

**Bufera Ue dopo le rivelazioni del Messaggero****Case green, salasso da 120 miliardi  
Una pioggia di critiche su Bruxelles**

ROMA Se la nuova Direttiva Ue andasse in porto, in Italia sarebbero 16 milioni gli immobili che non potrebbero essere né venduti né affittati per il troppo consumo



energetico. Una tassa da 120 miliardi. Ma la levata di scudi contro Bruxelles viene da molte capitali europee: cambiate il testo, Bassi e Rosana alle pag. 2 e 3

**LEVATA DI SCUDI  
CONTRO LA PROPOSTA  
LA LEGA: «EURO-FOLLIA»  
E I CONSUMATORI  
SI DICONO PRONTI  
ALLE BARRICATE**

**IL NODO CONDOMINI:  
RISTRUTTURAZIONI  
COMPLICATE  
TRA MANCANZA  
DI RISORSE E DELIBERE  
ASSEMBLEARI**

**La svolta verde sugli immobili****Case, con la direttiva Ue  
in 16 milioni fuorilegge  
“Tassa” da 120 miliardi**

► In Italia un edificio su tre è in classe “G” ► Per l'Enea riqualificare tutto il patrimonio Scatterebbe il divieto di vendita e di affitto immobiliare costerebbe 12 miliardi l'anno

**IL CASO**

ROMA Mettere fuorilegge la classe energetica “G” in Italia, significherebbe bloccare la vendita e l'affitto di 16 milioni di immobili. Le prime simulazioni sull'impatto della nuova direttiva europea sull'efficiamento degli immobili sono pesantissime. In base alle stime dell'Enea, per migliorare il livello di emissioni degli immobili italiani servirebbero 12 miliardi all'anno per i prossimi 10 anni. Centoventi miliardi in tutto. Ma questa mole di investimenti potrebbe non essere sufficiente a raggiungere in Italia gli standard che l'Europa vorrebbe richiedere agli Stati membri. La bozza di direttiva anticipata ieri da *Il Messaggero*, prevede che dal 2027 lo standard minimo energetico degli edifici sia «E». Dal 2030 poi, dovrebbe passare a «D», e dal 2033 a «C». La sanzione prevista per chi non rispetta questi requisiti, sarebbe il divieto di vendita e

di affitto degli immobili. Un divieto contro il quale si sono subito schierate le associazioni dei consumatori. Per il presidente del Codacons Carlo Rienzi si tratta di «una idea ridicola, che non potrebbe essere applicata in Italia». L'Unione nazionale consumatori si è detta pronta «alle barricate» contro la proposta europea. Paolo Borchia, europarlamentare della Lega ha parlato di una «ennesima eurofollia».

**IL SILENZIO**

Il governo italiano per adesso tace. Ma le diplomazie sono già al lavoro per provare a modificare la direttiva europea prima che venga pubblicata (si veda altro articolo a pagina 3). Tutti sono comunque d'accordo che una norma che introducesse un divieto di vendita o di affitto sarebbe difficilmente attuabile in Italia. Secondo i dati dell'Agenzia delle entrate, nel Paese ci sono quasi 58 milioni di immobili residenziali.

Quasi 20 milioni sono abitazioni principali, 6 milioni sono “a disposizione”, ossia ne locati e neppure abitati. Altri 6 milioni sono quelli dati in affitto. Se si escludono le pertinenze, il totale degli immobili è di circa 45 milioni. Ma quanti di questi sarebbero “fuorilegge” con la nuova direttiva europea? L'Enea raccoglie i dati delle Ape, le attestazioni di prestazione energetica, all'interno di una banca dati che si chiama Siape, Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica. Il quadro non è però completo, perché per adesso nella banca dati ci sono all'incirca 2 milioni di Ape. Ma si tratta certamente di un'indicazione “a campione” importante. Secondo i dati dell'Enea il 35 per cento delle abitazioni sono il classe “G”. Un dato, spiegano dall'ente, probabilmente sottostimato, visto che chi comunica l'Ape lo fa in occasione di una ristrutturazione, di una vendita o di una locazione. Ma se anche fos-

se questa la percentuale, significherebbe che 16 dei 45 milioni di immobili censiti dal Fisco, escluse le pertinenze, non rispetterebbero i requisiti minimi della Ue per la vendita o l'affitto. Nel suo rapporto annuale sull'efficienza energetica, l'Enea effettua una serie di stime dei costi di riqualificazione del patrimonio. Costi che da qui al 2030 oscillano dai 9 ai 12 miliardi l'anno a seconda del tipo di ristrutturazione. Comunque, spiega l'Enea, in Italia solo lo 0,03 per cento degli immobili è a emissione netta vicina allo zero come richiesto dalla Ue. In Italia il patrimonio immobiliare, soprattutto nei centri storici, è soggetto a molti vincoli. Inoltre anche ristrutturazioni profonde potrebbero non essere sufficienti ai salti di classe richiesti. E, infine, non va sottovalutata la difficoltà nei condomini di decidere lavori complessi e costosi. Problemi che rendono inattuabili le draconiane misure europee.

**Andrea Bassi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Sul Messaggero**

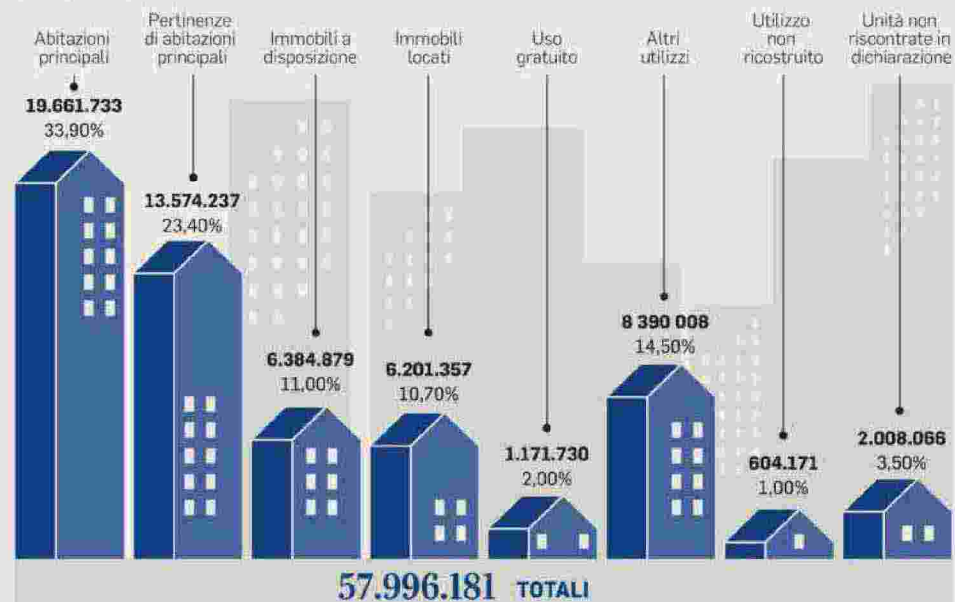


Il giornale di ieri ha anticipato la direttiva Ue sulla stretta green per gli immobili



La presidente della Commissione europea Ursula von der Leyen

**Gli immobili in Italia**



Fonte: Agenzia delle Entrate

L'Ego-Hub