



## INCUBO EDILIZIA /2



# 2024

## L'ANNO NERO DEL MATTONI

**Se la casa era l'investimento per eccellenza per gli italiani, oggi troppe incognite lo rendono a rischio: le imposizioni green dell'Europa, il bluff delle miglione energetiche, le regole sugli affitti che tutelano più gli inquilini morosi che i proprietari...**

di Laura Della Pasqua

**S**arà un autunno difficile per il mercato immobiliare, che prepara a un 2024 altrettanto problematico. Il mattone sta vivendo forse il periodo peggiore della sua storia. Da investimento numero uno per gli italiani, è diventato una sorta di iattura per chi lo possiede e per chi lo vorrebbe acquistare. Il segnale della profonda crisi del settore è certificato dal crollo dei valori, dal rallentamento delle compravendite, dall'aumento

esponenziale degli affitti.

Normalmente la casa dovrebbe beneficiare dei periodi di alta inflazione, come è stato in passato, per mettere a riparo investimenti e risparmio. Se invece, come sta accadendo, i valori scendono vuol dire che è in corso una perdita di patrimonio.

Il colpo di grazia l'ha dato la normativa europea sulle classi energetiche che proietta una prospettiva inquietante per gli investimenti cui saranno obbligati i

# 88,3

## MILIARDI DI EURO PER METTERE IN REGOLA 1,8 MILIONI DI EDIFICI

proprietari. La direttiva Ue è ancora al centro di un'animata discussione ma è bastato l'annuncio a far crollare il mercato. L'auspicio di molti è che si arrivi a fine legislatura senza un accordo e la nuova maggioranza delle prossime elezioni europee sia meno radicale sulle politiche ambientali.

**Intanto si naviga a vista e nella prossima riunione delle istituzioni europee** (il cosiddetto Trilogo che vede impegnati Commissione, Consiglio e Parlamento) fissata per il 6 ottobre, si vedrà se l'uscita di Frans Timmermans cambia qualcosa nelle politiche iper ambientaliste.

Sintetizzando, la direttiva Ue sulle case green prevede che tutti gli edifici di nuova costruzione siano a zero emissioni a partire dal 2028. Gli immobili residenziali dovranno essere ristrutturati per rientrare nella classe E entro il 2030 e in classe D entro il 2033. La direttiva dovrebbe diventare operativa già nel 2025. Tra due anni l'attuale classificazione energetica verrebbe sostituita da quella Ue.

Il costo per adeguarsi è da capogiro. Secondo Scenari Immobiliari, servirebbero 88,3 miliardi per mettere in regola 1,8 milioni di edifici (il 15 per cento del totale). Nel nostro Paese il 74 per cento delle abitazioni (11 milioni) è in una classe energetica inferiore (E, F, G) allo standard imposto dalle nuove regole.

Saranno coinvolte tre milioni di famiglie e l'esborso medio è di 35 mila euro. A Milano sarebbero da adeguare 3.200 edifici (7,4 per cento) con un costo medio per famiglia di 64 mila euro; a Roma 17 mila case (12,4 per cento)

con un costo medio di 55 mila euro.

Le norme non sono ancora operative e già producono effetti disastrosi. Il Centro Studi Re/Max, una delle più grandi società immobiliari al mondo, ha rilevato che, al primo semestre di quest'anno, lo sconto medio sulle case di classe G è di circa due punti superiore rispetto alla classe A.

**In Lombardia sfiora i quattro punti, in Puglia supera i cinque, in Veneto è vicino a otto.** Questo vuol dire che chi compra una casa in classe G in Lombardia, può ottenere uno sconto del 4,1 per cento, e in Veneto del 12,2. Accade perché chi compra sa che con molta probabilità dovrà affrontare una spesa importante per adeguarsi alle norme green e quindi chiede al proprietario di scontargli questo onere. Quest'ultimo, se vuole disfarsi di un bene che a breve



Sopra, l'applicazione del cappotto termico su un edificio. Sotto, messa in opera di pannelli fotovoltaici su un tetto: se occorre ripararli però la spesa prevista va da 400 fino a 7 mila euro.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688

## INCUBO EDILIZIA /2



Gettyimages (2), Shutterstock

diventerà un maggiore costo, è costretto a svendere.

L'Europa ha alleggerito il portafoglio di entrambi. Il processo è solo agli inizi. I criteri per la definizione delle classi energetiche saranno aggiornati periodicamente e quindi il proprietario sarà costretto a interventi costanti.

**Che dire poi dei pannelli solari obbligatori nei nuovi edifici?** Basta una grandinata e perdono il 50 per cento della loro efficienza. Per ripararli bisogna spendere da un minimo di 400 euro a un massimo di 7 mila, con un prezzo intermedio di 3.675 euro, secondo i listini di alcune imprese.

L'allarmismo sul cambiamento climatico, che esporrebbe con più frequenza a violenti temporali, ha aumentato la domanda di polizze assicurative. Per un impianto da 3 Kw il costo di un'assicurazione è di circa

250 euro l'anno. Il risarcimento però non è scontato. Solitamente, affinché venga riconosciuto, il danno deve aver interessato una pluralità di soggetti all'interno di un'area e deve essere particolarmente violento. Se, come ha spiegato Alessandro Villa, amministratore delegato di Elmec Solar, «si è gli unici ad aver subito danni, c'è da dimostrare tante cose che avvalorino che il fenomeno era stato eccezionale anche se estremamente localizzato».

Il quotidiano dell'hi-tech, *Digital Day*, ha calcolato che se si rompono 6-7 pannelli su un impianto da 6 kW, i vantaggi per il risparmio energetico sfumano: il fotovoltaico resta un costo per quasi 20 anni.

Anche il cappotto termico sta rivelando i suoi limiti. Numerose famiglie che hanno fatto questa scelta lamentano il problema della muffa causata proprio dall'isolamento termico e co-

stosi interventi per la rimozione, fino a 30 mila euro.

Se alle norme green si aggiunge l'aumento dei tassi d'interesse, ce n'è abbastanza per affossare il mattone. Lo conferma Scenari Immobiliari che stima un calo delle compravendite per tutto il 2023 di almeno il 7 per cento.

**C'è infine un altro fattore che ha allontanato i risparmiatori dal mercato immobiliare**, ed è il problema mai risolto, delle morosità. Per liberare un appartamento dall'inquilino che non paga l'affitto, a Milano e Roma, servono fino a un paio di anni. È evidente che i proprietari preferiscono le locazioni brevi a non residenti o contratti a costi elevati con mille clausole di protezione. Per accelerare la fase esecutiva degli sfratti, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha un'idea: rendere possibile l'intervento, oltre che degli ufficiali giudiziari, di tutte le forze di polizia e di figure private come le guardie giurate.

Spaziani Testa sottolinea che ci sono ricorrenti tentativi di bloccare gli sfratti «come recentemente l'iniziativa del segretario Pd Roma, Enzo Foschi che ha chiesto al Prefetto uno stop ad agosto a causa del caldo e dell'abolizione del Reddito di cittadinanza. Come dire che i proprietari possono aspettare, anche se molti di loro vivono solo con gli introiti di un affitto».

Il risultato è che mentre fino a qualche anno fa per molti pensionati l'acquisto di un immobile con la liquidazione era un modo per preservare il capitale e integrare la pensione, ora questo insieme di fattori, rendendo incerta la rendita, sono un disincentivo fortissimo.

Il depauperamento delle famiglie è evidente. Eppure, in questo quadro, c'è ancora chi parla di patrimoniale. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA