

La casa verde costa di più, ma conviene

Il suo prezzo medio supera di almeno il 10% quello di un'abitazione "normale" ma bisogna calcolare che le spese di gestione saranno ridotte al minimo e che un'eventuale rivendita sarà più facile ed anche più remunerativa. Le certificazioni necessarie

ROSASERRANO

Roma
 Il fattore energia diventerà un elemento sempre più determinante per la compravendita delle case. Il potenziale acquirente si dimostra sempre più esigente: non solo impone al venditore una trattativa estenuante per spuntare il miglior prezzo possibile, ma cerca nel prodotto una migliore qualità costruttiva, maggiori spazi per migliorare il proprio standard abitativo e, molto spesso, si informa sulla classe energetica dell'appartamento.

Attualmente, la casa *green* costa mediamente circa il 10% in più di quella tradizionale. L'acquirente dovrà però valutare attentamente la possibilità che nel medio termine un immobile residenziale dotato di una classe energetica elevata avrà un maggior valore di mercato proprio per i suoi bassi costi di gestione. In pratica, al momento di una eventuale rivendita potrebbe ottenere un *capital gain* più sostanzioso e, particolare di non poco conto, più facilmente liquidabile: la tempistica necessaria per concludere l'affare risulterebbe più veloce rispetto a tipologie costruttive ordinarie.

Per garantire la qualità energetica dell'immobile, il legislatore ha stabilito l'obbligo di dotazione della certificazione specifica. In caso di compravendita, il venditore deve consegnare all'acquirente l'Ace (attestato di certificazione energetica): si tratta di un documento sintetico attestante i risultati dell'indagine effettuata dal Certificatore Energetico sull'edificio analizzato. Questo documento permette all'acquirente di valutare l'efficienza energetica dell'immobile e al tempo stesso di

avere una percezione di quelli che potranno essere i costi di gestione connessi al riscaldamento e/o raffreddamento dell'edificio. In alcune regioni, come ad esempio, la Lombardia, l'Ace deve essere allegato al rogito notarile.

Chi è intenzionato ad acquistare una casa direttamente dal costruttore è opportuno che verifichi se l'immobile è accompagnato dalla certificazione "super". Si tratta di certificazioni volontarie: ad esempio, il Sistema Edificio di **icmq**, organismo di certificazione di terza parte dell'edilizia. «La certificazione energetica volontaria di Sistema edificio — spiega Alberto Lodi, responsabile certificazione Sistema Edificio — offre dei vantaggi aggiuntivi rispetto a quella obbligatoria (Ace): valutazione previsionale in fase di progetto, per sapere, prima di costruire, la validità del progetto dal punto di vista del risparmio energetico (altrimenti si fa a tempo a modificarlo); esecuzione di un numero adeguato di visite in cantiere, accompagnate da rapporti tecnici, finalizzate a verificare sia la conformità della costruzione al progetto, sia la bontà della messa in opera degli elementi tecnici che hanno influenza sulla prestazione energetica».

Solo al termine di questo processo di controllo, **icmq** emette il certificato previsto dalla legge. Può anche certificare, oltre alla qualità energetica anche requisiti di sostenibilità, come il risparmio idrico, e requisiti di comfort interno, come il benessere termico ed acustico. E' opportuno evidenziare che l'Attestato di Certificazione Energetica (Ace) di un edificio attribuisce un valore di "fabbisogno energetico annuo" che ne determina la classe. Le classi sono otto: dalla classe "A+" (che prevede un consumo inferiore a 15 chilowattora per metro quadrato l'anno) alla classe "G" con un fabbisogno energetico oltre i 160 kWh/mq anno).

Vediamo, in concreto, le caratteristiche di un complesso immobiliare con edifici in classe certificata "A"

prendendo a campione il progetto "Habitaria" che La Ducale Spa, società di trading immobiliare del Gruppo Tecnocasa dal novembre 2010 sta realizzando

a Paulo, una cittadina ad est di Milano. L'intervento verrà completato in due fasi, la prima con 100 unità fra abitazioni e negozi. «Per il raggiungimento della classe energetica A — spiega Carmine Prinzo, responsabile area tecnica La Ducale Spa — le strategie adottate in fase progettuale sono state: la riduzione degli sprechi energetici, la produzione del caldo e del fresco con macchine termiche efficienti e la reintegrazione dell'energia consumata con altra ottenuta da fonti rinnovabili». La produzione del calore, del fresco e dell'acqua calda ad uso sanitario è stata affidata a macchine ad alta efficienza quali le pompe di calore che sfruttano l'energia termica prodotta dall'acqua di falda. L'impianto della pompa di calore viene alimentato da energia elettrica e per ottenere il risultato che i costi di questo impianto vengano azzerati, è stato predisposto un campo fotovoltaico per la produzione di energia elettrica che verrà posto sulle falde del tetto. In pratica si otterrà un sistema di riscaldamento-raffrescamento delle abitazioni a costo zero (a consuntivo). Negli alloggi i terminali scaldanti/rinfrescanti saranno autonomi, con pannelli radianti a pavimenti. La temperatura sarà controllata autonomamente da cronotermostati programmabili e i consumi saranno verificati con appositi contabilizzatori.

Per ottenere la certificazione in classe energetica "A" è necessario, fra l'altro, progettare forme architettoniche che riducono al massimo le dispersioni di calore, garantiscono il massimo isolamento, l'utilizzo di materiale ecocompatibili, serramenti di ultima generazione che coniugano risparmio acustico e termico.

LE REGOLE
 Per garantire la qualità energetica dell'immobile la legge stabilisce l'obbligo di certificazione specifica: il venditore deve infatti consegnare a colui che compra l'Ace, cioè l'attestato di qualità energetica

Sarà possibile ottenere un sistema di riscaldamento e raffrescamento a costo zero

© RIPRODUZIONE RISERVATA