

Dopo le auto diesel tocca alle abitazioni

Casa, la stretta "green" europea che penalizza soprattutto l'Italia

Andrea Bassi

Dopo le auto il nuovo fronte è quello della casa. I proprietari dovranno tagliare le emissioni delle proprie abitazioni. E dovranno far-



lo per forza. Detto in altre parole, saranno costretti a ristrutturare i propri immobili. La direttiva Ue ha sonnacchiato per un anno, ma adesso sta per andare a dama.

Apag. 5

Casa, il diktat europeo che penalizza l'Italia con la stretta "green"

**ENTRO IL 2030
TUTTI GLI EDIFICI
RESIDENZIALI
DOVRANNO
RAGGIUNGERE ALMENO
LA CLASSE "E"**

►Dopo le auto a diesel tocca alle abitazioni ►Verso il primo via libera il 24 gennaio
I proprietari saranno obbligati a ristrutturare alla direttiva sull'efficienza energetica

IL CASO

ROMA Dopo le auto il nuovo fronte è quello della casa. I proprietari dovranno tagliare le emissioni delle proprie abitazioni. E dovranno farlo per forza. Detto in altre parole, saranno costretti a ristrutturare i propri immobili. La decisione ormai sembra presa. È il frutto della nuova direttiva europea sull'efficienza energetica degli immobili. Un provvedimento sul tavolo di Bruxelles dalla fine del 2021, quando fu proprio *Il Messaggero* a svelarne la prima bozza. La direttiva ha sonnecchiato per un anno, ma adesso sta per andare a dama. Il prossimo 24 gennaio, salvo rinvii dell'ultimo minuto, dovrebbe essere approvata dalla Commissione energia del Parlamento europeo per poi essere definitivamente varata dal Parlamento entro il 13 marzo. Il testo è ancora oggetto di trattative. L'ultimo compromesso prevede che entro il primo gennaio del 2030 tutti gli immobili residenziali dovranno raggiungere almeno la classe energetica «E». Dopo altri tre anni, nel 2033, sarà necessario un altro scatto e arrivare alla classe «D». E infine, sarà necessario arrivare tra il 2040 e il 2050 alle emissioni zero. Va detto che l'ultima bozza di compromesso ha anche ammorbido le richieste iniziali,

che prevedevano tempi più stretti (un primo step già nel 2027) e classi energetiche più elevate (la «D» nel primo passaggio e poi la «C»). Ma la sostanza cambia poco. Il punto resta l'obbligo per gli Stati membri di assicurare che il patrimonio edilizio sia interamente ristrutturato per garantire i nuovi parametri di efficienza energetica. Nelle prime proposte erano anche previste alcune sanzioni draconiane per chi non avesse ottemperato a questo obbligo, come il divieto di vendere o affittare la casa che non avesse il bollino verde richiesto dall'Europa.

IL PASSAGGIO

Questo passaggio è stato eliminato dalle nuove bozze, mentre è stato demandato agli Stati membri di decidere autonomamente a quali sanzioni sottoporre chi non adegua la propria casa ai nuovi requisiti di efficienza energetica. In realtà non c'è nemmeno bisogno che una sanzione sia effettivamente stabilita. Non appena la direttiva europea entrerà in vigore, l'effetto automatico sarà quello di ridurre il valore delle abitazioni che non rispettano i requisiti della direttiva. E in Italia sono tante. Nelle classi «G» ed «F», le due classi energetiche più basse, secondo gli ultimi dati dell'Enea, c'è il 60 per cento delle abitazioni residenziali. Una volta che la direttiva sarà approvata e rece-

pita nell'ordinamento, chiunque acquisterà un'abitazione che rientra in queste classi energetiche, sa che nel giro di poco tempo sarà costretto a doverla ristrutturare. La riduzione del valore degli immobili, inoltre, potrebbe avere effetti anche sul sistema bancario. I mutui concessi per l'acquisto delle abitazioni hanno come garanzia l'immobile stesso. Ma cosa accade se il valore dell'immobile si riduce? È possibile che le autorità di vigilanza europee possano chiedere alle banche di adeguare le garanzie stesse. Un tema sul quale anche l'Abi ha da tempo acceso un faro.

LE ESENZIONI

Nella nuova bozza di compromesso della direttiva, sono state inserite anche alcune esenzioni. Come quella sugli immobili di interesse storico. Inizialmente erano stati ricompresi anche questi nell'obbligo di efficienza energetica. Circostanza che, soprattutto in un Paese come l'Italia, avrebbe creato problemi rilevanti vista l'impossibilità di poter intervenire in alcuni contesti con coibentazioni o con l'installazione di pannelli fotovoltaici. L'esenzione, tuttavia, riguarda soltanto gli edifici storici «ufficialmente protetti», ossia quelli che rientrano tra i beni sottoposti a

vincolo. In Italia nei centri storici ci sono invece moltissimi immobili storici ma che non hanno un vincolo puntuale. Per questi l'esenzione non si applicherà. Saranno invece esentate le chiese e tutti gli altri edifici di culto. E una protezione ci sarà anche per le «secondarie case». Quelle, spiega la direttiva, che sono abitate per

meno di quattro mesi all'anno. Infine, saranno «salvate» dall'obbligo di efficientamento le abitazioni indipendenti che hanno una superficie inferiore a 50 metri quadrati. «Le misure contenute nel testo della direttiva», spiega Giovanni Gagliani Caputo, membro del Comitato esecutivo dell'**Unione internazionale della proprietà immobiliare**, «non lasciano 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».

Andrea Bassi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa dell'efficienza energetica degli edifici residenziali

A classe più efficiente - G classe meno efficiente

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



E. 1(1)-E. 1(2)



Stock immobiliare complessivo in Italia
77,1 milioni
di immobili

Totale immobili residenziali
35,4 milioni



La sede della Commissione Ue

La scheda

Ecco come si passa dalla classe G alla A

► Le classi energetiche degli immobili sono sette, vanno dalla classe A, quella più elevata e green, fino alla classe G, quella meno efficiente. La classe A, poi, ha anche delle "sottoclassi" da 1 a 4. Le classi sono stabilite attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgI): kWh al metro quadro per anno, necessario per riscaldare l'ambiente d'inverno, rinfrescarlo d'estate, produrre acqua calda sanitaria, illuminarlo e ventilarlo. Per la classe A l'Epg deve essere compreso tra 0,80 e 1. Per figurare in classe A gli edifici devono avere oltre a serramenti con doppio vetro, generalmente anche il cappotto termico e devono far ricorso a fonti energetiche rinnovabili. In classe B (Epg tra 1 e 1,20) figurano invece quegli immobili sui quali si è intervenuto anche all'esterno con la posa di pannelli isolanti. In classe C (Epg tra

1,20 e 1,50) c'è generalmente un isolamento degli ambienti migliore e sui termosifoni sono presenti le valvole termostatiche. Le caldaie sono a condensazione. In classe D, dove l'Epg deve essere compreso tra 1,50 e 2, sono presenti in genere serramenti con doppi vetri e i muri perimetrali hanno un maggiore spessore. In classe E, dove l'Epg è compreso tra 2 e 2,60, sono presenti i primi accorgimenti per il risparmio energetico. Le caldaie, seppure poco efficienti, sono a metano e ci sono alcune coibentazioni, anche se non eseguite con moderne tecniche. Per la classe F e classe G, le due classi energetiche meno efficienti con Epg maggiore di 2,60, ci sono le case riscaldate con vecchie caldaie o a gasolio, con vecchi infissi in legno e senza nessun accorgimento per il risparmio energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

