

VENDESI casa con patente

Un certificato verde per documentare il consumo energetico di un appartamento. È previsto da una legge del 2005 che era rimasta sulla carta. Ma poi la Lombardia è partita da sola. E ora sulla sua scia...

DI GIANNI DEL VECCHIO E STEFANO PITRELLI

Al pari di un'automobile o di una lavatrice, la casa che stai per comprare consuma, perché durante l'inverno spendi per riscaldarla e in estate per tenerla fresca. E quanto dovrà sborsare in bolletta dipende da quelli che per i superficiali saranno solo degli spifferi, ma che si traducono in soldi. Se finora gli italiani in cerca di una dimora questa domanda non se la ponevano, dal primo luglio avranno tutto il diritto di chiedere quanto gli toccherà spendere di riscaldamento o per il condizionatore nella nuova casa.

Sta infatti per entrare in vigore una norma che impone al venditore di dotarsi di un certificato energetico. Una specie di pagella che dà il voto all'appartamento in vendita e che già inizia a comparire, accanto al numero dei vani, negli annunci immo-

biliari. Il voto non è espresso in numeri, ma in lettere: si va dalla "A" alla "G", dove la "A" sta per una casa che quasi non ha bisogno di riscaldamento (non è impossibile, anche se è ancora molto difficile) e

la "G" invece per un appartamento-groviera, pieno di sprechi energetici. I buchi che declassano l'appartamento lo individua il "certificatore energetico", ossia il tecnico specializzato che visita i locali, piantina alla mano, e calcola i consumi dell'abitazione da due punti di vista: l'isolamento termico e la qualità degli impianti. Quindi conta quanto è grande lo spazio dove si vive, come sono fatti i muri, il pavimento e il soffitto, ossia tutte le superfici che consentono lo scambio di calore tra l'interno e l'esterno. Lo specialista analizza infissi, porte e finestre e persino i cassonetti delle tapparelle. Poi, passa agli impianti, per capire se la caldaia non sia più potente del necessario e quanto efficienti risultino le pompe che portano acqua ai termosifoni. Infine, il tecnico prende tutti i dati e li infila in un computer. Ne verrà fuori un consumo energetico per metro quadrato (vedi

la tabella a destra) che identifica la classe di appartenenza. «Quando acquisti un'automobile ti preoccupi sempre di sapere quanti chilometri farà con un litro di benzina. Adesso si saprà anche quanto consumano gli edifici», dice Ermanno Porrini del sindacato Federgeometri, specializzato nella certificazione energetica, «e questo finirà per incidere sui prezzi di mercato».

«La patente verde, che avrà una durata decennale, da un lato incrementerà il valore degli immobili più efficienti, dall'altro non potrà che garantire maggiormente gli stessi consumatori», osserva Sergio Silvestrini, segretario generale della Cna, la Confederazione nazionale dell'artigianato, che proprio su questo fronte sta orientando l'attività di molte delle sue aziende. Vantaggi, sì, ma a che prezzo? Tutto dipende dalla quantità di lavoro richiesto al certificatore: un conto è studiare una casa già bella e fatta, un altro è andare in cantiere a seguirne i lavori. Il costo di una certificazione energetica parte da una tariffa base di 300 euro, ma può lievitare. «Facciamo l'esempio di abitazioni già esistenti: per un appartamento di 90 metri quadrati la spesa si attesta intorno ai 400 euro», spiega Porrini, «mentre per una villetta di 160 metri raggiunge i 1.500».

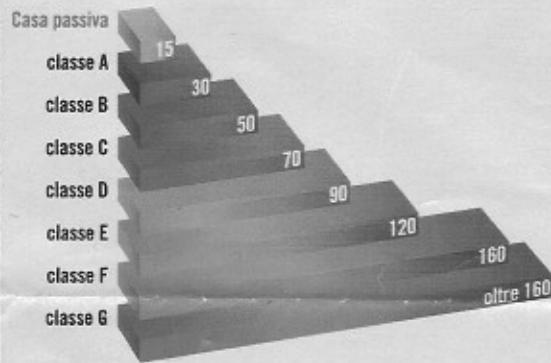
Per la maggior parte degli italiani tutto questo è di là da venire. Per i lombardi, invece, la certificazione energetica è già una realtà consolidata, e rappresenta un modello a cui



