

LA DIRETTIVA EUROPEA

# Infissi e caldaie un conto salato per le case "eco"

## La classe D, obiettivo del 2033 può costare fino a 40 mila euro

di Antonella Donati

**ROMA** – Riquilificare dal punto di vista energetico per obbligo o per convenienza. La levata di scudi del governo contro la direttiva comunitaria ha messo l'accento sull'esborso da sostenere per arrivare a raggiungere almeno la classe energetica D, come richiesto dalla Ue entro il 2033, e non vedere il proprio appartamento perdere valore di mercato. Ma quanto costa davvero riquilificare per raggiungere lo standard? Facendo i conti a spanne sembrerebbe risultare proibitivo. A conti fatti, ossia considerando i prezzi reali di mercato, la spesa si può comunque considerare abbastanza sostenibile per gli appartamenti condominiali, mentre resta effettivamente elevata per le singole villette.

Riquilificare una casa singola ha un costo decisamente significativo dal momento che non sono possibili economie di scala come nel caso del condominio. Se si vuol riquilificare totalmente, il budget di partenza deve essere necessariamente elevato. Alla coibentazione, ad esempio, va obbligatoriamente abbinata la sostituzione degli infissi al fine di garantire un lavoro a regola d'arte. Se poi si decide di rinunciare al gas e di installare una pompa di calore questa deve obbligatoriamente essere alimentata da un impianto fotovoltaico. E l'impianto in sé deve essere dotato di sufficiente potenza e di un adeguato sistema di accumulo per garantire l'alimentazione del sistema anche nel

le ore notturne. Il costo quindi sale rispetto agli interventi di base. Chiaramente sale anche il risparmio e il valore della casa, ma non tutti se lo possono permettere, anche considerando che quest'anno il Superbonus al 90% sarà solo per le prime case e i proprietari a basso reddito. Riquilificare senza sostegno economico potrebbe risultare quindi davvero proibitivo.

Del tutto diverso, invece, il discorso in ambito condominiale. In questo caso, infatti, è possibile un salto di tre classi energetiche a livello dell'edificio anche solo con interventi di base, lasciando poi ai singoli la scelta se migliorare ulteriormente la vivibilità del proprio appartamento con interventi aggiuntivi quali, in particolare, la sostituzione degli infissi. Questo intervento, che in sé ha un costo decisamente consistente, agendo sui singoli appartamenti e non sull'intero edificio, non contribuisce ad effettuare il salto di due classi a livello condominiale, come invece chiesto dalle normative in discussione.

Considerando un intervento di riquilificazione di un condominio tipo di 24 appartamenti in una zona periferica, è dunque possibile salire di tre classi energetiche con una spesa di base di poco superiore ai 30.000 euro per appartamento, al netto, come detto, del costo degli infissi che da soli andrebbero ad incidere per altri 10/15.000 euro. La parte del leone sul fronte costi ovviamente la fa l'intervento edilizio

La riquilificazione energetica degli edifici sarà molto onerosa per le villette, meno per i condomini. Ma con le tariffe attuali si arriva a 40 mila euro

vero e proprio, ossia quello di coibentazione, che peraltro è anche quello che consente di ottenere complessivamente il maggior risparmio in termini di consumo energetico. Secondo i calcoli Enea coibentare pareti e tetto comporta un risparmio complessivo del 60% a livello di edificio, il 47% recuperato solo dall'intervento in facciata.

Per favorire gli interventi condominiali di risparmio energetico, peraltro, la legge ha previsto l'approvazione della delibera da parte dell'assemblea con una maggioranza ridotta. È sufficiente, infatti, il sì della maggioranza dei votanti che rappresenti almeno un terzo dei millesimi. La delibera regolarmente approvata diventa obbligatoria anche per i condomini contrari.

Tornando ai costi, posto che da qui al 2033 le tariffe potrebbero variare di molto, c'è poi da considerare che con il Superbonus al 90% resta realmente a carico, almeno per il 2023, solo una quota minima della spesa da sostenere. Grazie all'obbligo di rivolgersi solo ad imprese con certificazione Soa (certificazione che attesta le capacità tecniche ed economiche della ditta), diventa inoltre più facile ottenere lo sconto in fattura o effettuare la cessione del credito direttamente nei confronti della ditta. La qualificazione delle imprese garantisce che non ci sia il rischio di ritrovarsi con il cantiere chiuso e l'intervento sospeso per carenza di liquidità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

