

# Tecnologie smart nel «sistema edificio»

Gli installatori dell'Anie festeggiano l'inclusione degli impianti nell'Ape, il nuovo bollino green

**Michela Finizio**

■ L'era smart bussa alla porta dei nostri edifici. Gli installatori di impianti elettrici e le aziende dell'automazione festeggiano la decisione del Parlamento di includere nella valutazione della prestazione energetica degli immobili anche i sistemi di automazione, controllo e monitoraggio, nonché tutte quelle apparecchiature e tecnologie utili al conseguimento dell'obiettivo degli «edifici a energia quasi zero».

Nel percorso di conversione del Dl 63/2013 alle Camere sono state così accolte le richieste dell'Anie (la federazione nazionale delle imprese elettrotecniche ed elettroniche), secondo una logica di maggiore integrazione delle tecnologie impiantistiche nel «sistema edificio». I decreti del ministero dello Sviluppo economico che dovranno definire le nuove procedure di calcolo dell'Ape (attestato di prestazione energetica) dovranno anche individuare le «modalità di progettazione, installazione e manutenzione di sistemi di controllo attivo, come i sistemi di automazione, controllo e monitoraggio, finalizzati al risparmio energetico». Inoltre nel settore terziario, il fabbisogno energetico dovrà tenere conto anche dell'illuminazione, degli impianti per gli ascensori e delle scale mobili.

Plaudono alla lungimiranza del provvedimento le aziende dell'Anie, che fatturano 63 miliardi di euro l'anno (di cui 29 miliardi all'estero), dando lavoro a 425mila addetti. Sviluppano soluzioni smart per l'edilizia Abb, Bticino, Enel, Eni, iGuzzini, Philips, Terna, Siemens ed altre ancora. Secondo l'Anie, su 28 milioni di abitazioni in

Italia, più del 30% non è a norma nell'impianto elettrico.

«Le tecnologie smart e la sfida green sono intrinsecamente correlate – afferma Sarah Nicholls, Leed green associate di Jones Lang LaSalle – e dal successo delle prime dipende la seconda. Non c'è gestione della sostenibilità nell'edilizia che non passi attraverso sistemi intelligenti di progettazione e, poi, di monitoraggio dei risultati. Per avere costi energetici certi e alti rendimenti bisogna utilizzare sistemi complessi di analisi, in grado di rendere più attrattivi i nostri complessi immobiliari». Green e smart, quando si parla di progettazione, diventano quasi sinonimi, soprattutto nelle riqualificazioni di edifici esistenti.

Lo sa bene Jones Lang LaSalle, che ha appena festeggiato i risultati (oltre le attese) dell'Empire State Building: il programma di efficienza energetica del grattacielo (messo a punto da Jll, Johnson Controls e the Rocky Mountain Institute) nel

## Nel 2012 il real estate globale ha investito 5,5 miliardi di dollari in sistemi intelligenti

2012 ha permesso di riparmiare 2,3 milioni di dollari e tutti i report che monitorano i consumi si possono consultare su [www.esbsustainability.com](http://www.esbsustainability.com). Oltre alla re-distribuzione degli spazi interni, il retrofit dell'edificio ha incluso il rinnovo di 6.514 finestre, l'isolamento delle pareti e sofisticati sistemi di management control e revenue-grade meters che servono l'intero edificio e sono monitorabili online.

Mentre l'Italia definisce i contorni normativi della sfida sul risparmio energetico nell'edilizia, nel mondo si discute su quali siano le tecnologie più adatte per migliorare le performance del real estate e guidare la ripresa del mercato. Secondo l'ultimo «Global Sustainability Perspective» di Jll, oggi i pro-

prietari e gli investitori del mattone comprendono i risultati di una gestione intelligente degli edifici, come una garanzia dell'investimento, capace di ripagarsi entro uno o due anni. Tanto che in tutto il mondo le aziende nel 2012 hanno investito un totale di 5,5 miliardi di dollari in sistemi intelligenti, una cifra destinata a raggiungere secondo le previsioni 18,1 miliardi nel 2017, con un tasso di crescita annuale del 27,1%, in base alle proiezioni IDC Energy Insights.

I developer sono alla ricerca di risultati per aumentare l'efficienza delle operazioni, ottenere risparmi energetici, migliorare la pianificazione dei capitali e ridurre le emissioni. Il termine "edificio intelligente" si applica a strutture controllate da computer attraverso un sistema di automazione dell'edificio (Building Automation System) per controllare riscaldamento, ventilazione, condizionamento dell'aria, illuminazione, ma anche impianti d'acqua, antincendio e di protezione personale in tutto l'edificio. Le tecnologie a disposizione (vedi scheda a destra) oggi permettono di monitorare ogni aspetto dell'immobile, come fosse una macchina dal cui cruscotto si tengono sotto controllo gli ingranaggi e i consumi.

«Il monitoraggio e il controllo remoto di un intero portafoglio immobiliare non era affatto possibile anche solo cinque anni fa», ha affermato Dan Probst, head of energy and sustainability services presso Jones Lang LaSalle. Le sei tecnologie fotografate dall'ultimo rapporto Global Sustainability Perspective di Jll consentono ritorni economici degli investimenti in uno o due anni. «Ora siamo in grado – aggiunge Probst – di svolgere monitoraggi, verifiche degli impianti e controlli da remoto in tempo reale su interi portafogli di edifici, ottenendo miglioramenti eclatanti nelle prestazioni e un significativo risparmio energetico».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



AFP

**Consumi green.** La riqualificazione energetica dell'Empire State Building utilizza sistemi avanzati monitoraggio dei consumi elettrici: nel 2012 il grattacielo di New York city ha risparmiato 2,3 milioni di dollari, un risultato oltre le attese

