

L'ANALISI

# In Piemonte da rifare un immobile su due “Tempi troppo stretti”

di **Diego Longhin**

Oltre il 50% degli immobili in Piemonte sono in una delle due classi energetiche peggiori, la F o la G. Insomma, se la direttiva che sta mettendo a punto la Commissione Ue a Bruxelles fosse già legge, uno stabile su due non rispetterebbe i dettami allo studio dell'Unione Europea. E nel giro di sei-dieci anni, entro il 2033, bisognerebbe mettersi in regola, pena sanzioni pesanti che ricadrebbero sui proprietari. Che il Piemonte avesse un patrimonio immobiliare vecchio ed energivoro è cosa risaputa. D'altronde il 60% degli edifici a Torino ha infatti più di 45 anni ed è antecedente alla prima legge sul contenimento del consumo energetico del 1976.

La maggior parte degli edifici residenziali in regione rientra nelle fasce energetiche più basse, dalla C in giù. In C solo il 5,8%, in D il 12,7% e in E il 20,6%. Solo in pochi casi gli appartamenti rientrano nelle fasce più alte, tra nuove costruzioni e ristrutturazioni che puntano all'impatto (quasi) zero: l'1,9% è A4, l'1,4% A3, l'1,8% A2, l'1,9 A1. Percentuali marginali rispetto allo stock di edifici. In fascia B c'è il 2,8%. Una casa in G spende circa dieci volte in più, sul fronte energetico, rispetto ad una struttura in classe A. Una situazione che non riguarda solo i palazzi residenziali, ma le scuole, uffici e gli istituti pubblici.

Un problema riconosciuto da tutti, ma i tempi e gli effetti decisi a

Bruxelles non convincono. I primi a dire no sono i piccoli proprietari riuniti nell'Uppi: «La nostra posizione è negativa – dice Piera Bessi – è vero che il patrimonio di Torino è leggermente degradato e che molte case sono nelle categorie più basse, ma cosa potranno mai fare i proprietari di queste case? Non basta una norma della Ue per trovare le risorse per intervenire» Il superbonus ha dato una spinta, oltre 4 miliardi gli investimenti messi a detrazione fiscale per poco meno di 24 mila interventi secondo i dati Enea al 31 ottobre. Ma non basta. «I tempi che vuole dettare la comunità europea sono stretti. E poi c'è una questione di costi. Il superbonus aveva un significato, un senso e un obiettivo, ma è stato fatto in un modo che provocherà problemi. E chi risponderà di tutto ciò alla fine saranno i proprietari non le imprese che nel frattempo saranno sparite. Saranno i condomini con il cerino in mano». Alcuni enti, come l'Atc di Torino, hanno però approfittato per sistemare in parte il patrimonio delle case popolari. A Torino interventi importanti in corso Racconigi 25, in via Ivrea, via Carema, via Pietracqua. A Venaria è stato ristrutturato l'immobile di piazza Cirene. A Ivrea sarà rimesso a nuovo il quartiere Fiordaliso. E sono in partenza anche i lavori con i fondi Pnc della Regione: in primavera partirà un cantiere da 20 milioni in via Sospello, a Torino.

«Al posto di togliere il superbonus si poteva pensare ad una riforma di uno strumento che alla fine è utile, ancor di più alla luce di quello che chiede l'Europa», dice Antonio Mattio, numero uno Collegio Costruttori di Torino. Anche se il giudizio su ciò che stanno imbastendo a Bruxelles è negativo: «In Italia l'80% è proprietario di casa, il 70% degli immobili è energivoro, il quadro per noi è devastante. A Bruxelles, oltre a far le regole, devono mettere dei fondi per un sistema di sostegno agli interventi».

Anche gli sviluppatori immobiliari pensano che le norme europee, come si stanno costruendo, siano inadeguate per l'Italia. «Siamo preoccupati per gli immobili che hanno più di 50 anni – dice Federico Filippo Oriana, presidente nazionale di Aspesi, l'Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare – gli interventi realizzati di recente, con i criteri di efficienza energetica, sono pochi. Non possiamo accettare una direttiva capestro da parte di Bruxelles». Nemmeno con un sostegno fiscale o contributi per le ristrutturazioni: «Noi siamo sviluppatori, siamo per il rinnovamento immobiliare e la rigenerazione urbanistica. E a Torino ci sono ancora fette importanti di città su cui intervenire, ma il 110% per come è stato fatto e più volte modificato ha creato più problemi che altro, provocando da parte delle banche anche una certa diffidenza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I numeri

27%

**Edifici in classe G**

Secondo l'ultimo report Enea, in Piemonte nel 2021 il 27% delle certificazioni energetiche redatte riguardava edifici in classe G, la peggiore della scala. L'anno precedente è il dato era pari a 27,1%

24,1%

**In classe F**

La penultima classe riguarda invece il 24,1% degli edifici analizzati nel 2021, dato in miglioramento di mezzo punto percentuale sull'anno precedente

7%

**In classe A**

Il massimo grado di efficienza energetica tocca circa il 7% degli edifici certificati in Piemonte, più o meno equamente distribuiti tra i quattro sotto livelli (da A1, il massimo possibile, fino ad A4)



Scettici i piccoli proprietari dell'Uppi più possibilisti i costruttori: "Però servono risorse"

