

TECNOCASA: QUANTO COSTA COMPRARE UN' ABITAZIONE NEI PRINCIPALI CENTRI ITALIANE

Casa a Milano: 13 anni di lavoro

Il capoluogo lombardo si conferma la città più cara, segue Roma con 9,2 A Genova, ultima, ne bastano 3,3

DI ANDREA BOERIS

Lavorare più di 13 anni, senza nel frattempo toccare un euro dei soldi che si stanno guadagnando. È quello che serve fare, secondo l'ultima indagine dell'ufficio studi del gruppo Tecnocasa, per comprare casa a Milano, che si conferma la città italiana più cara per i prezzi delle abitazioni al metro quadro. Per riuscire a diventare proprietari di un immobile da 85 metri quadrati nel capoluogo milanese servono infatti 13,2 annualità di uno stipendio medio, considerando un prezzo che in media è di 4.138 euro al metro quadro.

Secondo l'indagine dell'ufficio studi del gruppo Tecnocasa, occorrono 6,9 annualità per acquistare casa nelle grandi città nel primo semestre del 2022. Dopo la più costosa Milano, al secondo posto della graduatoria c'è Roma: per comprare nella capitale sono necessarie 9,2 annualità di stipendio, un valore comunque decisamente più contenuto rispetto a quello del capoluogo lombardo.

Sul terzo gradino del podio c'è Firenze con 9,1 annualità. A seguire l'indagine di Tecnocasa ha individuato Bologna, dove servono 8 annualità, Napoli, dove ne sono necessarie 7,4, e a scendere ci sono Verona e Bari, con 5,2 annualità, e Torino, do-

ve ne bastano 5. Le città dove invece servono meno annualità di stipendio sono Palermo e Genova, rispettivamente 3,6 e 3,3, valori ben al di sotto della media di 6,9.

Andando indietro nel tempo, gli anni in cui occorre più annualità per acquistare casa furono il 2006 e il 2007, quando i tassi di crescita dei prezzi toccarono l'apice. All'epoca la città più costosa dove occorre più anni di lavoro per pagare la casa

QUANTE ANNUALITÀ PER COMPRARE CASA

Città	Annualità per comprare casa (1 sem 2022)	Città	Annualità per comprare casa (1 sem 2022)
MILANO	13,2	BARI	5,2
ROMA	9,2	TORINO	5,0
FIRENZE	9,1	PALERMO	3,6
BOLOGNA	8,0	GENOVA	3,3
NAPOLI	7,4	GRANDI CITTÀ	6,9
VERONA	5,2		

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

era Roma con 14,8 annualità, seguita da Milano con 14 annualità e da Firenze con 12,5 annualità.

«Milano», afferma Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi gruppo Tecnocasa, «si conferma la città più costosa in Italia per comprare casa con 13 annualità di stipendio». Negli ultimi anni i prezzi nel capoluogo lom-

Immobili a basse emissioni in tutta Europa entro il 2030

di Silvia Valente

Tutte le case e gli appartamenti europei dovranno raggiungere la classe energetica E (con consumi di 91-120 chilowattora al metro quadro) entro il 2030. Per poi progredire entro il 2033 alla classe D (con 71-90 kWh per mq), un salto che richiede un taglio dei consumi di circa il 25%. Queste le due tappe previste dalla direttiva europea per l'efficientamento energetico degli edifici, che, dopo le modifiche apportate dal Consiglio a ottobre 2022, dovrebbe avere il primo via libera il 24 gennaio. Intanto rispetto al testo iniziale del 2021 sono stati allungati i tempi per l'efficientamento, eliminando la corsa contro il tempo per le ristrutturazioni già dal 2027. E sono state rimosse le sanzioni o limitazioni alla mes-

sa in affitto di un immobile senza bollino verde europeo.

L'obiettivo dell'Ue è molto chiaro: arrivare nel 2040-50 a zero emissioni da case e appartamenti. Un passo cruciale verso la neutralità climatica visto che gli edifici sono responsabili di oltre un terzo delle emissioni di gas a effetto serra dell'Ue. La svolta green dell'edilizia progettata in meno di dieci anni ha però un costo per i cittadini, dato che il 75% degli edifici in Europa è inefficiente dal punto di vista energetico e quindi da ristrutturare.

