

Un investimento sicuro?

La riqualificazione della casa

Per decenni la casa ha costituito in assoluto l'investimento preferito degli italiani. Poi la crisi economica mondiale ha fatto scricchiolare anche questa consolidata abitudine ed il mercato immobiliare ha subito un brusco rallentamento. Qualcuno afferma sia un tracollo. Comunque sia, per chi è proprietario, mantenere più elevato possibile il valore dell'investimento è quasi un obbligo. Ma può anche essere un'opportunità ed un risparmio, specie se l'immobile è "datato". Vediamo perché.

L'Italia ha vissuto periodi in cui si è costruito molto, ma senza regole. Edilizia pubblica e privata per decenni non hanno avuto particolari attenzioni verso il contenimento energetico. Non se ne sentiva il bisogno o il problema non era vissuto come prioritario.

Prima del 1991 non esisteva nessuna normativa. Oggi nuove politiche economiche, supportate da una maggiore presa di coscienza legata al risparmio energetico, all'utilizzo di nuove fonti, alla salvaguardia e tutela dell'ambiente e della salute dell'uomo, agevolano il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso opere di riqualificazione che possono aumentare la classe energetica di un immobile in generale, con evidenti vantaggi in termine di investimento ma anche di risparmio immediato sui consumi, in particolare quelli legati al riscaldamento.

In genere gli interventi di riqualificazione di un edificio comprendono azioni che migliorano il comfort degli ambienti all'interno, che producono sostanziali risparmi nei consumi energetici, che utilizzano materiali più ecologici e non inquinanti. Ma possono anche interessare l'edificio all'esterno, come ad esempio la realizzazione di cappotti termici, anche di modesto spessore, o di involucri isolanti particolari, sia delle pareti che dei solai, o di impianti alternativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, come il solare o il geotermico.

Il problema è oggi ancora più sentito da quando il valore dell'immobile è strettamente legato alla classe energetica di appartenenza, da quando cioè esiste per i proprietari l'obbligatorietà di far redigere da un tecnico un attestato di certificazione che deve accompagnare le transazioni eseguite sull'immobile. Le classi, che vanno dalla A alla G, identificano il consumo annuo dell'edificio. La classe energetica A è la migliore (con consumi minori di 15 kWh al metro quadro), la G la peggiore (con consumi superiori ai 160 kWh al metro quadro).

Tanto per capire la gravità della situazione, basta citare un dato emerso durante uno studio condotto sul patrimonio edilizio in Italia, secondo il quale il nostro paese avrebbe il record negativo più alto di tutta l'Europa, con un valore medio di consumi energetici che si attesta sui 180 kWh al metro quadro per unità immobiliare. Il peggio del peggio.

Riqualificare insomma non solo diventa un motivo di riscatto nazionale, ma soprattutto un ottimo investimento per i proprietari che possono immediatamente trarre vantaggi tangibili, quali:

- rivalutare il valore commerciale dell'immobile innalzando la classe energetica
- risparmiare euro dalle prime bollette di riscaldamento della casa (e non pochi...)
- usufruire per almeno 10 anni delle detrazioni fiscali rese possibili con i bonus del Governo recuperando quindi in breve il denaro speso.

Tanto per essere pratici e concreti, alcuni calcoli indicano che passare da una classe F ed una E produce risparmi sui consumi energetici del 25%. La sostituzione degli infissi, ad esempio, è certamente una delle

prime azioni che contribuiscono a migliorare questa situazione e quindi a riqualificare un edificio. Si calcola un 10% di risparmio annuo sui consumi di riscaldamento, che aumentano se si considerano anche i costi per il condizionamento estivo. Infissi di vecchia generazione, considerati obsoleti se paragonati ai nuovi sistemi prodotti oggi, non possono minimamente garantire le stesse performance di isolamento termico e acustico degli infissi moderni. Nuovi dispositivi, come le termocamere ad infrarossi, possono evidenziare in modo inequivocabile come in presenza di finestre vecchie in legno o alluminio freddo, la dispersione termica sia praticamente incontenibile. Così come al contrario testimoniano che infissi nuovi in alluminio a taglio termico o in legno o PVC, posati in modo qualificato, risolvono in modo estremamente pratico ed immediato il problema, contribuendo ad un risparmio immediato e cospicuo sui costi di riscaldamento e raffrescamento estivo.

Se poi le azioni di riqualificazione coinvolgono anche impianti per l'utilizzo di energie alternative, caldaie di nuova generazione, opere di isolamento termico dei muri e dei solai, ecc. il risparmio sui consumi può superare il 50%. Investire in riqualificazione energetica conviene a tutti: proprietari, condomini e locatori.