

## Case green, l'allarme del Codacons: «Costa fino a 60 mila euro ad abitazione». Per aiutare i privati

Continua il dibattito sulla direttiva Ue sulle Case green. Un'iniziativa politica epocale, che, però, ha davanti a sé tanti ostacoli da superare. In primis quello politico. La maggioranza, infatti, si è espressa contro l'iniziativa all'Europarlamento. Una direttiva vincola lo Stato membro cui è rivolta per quanto riguarda il risultato da raggiungere, salva restando la competenza degli organi nazionali in merito alla forma e ai mezzi. Intanto, in Italia si discute sui costi per i privati. Il Codacons lancia l'allarme: «Per riqualificare un'abitazione» secondo i crismi Ue, servono «tra 35-60mila euro ad abitazione». Case green, cosa cambia su ristrutturazioni, caldaie e pannelli solari: «Impatto zero sul clima entro il 2050» L'allarme del Codacons Gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici comportano un costo medio compreso tra i 35mila e i 60mila euro ad abitazione, e solo per la sostituzione della caldaia con un modello di nuova generazione la spesa può arrivare in Italia a 16mila euro. A suonare l'allarme sui costi dopo le nuove misure varate dall'Ue in tema di case green è il Codacons. I lavori di riqualificazione più comuni e che interessano cappotto termico, infissi, caldaie e pannelli solari hanno costi molto diversificati a seconda della tipologia dei materiali scelti e dell'ubicazione territoriale degli edifici, analizza il Codacons. I singoli costi «Il cappotto termico, ad esempio, ha un costo medio compreso oggi tra i 180 e i 400 euro al metro quadrato, mentre per gli infissi la spesa varia in media da 10 a 15mila euro». Per una nuova caldaia a condensazione, considerata una abitazione da 100 mq, la spesa va dai 3mila agli 8mila euro, mentre per l'acquisto e l'installazione di una pompa di calore il costo oscilla tra i 6mila e i 16mila euro a seconda dell'impianto scelto», spiega ancora la nota. Per un impianto fotovoltaico da 3 kW la spesa da sostenere è di circa 7.500-10.500 euro, a seconda del tipo di pannelli fotovoltaici utilizzati. Gli interventi di riqualificazione energetica previsti dall'Ue determinerebbero quindi un costo complessivo medio tra i 35mila e i 60mila euro considerando una abitazione di 100 mq, e potrebbero determinare nel medio termine effetti enormi sul mercato immobiliare, portando ad una svalutazione fino al 40% del valore degli immobili non oggetto di lavori di riqualificazione, conclude il Codacons. Critico il movimento Fuxia People «La direttiva europea green appena approvata può mettere a rischio il bene casa primario per il 78% degli italiani (la quota più alta di famiglie proprietarie in Europa). Infatti le nuove norme impongono importanti investimenti di efficientamento energetico non affrontabili da tutti e i fondi iniziano già a subentrare nel vuoto normativo trasformando il proprietario in inquilino». Lo scrive in una nota Maria Teresa Baldini, presidente del movimento Fuxia People. Come si vede nell'infografica GEA, su dati Eurostat 2022, appena il 25,7% degli italiani vive infatti in affitto; i restanti tre quarti posseggono le case in cui abitano. I dati «Secondo i nostri dati nel nostro paese ci sono circa 15 milioni di unità abitative che potrebbero essere soggette ad interventi di efficientamento energetico, fermo restando che ci sono delle priorità, a partire dagli edifici cosiddetti energivori. In Italia le prime misure per l'efficientamento energetico risalgono alla fine degli anni '70, dunque tutto quello che è stato costruito in precedenza necessita di forti interventi. Si tratta di un intervento colossale, non solo economico: serve soprattutto un cambio di mentalità». Così Remo Vaudano, vice presidente vicario Cni, **Consiglio nazionale ingegneri**, commenta con Adnkronos/Labitalia la direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (Epbid). «In ogni caso spiega bisognerà partire dai dati che non sono ancora completi. Per fare un esempio, le certificazioni energetiche vengono prodotte prevalentemente in caso di compravendita o locazione degli immobili. Di conseguenza le nostre valutazioni si basano su una documentazione assai limitata. Si possono fare solo stime». «La direttiva europea sulle case green osserva non può essere concretizzata pensando che i costi possano essere completamente a carico dello Stato, né completamente a carico delle famiglie. È necessario individuare delle soluzioni ibride, come possono essere i mutui agevolati green che consentirebbero alle famiglie di restituire i prestiti attraverso i risparmi generati dal miglioramento energetico dei propri immobili. Insomma, bisogna studiare meccanismi economici efficaci. Inoltre, è necessario ricordare di affrontare, parallelamente, anche il tema della vulnerabilità sismica. Nel senso che i lavori per l'efficientamento energetico devono necessariamente tenere conto della vulnerabilità sismica dell'edificio, pena il rischio di creare ulteriori potenziali danni. Insomma, la direttiva europea va declinata sulla base della specificità del nostro Paese». «Serve sostegno pubblico a meno abbienti» «La direttiva sulla prestazione energetica degli immobili come approvata dal Parlamento europeo attenua alcuni rischi che avevamo segnalato. Tuttavia, gli obiettivi sono sfidanti e quindi è necessario prepararsi per tempo, anche con



