

# Regole energetiche Ue Bufera in arrivo sulle nostre case

ANTONIO SATTA

■ Bufera in arrivo sulle case degli italiani. Bruxelles vuole imporre nuovi standard energetici a tutto il patrimonio edilizio Ue entro il 2033. In Italia quasi l'80% delle abitazioni è a rischio perché si troverebbe fuorilegge con gravi conseguenze sul valore degli immobili e sul sistema bancario.

a pagin: 3



# Europa Bufera in arrivo sulle case degli italiani L'Ue vuole imporre nuovi standard energetici

A rischio il 78% delle abitazioni, con crollo del valore e conseguenze sul sistema bancario

ANTONIO SATTA

■ C'è una bomba a orologeria nascosta sotto il risparmio degli europei e in particolare degli italiani, che come bene rifugio privilegiano da sempre il mattone. A innescarla potrebbero essere la Direttiva UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, che dopo il primo passaggio in Commissione e Consiglio è ora in discussione al Parlamento Europeo, dove dovrebbe essere votata tra gennaio e febbraio 2023.

## LA DIRETTIVA

Se non verrà modificata, infatti, la nuova normativa prevede che entro il 2033, cioè tra 11 anni, l'intero patrimonio edilizio UE dovrà avere almeno la classe energetica D (ma secondo una bozza che circola a Strasburgo l'Europarlamento potrebbe spostare il limite alla classe C), con l'obiettivo di portare tutti gli immobili alla classe A (zero emissioni) entro il 2050. La classe A, del resto, sarà il nuovo standard per gli edifici europei di nuova costruzione (a partire dal 2027 per quelli occupati da enti pubblici o di proprietà di questi ultimi, e a partire dal 2030 per tutti gli altri edifici di nuova costruzione, compresi quelli privati). Fino all'applicazione dei requisiti prescritti per gli edifici a emissioni zero, inoltre, nell'Unione Europea tutti i nuovi edifici dovranno essere «almeno a energia quasi zero», il problema è che la stragrande maggioranza delle abitazioni già esistenti si trova nelle classi energetiche inferiori. Per rimanere all'Italia, secondo le ultime stime del 2021, infatti, il 35,7% degli edifici si trova in classe G (si tratta di 12.589.760 alloggi), il 25,3% in classe F (8.922.155 alloggi) e il 16,9% (5.959.858

alloggi) è in classe E.

## CONSUMI ENERGETICI

Difficile contestare le ragioni che stanno dietro la direttiva, visto che come spiegano la Commissione, il Consiglio Europeo e lo stesso Parlamento UE gli edifici sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra legate all'energia, inoltre il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti e l'acqua calda per uso domestico rappresentano l'80% dell'energia consumata dalle famiglie europee. Resta il fatto, però, che tra 11 anni senza un piano gigantesco di ristrutturazione energetica, già in Italia oltre il 77% del patrimonio immobiliare potrebbe trovarsi fuorilegge il che abbatterebbe immediatamente il suo valore di mercato. L'effetto sarebbe immediato per le compravendite, dato che al notaio è obbligatorio presentare l'Ape (attestato di prestazione energetica), ma anche il mercato delle locazioni, quelle non in nero s'intende, potrebbe essere drasticamente ridimensionato dalle nuove normative visto che l'Ape va allegata anche ai contratti d'affitto.

## IMPATTO SULLE BANCHE

E non è finita qui, la tagliola della classe energetica potrebbe scattare perfino sui mutui e i prestiti in essere che hanno un immobile come garanzia, perché se crolla il valore di quest'ultimo anche la garanzia sarà ridimensionata, con effetti a cascata che potranno colpire persino le banche.

Queste ultime, del resto, sarebbero coinvolte, perché l'erogazione dei mutui futuri inevitabilmente si restringerà alle sole compravendite di immobili di classe energetica elevata. Una certa preoccupazione a questo riguardo,

infatti, è stata espressa durante un recente seminario organizzato a Firenze dall'Abi, l'Associazione bancaria italiana.

