

Casa intelligente | Efficienza | Mercato

# Il valore degli immobili cresce con la domotica

Se la tecnologia si coniuga con il risparmio energetico la rivalutazione è maggiore. E può dare il suo contributo alla ripresa dell'economia

di **M. Cristina Ceresa**

● Tra dieci anni la casa degli italiani avrà un mercato se, e solo se, sarà energeticamente efficiente e sarà in grado di dimostrare di essere discretamente domotizzata. Lo attesta una rilevazione dell'Ufficio Studi di Immobiliare.it prevedendo che dal punto di vista energetico, allo scadere dei primi 25 anni del nuovo secolo, il 52% delle nostre abitazioni sarà appetibile dopo aver subito interventi tecnologicamente evoluti.

Anche gli addetti ai lavori sono positivi su questa tendenza e i dati dell'Osservatorio Cresme (con elaborazione dati Anie e Anima) mostrano che, benché il mercato dell'edilizia negli ultimi anni abbia registrato una pesante sofferenza (-17%), l'impiantistica elettrica, elettronica e meccanica, cuore della domotica moderna, registrano un trend crescente tanto che rappresentano nei capitolati ben il 14,4% (era poco meno del 10%).

I dati sono relativi alla situazione italiana al 2014 e dimostrano come efficienza energetica e domotica siano strettamente collegate e siano la vera prospettiva. A cominciare dalle installazioni di illuminazione a Led (+577%), che si portano appresso un giro di affari da 2,81 milioni di euro, proseguendo con il settore legato alla domotica che ha re-

gistrato un aumento del 34% arrivando a un fatturato di 368 milioni di euro. Sotto questa voce troviamo anche le installazioni dei sistemi antintrusione, cresciute del 4% a 7,68 milioni di euro, accoppiate con i sistemi tecnologici di prevenzione incendi che si sono portati a casa una crescita del +2,2% a 2,35 milioni). Il mondo del riscaldamento-raffreddamento (pompe di calore in gruppi refrigeratori, compressione condizionatori d'aria e di acqua) ha fatto registrare una crescita del 20% per 472 milioni di euro.

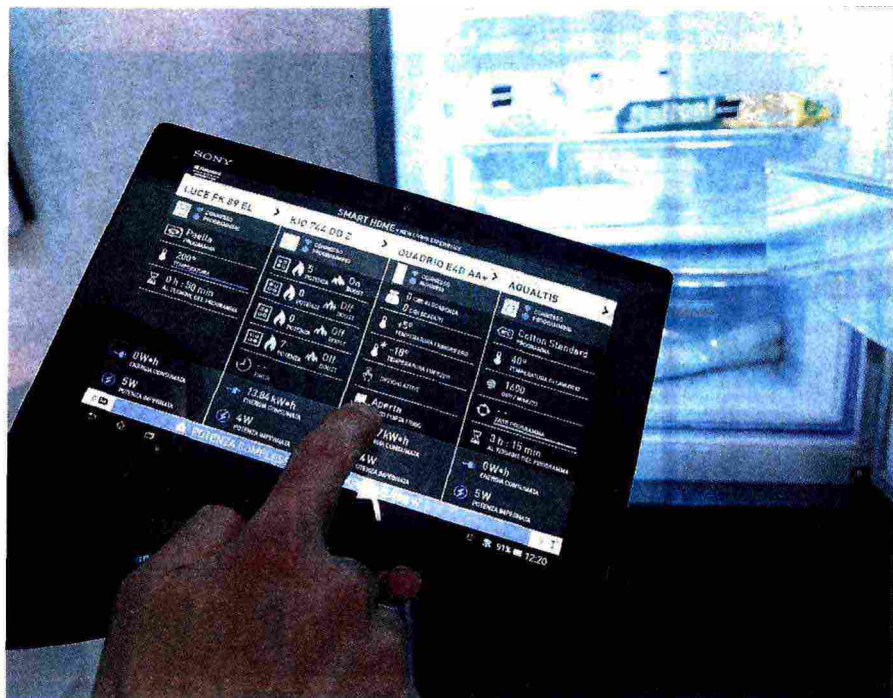
Vale di più l'immobile nel caso di vendita o di affitto, ma il risparmio che le nuove tecnologie apportano nel day by day è immediatamente evidente. E la bolletta elettrica, oltre a quella del gas, lo dimostra: «In particolare - fa notare Claudio Andrea Gemme, presidente di Anie Confindustria - per il riscaldamento-raffreddamento degli edifici residenziali stimiamo un risparmio minimo del 9%, fino a un massimo del 26%, mentre per quanto riguarda il consumo di energia elettrica si passa da un minimo del 7% a un risparmio massimo del 15%».

Gemme fa riferimento a quanto gli edifici residenziali pesano sui consumi totali di energia di un Paese come il nostro: 40 per cento! E in particolare sottolinea il fatto che «in Italia il consumo di energia medio delle abitazioni si aggira attorno a valori compresi tra i 160 e i 230 kWh/m<sup>2</sup> anno: un dato decisamente poco esaltante se si considera che la media europea è inferiore del 30%-60%. Nel settore domestico, un massiccio ricorso a tecnologie più efficienti permetterebbe di ottenere riduzioni di consumi fino al 12% già nel 2020, pari a circa 1,4 miliardi di euro, secondo i dati Enea».

