

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI



Stefano Antonio Panci

Uno strumento di grande importanza se utilizzato con la garanzia dell'indipendenza del certificatore, elemento fondamentale per ottenere un alto livello di qualità nell'edilizia e quindi nella vita del cittadino.

La certificazione energetica è uno strumento importantissimo, ma il sistema di calcolo permette troppe interpretazioni. Oggi, in Italia, il tecnico specialista riesce a giocare con i numeri e a ottenere ciò che gli serve. Con questo *modus operandi* il rischio è che tra un paio d'anni avremo tutte le abitazioni in Classe A senza aver cambiato realmente nulla. L'obiettivo europeo, invece, è salvaguardare l'indipendenza di chi certifica; deve essere un'operazione trasparente, legata alla qualità, deve insomma essere garantita l'imparzialità. Non può funzionare una metodologia in cui il committente si affida al suo collaudatore di fiducia, pagato profumatamente. È un programmato conflitto d'interessi.

L'obiettivo europeo è salvaguardare l'indipendenza di chi certifica e garantirne l'imparzialità.

Io lo chiamo il virus dell'auto-certificazione. La testimonianza è data dal fatto che il prezzo di questo mercato è andato al ribasso e tutto ciò si traduce in una grande opportunità persa, perché in questo modo facciamo danni a lungo termine. Il certificato energetico è vissuto come un semplice pezzo di carta da acquistare al supermercato. La Classe A che oggi viene venduta, in sintesi, non significa efficienza, ma autocertificazione. Siamo dunque dinanzi all'en-





Ci vuole un regolamento, e qui subentra il lavoro di un ente pubblico.

La vera sfida sta nella riqualificazione di gran parte delle costruzioni italiane.

Investire in indipendenza energetica vuol dire creare posti di lavoro e azioni sociali.

nesima truffa legalizzata, che per i cittadini dura però trent'anni, perché il debito deve essere estinto senza possibilità di rivalersi, in virtù di contratti d'acquisto che ha sottoscritto. Pagherà il cittadino per errori commessi da altri, come al solito.

Forse non tutti sanno che è l'Europa che ha deciso di concedere non più di dieci anni per arrivare ad una classificazione energetica "Gold". Si dovrebbe quindi partire ora con iniziative, progetti, cantieri. Invece la beffa è che Milano si

sta preparando per l'Expo 2015. Non potrebbe andare peggio in quanto anche il resto d'Italia dorme nei suoi edifici colabrodo del dopoguerra. Il dato più scioccante è che, almeno in edilizia, si è praticamente inventato tutto.

A differenza del settore dei trasporti, l'edilizia è pronta al futuro. Siamo quindi immersi in un dramma, perché proprio l'edilizia è un gigantesco volano di economia. Investire in indipendenza energetica vuol dire creare posti di lavoro e azioni sociali. Se non sali sul treno del futuro, il mercato ti punisce.

Una differenza importante con la Germania è nell'informazione. All'estero questi temi sono di uso e consumo quotidiano, sono sempre presenti nelle cronache dei giornali. Quello che non si riesce a far ca-

pire è che se ristrutturiamo un edificio a Milano o a Bergamo, intervengono l'artigiano, il geometra e l'architetto del posto. Aumenti il valore dell'immobile, aumenti l'indotto economico e non permetti ad imprese estere di acquisire l'appalto.

L'Europa ha certificato che la fonte principale d'inquinamento non deriva dalle auto, bensì dalle case. Se non creiamo questa particolare attenzione, andrà a finire come per il fotovoltaico, dove sono le imprese estere a svilupparsi nel territorio, mentre le PMI locali sono solo in grado di posare il prodotto. Dobbiamo investire in questa nuova era, in cui il rinnovabile prenderà il posto del fossile; bisogna vedere opportunità dove gli stolti vedono un castigo.

Insomma, ci vuole un regolamento, e qui subentra il lavoro



L'intervento più intelligente è senza dubbio ritoccare l'involucro, e questi edifici hanno maturato oggi un'età che richiede interventi di manutenzione.

di un ente pubblico. La nuova edilizia richiederebbe l'attivazione dell'intera filiera. Ad oggi, infatti, un semplice Comune ha tutti gli strumenti necessari per cambiare il mondo da un giorno all'altro, decidendo quali tipi di normative adottare.

La vera sfida sta nella riqualificazione. Gran parte delle costruzioni italiane sono state edificate negli anni del boom economico, tra il 1960 e il 1980, circa un 60% dell'esistente. La difficoltà è che, a differenza ancora della Germania - dove abbiamo grandi consorzi proprietari di migliaia di appartamenti -, in Italia vige una situazione di multiproprietà.

L'intervento più intelligente è senza dubbio ritoccare l'involucro, e questi edifici hanno maturato oggi un'età che richiede interventi di manutenzione. Proprio qui dobbiamo

cercare di abbinare l'intervento con una riqualificazione energetica. L'Italia, da questo punto di vista, ha la miglior legge degli ultimi vent'anni, che garantisce il 55% di detrazione fiscale se si interviene sull'esistente. Dobbiamo sfruttarla.

In Alto Adige, per esempio, sono riusciti a mitigare la crisi edile con incentivi particolari: c'è, infatti, la possibilità di "regalare" ben 200 metri cubi di superficie a chi realizza un intervento energetico che porta l'intera struttura almeno in Classe CasaClima C.

Per concludere, è il caso che il modello di sviluppo adottato dal mondo venga ripristinato in meglio, una sorta di "Matrix Reloaded" in cui la qualità della vita sia più importante del suo standard.

Lo sviluppo illimitato non può funzionare in un sistema chiu-

so così come l'energia solare non può bastare se non si agisce prima alla base della piramide energetica, rimediando agli errori fatti per ebbrezza edilizia.

Quando comprate casa, non fatevi ingannare dalle pubblicità sui pannelli solari, dai grandi manifesti "verdi". Informatevi prima sul costruttore, su chi ha effettuato la certificazione e su chi ha pagato il certificatore. Ne vanno della salute dei vostri figli e del vostro conto in banca, perché dalla prima bolletta all'ultima passeranno trent'anni di mutuo.

L'Italia ha la miglior legge, che garantisce il 55% di detrazione fiscale se si interviene sull'esistente.