

Ricognizione di ItaliaOggi Sette: tra le carenze la mancata realizzazione del catasto Ace

Certificazione energetica, metà evade perché si controlla poco

DI SIMONETTA SCARANE

Pochi e per di più «coltrucco», dal momento che non sono previste sanzioni per chi emette attestati di classificazione energetica (Ace) non veritieri. Che attribuiscono, cioè, agli edifici una classe energetica migliore di quella effettiva. In Piemonte, un certificato su quattro presenta elementi di irregolarità tali da invalidarlo, secondo i risultati, appena diffusi, relativi ai primi controlli effettuati: su 8.993 certificati, 2.214 sono risultati non conformi, pari al 25,4%, secondo il Cresme, Centro studi specializzato in edilizia diretto da Lorenzo Bellicini. Se poi si va a vedere quanti annunci immobiliari rispettano l'obbligo di riportare la classe energetica si scopre che sono poco più della metà. Soltanto il 58,30% per la vendita di case (erano il 37% a gennaio 2012, quando la legge ne introdusse l'obbligatorietà). Percentuale aumentata anche per gli avvisi di locazione immobiliare: 41,70% a gennaio 2013, cresciuta rispetto al 35% dello stesso mese 2012, secondo i dati, che forniscono un quadro nazionale, forniti da Casa.it, portale immobiliare con 700 mila annunci e quasi 5,3 milioni di visitatori al mese (5.268.483, per l'esattezza) certificati da Nielsen SiteCensus a gennaio 2013. Amministrato da

Daniele Mancini, anche general manager, Casa.it fa capo al gruppo Rea Ltd quotato a Sidney e controllato da News Corp di Rupert Murdoch. La notizia che soltanto poco più della metà degli annunci complessivi di vendita case in Italia riporti la classificazione energetica è confermata anche dall'indagine del portale Immobiliare.it (800 mila annunci disponibili ogni giorno) anche se con un leggero scostamento: «solo il 53% degli immobili in vendita è in regola», ha sostenuto l'a.d., Carlo Giordano, «peggio per gli affitti: certificato solo il 24% dell'offerta. Eppure il 24% di chi cerca casa seleziona in base ai consumi». Ancora: «su oltre 60 mila annunci dei privati, considerati nell'indagine campione di Immobiliare.it, soltanto l'11% ha una certificazione valida. La percentuale sale al 46% se gli annunci di vendita sono gestiti dalle agenzie immobiliari indipendenti, e cresce ancora, fino al 58% se le immobiliari fanno parte di gruppi dotati di proprie agenzie interne di certificazione. In regola, invece, il 97% degli appartamenti venduti direttamente dai costruttori che sono tenuti a fornire l'Ace per legge già dal 2007. Se poi si va a vedere la classe di appartenenza energetica degli edifici si scopre che ancora oggi a fare la parte del leone è quella più scarsa, la classe G: 35.907 su 97.169 proposte immobiliari

residenziali di Tecnocasa a febbraio 2013. Un fenomeno che si spiega bene se si pensa che fino a dicembre 2012 era possibile autocertificare l'appartenenza alla classe G. Pratica abolita da gennaio 2013 (si veda articolo a pagina 7). Ancora pochi, per Tecnocasa, gli immobili residenziali di classe A, la migliore in senso di efficienza e risparmio energetico: 1.525 sul totale di 86.369 annunci di vendita, che diventano soltanto 29 su 10.800 proposte di alloggi in affitto. Il quadro si riflette anche per gli immobili industriali: la maggior parte, 2.024 sono in classe G, la più costosa in bolletta, sul totale di 8.344 annunci proposti da Tecnocasa a febbraio 2013. Sono 41 in classe A e 1.588 non dichiarano la classe di appartenenza, salvo mettersi in regola al momento della vendita. Del resto sono ancora scarsi i controlli che competono alle regioni chiamate anche a istituire il catasto energetico, ancora, per lo più disatteso. Un ruolo di apripista spetta alla Lombardia, regione più avanzata in materia di controlli e sanzioni, secondo l'Enea, l'agenzia nazionale per l'energia, che le riconosce anche un ruolo pionieristico in fatto di formazione e certificazione dei certificatori, attività condotte coinvolgendo ordini e collegi di professionisti e tecnici. Inoltre, a complicare la situazione è la frammentazione regionale

