

La riqualificazione energetica di un immobile



Riqualificare un immobile vuol dire renderlo più efficiente in modo da ridurre i consumi energetici. Esistono diverse tecniche di intervento che variano in funzione del tipo di immobile (condominio piuttosto che una villa, capannone industriale ecc) dalla tipologia con la quale è stato realizzato l' edificio, dagli impianti e dalla capacità di spesa del soggetto.

In un condominio si è più vincolati, poiché spesso l'intervento che si prospetta riguarda le parti comuni (il cappotto, la termoregolazione del calore, coibentazione del tetto ecc).

Interventi destinati al risparmio energetico ne esistono di molti tipi ed è spesso complesso orientarsi in questa materia per individuare la giusta tecnologia. Spesso i privati si affidano all' artigiano di fiducia che a volte ha una visione limitata del problema ed orienta il cliente verso un'unica soluzione che forse non è la più idonea per il cliente ma per l' artigiano.

Per orientare l' utente presentiamo una carrellata di interventi descrivendoli brevemente. E' chiaro che per informazioni più precise e puntuali si rende necessario un sopralluogo del tecnico che individuerà le criticità dell' immobile e saprà indicare gli interventi più giusti e che si ammortizzano nel periodo più breve.

Un intervento lo abbiamo già trattato ed è quello della termoregolazione con contabilizzazione del calore. Aggiungiamo che se si è in presenza di un impianto autonomo, la sostituzione delle valvole con le valvole termostatiche può rivelarsi un buon intervento.

Il cambio degli infissi con finestre più preformanti è, come già detto, un intervento agevolabile con la detrazione fiscale del 65%. Attenzione alla trasmutanza delle finestre che deve essere conforme alla tabella del decreto edifici. Cambiando gli infissi si migliora anche l' isolamento acustico, poiché gli infissi moderni ed ogni opera coibentante ha anche un buon potere fonoassorbente. Il difetto è il costo ed il tempo di ammortamento di solito piuttosto lungo.

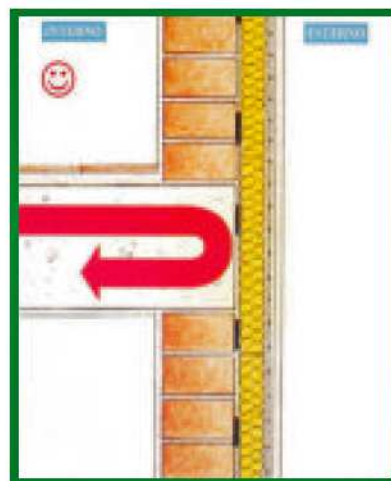
La sostituzione della caldaia con una a condensazione è un buon intervento, soprattutto se accompagnata dall' installazione delle valvole termostatiche elemento essenziale per avere diritto alla detrazione fiscale del 65% fissata dall' eco-bonus. Il costo è abbastanza contenuto ed i tempi di ammortamento sono di solito abbastanza interessanti.

L' inserimento di uno strato di isolante esterno all' edificio, il cosiddetto cappotto, è un intervento blasonato dai cappottisti come il migliore intervento di riqualificazione di un edificio. In effetti ha molti vantaggi: riduce le dispersioni termiche che si hanno attraverso i muri, abbatte alcune tipologie di ponti termici, aumenta il comfort estivo, è una ottima soluzione per risolvere i problemi legati alla formazione di muffe. I costi sono alti (del' ordine di 35-40 euro a mq) ma i tempi di ammortamento, considerando anche l' eco-bonus, possono essere interessanti.

La sostituzione della caldaia con un impianto a pompa di calore è spesso sconsigliabile. Prima bisognerebbe fare tutta una serie di interventi preparatori per diminuire le dispersioni dell' immobile ed una volta eseguiti i necessari interventi si può pensare all' inserimento di una pompa di calore per riscaldare l' immobile. I tempi di ammortamento sono ragionevoli se ci troviamo in presenza di un immobile già isolato, irragionevoli in presenza del caso opposto.

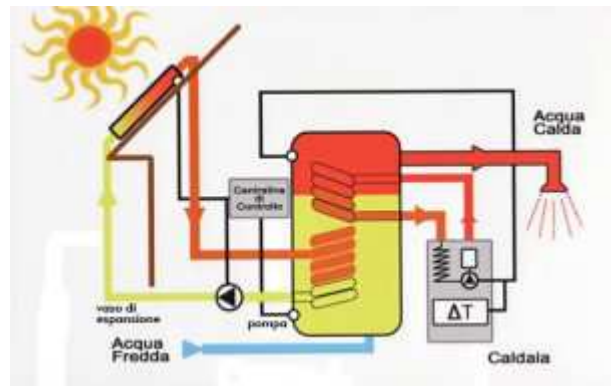
Una buona soluzione è la sostituzione dello scaldabagno, soprattutto se quest' ultimo è elettrico con uno a pompa di calore dove, soprattutto in presenza di contesti dove vi sia una abbondante

MURATURA
CON ISOLAMENTO
ESTERNO A CAPPOTTO
SENZA PONTE TERMICO



uso di acqua calda sanitaria durante tutto l'anno, l'impianto si ammortizza in tempi più che ragionevoli, avendo anche la possibilità di usufruire della detrazione fiscale del 50% per gli interventi di ristrutturazione.

Sempre pensando alla produzione di acqua calda sanitaria si può integrare l'impianto esistente con uno termo-solare, impianto solare destinato alla produzione di acqua calda sanitaria. Va da sé che se non c'è il sole l'impianto non funziona e nei mesi invernali l'impianto contribuisce poco al risparmio, dando il suo massimo nei mesi estivi. L'impianto è sempre accompagnato da un boiler, che fa da accumulo di calore. Generalmente è comunque una buona soluzione, considerando anche il fatto che l'opera rientra nell'eco-bonus. I costi sono abbastanza alti, ed il tempo di ammortamento dipende dalla quantità di acqua calda che abitualmente si consuma. Se per esempio siamo in un campeggio o una piscina aperti d'estate ecco che il termo-solare è quasi sempre consigliabile. In un condominio con acqua calda centralizzata potrebbe essere una soluzione interessante.



L'impianto fotovoltaico è stato uno degli elementi che più ha caratterizzato la filosofia del risparmio energetico, visto i generosi incentivi statali. In questo momento, a meno di clamorose sorprese, non vi sono più gli incentivi del conto energia, ma sono rimasti lo scambio sul posto e la detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie che è stata prorogata al 50%. I costi sono più abbordabili ed i tempi di ammortamento sono discreti.

La stufa a pellet è un'altra soluzione interessante poiché, soprattutto in quelle abitazioni che non hanno il metano in casa, può effettivamente essere considerata un buon investimento. A mercato sono presenti una enorme quantità di stufe alcune delle quali in grado di alimentare un vero e proprio impianto termico e produrre l'acqua calda sanitaria come se fossero delle normali caldaie.