

INVESTIRE NELLA CLASSE ENERGETICA

L'acquirente è sempre più tutelato in un mercato immobiliare sempre più trasparente.

Da quando la normativa impone alle transazioni immobiliari e alle comunicazioni per la vendita la specifica della classe energetica (http://it.wikipedia.org/wiki/Certificazione_energetica_degli_edifici), è immediato capire in quale fascia prestazionale si posiziona l'immobile ambito.

La classe energetica suddivide gli immobili in base al consumo di energia per ottenere le stesse prestazioni. Dalla più bassa/peggiore classe G, di immobili antecedenti o degli anni '70, che consumano di più, fino alla più alta A. Addirittura le nuove tendenze ecosostenibili propongono la casa passiva, con consumi prossimi allo 0 e quella positiva, energeticamente autonoma e quindi a consumo 0.



Sono definite abitazioni a basso consumo energetico quelle in classe C, B ed A.

Ma la domanda che chi acquista casa si fa è:

“ Qual'è il rapporto ottimale tra maggior prezzo per migliore classe energetica e ritorno in risparmio nei consumi?”

Il progresso scientifico insegna che ogni nuova tecnologia necessita di tempo affinché l'esperienza sul campo provi la sua efficienza. E' scongiato imbattersi in nuovissimi prodotti con il rischio di testare su sé stessi la loro effettiva efficienza.

Ad oggi le abitazioni passive e positive rimangono un prodotto poco raggiungibile: ancora poco costruito, con pochi tecnici dalla sufficiente esperienza e poche aziende competitive nel realizzare tecnologie efficienti ma a prezzo ragionevole.

La domanda si pone tra classe A, B e C.

Sostariffe (http://gogreen.virgilio.it/news/ambiente-energia/bolletta-gas-2mila-euro-risparmio-buona-classe-energetica_9058.html), Ance (<http://www.ingelmanimmobiliare.com/news/valore%20della%20classe%20energetica.htm>) e Fiaip (<http://www.fiaipbergamo.it/news/dettaglio.asp?GUID=6035>) forniscono dati in merito.

Sostariffe rileva in 330€ca il risparmio annuo medio nei consumi energetici di un trilocale passando da una classe energetica all'altra (tra classe A e B la classe A fa risparmiare 330€ca; tra classe B e C la B fa risparmiare 330€ca, fino ad una differenza di 2.000€ tra A e G). E' lungo nel tempo ammortizzare il maggior prezzo d'acquisto qualora questo, appellandosi a nuovissime tecnologie sia alto o al di sopra della media di mercato. Ance stima in 15 anni il tempo per la classe A rispetto alla C ed in 10 rispetto alla B; mentre in soli 5 anni quello tra la B e la C.

Risulta ragionevole posizionarsi su classi energetiche basse ma accessibili, come la B, che assicura una ottima certificazione energetica per una ipotetica futura rivendita (e quindi la tenuta del prezzo o un plusvalore), ma anche di ammortizzare il sovrapprezzo d'acquisto rispetto alla C in un tempo ridotto, a differenza della classe A.

L'esperienza nelle tecniche di riscaldamento a pavimento, condizionamento, infissi ed isolamento ha ottenuto le migliori prestazioni energetiche perfezionando i costi di produzione per abitazioni in classe B che anni fa non vantavano la perfezione odierna.

Al contrario, gli immobili in classe energetica bassa non rappresentano un investimento perché vedranno abbassare il proprio prezzo di vendita nel corso del tempo, oltre che incidere significativamente sulla spesa per consumi.

Fonti: Wikipedia, Sostariffe, Ance, Fiaip;