

Efficienza

Costi ancora alti per le case in Classe A

ADRIANO LOVERA PAG. 15



CASE EFFICIENTI

Non sempre conviene comprare in Classe A

di Adriano Lovera

● Gli incentivi fiscali e soprattutto gli obblighi di legge contribuiranno a diffondere sempre di più le abitazioni ad alta prestazione energetica. Eppure, a livello di compravendite, queste rappresentano ancora una nicchia. Colpa del costo, certo, ma anche perché i potenziali acquirenti faticano a soppesare davvero la bontà della scelta. In quanto tempo ammortizzerò la spesa, a livello di risparmio energetico? Quanto varrà di più l'immobile? Oppure, se dovessi ristrutturare, perché mi converrebbe "spingermi" fino alla classe A o oltre?

Oggi, secondo il rapporto congiunto i-Com-Enea-Fiaip, sul totale delle compravendite non più del 3-7% rientra nelle classi A+, A e B. E non va meglio per gli alloggi ristrutturati, che spesso si fermano alla C, e solo l'11% di queste operazioni eleva l'immobile dalla B in su. Quanto ai prezzi, tracciare una media è difficile. «Se parliamo dei centri delle grandi città, gran parte del costo è dovuto alla posizione, più che alla classe energetica. Per acquistare questo tipo di soluzioni, è sempre meglio spostarsi verso la periferia», ragiona Franco D'Amore, direttore dell'area Energia di i-Com. Secondo l'ufficio studi di Immobiliare.it il prezzo medio degli immobili in Italia è di 1.940 euro al metro quadrato, mentre il costo

medio per una casa in classe A è di 2.618 euro, una differenza quindi del 34%, ma che può toccare punte del 60% per progetti di particolare pregio, magari in classe A++, oppure vicini al centro. E anche nella scelta "nuovo in classe A" contro "ristrutturato", la seconda soluzione conviene sensibilmente: gli alloggi risistemati costano in media 2.262 euro al metro e consentono un risparmio vicino al 16 per cento.

Perché, allora, investire nell'alta efficienza? «Tra breve, chi sceglierà il nuovo sarà obbligato a ricadere in queste classi per un mix di obblighi normativi», dice Domenico Prisinzano, ingegnere dell'unità Efficienza energetica dell'Enea. Almeno sulla carta infatti, dal 2021 tutti i nuovi edifici residenziali dovranno essere a energia quasi-zero, stando al D.M. 26 giugno 2015, il cosiddetto "requisiti minimi". In virtù del Dlgs 28 del 2011, almeno il 50% dei consumi dovranno essere coperti da fonti rinnovabili, già per tutte le licenze edilizie richieste dal 1° gennaio 2018 (doveva essere 2017, ma il termine è stato esteso con l'ultimo decreto Milleproroghe).

Eppure, se ci sarà l'obbligo a costruire, di sicuro non esisterà quello di acquistare immobili ad alta efficienza. E lo stock di immobili "energivori" sarà sempre elevato e più a buon mercato. Un paragone, calcolato da i-Com, potrebbe però convincere l'investitore anche solo a operare una buona ristrutturazione. Supponiamo di avere due abitazioni di 100 metri quadrati, una in classe A+ con un consumo energetico pari a 12 kWh/mq anno e una in classe G, con consumi pari a 210 kWh/m2 anno, alimentate a gas e posizionate in centro Italia. Si possono stimare costi per la gestione energetica di 170 euro l'anno nel primo caso e 1.440 nel secondo. Su un periodo di 15 anni, equivalgono a 2.550 euro (25,5 al metro) e di 21.600 (216 euro al metro). Vediamo questi valori in rapporto ai prezzi. Per un immobile da ristrutturare, che si suppone in classe G, un valore medio di mercato oggi può approssimarsi in 1.500 euro al metro quadrato. Significa che su questo valore i costi energetici incidono per circa il

14%. «Ristrutturando questo immobile e portandolo in classe A+, il suo valore di mercato, solo considerando i risparmi energetici cumulati su 15 anni, dovrebbe aumentare di circa il 14%», conclude D'Amore di i-Com.

Negli annunci online la differenza di prezzo tra il nuovo ad alto risparmio e il ristrutturato è del 16%

