



CARLO TARALLO
a pagina 2

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, sostituzione degli infissi e delle caldaie, installazione di pannel-

li 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».





Come si può bloccare la bastonata verde in arrivo sulle nostre case

Il governo al lavoro per allungare i tempi e rendere meno rigida la direttiva Ue che impone la riqualificazione energetica

di DANIELE CAPEZZONE

■ La posta in gioco è altissima, e consiste in un rischio esiziale a carico (...)

segue a pagina 2

Fondi Ue e norma soft per salvare le case dalla mazzata verde

Il viceministro Gava: «I lavori li finanzia l'Europa. Noi puntiamo sul testo con criteri più elastici sull'adeguamento energetico»

di DANIELE CAPEZZONE



(...) del mattone e dei risparmi degli italiani. E a peggiorare le cose c'è un mix di cattive intenzioni (chi, dall'estero, vuole dare il colpo finale alla ricchezza privata italiana) e di crassa ignoranza (chi finge di non sapere che un conto è tirar su un caserme alla periferia di Bruxelles, altro conto è intervenire su un immobile in un borgo o in un centro storico o in un piccolo Comune italiano).

Davanti a una sfida così delicata, il governo e la maggioranza sembrano aver impo-

stato la partita con consapevolezza (alla risoluzione parlamentare annunciata quattro giorni fa dal capogruppo alla Camera di Fdi, **Tommaso Foti**, si è aggiunta ieri, sempre a Montecitorio, una mozione leghista a prima firma del capogruppo **Riccardo Molinari**) e anche con una certa dose di prudente saggezza. Dal governo, infatti, non sono venute né rodomontate né promesse a vanvera: ma è certo che l'esecutivo stia già lavorando - come *La Verità* è in grado di anticipare - per una significativa strategia di riduzione del danno.

In fondo, è la prosecuzione di quanto avvenne un anno fa, quando la denuncia congiunta della *Verità* e di Confedilizia già smontò le minacce più assurde: fino a un surreale divieto di vendita e di affitto (a Bruxelles si era arrivati a ipotizzare perfino questo!) delle abitazioni di classe energetica inferiore a quanto le misure Ue puntassero a imporre in prospettiva. Ora si tratta di fare altri passi decisi per sminare il terreno.

Matteo Salvini, ieri, è parso cauto: «Non sarà semplice bloccare la direttiva Ue: ho chiesto che il governo italiano si impegni», ha detto. E anco-

ra: «Perché non si è intervenuti prima? Io sono ministro oggi e stiamo lavorando sulle alleanze internazionali. Stiamo lavorando per spiegare alla Ue che vogliamo inquinare il meno possibile, senza fare qualcosa di insensato».

Conversando con *La Verità*, è il viceministro dell'Ambiente, **Vannia Gava**, a fare il punto della situazione, distinguendo tra ipotesi del tutto «irricevibili», altri obiettivi che invece vanno molto spalmati nel tempo, più un necessario allargamento degli spazi di decisione autonoma nazionale, e uno sforzo complessivo volto a trasformare la logica degli



obblighi in incentivi.

Esordisce la **Gava** interloquendo con il nostro giornale: «Siamo d'accordo nel fissare un cronoprogramma che gradualmente consenta di rigenerare il patrimonio edilizio, con risparmio energetico, riduzione dei consumi e azzeramento delle emissioni. Ma ci opponiamo assolutamente a una strategia dai ritmi serrati e non realizzabili che ha l'unica conseguenza di svalutare il patrimonio edilizio e di creare speculazioni immobiliari di cui possono beneficiare solo fondi e società stranieri».

E nel caso peggiore, cioè se passasse la tempistica più insostenibile? Allora deve pagare tutto Bruxelles: «Un cronoprogramma così rigido si può realizzare solo con la messa a disposizione da parte dell'Ue di fondi straordinari con cui sovvenzionare gli interventi dei ceti medio-bassi nella quasi totalità dei costi, ricordan-

do che l'Italia e altri Paesi del Sud scontano un patrimonio edilizio vecchio». Ma è evidente che questa sarebbe l'ipotesi peggiore: anche perché massacrerebbe i proprietari non ricompresi nella vaga definizione di «ceti medio-bassi».

E allora ecco perché occorre un «compromesso» che allarghi lo spazio dei programmi nazionali. E qui la **Gava** fa sapere di aver «già sentito il ministro **Giancarlo Giorgetti** per fissare un incontro con l'obiettivo di rivedere l'intero sistema di incentivi all'edilizia».

L'altra carta che la **Gava** intende giocare sta nella divaricazione tra un testo peggiore (quello elaborato prima dalla Commissione Ue e poi dalla commissione Industria-ricerca-energia del Parlamento europeo) e una bozza un po' meno irragionevole (quella del Consiglio dei ministri dell'Energia). E qui sta il punto: l'i-

dea di imporre il rinnovo del parco immobiliare prevedendo per tutti gli edifici almeno la classe F nel 2030 e almeno la classe E nel 2033 è esplicitamente definita dalla **Gava** «irricevibile». Ora, dopo la procedura di codecisione, esistono due testi, come spiega la stessa **Gava**: «Il Consiglio ha una bozza revisionata e il Parlamento ne ha un'altra, che devono essere votate nella versione definitiva nelle prossime settimane. Dopodiché la presidenza deve metterle insieme, e solo dopo Consiglio e Parlamento voteranno la versione finale».

Nella versione (peggiore) del Parlamento, «rimane l'approccio previsto inizialmente dalla Commissione, con la differenza che dal 2030 gli edifici residenziali devono essere in classe E (non F) e che dal 2033 devono essere in classe D (non E)». Obiettivi insostenibili.

«Nella versione del Consi-

glio», nota invece la **Gava**, «l'approccio è più morbido: paletti da subito per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni importanti; obbligo di conseguire un "consumo medio" del parco immobiliare equivalente alla classe D entro il 2033». Se così fosse, ci sareb-

be un passo avanti, secondo il viceministro: «Da un lato, non c'è l'obbligo di ristrutturare niente; dall'altro lato occorre fare un programma di ristrutturazioni che arrivi a un consumo "medio" di classe D, quindi si può iniziare a ristrutturare pian piano perché le classi energetiche inferiori saranno compensate» da quelle che già oggi sono nelle classi superiori.

La battaglia è solo all'inizio: ed è auspicabile che il governo sia prudente nelle parole ma determinatissimo nel negoziato.