonato il progetto dell’edilizia storica, ora Eden sta iniziando ad ampliare le proprie competenze in settori ancora poco “esplorati”, come il risparmio energetico legato al condizionamento estivo o all’illuminazione. “Per studiare questi aspetti servono software molto più complessi e competenze molto avanzate, ma vogliamo investire ora per essere all’avanguardia tra un paio d’anni, quando la normativa si adeguerà anche in questo senso”.

E poi crescere come forza lavoro, per proporre servizi integrati, di consulenza “a pacchetto”: non solo l’energia ma anche l’acustica, l’antincendio. Insomma, una consulenza a tutto campo che potrebbe essere la “salvezza” per molti studi di progettazione, costruttori e amministratori di condominio.