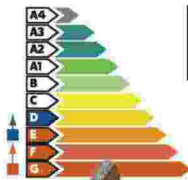
## Quanto ci costa la normativa Ue

### Le norme

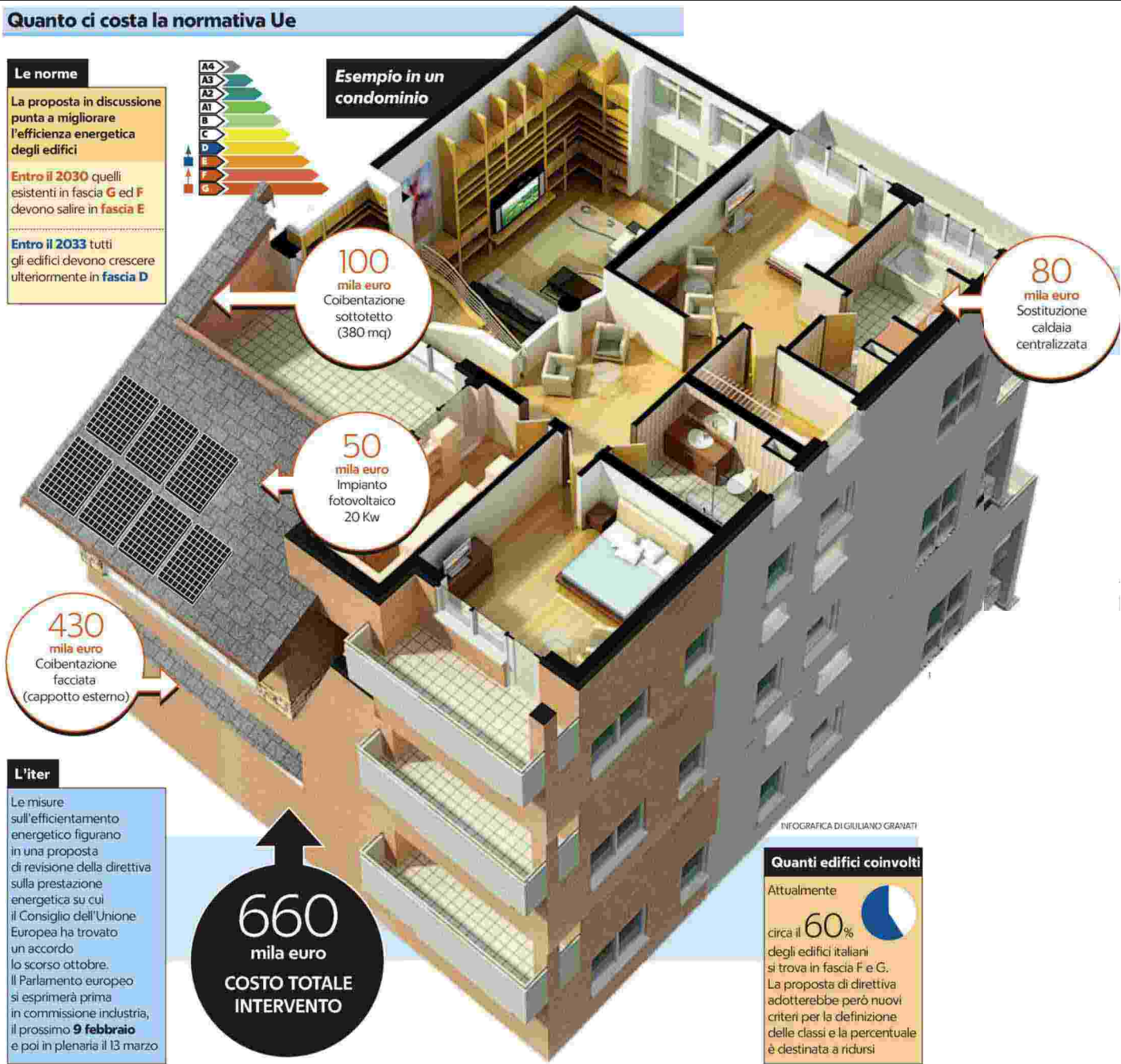
La proposta in discussione punta a migliorare l'efficienza energetica degli edifici

Entro il 2030 quelli esistenti in fascia G ed F devono salire in fascia E

Entro il 2033 tutti gli edifici devono crescere ulteriormente in fascia D



### Esempio in un condominio



### L'iter

Le misure sull'efficiamento energetico figurano in una proposta di revisione della direttiva sulla prestazione energetica su cui il Consiglio dell'Unione Europea ha trovato un accordo lo scorso ottobre. Il Parlamento europeo si esprimerà prima in commissione industria, il prossimo 9 febbraio e poi in plenaria il 13 marzo

INFOGRAFICA DI GIULIANO GRANATI

### Quanti edifici coinvolti

Attualmente circa il 60% degli edifici italiani si trova in fascia F e G. La proposta di direttiva adotterebbe però nuovi criteri per la definizione delle classi e la percentuale è destinata a ridursi

### I numeri

#### Riqualificazione di edificio con 24 appartamenti con miglioramento di 3 classi

Costo totale intervento **730 mila euro**

Spese tecniche **70 mila euro**

#### Riqualificazione di una villetta con miglioramento di 3 classi

Caldaia a condensazione **700 euro**

Pompa di calore **15 mila euro**

Infissi, sostituzione porte e finestre **35 mila euro**