

# Casa ecologica patentata

di Laura Celli

**A**rriva il certificato energetico della casa. Tra poco più di un anno, a partire dal 1° luglio 2009, ogni singola abitazione, vecchia o nuova che sia, potrà essere venduta solo in presenza di una sorta di patentino che attesti il livello del suo consumo di energia. L'obbligo è già presente da due anni per le transazioni di edifici sopra i mille metri quadrati e da un anno per quelli di metratura superiore, normalmente venduti in blocco. La normativa quadro è la direttiva n. 2002/91/CE, recepita in Italia con una serie successiva di provvedimenti, di cui quello del 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche (n. 311 del 29 dicembre 2006). «Mancando per ora le linee guida nazionali che dicano chi deve rilasciare il certificato», spiega Livia Ranghetti, coordinatrice aree didattiche di Gabetti Property Solutions, «viene rilasciato un attestato momentaneo da parte del progettista o del direttore dei lavori». Il patentino esprime un punteggio finale, riprende poi, «definito in lettere: dalla A, la migliore, che significa che l'edificio è ad alto risparmio energetico, fino alla G, quella più scarsa».

Gli operatori di mercato sono in attesa che la legge definisca quali saranno i professionisti esterni alle parti coinvolte (venditore-acquirente) che potranno avere la qualifica di certificatori. Una volta che avranno redatto e firmato il documento, quest'ultimo sarà valido per i successivi 12 mesi. Il testo dovrà essere allegato, in originale o copia autentica, al rogito di interi immobili o di singole

unità. Dovrà essere messo a disposizione del conduttore, con copia dichiarata conforme all'originale dalla proprietà, in caso di locazione. Inoltre, sarà necessario per poter accedere agli incentivi e alle agevolazioni quali sgravi fiscali e contributi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. «I nuovi immobili ad alta efficienza energetica», racconta Roberto Busso, amministratore delegato di Eco-mag, società di consulenza ambientale controllata da Reag (Real estate advisory group), «potranno giungere a livelli di consumi inferiori di oltre il 50% rispetto agli standard attuali». Vi saranno inoltre costi di manutenzione minori, aggiunge l'esperto. Che avverte: «Attenzione, per effetto di quest'obbligo è prevedibile che si assista a un aumento dei costi di costruzione dei nuovi edifici compreso fra il 2 e il 5%. Un costo che, d'altro canto, do-

vrebbe avere come corrispettivo il miglioramento delle caratteristiche tecniche, il migliore impatto ambientale dei beni e l'aumento del ciclo di vita dei materiali di costruzione».

Ma le novità non sono finite qui. Secondo il ministero dello Sviluppo Economico, conclude Eleonora Bertorelli, director di **Savills Residential Italy**, «presto sarà previsto l'obbligo dell'impianto solare termico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda di una famiglia. Sempre per i nuovi edifici sarà previsto, infine, l'obbligo di un impianto fotovoltaico per l'approvvigionamento dell'energia elettrica la cui potenza sarà definita in futuro in un apposito decreto».

salone real estat