## IL MATTONE IN ITALIA

Per capire le dimensioni di che cosa c'è in ballo con queste nuove regole, basti pensare che secondo l'Istat (dati 2021) 18,2 milioni di famiglie, pari al 70,8% del totale sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono, e di queste il 12,8% del totale (circa 3,3 milioni di famiglie) pagano un mutuo, per una cifra media superiore ai 500 euro al mese. Significativa è anche la durata media dei mutui, salita a 25,2 anni, mentre nel 2021 era pari a 24,8 anni.

Segmentando ulteriormente per fasce questo dato, emerge che il 43,8% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 30,7% si colloca nella fascia 21-25 anni e soltanto il 9,0% rientra nella fascia 10-15 anni. E il mercato dei mutui, come dimostra il 15° rapporto Finanza Immobiliare di Nomisma, continua a espandersi, nel 2021 il finanziamento complessivamente erogato alle famiglie per l'acquisto di abitazione è cresciuto del 22%, passando da 50,5 miliardi di euro del 2020 a 61,6 miliardi di euro. Prendendo, infatti, in esame i dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta che nel 2021 sono stati poco meno di 366mila gli acquisti di abitazioni assistite da mutuo ipotecario, con un significativo aumento (+34%) rispetto al 2020. Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche, quelle sostenute da mutuo con iscrizione ipotecaria sull'immobile oggetto di transazione hanno riguardato poco meno della metà degli scambi (48,9%), senza variazioni rispetto all'anno precedente; ma se, come ha fatto Nomisma, nel computo si aggiungono anche le com-

pravendite che prevedono un'ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato, ovvero fondata su altra garanzia reale, l'incidenza delle compravendite con mutuo raggiunge il 51,4% del totale.

## LA DINAMICA DEI MUTUI

A trainare la crescita, sempre secondo i dati di Nomisma, sono i giovani al di sotto dei 36 anni, che tra l'altro preferiscono mutui a lungo termine, con durata uguale o superiore ai 30 anni (nel 46,8% dei casi), mentre i senior scelgono durate comprese tra i 20 e i 30 anni. E c'è da ricordare inoltre che fino alla fine dell'anno gli under 36 godranno delle facilitazioni previste dal decreto sostegni bis, che ha tra l'altro previsto una copertura da parte del Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa fino all'80% della quota capitale, contro il 50% previsto in precedenza. Una scelta che ha coperto le spalle agli istituti di credito, spingendoli a offrire finanziamenti fino al 100% del valore degli immobili, garanzia.

## TEMPESTA PERFETTA

Se a questo punto si mettono insieme, infatti, le varie stime tra patrimonio immobiliare al di sotto della fascia minima di valutazione energetica ora in discussione (quasi l'80% del totale), numero di famiglie proprietari di immobili (sia come abitazione sia come fonte di rendita), numero di famiglie che pagano un mutuo e durata media dei mutui stessi, è evidente che una grande bufera incombe in tutta Europa sui risparmiatori. A meno che, è ovvio, parta subito un grande piano di ristrutturazione generale degli immobili. Ma subito, perché nel mondo immobiliare undici anni sono un battito di ciglia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DIRETTIVA UE AL VOTO IN GENNAIO-FEBBRAIO

**Il 77,9% del patrimonio immobiliare italiano potrebbe essere fuorilegge perché:**

- il 35,7% degli edifici si trova in classe G (12.589.760 alloggi)
- il 25,3% in classe F (8.922.155 alloggi)
- il 16,9% in classe E (5.959.858 alloggi)

**Entro il 2033** tutto il patrimonio edilizio nella Ue dovrà avere la classe energetica D (ma l'Europarlamento potrebbe spostare il limite alla C)

**Entro il 2050** zero emissioni

- 8,2 milioni di famiglie (pari al 70,8% del totale) sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono
- il 12,8% del totale (circa 3,3 milioni di famiglie) pagano un mutuo
- I finanziamenti per l'acquisto della casa sono pari a 61,6 miliardi

Verità&Affari

NUMERI

Quasi il 71% delle famiglie è proprietaria dell'abitazione in cui vive, mentre il 77,9% delle case sarebbe fuorilegge con la direttiva Ue

MUTUI

Obbligatorio presentare l'Ape al notaio  
Chi non è in regola non potrà vendere la casa con conseguenze sul valore di mercato e sulle garanzie per il mutuo

