

Un salasso per le famiglie: 7 su 10 sono proprietarie

La percentuale di chi possiede l'abitazione in cui vive è più alta soltanto in Romania e Ungheria. Gli italiani, peraltro, pagano già parecchie tasse: la patrimoniale (Imu), quelle sui servizi (Tasi) e sui rifiuti (Tari). **Confedilizia**: «Rischia pure il mercato degli affitti»

di **CARLO TARALLO**

■ Casa, dolce casa... ma fino a quando? La direttiva dell'Unione europea sull'efficiamento energetico degli immobili incombe come una tagliola sugli italiani, popolo storicamente abituato a considerare il mattone come l'investimento più sicuro. La direttiva, nella sua versione più ambiziosa, prevede che entro il primo gennaio 2030 tutti gli immobili residenziali rientrino nella classe energetica E, ovvero quella attribuita agli edifici che consumano 91-120 chilowattora al metro quadro; nel 2033, sarebbe invece obbligatoria per tutti gli edifici la classe D, (71-90 kWh per mq). Si prevede di arrivare a emissioni zero nel 2050. Per adeguarsi a questi parametri, sarà necessario effettuare lavori molto importanti: cappotto termico, sostitu-

zione degli infissi e delle caldaie, installazione di pannelli solari. L'obbligo non riguarderà solo le case di vacanza, i palazzi storici ufficialmente protetti, le chiese e gli altri edifici di culto e le abitazioni indipendenti con una superficie inferiore a 50 metri quadrati. Per il momento, è stata accantonata l'ipotesi di punire chi non si adeguerà alle nuove norme con limitazioni alla vendita e all'affitto delle case che non saranno adeguate ai limiti europei, ma saranno i governi a decidere quali sanzioni adottare. È comunque evidente che gli immobili che non rispetteranno i parametri perderanno automaticamente valore.

La stangata per gli italiani sarebbe drammatica: secondo il rapporto Federproprietà-Censis, «Gli italiani e la casa», dello scorso dicembre, il 70,8% delle famiglie italiane è proprietario della casa in cui vive e il 28% di queste è proprietario di altri

immobili; l'8,7% ha la casa in usufrutto o la abita a titolo gratuito, il 20,5% vive in affitto. In Europa questa percentuale viene superata solo dai Paesi dell'Est (in Romania e Ungheria più del 90% degli abitanti ha una casa di proprietà). In Francia siamo al 64%, in Austria al 54%, mentre in Germania la percentuale è la più bassa d'Europa (49,5%).

Questo gigantesco patrimonio immobiliare, però, sarebbe per la maggior parte fuorilegge rispetto alla nuova direttiva: su 12 milioni di edifici residenziali, oltre 9 milioni risultano particolarmente inquinanti. La stangata per effettuare i lavori necessari a rientrare nelle norme andrebbe a castigare la categoria dei proprietari, che già devono, ogni anno, pagare la Tari sui rifiuti (tutti), l'Imu e la Tasi (non sulla prima casa, a meno che non sia un immobile di lusso). Chi affitta una casa di sua proprietà deve poi pagare la

cedolare secca. Le aliquote previste sono due: al 10% per i contratti d'affitto a canone concordato, o al 21% per i contratti d'affitto a canone libero di immobili locati a fini abitativi. La spesa media per poter salire di due classi energetiche sarebbe di circa 600.000 euro per interventi sugli immobili condominiali e circa 113.000 euro gli immobili singoli.

Il presidente di **Confedilizia**, **Giorgio Spaziani Testa**, che sta conducendo una battaglia senza sosta contro questa direttiva, fa notare alla *Verità* un particolare fino ad ora non emerso: «Questa norma», dice **Spaziani Testa**, «ha effetti disastrosi anche sugli affitti. Da un lato, infatti, porterà necessariamente ad aumenti dei canoni. Dall'altro, determinerà problemi di gestione dei rapporti in tutti i casi in cui i lavori renderanno necessario accedere alle singole unità immobiliari o addirittura lasciarle libere».

Foto: P. Pizzarello - A3

