

SOSTENIBILITÀ

Case green: obiettivi e problematiche della direttiva europea

Ha suscitato un dibattito dai toni accesi in Italia - e anche in Europa - il progetto di direttiva europea per l'efficientamento energetico degli edifici e la sua improvvisa accelerazione nell'iter deliberativo delle varie istituzioni comunitarie (Commissione, Consiglio, Parlamento). Tentiamo un inquadramento obiettivo del tema, anche per capire e capirci.

Federico Filippo Oriana

Presidente – CEO ASPESI – Unione immobiliare

Indubbiamente gli edifici, in particolare quelli obsoleti (in Italia la stragrande maggioranza) sono tra i maggiori responsabili delle emissioni di CO₂ nell'atmosfera (e quindi del *global warming*): si parla di una media UE di oltre il 50% di tutte le emissioni, quindi più dell'industria e della circolazione stradale sommate insieme. Per questo motivo la UE - almeno nei think-tank di Bruxelles e Strasburgo - si è posta da qualche tempo - legittimamente - l'obiettivo di ridurre tali emissioni con una scansione temporale progressiva. Molto della controversia sorge dal fatto che le nuove normative in itinere non sarebbero applicate solo ai nuovi fabbricati (per i quali avviene già e come succede con le automobili), ma anche per quelli esistenti. Il motivo è facile da comprendere: mentre le auto sono *commodities* di relativa breve durata -- e quindi è il loro tasso fisiolo-

gico di sostituzione a rendere soddisfacente ambientalmente il passaggio da una categoria ad un'altra (tipo da Euro 5 ad Euro 6)-, nel caso degli edifici (non a caso chiamati anche *stabili* e *immobili*) la loro durata e persistenza non permette di tracciare un percorso adeguato di efficientamento ecologico limitato ai soli fabbricati nuovi.

Il problema è, però, non tanto sul *se*, quanto sul *come*, esattamente come per tutta la problematica della transizione ecologica. E questo tanto più se la questione viene gestita a livello europeo e non italiano. Mi spiego meglio: lo stesso Stato italiano avrebbe potuto porsi tre anni fa circa - quando si parlò con i nuovi bonus edilizi - il problema in forma più precisa e prioritaria di quanto non l'abbia fatto se avesse indicato espressamente nel *rendimento energetico* e nell'*adeguamento sismico* gli obiettivi prioritari dell'Italia per il patrimonio edilizio esistente (che, non dimentichiamolo mai, costituisce l'80% della ricchezza degli italiani e, con le proprietà pubbliche, il 90% della ricchezza del Paese). Invece, con una logica da *helicopter money* legata al rischio recessione da Covid, ha distri-

buito tanto generosamente quanto confusamente risorse preziose, disperdendole in mille rivoli, dai rifacimenti delle facciate ai cave-di, balconi e terrazzi.

Oggi purtroppo queste risorse non ci sono più, come è risultato evidente a tutti con il decreto di blocco assunto in emergenza dal Governo, è stata spesa o impegnata la folle somma di € 110 miliardi e oltre (+38 md. delle previsioni) e il primo dubbio che sorge spontaneo è: con quali soldi il patrimonio immobiliare italiano verrà adeguato alla nuova normativa? Perché il patrimonio edilizio italiano è ben diverso da quello di altri paesi europei e degli USA dove - come mi disse una volta un compagno di studi - "non esiste nulla che tu possa vedere guardandoti intorno che sia *older than 25 years*". Mentre in Italia - purtroppo in molti casi, per fortuna in molti altri - non c'è nulla che sia meno vecchio di 50. O magari di 100, per non parlare poi dell'ingente patrimonio storico-culturale che vanta secoli di anzianità, con una ammirevole e invidiabile stabilità. Per cui si intrecciano visibilmente tra loro nella questione due problematiche: quella della *diversità* italiana - anche in questo campo - e quella delle risorse finanziarie necessarie allo scopo. Girando il ragionamento in positivo - nessuna soluzione seria al problema potrà darsi per l'Italia se non con una forte dotazione di risorse di provenienza comunitaria e una gradualità applicativa della misura così da non renderla - inutilmente e ingiustamente - punitiva.

Purtroppo, l'approccio iniziale è stato completamente diverso. La formulazione originaria della misura prevedeva addirittura la non vendibilità e non affittabilità degli appartamenti dal 2030 (cioè da dopodomani) se non adeguati energeticamente. Al riguardo preciso un'ovvietà solo per chi non è del mestiere: qualsiasi bene - in par-

