

Ci mancava la stangata green sulla casa

A Bruxelles la bozza è già pronta: dal 2033 sarà possibile vendere e affittare solo immobili in classe E
Un vero salasso per i proprietari: il 60% degli edifici italiani in questo modo finirebbe fuori dal mercato

di **LAURA DELLA PASQUA**

■ Ci avevano già provato nel 2021, ma allora la proposta si arenò. Ora però la bozza rispunta sui tavoli di Bruxelles e sembra destinata a non fermarsi: dal 2033 potranno essere venduti e affittati soltanto gli immobili in classe energetica E. Ciò significa che circa il 60% degli edifici italiani finirebbero fuori dal mercato. Una vera e propria bomba a orologeria per le famiglie italiane.

alle pagine **6 e 7**

► BRUXELLES MATRIGNA

Stangata **GREEN** sulla nostra CASA

Dopo l'obbligo di auto elettriche l'Ue vuole torchiare il mattone: dal 2033 compravendite e affitti solo per immobili in classe energetica E. Con costi pesantissimi per i proprietari

di LAURA DELLA PASQUA



■ Bruxelles mette le mani sul patrimonio immobiliare. Oltre alle reiterate sollecitazioni per indurre i governi ad aumentare la tassazione, estendendo l'imu alla prima casa, ora la Commissione interviene sul valore del mattone. Stiamo parlando della prestazione energetica degli edifici, uno dei capitoli della transizione ecologica. Questo vuol dire fissare standard sulla quantità massima di energia che gli immobili possono utilizzare per metro quadrato, ogni anno. Bruxelles vuole imporre norme più rigorose delle attuali e rendere obbligatoria almeno una classe energetica elevata agli edifici che ne sono sprovvisti. A questo si aggiunge l'obbligo di installare pannelli solari. La prospettiva è un aumento esorbitante dei costi per i proprietari di case, l'ingessatura del mercato delle compravendite e anche la modifica dell'aspetto delle nostre città. Immaginate, al posto dei tetti dei centri storici, una distesa di pannelli solari e facciate d'epoca deturpate da infissi moderni. Una vera rivoluzione per l'identità dei territori che riguarda non solo l'Italia ma anche altri Paesi che hanno caratteristiche urbanistiche e architettoniche specifiche. Questa operazione va di pari passo con l'abolizione delle auto a combustione, sostituite da quelle elettriche. Una

moltiplicazione della spesa in nome dell'ideologia green. La Commissione aveva tentato un blitz già nel 2021 tentando di far passare il divieto di affittare e vendere immobili privi di un certo standard di efficienza energetica. Una proposta poi ritirata ma che dava l'idea delle intenzioni di Bruxelles. Sul tavolo ora c'è la revisione delle classi energetiche e i tempi di applicazione delle nuove norme. Consiglio e Commissione hanno presentato le loro proposte che ora sono al vaglio del Parlamento. La bozza di direttiva della Commissione prevede che, entro il 2030, gli immobili residenziali rientrino almeno nella classe F ed entro il 2033 almeno nella classe E. Il Consiglio europeo vorrebbe lasciare ai singoli Paesi la definizione della traiettoria di maggiore efficientamento energetico, con partenza dal 2030 e con l'obiettivo di arrivare al 2050 con emissioni zero. Ma prevede altresì uno step intermedio: entro il 2033 tutti in classe D. Il piano del Consiglio prevede anche l'introduzione di una nuova categoria, «AO», che corrisponde agli edifici a emissioni zero. Inoltre, gli Stati membri potranno aggiungere una classe, «A+», corrispondente agli edifici che, oltre a essere a emissioni zero, offrono un contributo alla rete energetica da rinnovabili in loco. C'è anche una tabella di marcia per l'installazione dei pannelli solari che entro il 31 dicembre 2029 dovrebbero essere posizionati su tutti i nuovi edifici residenziali. La propo-

sta del Consiglio sembra più flessibile, in realtà c'è una maggiore sfida sugli obiettivi. Da questa direttiva sarebbero esclusi gli immobili di particolare rilievo storico, ma si tratta di capire che cosa si intende con questa definizione. È un particolare rilevante lasciato al momento nel vago.

Le due proposte ora sono in discussione nel Parlamento. Il pressing maggiore viene dai gruppi dei Verdi e della Sinistra supportati dai Paesi del Nord Europa che, per caratteristiche climatiche, sono già avanti con i requisiti di risparmio energetico. A Bruxelles agiscono poi le lobby delle imprese di costruzione che pregustano il business di questa rivoluzione edilizia.

Le nuove norme peseranno sui proprietari che dovranno aggiornare la qualità energetica del proprio immobile. Senza la nuova certificazione, la casa non si potrà mettere a reddito: né vendere né affittare. Secondo una stima dell'Enea, il 60% degli immobili italiani sono tra la classe G e la F, quindi potenzialmente fuori mercato. Preoccupazioni anche per chi ha un mutuo: senza adeguamento, il valore dell'ipoteca sottostante potrebbe diminuire. Le banche stanno già offrendo mutui green per sostenere le spese dei lavori di efficientamento, ma finora la domanda è bassa.

Bruxelles non lascia agli Stati membri sufficiente flessibilità per adattarsi al contesto nazionale, per valutarne la fattibilità, le necessità economiche e verificare la capacità finanziaria dei proprietari e

dei conduttori. E preoccupante la modalità con cui la Ue entra su tematiche che non sono di sua competenza attraverso il grimaldello dell'efficienza energetica estesa al mattone, fa notare **Confedilizia** che rappresenta l'Italia in seno all'Unione internazionale della proprietà immobiliare dove ci sono 28 Paesi. Così facendo si apre la strada ad altre interferenze, perché si crea un precedente.

A Bruxelles, già si parla di intervenire per disciplinare le locazioni brevi. Per ora la Commissione ha predisposto una bozza di regolamento che prevede un'indagine per verificare se è necessario intervenire per frenarne la diffusione a scapito delle locazioni residenziali. Ma questo determinerebbe un freno alla libertà del mercato e introdurrebbe una distorsione a scapito di quei proprietari che vogliono usare l'immobile per un investimento senza impegnarsi in contratti a lungo termine.

Oltre al dibattito sulle scadenze per applicare le certificazioni energetiche, è in corso la revisione dei requisiti tecnici per le attestazioni di prestazione energetica. Entro il 2025 vanno modificati. I criteri per l'appartenenza a una classe energetica diventeranno più stringenti. Il rischio è che gli investimenti del proprietario per raggiungere una elevata prestazione energetica risultino inutili. Le nuove norme sui requisiti tecnici potrebbero richiedere l'utilizzo di determinati materiali oggi non previsti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



BONUS Intervento alla facciata di un palazzo condominiale [Getty]

