

Condomini o ville ecco tutti i costi della "casa green"

► L'Italia sarebbe tra i Paesi più colpiti dalla nuova normativa: sette abitazioni su dieci sono nelle classi energetiche basse

IL FOCUS

ROMA È una partita ancora tutta da giocare quella sulle "case green" in Europa. Anche perché l'obbligo di passaggio alla classe energetica "E" per tutti gli immobili residenziali dei 27 Paesi membri entro il 2030 verrebbe a costare una fortuna, soprattutto agli italiani. Da noi oltre il 70 per cento degli immobili, circa 9,2 milioni di edifici residenziali sugli oltre 12 milioni complessivi, andrebbe ristrutturato. Non solo. L'obbligo Ue per gli edifici di passare in classe energetica "D" entro il 2033 implicherebbe costi di ristrutturazione per quasi 1.400 miliardi di euro. Insomma, la nuova normativa di Bruxelles sull'efficientamento energetico potrebbe abbattersi come uno tsunami sulla case (e i portafogli) degli italiani.

Per un condominio il salto di due classi energetiche può costare attorno a 600mila euro. I lavori di coibentazione sono di gran lunga i più onerosi, ma non è uno scherzo nemmeno sostituire la caldaia del palazzo o installare dei pannelli fotovoltaici sul tetto. All'interno degli appartamenti il passaggio da una classe energetica poco efficiente a una migliore passa attra-

verso la sostituzione di infissi, porte e finestre. Chiaramente i costi variano in base al numero delle finestre, ma generalmente servono almeno 10-15mila euro per un'operazione di questo tipo. Nel complesso, in un appartamento di media grandezza in una zona non centrale, i lavori di efficientamento svolti in casa possono assorbire anche più di ventimila euro. Più caro intervenire sugli appartamenti dei centri storici, dove i lavori di installazione costano di più e spesso si è costretti a utilizzare materiali meno economici.

SONO OLTRE 9 MILIONI GLI IMMOBILI ITALIANI SUI 12 MILIONI TOTALI A DOVER SUBIRE UNA PROFONDA RISTRUTTURAZIONE

Per una villetta green si pagheranno invece più di 110mila euro. Del resto solo per una pompa di calore abbastanza potente oggi se ne vanno almeno 15mila euro. Ecco perché il governo è deciso a dare battaglia

sulla direttiva, nonostante le ultime bozze contengano diverse novità per rendere la stretta meno traumatica. Previste anche delle eccezioni, a partire da quella per gli immobili riconosciuti di interesse storico. All'Europarlamento il primo voto sulla direttiva è atteso in commissione Industria il 9 febbraio. Il testo potrebbe planare sul tavolo della plenaria a Strasburgo nella prima metà di marzo.

Francesco Bisozzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



30mila

Per gli infissi la spesa per un edificio unifamiliare supera 30mila euro



600mila

Per i condomini, il salto di due classi energetiche può costare 600mila euro



CENTRO STORICO**Tra permessi e lavori si parte da 50mila euro**

In un appartamento del centro storico, dove i lavori di installazione sono in genere più onerosi rispetto ad altre zone della città, sarà difficile cavarsela con meno di 50mila euro. La direttiva europea esenta gli edifici storici, ma solo quelli protetti, sarebbe a dire i beni sottoposti a vincolo, abbastanza diffusi in una città come Roma, un po' meno nei centri storici di borghi e piccoli città di provincia.

I costi lievitano perché negli edifici dei centri storici, per la loro conformazione, non si può intervenire sull'involucro, dunque per il miglioramento delle classi energetiche vanno innanzitutto sostituiti infissi,

porte e finestre. In un appartamento del centro con sei finestre questa operazione può arrivare a costare attorno ai ventimila euro, circa il 20% in più rispetto a un appartamento in una zona periferica. Da solo però questo intervento non basta a trarre i

livelli di efficientamento richiesti da Bruxelles. Cos'altro fare? Dotandosi di una pompa di calore è possibile compiere un ulteriore balzo in avanti. Il prezzo varia chiaramente in base al tipo di modello che si sceglie. Per una pompa di calore all'avanguardia oggi si possono spendere anche trentamila euro, incluso il lavoro di installazione. Un altro accorgimento che potrebbe fare la differenza: le schermature solari. Anche in questo caso il costo varia a seconda del prodotto. Per le più moderne si possono spendere anche 1.500 euro a finestra.

F.Bis

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PERIFERIA/1**Appartamenti, conto infissi da 10mila euro**

Cosa bisogna fare in un'abitazione per passare dalla classe "G", la più bassa, alla classe "E"? Innanzitutto bisogna procedere con la sostituzione degli infissi e delle finestre. Inoltre occorre optare per una caldaia più moderna, a condensazione. E serve anche installare termostati intelligenti sui radiatori.

