

# Quel tocco di classe A

Bastano pochi interventi per tagliare i consumi energetici della propria casa, con forti risparmi e aumentandone il valore. Lo spiega Isabella Goldmann, bioarchitetta

di Teresa Campo

**D**allo scorso marzo in Italia ogni immobile in vendita è tenuto ad averla e dal primo gennaio 2012 anche a pubblicarla negli annunci commerciali. Insomma la classe energetica di un edificio, anzi della singola abitazione, fa ormai parte integrante delle sue caratteristiche essenziali, da rendere note subito ai potenziali acquirenti, e in alcune regioni anche inquilini. Il perché è presto detto: la classe energetica incide, e molto, sui costi di mantenimento di un'abitazione, quindi chi la compra, o la prende in affitto, dovrà tenerne conto nel valutare se il prezzo che gli viene richiesto è congruo. Ma come migliorare le prestazioni energetiche del proprio immobile? Risponde Isabella Goldmann, architetto dello studio omonimo, ma soprattutto esperta in bioarchitettura. Che spiega le vie percorribili, quanto costano, e quanto possono far guadagnare, in termini di risparmio sulla bolletta, di miglioramento del prezzo di vendita dell'immobile, ma anche di qualità dell'abitare.

**1 Molte delle case italiane sono condomini, vecchi, esposti male, con impianto di riscaldamento centralizzato. E non sempre gli inquilini trovano un accordo per intervenire. Che cosa può fare allora il singolo proprietario per migliorare almeno la classe energetica del proprio appartamento?**

**Risposta.** Certamente molte cose, anche piccole, sufficienti per fare un salto di un paio di classi. Si può partire dall'involucro, cioè la mia porzione di muro esterno. Per esempio una stanza con una parete cieca rivolta a nord è in genere freddissima, ma posso miglio-

rarne il comportamento termico in misura significativa con una coibentazione interna. Poi si può lavorare su vetri e finestre, sempre al fine di ridurre la dispersione. Stesso discorso per i pavimenti, che si può fare in legno perché disperde meno, ma a patto di inserire un isolante invece di incollarlo direttamente al cemento. Infine si può vedere come ridurre il consumo dell'impianto di riscaldamento, soprattutto se è autonomo: si possono sostituire caldaia e caloriferi con impianti a condensazione più moderni a soffitto o a pavimento, che diffondono meglio il calore e richiedono acqua a temperatura più bassa. Senza dimenticare termo valvole per i caloriferi o contabilizzatori di calore. E questo per parlare so-

lo delle soluzioni più semplici e immediate...

**2 DE che cosa fare invece per proteggersi dal caldo?**

**R.** In realtà è più difficile proteggersi dal caldo che dal freddo. La difesa più efficace è quella da fuori, per cui ben vengano schermature esterne come le tende da sole. Nel caso del caldo poi viù che coibentare è utile far circolare l'aria per esempio all'interno di un'intercapedine tra due superficie. Dopodiché è utile scegliere condizionatori di ultima generazione, che consumano molto meno. Sono utili, per chi sfrutta la geotermia, anche gli impianti di raffrescamento con acqua fredda di falda, che però non sostituiscono il condizionatore, ma servono piuttosto a eliminare l'umidità.

**3 Sono tante le case con classe energetica molto bassa in Italia, cioè G oppure F? E come mai?**

**R.** In effetti sono la stragrande maggioranza. Ma le abitazioni

peggiori non sono necessariamente le più vecchie. Anzi, fino a un certo punto si è costruito tenendo ben presenti i principi del risparmio energetico, sia a protezione dal freddo grazie a muri spessi, buona esposizione e così via, sia contro il caldo, sfruttando portici, patii. Poi, dopo l'ultima guerra, in alcuni casi per risparmiare sui costi di costruzione, in altri per seguire i capricci dei progettisti, certi principi sono stati abbandonati, complice il fatto che con gli impianti di riscaldamento, a quel punto

non più a carico del singolo, si poteva riscaldare qualunque ambiente. E poi si è proseguito su questa strada, in pratica fino a oggi.

**4 Ma come scegliere una casa se si vuole tenere conto della sua sostenibilità?**

**R.** In primo luogo, al di là della classe energetica, occorre guardare come è esposta, perché due appartamenti, anche sullo stesso piano e nello stesso edificio, possono avere consumi di energia diversi a seconda appunto dell'esposizione. Inoltre, una casa tutta esposta a nord, è difficile togliere l'umidità. Ma nonostante ciò sono in pochi a sapere qual è l'esposizione della propria abitazione...

**5 Ma di quanto può aumentare il prezzo di un immobile a seguito del taglio dei consumi**

**di energia?**

**R.** Certamente di parecchio. Di recente abbiamo profondamente ristrutturato una palazzina a Milano in corso Vercelli, 16 appartamenti in tutto, facendone balzare la classe energetica da G fino a B, col risultato che, a fronte di un investimento di meno di 500 euro al metro quadrato il suo prezzo è tripli-

cato. Certo si tratta di un caso estremo perché nelle normali ristrutturazioni non è possibile un salto di qualità così elevato, ma a fronte di un incremento medio di un paio di classi l'immobile si può tranquillamente apprezzare del 20-30%. Inoltre occorre considerare i risparmi nei consumi e il miglioramento di termini di benessere: calo-

riferi a temperature più basse per esempio comportano un meno polvere bruciata in casa e quindi un'aria più pulita. Il tutto a fronte di investimenti di circa 400 euro al metro quadrato per serramenti in vetro alluminio con doppi vetri, più 350-400 per cambiare caldaia e un centinaio per ogni valvola di termoregolazione. (riproduzione riservata)

**CINQUE  
DOMANDE**

## L'architetto sostenibile

**Isabella Goldmann, architetto, Imba Bocconi, membro dell'Istituto nazionale di bioarchitettura, è fondatrice di Goldmann & Partners, società che si occupa di progetti e servizi per la sostenibilità (consulenza aziendale, progettazione architettonica e comunicazione integrata nel campo dell'architettura sostenibile, della bioarchitettura e della gestione di impresa). Goldmann è anche direttore di Meglio Possibile, magazine online che promuove la cultura della sostenibilità in senso ampio: dall'architettura all'economia, dall'innovazione scientifica alla responsabilità sociale. Come giornalista e regista da anni si occupa per la Rai di documentari e programmi culturali sull'architettura.**



Isabella Goldmann

