

LA NUOVA FRONTIERA DEL PATRIMONIO EDILIZIO GREEN

Il mercato immobiliare è soggetto a una serie di fluttuazioni con il passare del tempo e in modo diverso da zona a zona geografica.

La tipologia, la destinazione d'uso, la metratura, le peculiarità, quali la presenza del giardino, di balconi, terrazzi, box auto, garage, la qualità, ma anche e soprattutto la zona in cui si trova sono tutti aspetti che incidono sul valore dell'immobile. In tempi recenti un altro parametro importante che non va dimenticato per definire il valore di un immobile è la classe energetica alla quale esso appartiene.

E' probabile che ai più qualcuno di questi elementi potrebbe sembrare irrilevante, non lo saranno sicuramente per il professionista che dovrà emettere una stima del valore dell'immobile. Con competenza e capacità di analisi egli saprà tener conto di ognuno di questi elementi al fine di definire il valore preciso dell' immobile.

L'importante novità a questo proposito è riferibile alle normative introdotte a livello Europeo.

Il 14 marzo, infatti, il Parlamento Europeo ha approvato il testo che prevede la ristrutturazione degli immobili europei con l'obiettivo di renderli più sostenibili per l'ambiente.

Ecco, in breve, cosa prevede la Direttiva UE relativa alle case green:

- Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2028.
- Gli edifici residenziali dovranno essere ristrutturati per rientrare almeno nella classe E entro il 2030, in classe D entro il 2033.
- Per gli edifici non residenziali e pubblici i tempi si accorciano di tre anni: entro il 2027 classe E, entro il 2030 classe.

Ma l'Italia è pronta a giocare questa partita? Cosa fare oggi per essere pronti quando la **Direttiva (anche detta EPBD, Energy performance of buildings directive)** entrerà in vigore? Cerchiamo di capire quali sono gli obiettivi che si intendono ottenere.

Alla base di ogni considerazione si devono porre i temi della transizione ecologica ed energetica, in questo senso l'Europa vuol ridurre l'impatto ambientale degli edifici.

In generale, il 75% degli edifici esistenti è da considerare inefficiente dal punto di vista energetico. Questo fattore incide direttamente anche sulla qualità dell'aria delle nostre città.

Il patrimonio edilizio in Italia è decisamente datato, realizzato in buona parte negli anni della ricostruzione del dopo guerra e del boom economico e comunque di anni in cui il risparmio energetico non era considerato un parametro di funzionalità. Al momento nel nostro Paese circa il 74% delle abitazioni ([11 milioni](#)) rientra una classe energetica E, F o G, quindi inferiore ai parametri imposti dalla nuova Direttiva.

- **In Italia** possiamo ipotizzare che la Direttiva diventerà **operativa nel 2025**. È possibile quindi ipotizzare che molti immobili, in vista dell'attuazione della direttiva UE, risulterebbero inadeguati e potrebbero perdere l'attuale **valore di mercato** se non oggetto di interventi di ristrutturazione.
- Per non farsi trovare impreparati è importante iniziare a valutare oggi una serie di interventi, tutti volti alla limitazione dei consumi energetici in modo da abbattere le fonti di emissioni inquinanti, come ad esempio l'installazione di impianti solari, l'adeguamento dell'efficienza dell'isolamento termico, in particolare se la classe energetica dell'immobile è molto bassa.

Tuttavia alcuni immobili sono esclusi. La nuova Direttiva UE prevede alcune eccezioni. Tra gli immobili che potranno essere esclusi dagli interventi di ristrutturazione troviamo:

Monumenti, Edifici con particolare valore storico e architettonico, Chiese e altri luoghi di culto, Edifici a uso temporaneo, Seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno, Abitazioni unifamiliari di superficie inferiore a 50 metri quadri.

In tema di **Case Green** gli ingegneri non sono ovviamente contrari alla necessità di arrivare ad una riqualificazione del patrimonio abitativo in linea con quanto previsto dalla normativa europea, riteniamo che l'ambiente meriti una inversione di tendenza rispetto a come maltrattato dalla Rivoluzione Industriale fino ai nostri giorni, in modo da restituirlo alle future generazioni, da cui l'abbiamo ricevuto in prestito, in condizioni di vivibilità migliori. Rimaniamo tuttavia convinti che sia necessaria la predisposizione di un piano fattibile. Si consideri che con il Superbonus solo il 20% dello stock immobiliare è stato messo in regola.

Inoltre dovrebbe avere rilevanza e ritornare d'attualità il **Fascicolo del Fabbricato**, strumento utilissimo per capire se un fabbricato è già idoneo o deve essere efficientato energeticamente; è di tutta evidenza la necessità che l'efficientamento energetico sia preceduto da una verifica di vulnerabilità sismica. La Rete delle Professioni Tecniche si è battuta sempre molto sul tema, scontrandosi spesso con l'atteggiamento miope di alcune categorie.

Se il nuovo Governo è intenzionato a risolvere queste questioni, gli ingegneri sono disponibili a collaborare con l'Esecutivo mettendo a disposizione dello stesso gli approfondimenti fatti dalla propria Fondazione attraverso il Centro Studi del Consiglio Nazionale degli Ingegneri.

A monte credo vada posta una domanda fondamentale conclusiva: è corretto provvedere alla riqualificazione energetica senza che l'edificio, realizzato in anni dove culturalmente i riferimenti alle necessità erano diversi, venga adeguato anche staticamente?

MEDITIAMO.