Effettivamente, tanta strada va però ancora fatta sul fronte dell'efficientamento energetico: a oggi - sono dati ancora elaborati da Immobiliare.it - solo il 33% degli im-

mobili residenziali in vendita può vantare un adeguato status energetico (classi A, B, C, D): «È evidente - riflette Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it - come questo dato sia un ostacolo per la ripresa del mercato immobiliare: gli immobili energivori sono quelli meno appetibili e nei prossimi anni diventeranno sempre più difficili da vendere». Da notare come già oggi gli immobili efficienti abbiano tempi di vendita più brevi (-18% rispetto a immobili oltre la classe D) e valori di mercato maggiori (+12% sul prezzo richiesto).

«Un immobile ristrutturato ad arte ed efficientato dal punto di vista energetico - spiega ancora Gemme - ha un mercato paragonabile a quello di una nuova costruzione, se non superiore a volte per caratteristiche formali, come superficie calpestabile e numero di vani». Il tema piace a chi lotta contro il consumo di suolo e anche agli architetti che sono sempre più di fronte a richieste di riqualificazione. Ed è volano per il mercato del lavoro nel settore dell'edilizia. Un'indagine Anie sottolinea che le figure professionali più richieste nei prossimi anni saranno ingegneri elettrici, elettronici e meccanici e diplomati in istituti tecnici professionali con specializzazioni in elettronica elettrotecnica e meccanica, informatica e telecomunicazioni. «Sarà importante in questa fase - conclude Gemme - allineare sempre di più le richieste delle aziende e quindi la domanda di mercato con la formazione degli studenti: Anie sta facendo la sua parte su questo fronte. Abbiamo recentemente firmato un protocollo con il ministero dell'Istruzione che ha proprio l'obiettivo di facilitare l'alternanza scuola-lavoro e dunque creare figure professionali giovani, flessibili, in grado di progettare l'innovazione e districarsi nei nuovi mercati delle tecnologie».



**Il senso dell'efficiamento.** I consumi degli edifici residenziali italiani sono ancora molto elevati: solo un terzo degli immobili può vantare un adeguato status energetico

**F** Tecnologia | Sistemi | Smart

# L'intelligenza dentro casa

Dall'energia alla luce, dalla sicurezza ai consumi le tecnologie evolvono

◆ Chiamiamola la casa robot. È quella che, se solo imparasse a fare da sola le pulizie, sarebbe in grado di vivere di vita propria. Perché, a bene vedere, tutto il resto lo sa già fare. È la bellezza della domotica: ovvero di tutto quel sistema che partendo dall'efficiamento dell'impianto elettrico ne fa un modello di ottimizzazione energetica. Uno stile che sembra piacere molto al mercato immobiliare. Da dove iniziare per progettare o riqualificare un appartamento di siffatta natura? Tutto parte dall'analisi dei bisogni di un buon impianto elettrico che proprio perché si fa smart non può esimersi dall'aver una buona connessione a Internet. «Non è indispensabile invece – spiega Davide Colombo, coordinatore del gruppo BiTech di Anie e Anima – che la dotazione iniziale sia in grado di coprire tutte le esigenze future, ma è consigliabile che sia realizzata una predisposizione impiantistica: quindi un'ampia dotazione di scatole da in-

casso e un sovradimensionamento delle tubazioni che ospitano i conduttori e del quadro elettrico». Il budget iniziale ringrazia, e in questo modo sono proprio gli «interventi a posteriori, anche non previsti, a poter essere realizzati senza ulteriori oneri infrastrutturali».

Pianificato ciò, si potrebbe partire da un buon impianto di sicurezza e quindi mettere a capitolato il sistema di antifurto e gli allarmi tecnici (fughe di gas o acqua). Potenzialmente è possibile prevedere anche il telesoccorso supportato da telecomandi portatili, segnalazione dello sgancio dell'interruttore generale, controllo accessi con chiavi elettroniche e sensori.

Domotica significa anche videocitofonia e videocontrollo all'esterno o all'interno dell'abitazione. Una volta che ci sentiamo "protetti" è buona cosa prevedere un impianto per l'automazione dell'illuminazione, pure con la regolazione del colore. Già che ci sono perché non automatizzare tapparelle, tende e tutti i dispositivi connessi? Fa chic anche la gestione della diffusione sonora all'interno dei locali.

Sul fronte efficienza energetica è possibile partire in quinta con la visualizzazione dei consumi, ma anche mettere sotto con-

trollo gli elettrodomestici per posticipare il funzionamento di quelli non prioritari a fasce orarie più convenienti. A ciò si associa la termoregolazione a zone con gestione della temperatura in funzione delle ore del giorno o dell'effettivo utilizzo locale per locale.

«Tutte queste funzioni – fa notare Colombo – possono essere gestite singolarmente o in coordinamento tra loro sotto forma di scenari, manualmente o automaticamente tramite sensori, localmente o centralmente (con pannelli o touch screen) o a distanza tramite smartphone e tablet». In ambito residenziale gli impianti domotici delle singole unità immobiliari possono essere coordinati con quelli condominiali: «In questo caso si contribuisce a centralizzare alcune funzioni come la segnalazione di allarme, la videocitofonia e tv a circuito chiuso, l'accesso ai locali comuni, l'accensione automatica dell'illuminazione». A chi affidarsi per creare una casa davvero smart? «Premessa indispensabile – spiega Colombo – è richiedere a chi segue i lavori i requisiti del DM 37/2008, nel caso di impianti domotici alle voci apparecchiature elettriche e apparecchiature elettroniche». (m.c.c.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA