

# Direttiva europea "Case Green": è realmente sostenibile per le famiglie italiane?

di Loretta Bersani  
Vicepresidente UPPI Pavia



Il 14 marzo scorso il Parlamento europeo ha approvato la revisione della direttiva sull'efficienza energetica in edilizia (Direttiva Case Green), finalizzata a ridurre le emissioni nocive e ad arrivare a zero emissioni entro il 2050, mediante la riqualificazione del parco immobiliare europeo ed il miglioramento dell'efficienza energetica.

Considerate le ultime modifiche introdotte con il triloquio del 7 dicembre 2023 attualmente è previsto che per gli immobili non residenziali via sia una riduzione del 16% delle emissioni entro il 2030 e del 26% entro il 2033. Per gli edifici residenziali del 16% nel 2030 e fra il 20 e il 22% nel 2035. Il 55% della riduzione energetica dovrà essere conseguito mediante la ristrutturazione degli edifici con le prestazioni peggiori. In ogni caso, tutti gli edifici esistenti dovranno essere ad emissione zero entro il 2050.

Le caldaie a combustibili fossili dovranno essere eliminate entro il 2040. Eliminato l'obbligo di pannelli solari sugli edifici residenziali esistenti.

Allo Stato attuale la Direttiva può subire ancora modifiche prima di essere approvata definitivamente. È importante quindi tenere sempre viva l'attenzione su un tema così delicato e oserei dire devastante per le famiglie, tema del quale a livello nazionale la politica sembra parlare troppo poco.

## LA TENUTA DELLE FAMIGLIE

Ognuno di noi ha a cuore la salvaguardia dell'ambiente ed ha interesse ad una riduzione dei costi di gestione dei propri immobili ma è indispensabile considerare anche le conseguenze degli interventi previsti e la loro sostenibilità, per non rischiare di mettere a rischio la tenuta delle famiglie e quindi del Paese.



## LA DISPONIBILITÀ DI FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE E LA REALE IDONEITÀ AL FINE DELL'IMPATTO SUL CLIMA, IL RISCHIO PER I POSTI DI LAVORO

È condivisibile l'obiettivo di rendere l'Europa autonoma rispetto all'approvvigionamento di fonti energetiche ma occorre anche valutare se davvero esiste la disponibilità di fonti alternative o meglio gli strumenti necessari ad utilizzarle siano effettivamente ad impatto meno inquinante. Le opinioni al riguardo non sono concordi e pertanto anche questo è un aspetto da considerare attentamente a fronte degli ingenti investimenti che verrebbero richiesti per le sostituzioni e con il rischio di non avere sufficienti risorse alternative, mentre potrebbero essere messi a rischio molti posti di lavoro, per l'impossibilità delle imprese tutte di riconvertirsi ad altre produzioni. Gli approvvigionamenti favorirebbero Paesi già detentori di risorse e di tecnologie, a discapito dei Paesi europei.

## LA TEMPISTICA ED I COSTI

Un tema da affrontare è

anche quello della tempistica prevista dalla Direttiva: pur con i passaggi intermedi introdotti, il numero di edifici sui quali si rende necessario intervenire in Italia non consente la conclusione dei lavori entro le scadenze previste. Vi sarebbero mancanza di materiali ma soprattutto di professionisti e di Imprese.

Al tema tempi è legato inevitabilmente quello dei costi: in occasione del superbonus i costi dei materiali di edilizia sono aumentati in misura molto consistente. È chiaro che a fronte di un incremento della domanda non potrà che esservi un aumento ulteriore dei prezzi. È fondamentale evitare le speculazioni, che aumenterebbero un problema già rilevante, e impostare un sistema di controllo della congruità dei prezzi.

## LA COPERTURA DEI COSTI, LA LEGITTIMITÀ DI POSSIBILI SCELTE E LA TUTELA DELLE FAMIGLIE

Rimangono incertezze sui finanziamenti destinati a tali interventi in quanto quelli a suo tempo stanziati a livello europeo non saranno certamente sufficienti. Il tema dei costi è particolarmente preoccupante: per adeguarsi alla direttiva e arrivare ad emissioni zero occorre realizzare alcuni interventi che possono migliorare la classe energetica di un edificio, tra cui: coibentazione dell'edificio con cappotto termico; installazione di caldaie alimentate con energie rinnovabili con conseguente obbligo di pannelli solari; sostituzione infissi. Si tratta di costi ingenti e non sostenibili dalla quasi

totalità delle famiglie italiane.