Da sinistra:
nuove costruzioni
nel porto di
Genova, il
quartiere satellite
di Milano 2,
Roberto Formigoni

Le sette classi dalla A alla G

Per ogni classe energetica è indicato il consumo in kWh per mq all'anno



le leggi nazionali potrebbero ispirarsi. Dove il governo non accompagna l'obbligo della certificazione con una sanzione in caso di omissione (vedere il riquadro in alto), il parlamentino guidato da Roberto Formigoni si ribella introducendolo nella regione, come è successo poche settimane fa. «Lo abbiamo fatto in accordo con l'ordine dei notai, che hanno accettato di esigere l'atto al momento della compravendita, con le associazioni di categoria, i sindacati e la stessa opposizione», spiega Massimo Buscemi, assessore lombardo allo Sviluppo sostenibile. «Finita abbiam emesso 100 mila certificati energetici e già formato 8.500 tecnici specialisti. Nel giro di due anni e mezzo», conclude, «arriveremo a pieno regime fra nuovo, usato e locazioni».

Anche altre regioni si sono mosse nella stessa direzione. Liguria, Emilia Romagna e la provincia autonoma di Bolzano hanno già regolato l'obbligo del certificato. E presto ci arriveranno anche il Piemonte e la provincia di Trento. Si sta così creando uno scenario a macchia di leopardo, con quasi tutto il Nord a fare da bat-

RIVOLUZIONE A OSTACOLI

La rivoluzione della pagella verde è, per molti cittadini, un vero ginepraio. Non esiste un modulo standard, non si capisce se e quando bisogna consegnarlo al nuovo proprietario, non si sa cosa può succedere se l'obbligo non viene rispettato. Oltre tutto, ogni regione fa di testa sua, cosicché comprare casa in Lombardia o in Campania finisce per essere una faccenda molto diversa. Il caos getta altra sabbia negli ingranaggi di un settore, quello delle compravendite immobiliari, che non scoppia certo di salute. L'obbligo della pagella verde è previsto da una legge del 2005 che indicava in maniera chiara e precisa come e quando il certificato sarebbe dovuto entrare in scena: davanti al notaio, al momento del rogito, a carico di chi vende, che deve consegnarlo a chi compra. E se non lo fa, il contratto viene considerato nullo. Un meccanismo ben congegnato, che però è stato privato di un ingranaggio fondamentale. Nel luglio scorso l'esecutivo (con un emendamento alla manovra triennale di Tremonti), ha scompagnato tutto: abrogato l'obbligo di consegna al momento della vendita, scomparsa la sanzione. Come se sull'autobus il controllore dovesse credere sulla fiducia che il passeggero ha pagato il biglietto. Alla fine, rimane l'obbligo della pagella verde e null'altro. Tanto che i notai sono corsi ai ripari: il consiglio nazionale sta preparando un documento in cui si spiega ai propri associati che cosa fare. Secondo il notaio vicentino Giovanni Rizzi, ad esempio, l'obbligo del certificato rimane, ma la consegna può avvenire anche dopo la transazione. Il venditore può fare uno sconto al compratore, che si farà carico del tagliando energetico.

tistrada verde e il Centro-sud che resta immobile.

Proprio questa disparità ha ridato fiato ai nemici della patente verde. La Confedilizia, l'associazione dei proprietari di case, che fa il tifo contro il certificato, visto solo come un altro balzello da pagare, facendosi forte del parere del costi-

tuzionalista Vittorio Angiolini, sostiene che l'entrata in vigore della norma statale fa da ghigliottina per quelle regionali. Con tanti saluti alla bioedilizia al di sopra del Po. Questa situazione di caos ha un responsabile ben preciso: il governo. È dal 2005 che ben tre ministeri (Sviluppo economico, Ambiente e Infrastrutture) devono emanare le linee guida valide per tutta l'Italia ▶

