

La casa green può costarci 60.000 euro

Gli interventi di riqualificazione partono da una spesa media di 35.000 euro, ma in molti casi la si supererà. Non fare i lavori comporta una svalutazione fino al 40%. Intanto i mutui per certe classi sono già schizzati

di **CLAUDIO ANTONELLI**



■ Poteva andare peggio. Ma già così è una batosta. Le norme sulle case green peseranno sui

portafogli un buon 60.000 euro. Senza contare che i tassi sui mutui delle abitazioni non a norma sono già più alti rispetto a quelli delle classi green. E la forchetta aumenterà ancora. Così, chi è povero lo sarà di più.

a pagina 11

La casa green costa 60.000 euro. E mutui su

La direttiva Ue stringe i proprietari in un una morsa. O ristruttureranno, o vedranno il loro immobile svalutarsi anche del 40%. Non solo: già oggi i prestiti per gli edifici in classe A e B sono più convenienti. E la tendenza è destinata solo a peggiorare

di **CLAUDIO ANTONELLI**

■ Due anni di sofferenze e stillicidio. Alla fine le norme europee sulle case green sono diventate legge. In molti già ieri hanno commentato a caldo ricordando che le prime versioni della stretta erano ben più radicali. Vero. La stessa magra consolazione di chi si aspettava un calcio ben piazzato e si ritrova un manrovescio.

A bocce ferme vale la pena entrare nei dettagli. In sintesi, per gli edifici residenziali, i Paesi membri dovranno adottare misure per garantire una riduzione dell'energia primaria media utilizzata di almeno il 16% entro il 2030 e di almeno il 22% entro il 2035. In base alla nuova direttiva, i Paesi dovranno inoltre ristrutturare il 16% degli edifici non residenziali con le peggiori prestazioni entro il 2030 e il 26% entro il 2033, introducendo requisiti minimi di prestazione energetica. Se tecnicamente ed economicamente fattibile, i Paesi membri dovranno garantire l'installazione progressiva di impianti solari negli edifici pubblici e non residenziali, in funzione delle loro dimensioni, e in tutti i nuovi edifici residenziali entro il 2030. Inoltre, in tema di riscaldamento degli immobili, gli Stati membri dovranno spiegare come intendono predisporre misure vincolanti per decarbonizzare i sistemi di riscaldamento eliminando, gradualmente, i combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffreddamento entro il 2040. A partire dal 2025, sarà

vietata la concessione di sovvenzioni per le caldaie autonome alimentate con combustibili fossili. Saranno ancora possibili incentivi finanziari per i sistemi di riscaldamento che usano una quantità significativa di energia rinnovabile, come quelli che combinano una caldaia con un impianto solare termico o una pompa di calore.

Le esenzioni non sono poi così numerose. La legge non si applica agli edifici agricoli e a quelli storici e i Paesi membri possono decidere di escludere anche gli edifici protetti per il particolare valore architettonico o storico, gli edifici temporanei, le chiese e i luoghi di culto. Fin qui abbiamo elencato i punti teorici del testo europeo. Ben più delicata è la messa a terra delle novità. Gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici comporteranno un costo medio compreso tra i 35.000 e i 60.000 euro ad abitazione, e solo per la sostituzione della caldaia con un modello di nuova generazione la spesa può arrivare in Italia a 16.000 euro. «I lavori di riqualificazione più comuni e che interessano capotto termico, infissi, caldaie e pannelli solari hanno costi molto diversificati», spiega il Codacons, «a seconda della tipologia dei materiali scelti e dell'ubicazione territoriale degli edifici». Il capotto 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 15.000 euro. Per una nuova caldaia a condensazione,

considerata una abitazione da 100 metri quadri, la spesa va dai 3.000 agli 8.000 euro mentre per l'acquisto e l'installazione di «una pompa di calore il costo oscilla tra i 6 e i 16.000 euro a seconda dell'impianto scelto», analizza il Codacons. Per un impianto fotovoltaico da 3 kilowatt la spesa da sostenere è di circa 7.500-10.500 euro, a seconda del tipo di pannelli fotovoltaici utilizzati. Mettendo assieme tutte le voci si arriva a una somma di 60.000 euro, sempre considerando una abitazione di 100 metri, e potrebbero determinare nel medio termine effetti enormi sul mercato immobiliare, portando a una svalutazione fino al 40% del valore degli immobili. Ovviamente non oggetto di lavori di riqualificazione.

I dati indicati dalle associazioni dei consumatori non sono certo peregrini. Sono confermati da studi indipendenti di chi si occupa delle compravendite. Ma anche da chi si occupa di credito e sindacato bancario. «I tassi d'interesse praticati per questo tipo di operazioni», ha detto il segretario generale della **Fabi, Lando Maria Sileoni**, durante la trasmissione *Mattino Cinque News* riferendosi



alle abitazioni di classe A, B, e C, «vanno dal 2% al 3% e sono di fatto la metà rispetto all'attuale media di mercato che è tra il 4% e il 5%. Si tratta di prestiti a tasso fisso fino a 30 anni che, nel caso di ristrutturazioni, se le condizioni lo consentono, possono aggiungersi a finanziamenti già attivi, quelli cosiddetti in essere». Ciò che **Sileoni** non ha detto, forse per via dei tempi ristretti della tv, è che la forchetta dei mutui per le case che non saranno a norma salirà ancora. In pratica, chi non avrà la liquidità disponibile e soldi a sufficienza per ammodernare gli immobili vedrà svalutata la casa di un buon 40%. Chi invece vorrà comprarne una e non avrà fondi sufficienti dovrà chiedere un mutuo che pagherà molto più caro rispetto a quello che le banche faranno a chi potrà permettersi una abitazione di classe premium. Per capirsi le prime tre classi a oggi rappresentano solo il 12% degli oltre 12 milioni di immobili. E quindi chi oggi è povero domani sarà un po' più povero e chi è povero dovrà spendere di più per farsi una casa di proprietà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

