

**RISCHI DEL MATTONE/3** L'ultima versione della direttiva case green, che allarga gli interventi a beneficio di proprietari e affittuari, spiegata nel dettaglio. Dagli Stati garanzie alle banche per i prestiti agevolati

COPERTINA

# Norme salva-tasche

di Angela Zoppo

**C'**è più di un emendamento anti-stangata nell'ultima bozza della legge europea sulle cosiddette case green, quella che obbliga a migliorare la certificazione energetica degli edifici residenziali che sono ancora in classe F e G, portandoli in E entro il 2030 e in D entro il 2033. Perché la domanda che agita la politica e tormenta i proprietari di casa è la stessa: chi pagherà le ristrutturazioni necessarie? La direttiva, infatti, coinvolge circa 35 milioni di abitazioni, circa il 10% dei quali in Italia. Rispetto alla versione della Commissione europea, il testo approvato dalla Commissione parlamentare Industria che approderà al voto della plenaria il 13 marzo a Bruxelles, corregge e integra molte delle misure originali. Non proprio una lettura agevole, ma le 165 pagine della bozza contengono correzioni incoraggianti, che messe tutte insieme possono rappresentare un primo vademecum salva-tasche. A guidare la direttiva, si legge nella bozza presentata dal relatore Ciarán Cuffe, dovrebbe essere la «neutralità dei costi abitativi». Al netto di eventuali incentivi pubblici, ecco le principali modifiche proposte.

**Una delle modifiche più importanti** è contenuta nell'emendamento 46 A. «Gli

Stati membri dovrebbero provvedere a garanzie rivolte alle istituzioni finanziarie al fine di promuovere in modo mirato prodotti finanziari per la migliorare le prestazioni energetiche di edifici senza applicare criteri di reddito: persone in condizioni di povertà energetica, famiglie vulnerabili e a basso reddito, così come ai proprietari con le peggiori prestazioni energetiche (dove le ristrutturazioni sarebbero ancora più costose, ndr), sia nei condomini sia nelle zone rurali. Gli schemi finanziari», si legge ancora nel testo, «si basano sul principio che il costo di rimborso dei prestiti per interventi di efficienza energetica non possa superare l'equivalente monetario risparmiato su base annua alla voce energia». In media, secondo Giuliano Dall'O, coordinatore di Mce Lab e ordinario di Fisica Tecnica Ambientale al Politecnico di Milano, «premesso che ogni edificio ha una sua storia, la riduzione dei consumi passando da una classe G ad una classe E è del 26% e del 43% per il passaggio dalla E alla D». La stessa regola, aggiunge l'emendamento 48, dovrebbe essere applicata agli affitti. Il proprietario che effettua la ristrutturazione energetica per affittare casa, dovrebbe calibrare l'aumento del canone in base al risparmio energetico assicurato all'inquilino. Gli Stati membri possono decidere in autonomia

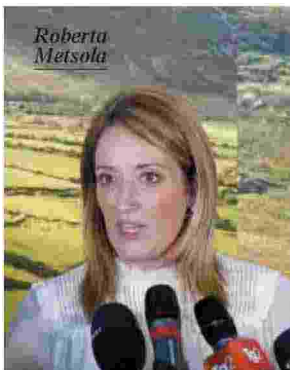
di esentare l'edilizia popolare pubblica, dove le ristrutturazioni comporterebbero aumenti degli affitti che non possono essere compensati risparmiando sulle bollette energetiche.

**Potenziare i mutui green** è un'altra delle proposte incanalate nella direttiva. Come? L'idea è quella di considerarli in linea con la tassonomia europea (l'insieme degli investimenti e dei settori ritenuti sostenibili) così da approdare a tassi agevolati in caso di «ristrutturazioni conformi che si traducono in una riduzione del 30% della domanda di energia». L'estensione dei mutui green è oggetto al momento di un'indagine dell'Eba, l'Autorità Bancaria Europea, che sta raccogliendo i dati direttamente dalle banche in veste di consulente della Commissione sui possibili strumenti di supporto per mutui e prestiti green ai clienti retail e alle Pmi. L'indagine terminerà il 7 aprile.

**L'energia rinnovabile «di quartiere»** è un'altra delle opzioni aggiunte nella bozza. «È essenziale garantire che gli edifici più efficienti in futuro siano in grado di sfruttare la massima quantità di fonti rinnovabili ed energetiche. Escludere l'energia prodotta nel quartiere o distribuita dalla rete limiterebbe in modo significativo le fonti energetiche disponibili, compromettendo così l'ambizione di ristrutturazione ad alta

efficienza energetica e riducendo gli incentivi per i proprietari degli edifici». Un'altra proposta è quella di creare dei mini-distretti energetici: «la fornitura congiunta di elettricità, riscaldamento e infrastrutture di ricarica per la mobilità in un quartiere consente sinergie e risparmi superiori a quelli ottenibili nei singoli edifici».

**Tutti i nuovi edifici** dovrebbero essere dotati di tecnologie solari entro il 2028, secondo il testo adottato, «ove tecnicamente idoneo ed economicamente fattibile, mentre gli edifici residenziali sottoposti a importanti ristrutturazioni hanno tempo fino al 2032 per conformarsi». Ma in alcuni casi basterebbero anche interventi minori per salire di classe energetica. «Per il passaggio dalla G alla E», si legge nell'analisi di Mce Lab, «può essere sufficiente sostituire il generatore di calore, inserire una regolazione smart che consente di controllare la temperatura in tutti i locali e sostituire i serramenti, con un investimento compreso tra 12 mila e 18 mila euro per appartamento. Passando a un esempio concreto, per un appartamento di 100 m<sup>2</sup> in condominio, il costo medio annuale del riscaldamento alle attuali tariffe dell'energia è intorno ai 2 mila euro, pertanto il risparmio annuo sarà di circa 500 euro, grazie al quale l'investimento si ammortizza in un periodo tra sette e 10 anni, ammesso che il costo dell'energia non torni a crescere». (riproduzione riservata)



Roberta Metsola

