



edifici a  
**energia  
QUASI ZERO**

 **edilportale**  
il motore di ricerca dell'edilizia

 **archiportale**  
architettura, design, interior

 **agorà**

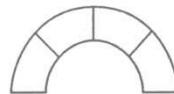
case passive • sostenibili • in classe A

**Genova, 23 maggio 2012**

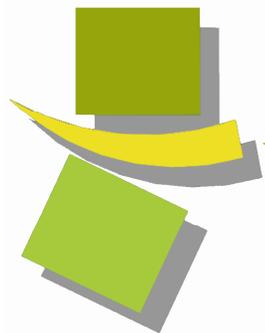
**Auditorium Eugenio Montale  
Teatro Carlo Felice**

**INTERVENTO DI**

**Sarah Zotti**



**ANCE LIGURIA**  
COLLEGIO REGIONALE LIGURE  
DEI COSTRUTTORI EDILI



# Residenza La Rondine



**EDIFICIO RESIDENZIALE  
13 UNITÀ IMMOBILIARI,  
CANTINE E AUTORIMESSA  
INTERRATA.**

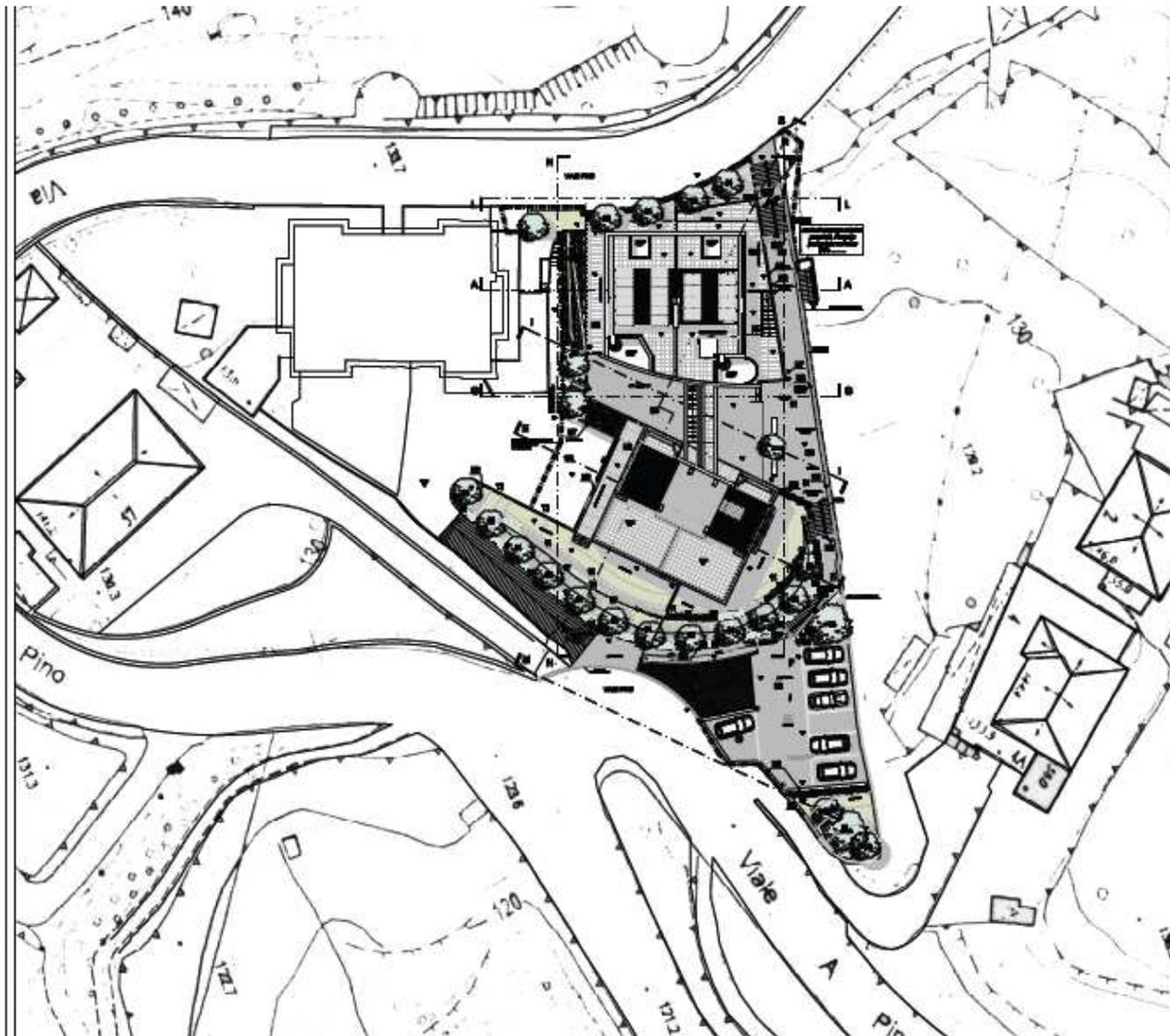
**OPERE ACCESSORIE:  
30% DEL LOTTO  
ASSERVITO  
È SOGGETTO A  
CONVENZIONE E  
DESTINATO A PASSAGGIO  
PEDONALE E  
PARCHEGGIO IN USO  
PUBBLICO**

***NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN CLASSE A - GENOVA***

## LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



## INSERIMENTO NEL CONTESTO





## ***GENESI DI UN PROGETTO FORTUNATO***

**L'OPERAZIONE NASCE NEL 2007 DALLA TRASLAZIONE DI S.A. ACQUISITA DAL COMUNE DI GENOVA E TRASFERITA IN UN LOTTO A DESTINAZIONE URBANISTICA COMPATBILE.**

### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO:**

**PUC 2000**

**REC 2007**

**GRAZIE AD UNA CLAUSOLA INSERITA DAL COMUNE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA L'ISTRUTTORIA VIENE SEGUITA DALL'UFFICIO CONFERENZA DEI SERVIZI**

### ***TEMPI DI ISTRUTTORIA:***

### ***TEMPI DI REALIZZAZIONE:***

**ISTANZA: NOVEMBRE 2007**  
**CONFERENZA REFERENTE: GENNAIO 2008**  
**CONFERENZA DELBERANTE: DICEMBRE 2008**

**INIZIO LAVORI: MAGGIO 2009**  
**FINE LAVORI: MARZO 2012**

**RITIRO CONCESSIONE: 24/12/2008**





## ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 10743

Rilasciato il 16-03-2012  
Scadenza il 16-03-2022

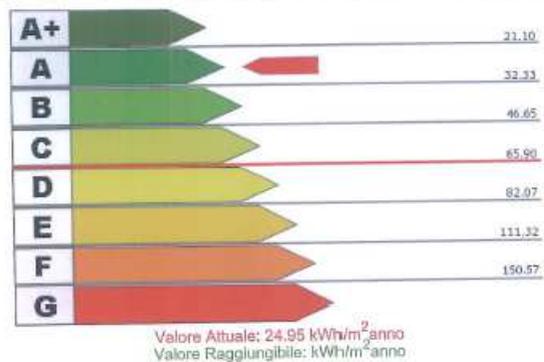
### Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Viale a Pino Sottano 6A/B/C/D - 16138 Genova  
 Proprietà: Tecn. Imm. S.r.l. - Via del Sansone, 9 - 16128 Genova  
 Anno di costruzione: 2012                      Zona Climatica: D  
 Superficie utile  $A_{u}$  [m<sup>2</sup>]: 823.9                      Volume lordo  $V$  [m<sup>3</sup>]: 3176.9  
 Rapporto di forma  $S/V$  [m<sup>-1</sup>]: 0.54

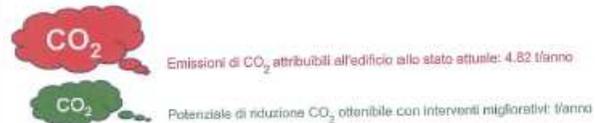
### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Genova    Sezione: MOL  
 Mappale: 1001    Foglio: 8  
 Sub:

### Prestazione energetica globale



### Benefici Ambientali





## **I MATERIALI DELL'INVOLUCRO**

### ***INVOLUCRO OPACO***

**LA MURATURA PERIMETRALE È COSTITUITO DA UN BLOCCO CHE PRESENTA TRASMITTANZA 0,27 W/MOK, SU TRAVI E PILASTRI È STATO APPLICATO UN PANNELLO IN EPS PER RENDERE OMOGENEA LA PRESTAZIONE.**