ticolare immobile, ma non solo... anche un'obbligazione - che non sia ufficialmente vendibile, per le leggi dell'economia, perde *ipso facto* almeno il 30% del suo valore. Nel caso di un'obbligazione quotata il 30% perché si può aspettarne il rimborso a fine vita, nel caso di un immobile o di una *commodity* non quotata in nessun mercato almeno il 50%, in quanto priva di un valore commerciale e ridotta al solo valore d'uso. Appunto perché utilizzabile solo come casa propria. Perché le proibizioni, qualsiasi proibizione, determina sempre la formazione di un mercato parallelo in cui i valori sono ridotti per il cosiddetto *penalty price* di almeno il 30%. E questa svalutazione si visualizza istantaneamente - anche se non lo si intende vendere o locare - se su un determinato immobile grava (o si intende porre) un mutuo ipotecario, perché qualsiasi banca - vincolata dalle norme di Bankitalia e della Vigilanza europea - dovrebbe tenere conto della sua non commerciabilità ai fini della adeguatezza della garanzia (il cd. *loan-to-value*), con rischio di blocco generalizzato di un mercato dei mutui, già adesso non in buona salute per l'esplosione dei tassi. Successivamente, questo criterio proibizionistico - francamente assurdo e disastroso - è stato velocemente tolto dal tavolo, ma gli interrogativi su una normativa che potrebbe calare dall'alto in forme e misure uguali per Svezia e Italia (cioè con situazioni di patrimonio edilizio opposte) e senza adeguate clausole di salvaguardia lascia comunque adito a forti perplessità. Andrebbero per lo meno adottate alcune mitigazioni preliminari della misura che - rendendone realisticamente possibile la sua generale applicazione - avrebbero anche il risvolto positivo di accelerarne l'effetto ecologico in Italia.

I rimedi che vengono prospettati ora a livello politico e di media - in Italia e in Eu-

ropa - sono tutti formulati in termini di deroghe specifiche per particolari tipologie di immobili, allungamento dei tempi, piccoli accorgimenti ecc. Piuttosto di niente è meglio piuttosto, però sono francamente perplesso che sia davvero questa la strada risolutiva per una ipotesi che mette a confronto (male) valori di pari rilievo costituzionale in Italia e nei trattati europei: quello della tutela dell'ambiente e quelli del diritto alla casa e del rispetto della proprietà privata, non come fattore di egoismo sociale bensì di libertà e di stabilità socio-economica delle famiglie e della società intera. Io penso, invece, che si dovrebbe distinguere radicalmente tra immobili nuovi (comprendendo nel concetto, come è già oggi per la fiscalità, quelli radicalmente ristrutturati da promotori e costruttori) e immobili esistenti. Per i primi la scelta più ecologica è sicuramente quella di favorirne da parte della stualità -comunitaria, nazionale, regionale e comunale - la messa sul mercato nel maggior numero possibile, senza consumo di nuovo suolo, ovviamente. Perché non è impossibile, con un adeguato supporto di carattere fiscale, parafiscale e urbanistico (razionalità delle delibere autorizzative e accorciamento dei relativi tempi) limitare la nuova produzione (e conseguente messa sul mercato) ai soli immobili in classe energetica A o B (e non ho detto D o E), visto che, ad esempio, in Lombardia è praticamente già così ovunque e la nostra categoria degli sviluppatori immobiliari si è adeguata senza fermarsi né lamentarsi. Con possibili gradualità perfezionamenti verso edifici di categoria anche superiore, come gli A1 o A Plus, magari certificati, magari a emissioni zero, o addirittura sotto zero in quanto energeticamente attivi e ambientalmente positivi (perché producono più energia di quanto ne consumano o riducono la Co2 nell'atmosfera più di quanto ne emet-

tano). Tutto è possibile con le nuove tecnologie quando si creano o si trasformano gli immobili e li si mettono nuovi sul mercato, alla sola condizione che lo Stato italiano smetta di favorire fiscalmente, come fa ora, il commercio degli appartamenti usati rispetto a quelli nuovi (che equivale ad incentivare automobili vecchie e inquinanti rispetto a quelle nuove, solo che nessuno lo capisce, mentre se lo si facesse con le automobili, governanti e parlamentari sarebbero ricoverati in manicomio....).

Discorso ben diverso è quello del patrimonio edilizio già esistente, dove mi spingo a dire che non dovrebbe essere introdotta proprio nessuna normativa dirigitico-vincolistica del tipo proposto in sede europea. Ma solo forti e mirati incentivi per il progressivo rinnovamento energetico ed ambientale del patrimonio edilizio dei vari paesi europei, con emissione di debito comunitario (come per il PNRR) e con misure decise da ogni singolo Paese in relazione alle proprie specificità storico-culturali-immobiliari. Bonus stabili e non transitori (come è stato il 110%, con effetti negativi sia per l'edilizia che per il mercato che per la finanza pubblica), mirati sugli specifici obiettivi di miglioramento che si intendono veramente perseguire. Tenendo conto, anche, del probabilissimo arrivo nei prossimi 10 anni di nuove tecnologie, sia costruttive che di (bio?)carburanti, che rivoluzioneranno radicalmente l'intero quadro delle emissioni degli edifici, vecchi e nuovi. E senza dimenticare in Italia e in molti altri Paesi europei il problema dell'adeguamento antisismico al quale, a mio parere, dovrebbe essere data priorità maggiore rispetto allo stesso profilo ambientale, perché più grave e urgente, come i recenti terribili fatti di Turchia e Siria ci hanno ricordato con tragica evidenza.