

Case con il bollino verde, bocciate le archistar

CERTIFICAZIONE ENERGETICA OBBLIGATORIA GIÀ QUANDO UN APPARTAMENTO VIENE MESSO IN VENDITA, MA SOLO LA METÀ DEI PROPRIETARI RISPETTA LA LEGGE. UNA RICERCA DI LEGAMBIENTE BOCCIA ALCUNI EDIFICI FIRMATI DAI GRANDI ARCHITETTI ITALIANI

Christian Benna

Milano

Occhio alle truffe del bollino verde. Dal 2012 la certificazione energetica degli edifici è diventata obbligatoria in tutti gli atti di compravendita e di locazione. Tuttavia, secondo la piattaforma Immobiliare.it, nei primi anni di vita la norma è stata in gran parte disattesa: solo il 53% degli annunci di vendita e appena il 37% di quelli in locazione offrono questa indicazione. Per evitare i costi della perizia, molti proprietari scelgono — anche se è una pratica non lecita — un profilo basso (classe G) per poi chiedere la reale certificazione al momento del foglio. Questo perché l'attestato di prestazione energetica ha dei costi (si va dai 300 euro per un appartamento ai 500 per una villetta) che possono avere un peso rilevante nell'economia familiare, soprattutto oggi quando i tempi di vendita di un appartamento sono sempre più lunghi e non si sa quando si rientrerà della spesa. E in molti puntano al risparmio. Tanti invece si affidano a certificazioni low cost. Secondo Altroconsumo, la Rete offre molte alternative a buon mercato, ma spesso di bassa qualità. Anzi, a volte si tratta di vere e proprie truffe. Che poi ricadono, in termine di responsabilità, anche penale, sul proprietario di casa nel momento in cui vende un appartamento con una classe diversa da quella effettiva. Anche Legambiente ha voluto vederci chiaro sul bollino verde Made in Italy. E ha avviato un'indagine che ha preso in esame oltre 500 edifici in 47 città italiane. Il risultato è che su 100 abitazioni 89 risultano molto lontane dagli standard di efficienza energetica richiesti dall'Europa. Inoltre, in 13 regioni non esistono controlli sui certificati di prestazione energetica. Gli unici promossi dall'associazione sono state le città Trento e Bolzano e le regioni Piemonte e Lombardia, mentre dalle analisi delle termografie sono stati "bocciati" alcuni edifici progettati da architetti star come Fukasas, Portoghesi, Krier.

A complicare il mosaico è la leg-

ge italiana, che dopo varie procedure di infrazione, si è adeguata alle direttive europee (che puntano a diminuire i consumi del 22% entro il 2020), ma ha lasciato in materia ampia discrezionalità alle Regioni. La Lombardia, una delle prime Regioni a dotarsi anche di meccanismi sanzionatori per i furbetti del bollino verde, ha scoperto, attraverso un'indagine a campione su 40 abitazioni certificate che 16 dichiaravano prestazioni non veritiere. Il record di immobili certificati in Italia è in Trentino Alto Adige, con l'80% di unità immobiliari; seguono il Veneto (62%) e la Valle d'Aosta (58%); agli ultimi posti, invece, troviamo la Sicilia (23%) e la Basilicata, dove solo il 19% degli immobili sul sito hanno un valido documento di attestazione dei consumi. Come fare a capire se la classe energetica attesta di un immobile è una patacca o fatta a regola d'arte? Secondo Casa Clima, l'ente strumentale della Provincia Autonoma di Bolzano, non coinvolto nel processo edilizio, che si occupa della certificazione energetica e ambientale di edifici e prodotti, il proprietario o l'inquilino può verificare egli stesso la bontà di una certificazione. Stefano Fattor, presidente dell'agenzia Casa Clima di Bolzano, spiega: «Noi facciamo controlli, a sorpresa, ogni volta che viene rilasciata una garanzia. Questa tipologia di interventi evita che qualcuno si approfitti della buona fede di inquilini e proprietari». Ma è anche possibile, secondo Fattor, compiere alcuni test fai-da-te, per capire se davvero abitiamo in una classe ad alta efficienza energetica oppure no.

«Sul lungo termine, diciamo 12 mesi, lo si evince molto bene dai valori della bolletta se la certificazione è farlocca». Un edificio di classe A consente risparmi fino al 30% sui costi di luce e gas. Ma è possibile verificare subito la reale corrispondenza di un bollino verde con le condizioni effettive di un'abitazione. Ad esempio «dopo aver chiuso tutte le finestre e tenuto bene aperte tutte le porte, si accende la cappa al massimo». A quel pun-

to «se si sentono degli spifferi, significa che la nostra classe A è tutta una montatura». Più complesso, e a pagamento, è il *blower door* test che permette di misurare l'ermeticità di un edificio dopo aver imposto una determinata differenza di

pressione tra interno ed esterno. Si tratta di un metodo che permette di scoprire "le perdite d'aria" dell'involucro edilizio e di valutare il flusso (o tasso) di ricambio dell'aria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COMPOSIZIONE DELLA BOLLETTA ELETTRICA

Dati 2013

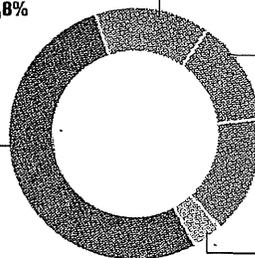
COMPONENTE ENERGIA
52,8%

COSTI DISTRIBUZIONE E MISURA ENERGIA
14,7%

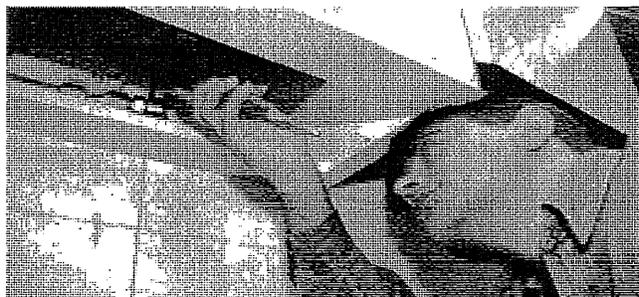
IMPOSTE
13,3%

ONERI DA INCENTIVI A RINNOVABILI
15,3%

ONERI DI SISTEMA E INCENTIVI ALLE ASSIMILATE
3,9%



Fonte: Legambiente



Secondo una ricerca di Legambiente su 100 abitazioni 89 risultano molto lontane dagli standard di efficienza energetica richiesti dall'Europa

