

PANORAMA

LA DIRETTIVA E I VALORI IMMOBILIARI

Dalla Bce un monito sulle case green: rischi di squilibri per le banche

La Bce promuove gli obiettivi della direttiva Ue sulle case green, ma al contempo mette in evidenza i limiti rilevati da chi fa vigilanza e deve poter misurare i rischi. Nel mirino, in particolare, la definizione troppo alta degli Energy performance contract (EPC), ovvero le attestazioni che dovrebbero certificare la classe energetica di un edificio. E la discrezionalità lasciata ai singoli Stati nel definire i criteri su come determinare i contenuti di questi contratti. Le osservazioni (Opinion of Bce) sono contenute in una missiva firmata dalla presidente Christine Lagarde e inviata ieri alla Commissione. La banca centrale condivide appieno tutti gli obiettivi della direttiva, tuttavia «nutre preoccupazioni in merito alla metodologia proposta per la definizione delle nuove classi EPC e chiede un maggiore grado di armonizzazione in tutta l'Unione». La proposta, si spiega, «definisce solo criteri comuni per gli EPC migliori e peggiori per ciascuno Stato membro, senza armonizzare completamente le definizioni e le metodologie sottostanti che sono determinate a livello nazionale. Dal punto di vista del rischio, ciò ridurrà la comparabilità tra gli Stati membri e ridurrà l'utilità degli EPC come rating per la rischiosità di uno specifico bene immobiliare. Una metodologia più armonizzata aiuterebbe la Bce a valutare l'impatto dell'efficienza energetica sulle esposizioni immobiliari degli enti creditizi, sulla base di dati affidabili e comparabili». Tra le altre cose la Bce invita la Commissione ad accelerare i tempi di recepimento della direttiva da parte degli Stati membri dal 2025 ora previsto al 2024.

La Bce osserva come la direttiva fissi un range molto ampio nel quale classificare gli edifici. La classe G è quella meno efficiente. Lagarde afferma che «gli edifici G saranno definiti come il 15% peggiore degli edifici di ciascuno Stato membro in termini di prestazione energetica al momento dell'introduzione dei nuovi EPC. Ciò implica che il 15% più povero degli edifici avrebbe prestazioni energetiche reali molto diverse tra gli Stati membri, il che riduce notevolmente la reale comparabilità all'interno dell'Unione». E ancora: la proposta di direttiva non applica soglie omogenee in tutta l'Unione per armonizzare il sistema di etichettatura, ma lascia piuttosto la definizione di EPC alla discrezione degli Stati membri». Questo approccio «potrebbe potenzialmente portare a un'allocazione inefficiente del capitale all'interno della Ue. Gli EPC e i relativi obiettivi di ristrutturazione potrebbero incidere sulla valutazione del patrimonio immobiliare, laddove tale valutazione non sia direttamente collegata al rendimento energetico e all'impatto associato dei costi legati all'energia. Ciò è

indesiderabile dal punto di vista della vigilanza e della gestione del rischio in quanto renderebbe più difficile collegare la valutazione delle attività immobiliari ai parametri del rischio di credito e agli standard di prestito». A proposito delle ragioni per le quali viene richiesto il recepimento nel 2024 si afferma che «la proposta di direttiva prevede che gli edifici di enti pubblici e quelli non residenziali siano portati almeno alla classe di prestazione energetica F entro il 2027. Questi obiettivi sono difficili da raggiungere senza un'adozione anticipata dei nuovi standard EPC. Gli Stati membri sono tenuti a recepire la proposta di direttiva entro il 2025, lasciando solo due anni per completare i necessari rinnovamenti» (si veda anche l'articolo a pag.38).

— Laura Serafini

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CIARAN CUFFE
Il relatore della Direttiva europea sull'efficienza energetica al Sole 24 Ore ha spiegato che ci sono ampi margini di intervento per i singoli Stati UE



I RILIEVI
La banca centrale condivide gli obiettivi ma ha perplessità sulla metodologia

