

Grazie agli incentivi del 55% conviene abbinare l'isolamento termico alla tinteggiatura della facciata

di Enrico Bronzo

Avvertito sempre più come uno dei maggiori problemi del mondo contemporaneo, il risparmio energetico è al centro di un sentito dibattito nell'opinione pubblica.

Circa il 40% dei consumi energetici è dovuto al riscaldamento degli edifici. Per risparmiare energia destinata al riscaldamento (la spesa per il raffrescamento estivo è stata esclusa dal calcolo perché non tutti gli appartamenti sono equipaggiati in merito), ci sono interventi come il rivestimento della facciata con un cappotto termico che risulta conveniente per i proprietari che devono tinteggiare la facciata (si veda la tabella). Con un risultato estetico identico tra le due soluzioni.

Per capire la portata della questione a livello nazionale, visto che una facciata di un edificio necessita ogni 30-40 anni di una tinteggiatura, in Italia ci sono 5,1 milioni di abitazioni costruite tra il 1972 al 1981. Di cui oltre un terzo fa parte di edifici con più di 90 appartamenti.

Il miracolo della tinteggiatura gratis - e di un guadagno aggiuntivo - è possibile grazie all'agevolazione del 55% prevista per gli interventi legati al recupero energetico

I calcoli. Ecco la sintesi dei calcoli effettuati da Carlo Di Pillo e Giuliano Zusi di Ecospazi, consulenti di Lineaecoklima. È stato preso in considerazione un immobile di quattro piani del 1980 con quattro appartamenti per piano con una superficie media di 96 mq e un consumo di 170 kWh/mq anno (classe energetica G calcolata secondo la direttiva nazionale), pari a 17 metri cubi di metano; il costo complessivo annuo per il riscaldamento ammonta a 22.195 euro l'anno.

Il costo dell'intonacatura con rasante fibrato al fine di riparare fessure e distacchi, ottenuto moltiplicando i 18 euro al mq per l'intonacatura ai 1.240 mq di superficie esterna dell'edificio, comprensivo di ponteggio, spese tecniche, oneri e tinteggiatura, è di 45.920 euro.

Questa cifra va raffrontata con i 86.660 euro del costo di ponteggio, coibentazione - 44 euro al mq finita, rasata e colorata -, progettazione e oneri, a cui però vanno scalati ogni anno 8.486 euro di risparmio energetico in virtù del passaggio del fabbisogno energetico dell'immobile da 175 a 105 kWh/mq anno (classe energetica E). Per cui sui 30 anni in cui è stato preso in considerazione l'investimento alla fine c'è un risparmio di 116mila euro, pari a 395 euro a famiglia all'anno.

La convenienza è ancora è più alta - 423 euro per appartamento all'anno - se sfruttando il ponteggio esistente si interviene anche cambiando i serramenti che consentono di scendere alla classe energetica "D" (75 kwh/mq anno). Il costo dell'intervento è di 189mila euro.

Infine, intervenendo anche sul tetto il costo complessivo sale a 227.260 euro ma il fabbisogno energetico scende ancora - a 70 kwh/mq (classe "C")- e il risparmio a famiglia annuo supera i 400 euro (409). Va anche ricordato che l'appetibilità sul mercato di un immobile riqualificato aumenta decisamente.

Il cappotto. "I sistemi di isolamento termico - spiega Di Pillo - sono sistemi di coibentazione di facciate basati su elementi isolanti - sughero ed eps (polistirolo) solo per citarne alcuni - che vengono applicati sulla parete esterna mediante incollaggio e fissaggio meccanico con tasselli. Il materiale isolante viene poi rivestito con più strati di rasatura". Il cappotto "certificato" permette di migliorare il risparmio energetico per il riscaldamento degli edifici insieme ad un abbassamento delle emissioni nocive. Si può anche pensare a una parete ventilata di 2-4 cm come un rivestimento esterno -, intervento più costoso che consente rifiniture più pregiate.

In condominio. La maggioranza necessaria in condominio per approvare un intervento volto al contenimento del consumo energetico è quella semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea (legge 99/2009). Per essere valida un'assemblea in seconda convocazione è necessaria la presenza (deleghe comprese) di un terzo dei condomini che possiedano un terzo dei millesimi. Quindi anche con 168 quote su mille (la metà più uno dei 334 presenti necessari per la

validità dell'assemblea) è possibile approvare l'intervento. Chi ha redditi sotto una certa soglia non beneficia dell'agevolazione del 55% ma grossomodo riesce a compensare la spesa con il risparmio energetico.

Il Sole 24 Ore del 27 marzo 2010