### ***INVOLUCRO TRASPARENTE***

**I SERRAMENTI SONO CERTIFICATI PER AVERE UNA TRASMITTANZA TOTALE U=1,4.**

### ***I DIVISORI VERTICALI TRA UNITÀ IMMOBILIARI***

**LE UNITÀ IMMOBILIARE SONO SEPARATE TRA LORO DA BLOCCHI SPECIALI CON CARATTERISTICHE ACUSTICHE R>50 DB.**

### ***I DIVISORI ORIZZONTALI TRA UNITÀ IMMOBILIARI E LA COPERTURA***

**I MASSETTI DI SEPARAZIONE SONO STATI REALIZZATI SEGUENDO STRATIGRAFIE PER L'ABBATTIMENTO DEI 50 DB A LIVELLO ACUSTICO E UTILIZZANDO PREMISCELATI PER LA PRESTAZIONE TERMICA.**

**IN COPERTURA SI AGGIUNGE L'ISOLAMENTO TERMICO E L'IMPERMEABILIZZAZIONE**





## **GLI IMPIANTI SPECIALI**

### ***GLI IMPIANTI MECCANICI E SPECIALI***

**L'EDIFICIO È DOTATO DI UNA CALDAIA A CONDENSAZIONE CENTRALIZZATA MUNITA DI BOLLITORE PER L'ACCUMULO, COLLEGATA SIA AL GAS SIA AI PANNELLI SOLARI TERMICI CHE SONO STATI POSIZIONATI SULLA COPERTURA DELL'EDIFICIO.**

**OGNUNO DEI TREDICI APPARTAMENTI È STATO DOTATO DI UN CONTABILIZZATORE CHE CALCOLA I CONSUMI EFFETTIVI RELATIVI AL REALE UTILIZZO E PERMETTE IL CONTROLLO DEI CONSUMI REALI DEL SINGOLO APPARTAMENTO**



### ***GLI IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI***

**GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO IMPLEMENTATI IN COPERTURA DA UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 25 KW CHE PERMETTE DI ALIMENTARE TUTTA L'ILLUMINAZIONE CONDOMINALE E DEGLI SPAZI COMUNI INTORNO ALL'EDIFICIO**



## **QUANTO COSTA IN PIÙ COSTRUIRE IN CLASSE A**

**COSTRUIRE QUESTO EDIFICIO È COSTATO IN MEDIA IL 15% IN PIÙ  
RISPETTO ALLA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI VECCHIA  
GENERAZIONE**



**CON LE NORMATIVE VIGENTI OGGI QUESTO PROGETTO NON È  
FATTIBILE: NON CON QUESTE CARATTERISTICHE E  
ARCHITETTONICHE E CON QUESTO PIANO FINANZIARIO**

**IL NUOVO *REC 2010* HA RIDOTTO LE SUPERFICI ACCESSORIE**

**NEL NOSTRO CASO NON POTREMMO PIÙ REALIZZARE LOGGE, TERRAZZI O  
GIARDINI A MENO CHE NON SIANO COMPUTATI COME SA.**

**NON SONO PREVISTI INCENTIVI PER COSTRUZIONI IN CLASSE ENERGETICA  
EVOLUTA.**

**GLI ONERI I URBANIZZAZIONE NON SI PORTANO PIÙ A SCOMPUTO.**

**IL *PUC IN ADOZIONE* NON PREVEDE LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE  
AUTORIMESSE INTERRATE IN ZONE IMPERMEABILI O DI COSTRUIRE  
IN COLLINA.**



## **ABBIAMO PARLATO DI ESIGENZA DI CERTEZZE.**

**I CITTADINI SONO APERTI E INCURIOSITI DAI TEMI DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SONO ANCHE DISPONIBILI AD ACQUISTARE UN BENE CHE ABBIAM UN COSTO A MQ LEGGERMENTE SUPERIORE MA HANNO BISOGNO DI CERTEZZE IN TERMINI DI TEMPI DI RIENTRO DELL'INVESTIMENTO E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.**

