

Attualità

"Case svalutate fino al 40%". L'allarme degli esperti sulla direttiva green

L'approvazione della direttiva case green preoccupa gli esperti del settore immobiliare. Per Spaziani Testa (Confedilizia), la norma è "irrealistica", mentre Oriana (Aspesi) evidenzia i rischi per le case più datate



Marco Leardi



Lo scenario peggiore è stato scongiurato. Meno male. Ma la controversa **direttiva Ue** sulle **case green** è comunque diventata realtà: l'Europarlamento ha dato il via libera definitivo ai provvedimenti che mirano all'ottenimento di un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050. Dopo oltre due anni di trattative, i partiti del centrodestra italiano – contrari anche nella votazione odierna – avevano smantellato il testo originario nelle sue parti più divisive, riuscendo peraltro a far slittare il più possibile il traguardo della neutralità climatica imposta da Bruxelles. Il semaforo verde per gli **ecodiktat** si è comunque acceso e i primi a manifestare preoccupazione sono stati gli esperti del settore immobiliare.

In una nota, il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, ha ad esempio parlato di direttiva «migliorata ma irrealistica» nei suoi obiettivi finali, con particolare riferimento al nostro contesto. Su circa 12 milioni di edifici residenziali, l'Italia dovrà infatti intervenire su 5 milioni di immobili ritenuti «energivori» in base ai nuovi parametri. L'operazione avrà costi importanti destinati a gravare sulle tasche dei cittadini: secondo alcune stime, ogni famiglia dovrà sborsare da 20 a 55 mila euro. Il fatto che il patrimonio immobiliare italiano sia prevalentemente costituito da case di vecchia data, poi, non aiuta. «Questa è una problematica. L'Italia subirà un impatto ben maggiore rispetto ad altri Paesi quali la Danimarca, dove c'è un tessuto urbano differente», spiega al *Giornale* **Federico Filippo Oriana**, presidente nazionale dell'Aspesi (Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare).

Ulteriori criticità riguardano il fatto che la folle corsa al green deprezzerà in modo significativo le abitazioni ritenute **poco ecologiche**, anche perché - osserva Oriana - «la ristrutturazione non porterà mai a un livello di efficientamento energetico pari a quello degli edifici nuovi». E l'eco-beffa è servita: «La svalutazione potrebbe essere tra il 30 e il 40 per cento», stima il presidente dell'Aspesi, ma la percentuale potrebbe anche aumentare sensibilmente. L'unica magra consolazione è che, con la prima versione della direttiva green, questo fenomeno sarebbe stato addirittura peggiore. «La proprietà immobiliare che per vari motivi non si riusciva a rinnovare non sarebbe stata più vendibile. Lo

abbiamo evitato», annota Oriana, secondo il quale la **transizione energetica** è ormai inevitabile, ma va affrontata con realismo. Se asseccassimo le linee oltranziste del Green Deal caro alla sinistra europea, infatti, «dovremmo sostenere un costo pari al debito pubblico italiano e mancherebbero le risorse»

Per coniugare lavoro, ecologia ed economia – rimarca l'esperto - «bisognerebbe invece avviare un iter favorevole agli edifici nuovi in regime di rigenerazione urbana». In questo percorso a ostacoli non privo di contraddizioni, dal mondo immobiliare trapelano chiare aspettative rispetto alle **prossime elezioni europee**. «Speriamo che la nuova maggioranza dell'Europarlamento non esprima più un approccio ideologico. Finora la **demagogia** ha messo a rischio due settori, quello delle auto e quello edilizio, molto importanti per il nostro Paese», conclude Oriana. Ok la tutela dell'ambiente, ma a una condizione: «Come Italia vogliamo sopravvivere».