

IPREZZI DELLE CASE GREEN La domanda del mercato spinge le valutazioni ➔ pag. 40

Affari&Finanza

IMPRESE E LAVORO

L'IMMOBILIARE

Il governo Meloni dice no alla direttiva europea. Ma la domanda (e i prezzi) già indicano la via che sarà inevitabile seguire

Rosaria Amato

**I COSTI
LE RISTRUTTURAZIONI**

I costi medi di efficientamento energetico per unità sono di 35 mila euro

LE NUOVE REGOLE

Il mercato premia le case green

«U na patrimoniale mascherata»: il governo Meloni ha dichiarato guerra alla direttiva Ue sulle case green, e i parlamentari italiani di centrodestra a Strasburgo hanno bocciato il provvedimento, definen-



do un salasso l'obbligo di far arrivare tutti gli immobili alla classe energetica D entro il 2033. E ora Palazzo Chigi conta di bloccare la direttiva nel trilatero, la trattativa che si è già avviata tra Commissione, Parlamento e Consiglio. «Per tutelare il valore del patrimonio immobiliare degli italiani», si dice. Ma è davvero questa la via giusta per tutelarla?

La crisi energetica ha fatto crescere la consapevolezza del valore anche economico di un immobile che consuma poco, ben attrezzato nei confronti del caldo e del freddo. Gli aspiranti acquirenti prestano sempre più attenzione all'Ape (attestato di certificazione energetica) tanto che la Federazione degli agenti immobiliari (Fiaip) ha deciso di affiancare alla dicitura usata finora negli annunci quella di "ristrutturato green". Il mercato premia le case nuove, attestano i dati Istat sulle variazioni dei prezzi. A Genova, emerge da un'indagine di **Scenari Immobiliari** per *Affari & Finanza*, un immobile reso efficiente dal punto di vista energetico costa il 25% in più rispetto a uno identico non ristrutturato, nella media delle città italiane la differenza è del 35%. Vendere un immobile di classe G o F potrebbe di-

ventare sempre più difficile.

I vari bonus edilizi non hanno risolto la questione della "povertà energetica" in Italia, che negli anni è rimasta abbastanza costante, anzi, hanno semmai accentuato le disuguaglianze. I proprietari di villette, case autonome, i condomini dei quartieri più eleganti e dei centri storici hanno approfittato degli incentivi per ristrutturare. La quota degli edifici da adeguare ai nuovi parametri di efficientamento energetico, attesta **Scenari Immobiliari**, a Milano è del 7,4%, a Roma del 12,4%, a Genova del 13,5%. Ma il vero problema è che «il 90% degli edifici da ristrutturare si trova nelle periferie», rileva **Mario Breglia**, presidente di **Scenari Immobiliari**. E quindi in mano a famiglie spesso non abbienti, che hanno difficoltà non solo a mettere insieme quei 35 mila euro che in media serviranno per la ristrutturazione energetica, ma anche a trovare il tempo e le energie per mettersi d'accordo, individuare una ditta, affidare i lavori. E nel Mezzogiorno inoltre la concentrazione di edifici non efficientati dal punto di vista energetico è molto maggiore, a Napoli sono il 39,3%.

Il mattone rimane l'investimento preferito degli italiani, anche se nel giro di 15 anni, secondo l'indagine Ipsos sui risparmi degli italiani, la quota di chi lo considera la scelta ideale è scesa da oltre il 70% al 32%. Ma il

mattone non è tutto uguale. Già adesso, calcola la Fiaip, l'86% degli

immobili venduti in periferia è "meno performante" mentre il 38% di quelli venduti nelle zone di pregio è di classe A o B. Anche se Palazzo Chigi, magari alleandosi con altri Paesi contrari agli obblighi di efficientamento energetico, riuscisse a fermare la direttiva, non riuscirà però a fermare il mercato, che viaggia già a gonfie vele verso le soluzioni più green. Opporsi alla direttiva non serve. Se si vuole davvero tutelare il patrimonio immobiliare degli italiani che vivono in case vecchie e inefficienti le strade sono due: promuovere incentivi ad hoc e lanciare piani di edilizia pubblica, sulla scia del Pinqua, il piano di riqualificazione urbana del Pnrr.

«L'Europa dovrebbe mettere in campo un fondo di incentivi strutturali per la ristrutturazione green, al quale il governo potrebbe affiancare mutui a tassi veramente bassi, sul modello Consap», suggerisce il presidente della Fiaip Gian Battista Baccharini. Per le periferie degradate invece, dove a dover essere ristrutturati non sono solo i condomini, ma anche le piazze e gli edifici pubblici, la soluzione migliore è quella dei piani di edilizia pubblica, promuovendo partnership con i privati. Lo dimostra il successo del Pinqua, accolto con molto entusiasmo dai Comuni e dalle società edilizie, tanto che il valore dei progetti presentati va ben oltre i 2,8 miliardi messi a disposizione dal governo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL VALORE GREEN

90%

Edifici da adeguare in periferia

38%

Edifici A o B venduti nelle zone di pregio

1 Nella media delle città italiane la differenza di prezzo tra case green e non efficientate è intorno al 35%. Gli immobili di classe G o F sono quasi invendibili



MARIO BREGLIA
 Presidente Scenari Immobiliari



GIORGIA MELONI
 Presidente del Consiglio



ALESSIA PIERDOMENICO/BLUOMBERG/GETTY



INUMERI

GLI EDIFICI DA ADEGUARE LE PRINCIPALI CITTÀ E I CAPOLUOGHI DI PROVINCIA

ABITAZIONI
DI CLASSE
ENERGETICA F E G
DA RISTRUTTURARE
ENTRO IL 2033
IN ITALIA

	Numero di edifici residenziali da adeguare	Quota % edifici residenziali da adeguare sul totale degli edifici esistenti	Prezzo abitazioni adeguate (in euro/mq)	Variazione % tra abitazioni classe F e G e abitazioni adeguate	Costo medio per famiglia (in migliaia di euro)
Genova	4.000	13,5%	2.000	-25,0%	52
Milano	3.200	7,4%	3.300	-15,2%	64
Napoli	16.000	39,3%	1.900	-21,1%	42
Roma	17.000	12,4%	3.100	-19,4%	55
Torino	3.800	10,5%	2.300	-26,1%	47
Altri capoluoghi di provincia	190.000	14,4%	1.600	-31,3%	38
Resto d'Italia	1.600.000	15,1%	1.250	-36,0%	25
Totale edifici da adeguare	1.834.000	15,0%	1.300	-34,6%	35

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

INDICI DEI PREZZI CASE NUOVE E ESISTENTI

Prosegue, nel 2022, la fase di accelerazione dei prezzi delle abitazioni cresciuti del 3,8% circa

BASE 2010=100