## **SI CHIEDONO CHE EFFETTI AVRÀ L'IMU SUL NUOVO INVESTIMENTO**

**GLI IMPRENDITORI D'ALTRONDE SI ASSUMONO:**

**IL RISCHIO DI IMPRESA**

**IL RISCHIO DI VARIAZIONE DI MERCATO**

**IL RISCHIO CHE CAMBI LA NORMATIVA IN CORSO D'OPERA**

**IL RISCHIO CHE UN QUALSIASI COMITATO DI QUARTIERE BLOCCHI L'OPERAZIONE.**

**TROPPIA INCERTEZZA PER TUTTI**

## **LA SITUAZIONE DEL NOSTRO PAESE**

**L'EFFICIENZA ENERGETICA E LE FONTI RINNOVABILI RAPPRESENTANO DUE DEGLI STRUMENTI PRINCIPALI, TRA LORO COMPLEMENTARI, PER RAGGIUNGERE GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE AL 2020 ED IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NE RIVESTE UN RUOLO DETERMINANTE. (OBIETTIVI DEL SEAP SOTTOSCRITTO DAL COMUNE DI GENOVA)**

**L'EDILIZIA SOSTENIBILE È STATA INOLTRE IDENTIFICATA NELL'INIZIATIVA EUROPEA "LEAD MARKET INITIATIVE" COME UNO DEI SEI PIÙ PROMETTENTI MERCATI EMERGENTI IN TERMINI DI ELEVATO VALORE ECONOMICO E SOCIALE.**

**PER ALLINEARCI ALL'EUROPA IN ITALIA ABBIAMO BISOGNO DI:**

- **UN SISTEMA DI REGOLE UNIVOCO A LIVELLO NAZIONALE CHE SI BASI SU CRITERI AFFIDABILI, CODIFICATI DALLA NORMATIVA TECNICA, PER CREARE UN MERCATO CONSAPEVOLE E VIRTUOSO**
- **UNA CAMPAGNA DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE**
- **UN RUOLO ESEMPLARE DEL SETTORE PUBBLICO CHE AVVIA UN PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI PUBBLICI**
- **UN IMPEGNO PIÙ FORTE DA PARTE DEL SISTEMA BANCARIO VOLTO AD ATTIVARE MODELLI CONTRATTUALI E FINANZIARI INNOVATIVI, CON ATTENZIONE AGLI INTERVENTI EDILIZI CARATTERIZZATI DAL MIGLIOR RAPPORTO BENEFICI/COSTI IN TERMINI DI SOSTENIBILITÀ ENERGETICO-AMBIENTALE**
- **UN PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI PRIVATI CHE FISSI OBIETTIVI TEMPORALI, INCENTIVANDO CHI EFFETTUA INTERVENTI E PENALIZZANDO, CON AUMENTI DI TASSE E TRIBUTI, CHI NON INTERVENISSE**
- **LA PROMOZIONE DI NUOVA EDILIZIA AD ELEVATE PRESTAZIONI ENERGETICHE, RICONOSCIUTE DA UNA CERTIFICAZIONE AFFIDABILE E CREDIBILE.**





**LA CRISI CHE STA INTERESSANDO IL NOSTRO PAESE NON È PASSEGGERA.**

**NON PASSERÀ, MA SARÀ IL CAMPO DOVE RE-INVENTARSI LE REGOLE DEL GIOCO PER RILANCIARE L'ECONOMIA DI CUI IL NOSTRO PAESE HA BISOGNO**

**UN BISOGNO IN CUI IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI PUÒ ESSERE NON SOLO VOLANO E STIMOLO ALLA RIPRESA ECONOMICA MA, IN QUANTO SETTORE AL CENTRO DI UN INTERSCAMBIO DI CONOSCENZE, PUÒ RAPPRESENTARE UN PILASTRO NELLE GRANDI SFIDE SIA PER IL RISPARMIO ENERGETICO, SIA PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE, SIA PER L'USO DELL'ACQUA, SIA PER LA SALUTE PUBBLICA.**

**PER ESSERE DI NUOVO AI LIVELLI DELLE PRIME NAZIONI EUROPEE, ISTITUZIONI E IMPRESE DEVONO FARE SISTEMA, COLLABORARE, CONFRONTARSI SUI TEMI DELLE SMART CITIES E DELL'INNOVAZIONE PROMUOVENDO NUOVI MODELLI DI CRESCITA ECONOMICA CONDIVISA.**



**GRAZIE PER  
L'ATTENZIONE.**