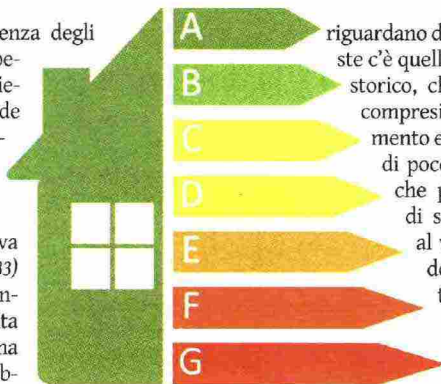


E le nuove regole europee sull'abitazione green minacciano di far esplodere i conti

Italia all'attacco sulla direttiva che impone di ristrutturare milioni di case per azzerare le emissioni. **Confedilizia:** «Tempi stretti e costi insostenibili». Ance: «Subito incentivi mirati»

di Giorgio Costa

Nuova direttiva sull'efficienza degli immobili in arrivo con pesanti obblighi per i proprietari di immobili, escluse le seconde case usate meno di 4 mesi. Infatti, a inizio 2023 gli eurodeputati sono chiamati a prendere una decisione su una direttiva il cui testo è ancora in fase di trattativa (si veda l'altro servizio a pagina 33) ma che dovrebbe essere varata entro il 13 marzo. Ma l'Italia è pronta a dare battaglia e a bloccare una normativa che di fatto imporrebbe l'obbligo di ristrutturare due



riguardano direttamente l'Italia. Tra queste c'è quella sugli immobili di interesse storico, che inizialmente erano stati compresi nell'obbligo di efficientamento energetico. Un problema non di poco conto per il nostro Paese, che però può tirare un sospiro di sollievo perché quelli legati al vincolo di "protezione" non dovranno essere ristrutturati. Esentate anche le chiese e tutti gli altri edifici di culto così come le seconde case abitate per meno di quattro mesi all'anno.

immobili su tre per renderli più efficienti da un punto di vista energetico. Così, la proposta di direttiva europea con le nuove regole sull'efficienza energetica degli immobili è finita nel mirino di Fratelli d'Italia, che ha presentato una risoluzione in Parlamento per chiedere che il governo intervenga per scongiurare l'approvazione di una norma che danneggerebbe milioni di italiani proprietari di immobili. Ma è scontro anche all'Europarlamento: contro la direttiva, Ppe e partiti conservatori hanno messo a punto 1.600 emendamenti.

Con la nuova normativa si prevede che entro il 2030 tutti gli immobili residenziali debbano raggiungere almeno la classe energetica E, poi dopo tre anni, nel 2033, sarà necessario arrivare alla classe D; tra il 2040 e il 2050, invece, l'obiettivo è quello di raggiungere le emissioni zero. In meno di dieci anni, quindi, si chiede ai proprietari di intervenire sulle proprie case e ristrutturarle. In mancanza di adeguate agevolazioni, però, il costo dell'operazione green potrebbe essere salato e ricadere in modo importante sui cittadini: alcune stime parlando di esborsi fino a 30mila euro per l'efficientamento di una casa in un condominio di una ventina di appartamenti. A chi non si allineerà con la direttiva arriveranno le sanzioni, ma saranno gli stessi Stati membri a decidere a quanto ammonteranno. Di sicuro, chi non ottempererà all'obbligo sarà punito con una riduzione del valore dell'immobile.

Quello dell'efficientamento energetico è un grosso problema per l'Italia, dove oltre il 60% delle abitazioni residenziali sono nelle classi G ed F, le più basse, e quindi inquinanti; e se la direttiva fosse approvata così come è ora si creerebbero non pochi problemi per i proprietari, di fatto costretti a una corsa alle ristrutturazioni che inevitabilmente aumenterebbero di costo, esattamente come sta succedendo con il Superbonus 110%.

Ma nella nuova bozza di compromesso della direttiva sono state inserite anche alcune esenzioni che

“Salvate” dall'obbligo di efficientamento anche le abitazioni indipendenti che hanno una superficie inferiore a 50 metri quadrati.

La Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia è un pacchetto di norme proposto dall'Ue per incoraggiare la ristrutturazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica. L'obiettivo è quello di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO2 del parco immobiliare dei 27 Stati membri. Il testo è stato presentato dalla Commissione Europea il 15 dicembre 2021 e sta attualmente attraversando il suo iter di approvazione. La direttiva ha l'obiettivo di ridurre l'inquinamento generato dagli edifici, responsabili di oltre un terzo delle emissioni di gas serra nella Ue; il 75% di essi è poi inefficiente dal punto di vista energetico.

Tuttavia, questa transizione comporta costi significativi per l'Italia, che ha un parco immobiliare vecchio e una larga diffusione della proprietà immobiliare. Per il presidente di **Confedilizia** Giorgio Spaziani Testa, «se la proposta di direttiva non dovesse essere modificata, dovranno essere ristrutturati in pochi anni milioni di edifici. Senza considerare che in moltissimi casi gli interventi richiesti non saranno neppure materialmente realizzabili, per via delle particolari caratteristiche degli immobili interessati. Inoltre, i tempi ridottissimi determineranno una tensione senza precedenti sul mercato, con aumento spropositato dei prezzi, impossibilità a trovare materie prime, ponteggi, manodopera qualificata, ditte specializzate, professionisti. Ci appelliamo al Governo e alle forze politiche - sottolinea Spaziani Testa - affinché venga svolta ogni possibile azione per far sì che l'imminente fase finale di esame della bozza di direttiva possa condurre a ripensare un'impostazione che per l'Italia avrebbe conseguenze devastanti». Quantomeno dovranno essere previsti aiuti, sottolinea l'Ance: la presidente Federica Brancaccio chiede «subito un sistema strutturato di incentivi statali mirati e stabili».