

Casa In buono stato le abitazioni in Italia, meno le parti comuni. Come migliorarle

UN RITOCCO AL LOOK

di **Tancredi Cerne**

Voto sette più al patrimonio residenziale italiano. Ma potrebbe aspirare a voti ben più alti. Il parco delle abitazioni degli italiani appare infatti in buona salute, anche se i singoli appartamenti, grazie agli interventi di ristrutturazione apportati negli anni da proprietari o inquilini, nel tempo hanno retto meglio il passo rispetto alle parti comuni degli edifici. E' quanto emerge dalla fotografia scattata al comparto da parte dell'ufficio studi **Gabetti** in collaborazione con **Abaco Team**, che passa al setaccio i dati di un campione di oltre 140 mila immobili distribuiti su tutto il territorio italiano. «In 8 casi su 10 i singoli fabbricati risultano in condizioni medie a fronte di una situazione migliore relativa alle singole unità abitative, che per il 18% appaiono ottime e per il 60% buone», spiegano gli esperti di **Gabetti**. «Si tratta della conferma di una maggiore cura riservata all'appartamento a fronte di una minore attenzione verso le parti comuni condominiali, decoro delle facciate incluso».

Entrando nello specifico dell'analisi si scopre infatti che il 50% degli immobili messo sotto esame da **Abaco Team** risale a prima del 1975 ovvero è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore della legge 373/1976, la prima normativa vincolante sulle caratteristiche costruttive degli edifici in termini di risparmio energetico. «Solo il 34% degli immobili analizzati dispone di attestato di prestazione energetica (Ape). Di questi, il 60% ha una classe G o F e non è stato quindi mai interessato da interventi di riqualificazione energetica». La situazione mette in luce la scarsa efficienza energetica del parco abitativo esistente.

Almeno per quel 25% di edifici realizzati negli anni Sessanta, in pieno boom edilizio ed economico, quando i criteri costruttivi davano la precedenza alla velocità di realizzazione dell'immobile e alla sua razionalità piuttosto che all'uso di materiali o principi in linea con le questioni di sostenibilità ambientale. Diversa la situazione per le centinaia di migliaia di case antiche che costellano l'Italia. In questo caso, infatti, la scarsa efficienza energetica riguarda per lo più la dispersione termica degli infissi o quella relativa agli impianti di climatizzazione (quando presenti). In termini costruttivi, invece, le case storiche presentano mura perimetrali spesse, soffitte e solai capaci di garantire un isolamento termico, così come cantine in grado di limitare la diffusione dell'umidità all'interno delle abitazioni. Situazioni sanabili agevolmente o comunque migliorabili attraverso gli incentivi fiscali decretati dal governo con il superbonus 110% per la riqualificazione energetica degli immobili a cui vanno ad aggiungersi i più tradizionali sgravi fiscali per le ristrutturazioni.

«**La scelta dei materiali costruttivi** sta diventando sempre più rilevante sia al raggiungimento dell'obiettivo prefissato di riduzione delle emissioni di Co2 nell'atmosfera, sia agli obiettivi di risparmio energetico dell'edificio», sottolineano gli analisti di **Gabetti**. «Un materiale è sostenibile quando la valutazione del suo impatto ambientale è ridotta ai minimi termini. Questo significa che un materiale risulta tanto più sostenibile quanto minore è il dispendio di energia da un lato e la produzione di rifiuti, dall'altro, durante

tutte le fasi della sua vita». Si scopre così dall'analisi di **Abaco Team** che circa il 70% degli immobili in Italia presenta una struttura portante in calcestruzzo che consente all'edificio di consumare dal 5% al 15% in meno di energia per il riscaldamento rispetto a un edificio equivalente realizzato con materiali leggeri. «La lunga vita di servizio di un edificio in calcestruzzo accresce ulteriormente la sua eco-efficienza», continuano gli esperti secondo cui il 17,4% degli edifici è invece in muratura e il 12% in tipologia mista. Residuale la percentuale di edifici in legno, i cui vantaggi vanno dalla sostenibilità alla leggerezza, dalla resistenza al basso costo. Analizzando le diversità regionali, la maggioranza degli immobili dotati di Ape si trova in Lombardia, dove circa il 13% degli edifici è realizzato in classe A oppure Oro, mentre in termini relativi è il Trentino Alto Adige la regione con la quota maggiore di edifici più efficienti (39%). Bene anche Veneto e Valle d'Aosta con circa il 20% di case in classe A. «Su questi dati impattano anche i dispositivi legislativi, recepiti localmente, relativi ai requisiti minimi di prestazione degli interventi di nuova edificazione», sottolinea Enrico Carraro, responsabile tecnico Loans di



Abaco Team. «Entrambe le regioni, infatti, sono dotate di regolamenti e procedure, di livello regionale per la Valle d'Aosta e provinciale per il Trentino Alto Adige, che consentono di agevolare l'applicazione della normativa relativa all'efficienza energetica. Il Trentino ha inoltre recepito l'aggiornamento della direttiva europea sugli edifici ed esteso il bonus energia fino al 31 dicembre 2021». Per quanto riguarda infine la questione legata al riscaldamento delle case, spicca ancora la preferenza per gestioni in autonomia. Secondo l'analisi di **Gabetti**, quasi l'80% del campione risulta infatti dotato di impianto autonomo, anche se in condominio. Le nuove norme tuttavia almeno per questi ultimi ormai impongono una gestione centralizzata, ritenuta più efficiente. Dal punto di vista dell'alimentazione, invece, quella a metano risulta prevalente (90%).

Al di là delle questioni legate all'efficienza del parco abitativo italiano, esiste ancora un tema particolarmente spinoso emerso dalla rilevazione di Abaco Team. «Soltanto il 3% del campione è stato interessato da interventi di ristrutturazione significativi che hanno comportato la richiesta di un permesso al Comune. In questo contesto si inserisce il tema della regolarità degli immobili», continuano gli esperti di **Gabetti**. «Secondo il report BES 2020 dell'Istat, dal 2008 al 2019 l'indice di abusivismo in Italia è salito di quasi 3 punti percentuali nel nord, di 11 punti nel centro e di oltre 20 punti nel Mezzogiorno». Le rilevazioni pubbliche trovano riscontro con i dati emersi dalle rilevazioni di **Abaco Team** secondo cui oltre il 50% degli immobili ispezionati presenta forme di irregolarità, che vanno da lievi difformità catastali a forme rilevanti di abusivismo. (riproduzione riservata)