relativa a criteri e sistemi di classificazione (Casaclima in per lo più in Alto Adige, Leed valido sui mercati internazionali), nonostante la pubblicazione delle linee guida nazionali. E nonostante Bruxelles spinga per creare un sistema unico europeo di certificazione obbligatoria degli immobili. Anche i costi sono una Babele, differenti regione per regione. A denunciare le criticità del sistema che, nelle intenzioni del legislatore, offre al consumatore uno strumento nuovo, l'Ace appunto, importante per capire l'importo della bolletta elettrica, e al tempo stesso strumento di lotta agli sprechi quale driver per aumentare l'efficienza energetica in edilizia, è stato il Cresme. L'analisi ha trovato conferma nel Rapporto 2012 sull'attuazione della certificazione energetica in Italia che l'Enea ha presentato a fine gennaio. Un focus che evidenzia, tra l'altro, come la certificazione energetica venga vissuta dai privati come un adempimento di legge oneroso che i più effettuano soltanto in caso di vendita. Non comprendendo, invece, come ha sottolineato l'Enea, che costituisce, invece, un'opportunità per migliorare l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare privato e pubblico contribuendo, così al raggiungimento da parte delle p.a. degli obiettivi Ue di riduzione delle emissioni del 20% nel 2020.

—© Riproduzione riservata—

Scarsi controlli dalle regioni

	Controlli	Ace conformi	% conformi	Ace non conformi	% non conformi
Piemonte	8.993	6.779	75,4	2.214	24,6
Veneto	150	100	75,0	50	25
Calabria*	334	105	31,4	229	68,6

* Nel caso della Calabria non si è trattato di veri e propri controlli, ma piuttosto di un'indagine statistica

Fonte: Elaborazione Cresme su dati Cti, Attuazione della certificazione energetica degli Edifici in Italia, rapporto 2012

Ace depositati all'1/1/2012

Regioni	Autodichiarazioni depositate	ACE depositati
Abruzzo	1.473	1.151
Basilicata		
Bolzano		6.364
Calabria	2.117	334
Campania	4.000	4.000
Emilia Romagna		260.000
Friuli Venezia Giulia	8.888	12.400
Lazio	7.583	29.700
Liguria		66.329
Lombardia		710.000
Marche		
Molise		
Piemonte		233.931
Puglia		2.300
Sardegna		2.500
Sicilia	13.051	3.181
Toscana		16.000
Trento	1.205	1.644
Umbria	1.779	3.255
Valle d'Aosta	900	2.854
Veneto	5.575	19.080
Totale	46.571	1.375.023

La Regione/Provincia autonoma non ha compilato il relativo campo.

Fonte: secondo rapporto Enea OTI sullo stato di attuazione della certificazione energetica degli edifici in Italia 2012

Affitti/vendite, pochi in regola

Quota % annunci immobiliari vendita
comprensivi di ace sul totale

	Gennaio 2013	Gennaio 2012
Italia	58,30	37,0

Quota % annunci immobiliari affitti
comprensivi di ace sul totale

	Gennaio 2013	Gennaio 2012
Italia	41,70	35,0

Fonte: Casa.it, portale che raccoglie l'offerta di oltre 14 mila agenzie immobiliari, 3 mila inserzionisti privati e costruttori edili e conta 5.268.483 utenti unici certificati da Nielsen SiteCensus a gennaio 2013

La classe G fa da padrona

Quota % di annunci con Ace per Classe energetica
e Tipologia di immobile

Classe energetica	Immobili usati	Nuove Costruzioni
A	4,2	14,5
A+	1,5	7,9
B	2,3	44,2
C	1,8	15,6
D	2,9	6,5
E	3,5	3,2
Esente	2,2	1,5
F	12,9	2,1
G	25,9	1,3
Non indicata	42,8	3,2

Fonte: Casa.it, portale che raccoglie l'offerta di oltre 14 mila agenzie immobiliari, 3 mila inserzionisti privati e costruttori edili e conta 5.268.483 utenti unici certificati da Nielsen SiteCensus a gennaio 2013

