

Costruire in bioedilizia: valore aggiunto o valore ridotto?

«Da tempo la bioedilizia si è sdoganata dal ruolo di matrigna. Ha guadagnato in termini di importanza», come ha appurato Martin Keller che ha sviscerato l'argomento per conto di SIV Infos in tutti i suoi aspetti: architetti «alternativi», la casa come terza pelle, le conseguenze sul valore, non visibili ma comunque percepibili, e la catastrofe WLAN.

Correvano gli anni Ottanta quando per la prima volta faceva la sua apparizione in Svizzera il concetto di bioedilizia. Difficile da afferrare a quei tempi, con un che di esoterico. I colleghi più anziani tra i valutatori immobiliari ne convengono. 30 anni fa il concetto cozzava contro la massima allora imperante nel mondo (dell'edilizia): «velocità, ottimizzazione, standardizzazione, convenienza». La sostenibilità non esisteva ancora, i lavori di riparazione agli edifici recenti erano la regola piuttosto che

l'eccezione e la bioedilizia e i suoi standard venivano apprezzati solo di rado, o addirittura non erano richiesti affatto. Erano i tempi in cui si sapeva che amianto e formaldeide sono pericolosi e che andrebbero evitati i solventi. Che gli emollienti (non solo nel PVC, ma anche nella plastica, nell'intonaco e nei colori) possono essere problematici, l'abbiamo scoperto solo dopo.

La casa come terza pelle

La situazione è cambiata. Senza dubbio. Gli architetti «alternativi» e gli esperti di bioedilizia di un tempo si sono trasformati in specialisti informati ed efficaci. Specialisti che si sono organizzati nell'Associazione Svizzera per la Costruzione Bio-Ecologica SIB. Con tanto di formazione riconosciuta e certificata a livello federale. Alle domande sui metodi di lavoro di oggi, Christian Kaiser, ingegnere e architetto della SIA e redattore della rivista SIB «Baubiologie», ri-

sponde che «gli esperti di bioedilizia hanno una visione olistica e globale. Oltre ai criteri generali di progettazione – molti di loro sono in primis progettisti o costruttori – tengono conto anche delle tematiche associate per lo più ad altre discipline specialistiche, come fisica delle costruzioni, chimica delle costruzioni, smaltimento dei rifiuti, riconoscimento dei materiali dannosi, medicina e salute, fisiologia, psicologia, ergonomia, costo della vita in generale o mobilità. Nella bioedilizia i fabbricati sono intesi come una sorta di terza pelle. Il che significa che devono essere il più rispettosi possibile della salute.»

Bioedilizia vs. architettura bioecologica – una piccola ma significativa differenza

Secondo Christian Kaiser, portavoce della SIB, chi vive nella regione settentrionale alpina trascorre il 90 per cento della sua vita in ambienti chiusi. Un clima interno sano è fundamenta-



Si dorme meglio negli ambienti realizzati secondo i criteri della bioedilizia

@shutterstock.com

le per il benessere e la salute dell'uomo. La bioedilizia evita l'utilizzo di materiali dannosi negli edifici e prende in considerazione tutti (!) i possibili influssi e interazioni tra abitanti, fabbricato e ambiente. L'architettura bioecologica – per definizione una branca della bioedilizia – si occupa tra l'altro del mantenimento del valore dell'opera inalterato nel tempo, nel senso di ciclo di vita. Una visione che non giunge nuova ai valutatori immobiliari: alla fin fine, infatti, anche nella valutazione immobiliare si tratta di tenere conto dei cicli di vita degli elementi costruttivi.

Garanzia di qualità con gli standard della bioedilizia – architettura bioecologica

Costruire secondo gli standard della bioedilizia ha il suo prezzo, è chiaro: si parla di costi extra nell'ordine del cinque all'otto per cento. Tuttavia, molti specialisti di bioedilizia e progettisti parlano di prezzi quasi analoghi a quelli dell'edilizia tradizionale. Come si spiega? La differenza sostanziale non sta nei materiali «più cari» / di prestigio (i costi per il personale in proporzione sono molto più elevati rispetto ai costi dei materiali), ma nella progettazione complessiva, nonché in una più severa direzione dei lavori e garanzia di qualità.