Ecco, soltanto la sostituzione degli infissi comporta una stangata non da poco per le finanze dei proprietari di immobili. In un appartamento di periferia con sette finestre la spesa generalmente è compresa tra 10 e 15mila euro, spiegano gli addetti ai lavori. Ma il costo sale, e non di poco, a seconda della

zona climatica in cui si vive: più è fredda maggiormente isolante dovrà essere l'infisso e quindi, ovviamente, anche più caro. Per acquistare una caldaia a condensazione la spesa minima che bisogna affrontare è di 500 euro, per potenze basse, mentre per

una potenza sui 32 Kilowatt l'asticella sale già sopra i 1.500 euro, in pratica il prezzo triplica. Ci sono sul mercato anche modelli di caldaie più performanti per i quali si possono arrivare a spendere pure più di cinquemila euro. Naturalmente variano molto anche i costi dei termostati intelligenti, ma è difficile cavarsela con meno di cento euro. Calcolatrice alla mano, tra infissi, finestre, caldaia e termostati, il conto da pagare in un appartamento non centrale di 100-120 metri quadrati parte da circa 10mila euro a può schizzare oltre la soglia dei 20mila euro.

F.Bis.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NON POTENDO AGIRE SUGLI INVOLUCRI ESTERNI SERVONO INTERVENTI MIRATI

NEL BUDGET VANNO INSERITE ANCHE LA CALDAIA A COMPENSAZIONE E LE VALVOLE TERMOSTATICHE

SINGOLE UNITÀ

Per le villette esborso da 100mila euro

Per le villette il conto da pagare schizza sopra i 110mila euro, senza i quali sarà impossibile raggiungere gli obiettivi green che l'Unione europea si appresta a imporre in ambito edilizio. Anche in questo caso ci vengono in soccorso i dati sul superbonus aggiornati al 31 dicembre scorso dell'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile. Secondo l'Enea hanno chiesto l'agevolazione più di 208mila proprietari di edifici unifamiliari, per una spesa

totale che ha rasentato i ventiquattro miliardi di euro e un esborso medio superiore a 113mila euro. Facciamo qualche esempio di lavoro da svolgere in una villetta. Per la riqualificazione di un'abitazione di questo tipo, tesa a ottenere un miglio-

ramento di tre classi energetiche, bisogna intervenire sempre su infissi, porte e finestre e ovviamente tutto dipende dal numero di infissi presenti, che in genere però per una villetta sono tanti. Si calcola quindi che solo per gli infissi la spesa per un edificio unifamiliare di medie dimensioni supera i trentamila euro e può arrivare a sfiorare i quarantamila euro. Per una caldaia sufficientemente potente se ne spendono almeno altri mille. L'opzione pompa di calore viene da sola almeno quindicimila euro. Se poi si aggiungono pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo la spesa lievita ancora di più.

F.Bis.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PERIFERIA/2

Nei palazzi spesa record per coibentare

Per un condominio il salto di due classi energetiche può costare attorno ai 600mila euro. È quanto emerge dai dati Enea sul superbonus, misura che prevede appunto il miglioramento di almeno due classi. Hanno avuto accesso infatti al superbonus al 110 per cento, stando ai numeri aggiornati al 31 dicembre, oltre 48mila edifici condominiali, per un totale di 28,8 miliardi di euro di finanziamento e una spesa media pari a circa 598mila euro. Per far salire di classe energetica un edificio biso-

gna fare interventi di ristrutturazione e riqualificazione importanti e in particolare bisogna intervenire sull'involucro dell'abitazione. La buona notizia è che coibentando pareti e tetto si ottiene un risparmio energetico complessivo del 60 per cento, ha stima-

to l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile. Quella decisamente meno buona è che servono attorno ai 500mila euro complessivi nel caso di un grande condominio di periferia. Per un impianto fotovoltaico con una potenza sufficiente per una ventina di appartamenti servono poi altri 50mila euro circa. Nel complesso dunque in un condominio di venti appartamenti la spesa che i proprietari rischiano di ritrovarsi a dover affrontare (solo per gli interventi di riqualificazione di base dell'edificio) potrebbe aggirarsi attorno ai trentamila euro a testa, non proprio spiccioli.

F.Bis

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE SPESE PER QUESTO TIPO DI ABITAZIONI NON POSSONO ESSERE SPALMATE SU PIÙ SOGGETTI

L'ISOLAMENTO DI PARETI E TETTO PORTA AD UN RISPARMIO ENERGETICO DEL 60%



+20% Sostituire gli infissi nei centri storici costa il 20% in più rispetto alla periferia



32Kw Per una caldaia a condensazione sui 32 Kilowatt il costo supera i 1.500 euro