

Normativa Regole più stringenti sulla classificazione energetica degli immobili. Bilancio di cinque anni di verifiche in Lombardia

Riscaldamento Quant'è faticoso andare in serie A

A Milano solo lo 0,2 per cento degli immobili può fregiarsi del giudizio migliore. E ora non basta più il fai da te

DI PAOLO GASPERINI

La serie A del risparmio energetico è ancora un lusso per pochi. A Milano città gli immobili certificati in classe energetica A negli ultimi cinque anni sono solo lo 0,2% del totale, in provincia sono lo 0,11% e in tutta la regione lo 0,67%. E, proseguendo nel paragone calcistico, è davvero elitaria la quota di immobili che possono giocare in Champions league, a Milano la classificazione A+ (i cosiddetti edifici passivi) risulta assegnata solo a 29 immobili, contro i 220 del resto della provincia e gli 852 in Regione. L'eccellenza viene raggiunta solo da un immobile su mille.

La provincia di Milano fa meglio del capoluogo perché è maggiore la quota di edifici di nuova edificazione per cui si richiede il certificato. Nel capoluogo, come nella regione, gli immobili poco virtuosi dal punto di vista energetico, quelli classificati in classe G, detengono la maggioranza assoluta (51,04% in Lombardia, 53,08% a Milano). Se passiamo a esaminare le varie tipologie immobiliari emerge che gli uffici hanno prestazioni migliori rispetto a quelli delle residenze mentre i negozi fanno peggio.

Le cifre sono ricavabili dalle statistiche presenti sul sito del Cened, l'organo di accreditamento in materia di certificazione energetica degli edifici, controllato da Finlombarda, società interamente posseduta dalla Regione.

Rigidità lombarda

La Lombardia ha adottato da subito, recependo le direttive comunitarie, rego-

le restrittive in materia di certificazione energetica; altre regioni più permissive sono state costrette a mettersi al passo dopo l'emanazione del decreto del ministero dello Sviluppo economico del 22 novembre 2012 ed entrato in vigore il 29 dicembre scorso, che vieta la possibilità, prima prevista dalla maggioranza delle norme regionali, di produrre un'autocertificazione con cui si dichiara che l'immobile è in classe G bypassando quindi il certificato. Il decreto specifica inoltre le tipologie immobiliari per cui non vi è obbligo di certificazione: quelli per i quali è tecnicamente impossibile effettuarla o in cui non è necessario garantire un confort abitativo (come box, cantine, depositi), i ruderi e gli immobili ancora allo stato di «scheletro». Inoltre si stabilisce l'obbligo per gli amministratori condominiali di fornire ai certificatori tutte le informazioni necessarie per una corretta valutazione dell'immobile.

Il certificato energetico viene rilasciato in seguito a una valutazione del consumo potenziale richiesto dall'immobile. Per essere classificata come A l'unità deve richiedere al massimo 29 kilowattora all'anno per ogni metro quadrato, la classe G invece identifica immobili che consumano oltre 175 kilowattora. Significa, prendendo i due valori citati,

che per scaldare una casa in classe A si spende 6 volte meno di quanto necessario per tenere alla medesima temperatura una casa di uguale superficie in classe G.

Effetti di lungo periodo

Sul mercato la classificazione energetica sta cominciando a fare la differenza

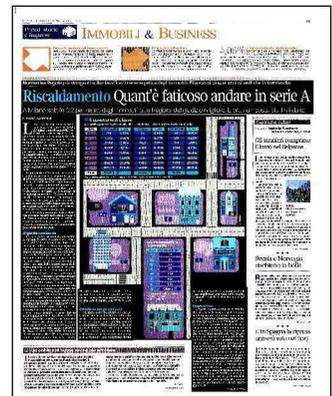
anche se il fenomeno è molto più evidente per gli immobili in cantiere. Non c'è ormai nessuna offerta di nuovo che non preveda almeno la classe B e per l'usato sta crescendo l'attenzione alla qualità dell'immobile, anche se per edifici risalenti a oltre dieci anni fa è pressoché im-

possibile raggiungere i parametri per le classi migliori se non sono stati compiuti lavori radicali di rifacimento degli esterni.

Scorciatoie

C'è però un serio problema di credibilità, perché se lo scopo è quello di dare più trasparenza agli affari immobiliari la certificazione si presenta, viste le numerose ipotesi in cui è obbligatoria, come un vero e proprio balzello, dal costo che per una semplice unità immobiliare può andare dai 200 ai 400 euro. Ovvio che si cerchino scorciatoie per pagare meno senza andare troppo per il sottile. Addirittura sul web è possibile trovare certificazioni, su Groupon, a prezzi attorno ai 60-70 euro. Si tratta di valutazioni effettuate a distanza sulla base di parametri standard. È evidente che in questo modo non si cerca una valutazione del bene, ma semplicemente il timbro a buon mercato di un operatore abilitato. Va infine detto che gli investitori istituzionali, soprattutto se stranieri, ormai non si accontentano della sola certificazione energetica dell'edificio che vogliono comprare o locare, ma pretendono la valutazione secondo protocolli internazionali (il più famoso è il Leed) molto più severi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



È questione di classe

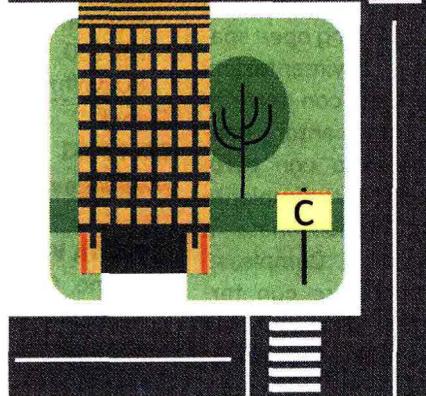
La classificazione energetica degli edifici: le statistiche sui certificati emessi in Lombardia

Classe	Residenziale	Quota	Terziario	Quota	Commerciale	Quota
• A+	719	0,11%	55	0,13%	17	0,04%
• A	4.713	0,69%	246	0,57%	100	0,26%
• B	37.395	5,50%	1.028	2,38%	625	1,62%
• C	50.393	7,41%	4.365	10,09%	2.356	6,11%
• D	65.356	9,62%	8.380	19,37%	3.325	8,62%
• E	79.381	11,68%	7.306	16,89%	3.801	9,85%
• F	89.454	13,16%	6.888	15,92%	5.135	13,31%
• G	352.215	51,82%	14.996	34,66%	23.226	60,19%
• Totale	679.626		43.264		38.585	

Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati Cestec, aggiornamento 8 dicembre 2012



S. Franchino



Le classi energetiche in Lombardia

Classe	Consumo limite*
• A+	14
• A	29
• B	58
• C	87
• D	116
• E	145
• F	175
• G	Oltre 175

(*) espresso in chilowattora per anno per ogni metro quadrato