Nella bioedilizia particolare attenzione è rivolta alla fisica delle costruzioni, specialmente alla «traspirazione» o al «bilancio dell'umidità» dei materiali da costruzione. Gli intonaci in argilla e i materiali isolanti in legno, lana di pecora, ecc., sono quindi da privilegiare.

Le considerazioni di sostenibilità della bioedilizia d'altro canto giovano anche agli interessi economici: garantire il valore dell'edificio a lungo termine o migliorarne la vendibilità. Sempre più spesso anche gli enti pubblici (scuole, asili, ecc.) o i grandi committenti (as-

Non sempre in bioedilizia l'interno corrisponde all'esterno ...

Il vecchio e bistrattato linoleum, condannato all'oblio ormai da anni, ad esempio, è considerato un «prodotto naturale» da alcuni esponenti della bioedilizia. In effetti i singoli componenti, olio di semi di lino, sughero, legno e juta, sono prodotti naturali non problematici. E anche l'incollaggio in fase di posa aggiunge un tocco in qualche modo «ecologico» grazie alle colle a dispersione. I contro? Pulizia e manutenzione. Quello che i produttori di linoleum omettono di dire è che il prodotto viene rivestito con materiali acrilici induriti a caldo o tramite raggi UV direttamente in fabbrica, soluzione essenziale per soddisfare le esigenze di facile manutenzione. La superficie quindi è formata da un rivestimento acrilico «sintetico». Se viene sfregata via, la prospettiva è quella di trovarsi costretti a periodiche «pulizie di fondo» con detergenti alcalini e all'incollaggio di un nuovo rivestimento, per l'intera durata del pavimento ...

MK

sicurazioni, banche, ecc.) si affidano ai criteri della bioedilizia-architettura bioecologica a garanzia della qualità dei loro fabbricati.

L'incubo degli specialisti di bioedilizia sono gli occupanti, che magari arredano una casa realizzata in base ai rigorosi dettami della bioedilizia con mobili in truciolare rivestito in melaminico o in pannelli in multistrato, oppure optano per una pavimentazione in laminato. Per produrli vengono utilizzate diverse varietà di collanti, quasi mai testati per verificarne la potenziale emissione di gas tossici. E, per completare l'opera, l'installazione di un'efficiente rete WLAN: una catastrofe per i sostenitori della bioedilizia!

Cosa significa per i valutatori?

Secondo gli Swiss Valuation Standards (SVS), i criteri di sostenibilità non solo formano parte integrante della valutazione, ma, in quanto importante criterio di valore, dovrebbero trovare ampio spazio nella relazione. In una valutazione basata sul buon senso, i fabbricati sani e sostenibili, costruiti secondo i criteri di bioedilizia, andrebbero considerati, e quindi valutati, come «la normale modalità di costruzione». Pertanto gli edifici sempre più razionalizzati sotto il profilo delle tipologie costruttive e con materiali spesso poco ricercati, andrebbero svalutati per via dei materiali da

costruzione critici, o per lo meno non collaudati. Una specie di «supplemento di rischio», quindi.

È vero, una dichiarazione di questo tipo richiede coraggio e probabilmente renderebbe meno felice il committente della valutazione. In definitiva, però, sarebbe questa l'unica conseguenza logica concepibile. Nella valutazione della posizione di un immobile, la prossimità ai cavi dell'alta tensione o alle antenne della telefonia mobile implica un valore ridotto della classe di posizione a causa del possibile elettrosmog. Almeno. Perché allora non applicare lo stesso criterio ai rivestimenti in pannelli MDF (pannelli in fibre di medio spessore, pressati con resine a base di urea-formaldeide)?

Resta il fatto che gli interni progettati in linea con i criteri della bioedilizia hanno un'influenza positiva sulla salute e sul benessere degli inquilini. Il che può anche non comportare un valore monetario tangibile, ma è pur sempre apprezzato dai futuri fruitori. E il mantenimento del valore nel tempo di un immobile di questo tipo è assicurato.

Martin Keller

Valutatore immobiliare SIV,
contitolare della ditta Casafile
GmbH, Vira-Gambarogno (TI)