Fino a che punto può essere limitata la proprietà dei cittadini o può essere deciso di intervenire di forza nell'utilizzo dei loro risparmi? La stessa direttiva stabilisce che "la presente direttiva dovrebbe essere coerente con i principi di base del diritto in materia di proprietà e di locazione degli Stati membri".

È bene ricordare come, grazie a quanto realizzato con tanto lavoro e tanti sacrifici dai nostri genitori, oggi tante famiglie sono proprietarie di case, il che non vuol dire però che siano ricche. La situazione economica non è più quella dei nostri genitori, inoltre, le guerre in corso e l'inflazione stanno peggiorando ulteriormente la situazione. Di fatto quindi molte famiglie, e non solo quelle a basso reddito, devono utilizzare la rendita delle case di proprietà, per lo più eredità di famiglia, per aiutare i figli, che non hanno oggi le certezze esistenti fino agli anni '90, o per assistere i genitori.

Non è pensabile caricare sui privati costi di tale portata, così come già calcolati da associazioni di professionisti; sarebbe un'imposizione nella sfera privata enorme e non legittima e significherebbe creare problemi ulteriori di sostenibilità della propria famiglia, con ripercussioni inevitabili sulla situazione nazionale.

Qualora poi la situazione economica fosse tale per cui gli interventi non potessero essere realizzati, le case ragionevolmente perderebbero di valore.

Appare evidente come l'imposizione dell'Unione Europea debba essere accompagnata da finanziamenti adeguati per tutti e come sia altrettanto fondamentale diluire gli interventi in tempi più lunghi, anche per ridurre l'incidenza annuale sul bilancio dello Stato. E' chiaro che l'aiuto per le famiglie dovrà essere effettuato reintroducendo la possibilità di sconto in fattura e di cessione del credito con prestiti ponte.

Del resto, la stessa direttiva europea insiste molto sulla necessità di sostegni finanziari, anche attraverso fondi dell'Unione. Infine, serve un sistema di garanzie e controlli statali a favore dei cittadini con riferimento alle imprese, per evitare che la forte richiesta di interventi faccia sorgere imprese non adeguatamente preparate ed attrezzate, con pesanti conseguenze per la committenza.

## FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

Le nuove regole, emissione zero, dovrebbero valere per le nuove costruzioni mentre per quelle esistenti



“ È condivisibile l'obiettivo di rendere l'Europa autonoma rispetto all'approvvigionamento di fonti energetiche ma occorre anche valutare se davvero esiste la disponibilità di fonti alternative e di risorse in misura sufficiente e se davvero le fonti alternative o meglio gli strumenti necessari ad utilizzarle siano effettivamente ad impatto meno inquinante ”

andrebbe previsto "il maggior miglioramento realizzabile" compatibilmente con la fattibilità tecnica ed economica; pensiamo, ad esempio, a palazzi non di valore storico artistico ma inseriti in centri cittadini, confinanti con altre costruzioni, o palazzi che andrebbero completamente sventrati per essere modificati, o situazioni in cui i costi sarebbero esagerati rispetto ai benefici introducibili.

## LA PARTECIPAZIONE ATTIVA DEGLI ENTI LOCALI

Fondamentale è la partecipazione attiva degli Enti locali, in particolare dei Comuni, in primis nell'organizzare e riuscire ad attivare centrali di energia rinnovabile e anche nel seguire i piani di ristrutturazione edilizia, con il coinvolgimento dei rappresentanti di categoria.

## LE PROBLEMATICHE NEI CONDOMINI

Molte unità abitative in Italia, soprattutto nelle grandi città, sono costituite da condomini e vi sono aspetti che vanno immediatamente definiti.