adeguate politiche pubbliche a sostegno delle famiglie meno abbienti». Lo afferma, in una dichiarazione all'ANSA il direttore generale dell'Abi Giovanni Sabatini che ricorda come «le banche stanno sempre più sviluppando il mercato dei "mutui verdi", ossia i finanziamenti finalizzati all'acquisto di abitazioni con elevate prestazioni energetiche o alla riqualificazione energetica degli immobili». Altre problematiche «I più recenti parametri inseriti nella direttiva sulla prestazione energetica degli edifici (...), hanno di fatto spostato il focus dalla classe energetica dell'immobile, come certificata dall'Ape, a un indicatore di consumo misurato in kWh/m2 anno. Da una parte questo elimina la disomogeneità esistente a livello europeo sulla modalità di attribuzione delle classi energetiche, dall'altra introduce però il tema della difficoltà nel recuperare il dato del kWh/m2 anno, che attualmente viene solo stimato e non misurato in maniera effettiva. Non esiste ad oggi un approccio standard per mettere in relazione la classe certificata di un'abitazione con il reale dispendio energetico che vi viene operato all'interno». A dirlo Luke Brucato, chief strategy officer di Immobiliare.it «Attualmente in Italia spiega gli immobili in classe A o superiore sono circa il 10% dello stock in offerta, come riportato dal recente report di Banca d'Italia sulla base di dati di Immobiliare.it, e la loro accessibilità è limitata dal fatto che in media costano il 25% in più rispetto a una soluzione che, a parità di altre caratteristiche, presenti prestazioni energetiche inferiori. Per la parte di mercato più energivora, che richiede un intervento più urgente, la valutazione sull'opportunità di investire in una ristrutturazione dovrà tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, come ad esempio una posizione di pregio, che ne potrebbero mitigare la perdita di valore dovuta a una mancata riqualificazione». «È infatti ragionevole pensare sostiene che i fondi non saranno sufficienti per ristrutturare tutto il patrimonio immobiliare che lo necessita, e per questo motivo sarà vitale operare una scelta strategica con logiche data driven provenienti da analisi il più possibile puntuali e accurate, per una misurazione che passa dal merito del cliente al merito dell'immobile». Non solo pareri negativi La direttiva europea «rappresenta un enorme passo avanti nel raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale per l'Ue e i singoli paesi. I periti industriali saranno in grado di svolgere un ruolo di primaria importanza nella progettazione, realizzazione e collaudo degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici privati come di quelli pubblici contemplati nella direttiva stessa». Lo dichiara Giovanni Esposito, presidente del Consiglio nazionale dei periti industriali e dei periti industriali laureati. «In una fase di profondo rinnovamento della professione spiega i periti industriali e l'intera famiglia delle professioni tecniche, accolgono con favore la sfida dei prossimi anni, in considerazione dell'enorme volume di interventi da effettuare, stimati in 270 miliardi. La nostra consulenza sarà fondamentale in ambito pubblico, come già accaduto in altre situazioni. Si pensi, ad esempio, al Piano Italia a 1 Giga e al ruolo che hanno avuto i periti industriali che con il protocollo d'intesa sottoscritto con il Dipartimento per la trasformazione digitale (Dtd) della Presidenza del Consiglio dei Ministri sono scesi in campo per la trasformazione digitale». Dello stesso parere è il presidente dell'Ordine degli ingegneri di Ancona, Stefano Capannelli. «Si tratta di una rivoluzione epocale. Occorrerà mettere a norma, dal punto di vista dell'efficiamento energetico, tantissime case ed immobili di vario genere. Quando la misura sarà recepita in Italia, i lavori che seguiranno a tappe serrate, dovranno essere organizzati meglio di quanto successo per il 110%», ha spiegato Capannelli.