Metti l'eolico sul tetto

Un mini impianto eolico a forma di aeroplano da mettere sul tetto, consegnato e pronto a funzionare in una settimana. È la nuova campagna di Enel.sì, società che fa capo a Enel Green Power, la creatura del gigante dell'energia dedicata alle rinnovabili, che ha capito l'importanza della semplicità d'uso per cavalcare il boom della green economy. Un'offerta tra le prime interamente dedicata ai mini eolici domestici: i destinatari sono infatti le famiglie, gli agriturismi o i commercianti, che possono produrre energia pulita usando impianti da qualche centinaio di watt fino ad arrivare a 200 Kw. Il costo è di circa 5 mila euro a kilowatt, e se si pensa che per un'abitazione la potenza consigliata è di 3 kW, per una famiglia l'espansione è di 15 mila euro. Una cifra da considerare come un investimento, rimborsabile grazie all'incentivo di 0,30 euro (che dal sedicesimo anno di attività scende a 0,18) erogato dal GSE per ogni Kwh immesso in rete. In pratica, l'intera somma iniziale viene recuperata in nove anni, e da quel momento ogni kilowatt si trasforma in un guadagno. La facilità investe anche la burocrazia: oltre ad avere l'apparecchio installato in casa in poco tempo, le pratiche amministrative sono svolte dalla società, allacciamento alla rete e dichiarazione di inizio lavori compresi. La novità non è solo nella grandezza degli apparecchi, ma anche nella provenienza: i mini eolici forniti da Enel sono quasi completamente prodotti da aziende italiane. Dice Antonino Culcasì, ingegnere della trapanese Layer Electronics: «In questa zona la gente è da sempre abituata a sfruttare il vento, prima con i mulini e oggi con le grandi centrali. Dopo la regolamentazione degli incentivi del 2008, la richiesta dell'eolico domestico è esplosa, anche perché le piccole pale sono perfette per le zone di campagna».

M. O.



Rinaldo Incerpi

(previste da una legge) per redigere la pagella verde delle case. Invece, a oggi non esiste alcun modulo prestampato, e geometri o ingegneri si troveranno a dover inventare il documento. «Tutta questa incertezza e questi ritardi sono una cosa indegna», sbotta il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: «Siamo trattati da cittadini del Terzo mondo. Non è possibile che nessuno sia in grado di dirci che cosa bisogna fare. I notai ripetono che la pagella verde è necessaria, ma a pagare saremo noi proprietari». Opposto il punto di vista di Silvestrini, convinto che per le circa 50 mila piccole e medie imprese italiane impegnate nell'edilizia sostenibile questa svolta verde «rappresenta un fattore d'incremento della competitività e la prospettiva di nuova occupazione».

Oltre alla questione dell'obbligo della patente verde, un altro aspetto finora trascurato dalla legge è il conflitto di interessi che rischia di verificarsi tra proprietario di casa e certificatore. Lo spiega un ingegnere napoletano: «Una classificazione energetica alta può gonfiare artificiosamente il prezzo della casa in vendita». E lo conferma Porrini: «Per essere attendibile, la certificazione energetica deve essere rilasciata da esperti o organismi terzi, estranei alla proprietà». Come accade in Lombardia, dove l'albo dei certificatori si sta dotando di ispettori proprio per vigilare sul rischio di irregolarità.

Insomma, per la maggior parte degli italiani quello di una casa di "classe A" oggi resta un sogno. Ma c'è anche chi sta attivamente lavorando perché l'edilizia sostenibile entri a far parte della nostra cultura. È il caso di un progetto nato in seno alla Incerpi, un'impresa di Pistoia dove si lavora al prototipo di una "casa passiva": quella che produce da sé l'energia di cui ha bisogno. «Vogliamo fornire alle imprese un servizio che permetta di costruire abitazioni che rispettino l'ambiente e siano confortevoli», dice Federico Incerpi, vicepresidente e figlio del titolare, Rinaldo. In questa casa ideale, i tetti verranno realizzati in fibre di cocco, le tegole saranno pannelli fotovoltaici, le finestre si oscureranno da sole a seconda dell'intensità della luce e cattureranno i raggi solari. E il calore verrà diffuso attraverso il pavimento, i battiscopa, le pareti o il soffitto. ■