



A rischio. Un cappotto progettato o installato male genera muffe e marcescenza

Sconti più poveri? Analisi costi-benefici per scegliere i lavori

I progetti per il 2024

Seguire le agevolazioni non aiuta a individuare le priorità corrette

Maria Chiara Voci

Nell'epoca "post superbonus", con incentivi che non potranno più coprire totalmente gli investimenti, i

Busato, ex presidente Aicarr e professore associato di fisica tecnica presso Universitas Mercatorum -. «Uso e luogo incidono sulla valutazione delle necessità sull'impianto e per l'involucro».

Terzo: ciò che non è oggetto di incentivo peculiare può comunque essere prioritario. Un esempio su tutti: in un Paese con il nostro patrimonio storico, l'umidità di risalita dell'acqua nelle murature è un problema. Che, oltretutto, se non viene risolto quando si fa una coibentazione, genera muffe e marcescenza. Ancora:

committenti devono ridefinire le proprie priorità. Scegliendo sulla base di analisi costi-benefici.

Quali sono i consigli per una sequenza corretta? Per rispondere Il Sole 24 Ore ha interpellato esperti e addetti ai lavori. Tutti concordano che «la qualità va nuovamente messa davanti alla quantità». Anche perché, nella logica della direttiva europea Epdb, la riqualificazione non per forza va affrontata in un'unica soluzione e con un maxi-cantiere. Con un progetto ampio e che abbia indagato a monte tutte le necessità, è possibile agire a valle, secondo le disponibilità economiche, spalmando i lavori su più anni, purché in una programmazione concatenata.

Punto primo: valutare la situazione in modo accurato. «Che si tratti di restauro conservativo o efficientamento, la diagnosi preventiva è indispensabile – afferma Guido Roche, esperto con docenze nel tempo tra Politecnico di Milano, Università di Bolzano e Agenzia Casa Clima –. Vale per gli edifici storici, ma anche per immobili contemporanei che presentino degrado. Ci riferiamo a indagini da effettuare con ausili strumentali, come una termografia a infrarosso, da integrare con ulteriori prove quali il monitoraggio microclimatico interno, la misura della trasmittanza o della presenza di acqua nelle murature fino a controlli più complessi». La diagnosi – insomma – dovrebbe essere essa stessa oggetto di un incentivo ad hoc: al contrario, da sola non è agevolata e, anche quando è sostenuta come nel superbonus, si riduce a un Ape. Troppo spesso viene tralasciata o svolta senza strumenti idonei.

Secondo: i lavori devono essere integrati e tenere conto degli impatti a catena. «Gli aspetti sismici, termici e acustici non vanno mai disgiunti – afferma Enrico Baschieri, architetto e direttore tecnico di Ecodesign –. Effettuare, come accaduto in diversi

la presenza di gas radon, molto pericoloso per la salute, nei piani terra e interrati è molto diffusa in Italia. Quando si isola, la situazione peggiora. Pochi però si pongono il problema. Infine, c'è la ventilazione meccanica controllata, tecnologia nota da tempo e che andrebbe sempre associata alla coibentazione, anche per mitigare i problemi di cui sopra. Eppure non esistono incentivi dedicati e l'inclusione nel superbonus e nell'ecobonus è prevista solo rispettando specifiche condizioni definite da una Faq Enea.

Quarto. Sempre in tema di efficienza dell'involucro ci sono azioni, come il cambio degli infissi – popolarissimo e agevolato al 50% da bonus ristrutturazioni ed ecobonus – che andrebbero associate alla sostituzione dei cassonetti degli avvolgibili e alla posa contestuale di una schermatura solare. In quest'ultimo caso, l'incentivo c'è: la schermatura solare è detraibile all'interno del massimale degli infissi se installata contestualmente ad essi o con massimale dedicato se installata da sola. Anche a fronte delle condizioni climatiche che costringono a proteggere le nostre abitazioni più dal caldo (che non dal freddo) andrebbe meglio conosciuta e usata.

Quinto. Gli impianti vanno efficientati, ma non sempre sostituiti (anche se il bonus del 50-65% agevolano la nuova installazione). «Spesso – prosegue Busato – si può agire bene, semplicemente migliorando la regolazione dell'impianto centralizzato, agendo sulle curve climatiche o le portate variabili, anche attraverso l'uso di intelligenza adattiva, che studia i comportamenti d'uso. Non dare per scontato l'intervento di cui si necessita significa fare vero risparmio».

In ultimo, occorre avere il coraggio di assumere decisioni drastiche, in primis negli immobili indipendenti dove decidono i singoli pro-

casi con il superbonus, un risanamento energetico su un edificio che ha problemi sotto l'aspetto sismico è dannoso, oltre che inutile». Se l'incentivo copre sismica ed energetica, la scelta di agire sotto i due aspetti va percorsa. Inoltre, «andrebbe meglio considerata la zona climatica in cui si trova l'edificio – afferma Filippo

prietari. «La domanda in cima a ogni altra – spiega Enrico Baschieri – è sempre: conviene ristrutturare? Mi è spesso capitato di arrivare a spiegare, conti alla mano, a un committente che a parità di investimento, demolire e ricostruire era la soluzione più economica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA