

Confedilizia: «Rischi a Venezia dagli obblighi sulle abitazioni "green"»

► Il presidente Marchi: «La norma europea va adattata al centro storico e alle isole» ► «Svalutazione degli immobili, rialzo dei tassi e speculazione: guardia alta»

L'ALLARME

VENEZIA Svalutazione degli immobili veneziani, rialzo dei tassi di interesse, speculazione internazionale sono i rischi paventati da Confedilizia Venezia a seguito dell'approvazione della direttiva green a livello europeo, in votazione a metà marzo. Il tema era stato affrontato e approfondito all'assemblea nazionale di Confedilizia svoltosi nei giorni scorsi al Molino Stucky. L'associazione dei proprietari immobiliari veneziani lancia l'allarme al Governo italiano, perché si faccia sentire a livello internazionale, con un occhio di riguardo alla situazione lagunare.

«Si tratta di un atto di sovranismo europeo - si infervora il presidente Giuliano Marchi - ben venga la sostenibilità ambientale, ma va compensata con la sostenibilità sociale. In Italia c'è una situazione diversa dagli altri paesi di cui bisogna tener conto, la proprietà immobiliare è un fenomeno molto più diffuso, e a Venezia il panorama è ulteriormente diverso e più particolare rispetto al resto d'Italia. Si parla di esenzione per gli immobili storici di pregio e per quelli vincolati: anche se tutto il centro storico veneziano dovesse ottenere una deroga, questa dovrebbe essere applicata anche alle isole, meritevoli di tutela in base alla recente modifica dell'articolo 119 della Costituzione. Sarà così?».

I COSTI

La classificazione energetica degli immobili va dalla classe G, per quelli peggiori, alla classe A, per quelli più ecomperformanti. E

Bruxelles richiede che entro il 2030 tutte le abitazioni passino almeno in classe E, per poi "scalare" in classe D entro il 2033.

«Se con un calcolo a spanne la ristrutturazione minima potrebbe costare tra i 30 e i 50 mila euro, nell'entroterra veneziano e nelle isole, se non verranno esentate, i costi potrebbero lievitare ulteriormente, soprattutto in zone disagiate - prosegue Marchi - e questo potrebbe portare a un deprezzamento degli immobili di chi vuole vendere ma non può permettersi di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria. Su questo fronte valgono di più gli incentivi che gli obblighi, ma sicuramente dovrà essere l'Europa a mettere sul piatto eventuali contributi per il miglioramento energetico».

I RISCHI

Secondo Marchi si apre uno scenario di grandissimo pericolo per la realtà veneziana. «Innanzitutto si andrà incontro a una svalutazione diffusa della stragrande maggioranza degli immobili, per i quali sarà imminente e necessaria una ristrutturazione completa. Di conseguenza, valendo meno, anche le garanzie a favore della concessione dei prestiti varranno meno, con un inevitabile rialzo dei tassi di interesse. E questo renderà più povere soprattutto le famiglie, e molti non riusciranno ad acquistare o a onorare i loro impegni».

Ma c'è un altro pericolo, sullo sfondo, ancora peggiore secondo l'avvocato veneziano, che è la grande speculazione.

«Potrebbe essere una manovra che a livello internazionale

apre la strada ai grandi fondi di investimento, che proprio in ragione delle difficoltà del mercato potrebbero fare affari d'oro. Venezia è già un target privilegiato e intramontabile per questo tipo di interessi, non è detto che la direttiva venga applicata tout court al centro storico, o lo esenti completamente, ma sicuramente questo tipo di investitori si avvicinerà, approdando ed estendendosi almeno a Mestre».

Raffaella Vittadello

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COSTI ELEVATI PER ADEGUARE GLI IMMOBILI AGLI STANDARD ENERGETICI EUROPEI

«LA CITTÀ È GIÀ UN OBIETTIVO PRIVILEGIATO PER I GRANDI FONDI IMMOBILIARI INTERNAZIONALI»



RIQUALIFICAZIONE **Confedilizia** teme le conseguenze della direttiva europea "green" per gli elevati costi di adeguamento energetico degli immobili in base ai parametri previsti. Nel tondo il presidente veneziano dell'associazione, Giuliano Marchi