1) Fatti salvi gli interventi che ogni proprietario potrà effettuare nella propria unità immobiliare, ove i sussidi statali non fossero erogati in misura sufficiente per un intervento di ristrutturazione profonda,

in molti casi non si potrebbe raggiungere l'emissione zero. Queste unità abitative dovrebbero rientrare tra quelle per le quali tecnicamente ed economicamente l'intervento non è possibile;

2) Va tenuto in considerazione il fatto che già oggi vi sono numerose morosità nei condomini, dovute alla non semplice situazione economica generale; è fondamentale accertare a priori la capienza di ogni condominio oppure andrebbe rivisto il concetto di solidarietà passiva condominiale, da escludersi nello specifico. L'auspicio è che si arrivi al sostegno finanziario pubblico necessario.

3) Quale è il significato di quanto riportato nel comunicato del Parlamento europeo ove si legge che gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche (ad esempio sotto forma di lavori di isolamento) dovranno essere effettuati al momento dell'ingresso di un nuovo inquilino oppure al momento della vendita o della ristrutturazione dell'edificio? Significa che è consentita una deroga alle scadenze stabilite fin che le unità immobiliari sono abitate dai proprietari del momento o dagli inquilini affittuari? Tenuto conto dell'attenzione che la direttiva invita gli Stati membri a porre a pro-

prietari ed inquilini è da ritenere che si tratti appunto di una indicazione agevolativa e non di un divieto a vendere o affittare. È bene precisarlo. E se fosse un'indicazione di deroga, come prospettato al punto 3, cosa succederebbe nei condomini ove vi sono unità immobiliari abitate dai proprietari e unità immobiliari locatate? Chiaramente chi utilizza l'unità immobiliare per investimento, a sostegno della famiglia, non potrà essere penalizzato e dovrà poter continuare ad affittare. 4) Nella malaugurata ipotesi, che sarebbe comunque una violazione dei diritti fondamentali, in cui vi fosse

invece un obbligo, pena l'impossibilità di vendere o affittare, va chiarito cosa succederebbe in un condominio ove proprietari residenti non intendessero provvedere, legittimamente, mentre altri proprietari avessero necessità di locare l'appartamento di proprietà o di venderlo. Questi ultimi dovrebbero poter continuare a vendere o locare, non dipendendo da loro il diniego ma da una delibera assunta a maggioranza dal condominio. Va chiarito.

5) E' da auspicare che non vengano comunque introdotte sanzioni (nell'ultima versione riportate nel testo, a sorpresa) in caso di mancata ristrutturazione, in quanto la sanzione, ed è la peggiore, esiste già ed è la possibile perdita di valore dell'immobile, in un Paese ove il 90% dei cittadini è proprietario di casa, e anche la possibile diminuzione di interesse agli affitti per i locatari, con conseguenze sociali molto pesanti.

6) Non dimentichiamo nella valutazione complessiva anche la diminuzione di garanzie per le Banche, che vedrebbero una perdita consistente di valore degli immobili ipotecati e che potrebbero ridurre altresì la disponibilità a concedere mutui. Di tutte le problematiche lo Stato dovrà tener conto nella redazione del piano nazionale di ristruttu-

zione degli edifici, coinvolgendo e tenendo in considerazione le opinioni dei portatori di interesse.

## CONCLUSIONI

Gli obiettivi sono condivisibili, i modi e i tempi non sono sostenibili: le modifiche introdotte non sono significative in quanto gli interventi richiesti non cambiano e procrastinare di qualche anno non ha particolare rilevanza.

Gli interventi non sono sostenibili né in termini di tempistiche, né in termini di risorse se non con un cospicuo e sufficiente finanziamento, che per l'Italia sarebbe di importo elevatissimo e che pertanto deve trovare copertura su fondi dell'Unione Europea, trattandosi di interesse generale dell'Unione, pena un terribile ulteriore impoverimento del Paese.

Confidiamo quindi che i nostri rappresentanti politici abbiano la volontà di tutelare i cittadini, di sostenere in modo adeguato le istanze, di impegnarsi al massimo per ottenere seguito negli organismi dell'Unione. Non dimentichiamo un altro aspetto che andrà di nuovo a colpire le famiglie: la revisione del catasto. È auspicabile, stante la difficile situazione economica per le famiglie italiane, che sia affrontata con le dovute cautele e con l'obiettivo di individuare gli abusi e le iniquità e non per fare cassa.