L'Italia è particolarmente penalizzata, con un parco immobili vetusto -accreditato di una classe energetica tra F e G nel 60% dei casi- e con molti proprietari di più di un immobile, il che moltiplicherebbe i costi di ristrutturazione da affrontare. Soltanto adeguate agevolazioni pubbliche riuscirebbero a evitare di penalizzare i cittadini. (riproduzione riservata)

cui spettava il primato di città più cara. In quell'anno a Milano il prezzo arrivò a 3.433 euro al metro quadro e occorrevano 11 anni di stipendio per comprare casa. Da allora l'ascesa di Milano non si è più fermata: anche il primo semestre del 2022 chiude con un aumento dei prezzi del 4,0%», conclude Megliola.

Dal 2008 in poi, in concomitanza con la crisi del mercato immobiliare, le annualità per acquistare casa sono diminuite nel tempo fino al 2017 quando, in seguito alla ripresa dei valori immobiliari, sono iniziati a volerci più anni di stipendio. Nel 2019 Milano è balzata in vetta alla classifica, diventando la città più costosa dove occorre destinare all'acquisto della casa ben 11 anni di stipendio. Un trend che a

oggi continua a trovare una conferma.

Balza all'occhio invece Genova, che nel 2022 ha toccato il minimo delle annualità per acquistare casa (3,3) a causa della forte perdita di valore che la città sperimenta dal 2007, un calo che prosegue nel tempo. Soltanto nel 2007 per comprare casa a Genova occorrevano 7,7 annualità, oltre il doppio di quelle necessarie oggi.

Il trend di Milano non è però un unicum in Europa: i prezzi delle case sono cresciuti in quasi tutti i Paesi membri dell'Unione europea nel corso del 2022. Per un cittadino europeo comprare un'abitazione è costato il 7,4% in più rispetto agli ultimi tre mesi del 2021, secondo l'Eurostat. (riproduzione riservata)

Case green, la grande rivolta per l'accelerazione dell'Europa

Direttiva Ue sul risparmio energetico. Foti (Fratelli d'Italia): patrimoniale mascherata

di **Alessia Conzonato**

«La casa è sacra e non si tocca», ha detto Tommaso Foti, capogruppo di Fratelli d'Italia in merito alla direttiva dell'Unione europea sull'efficiamento energetico degli edifici. L'Europarlamento, per il momento, sembra dargli ragione: il voto alla commissione Industria, Ricerca ed Energia (Itre) sul provvedimento, previsto per il 24 gennaio, è slittato al 9 febbraio, così da consentire lo smaltimento dei 1.500 emendamenti presentati alla proposta della Commissione europea. «Ogni nazione ha le sue caratteristiche — argomenta il deputato —. In Italia gran parte della proprietà immobiliare è a titolo dei cittadini. In altri Paesi europei l'affitto è più comune, ciò significa che la ristrutturazione è a carico delle grandi società immobiliari, le quali hanno una capacità di spesa ben diversa». Fratelli d'Italia, perciò, «mette in guardia dal tentativo dell'Ue di rifilare all'Italia una patrimoniale camuffata che va a ledere i diritti dei proprietari». Così, Foti ha annunciato l'intenzione del gruppo di presentare «una risoluzione in Parlamento per chiedere che il governo intervenga per scongiurare l'approvazione di una norma che danneggerebbe milioni di italiani proprietari di immobili».

Il testo, ancora non definitivo, prevede che entro il 2030 tutti gli immobili residenziali rientrino nella classe energetica E (di cui, in genere, in Italia fanno parte le case costruite negli anni 80-90) ed entro il 2033 il passaggio alla classe D. L'applicazione del provvedimento potrebbe avere serie ri-



Green deal
Frans Timmermans, responsabile del green nella Commissione Ue

percussioni sul mercato immobiliare, sia per la quantità di edifici coinvolti (il 60% degli edifici italiani si colloca tra le classi F e G) sia per le risorse necessarie, che potrebbero

superare il valore annuale del Pil del Paese. «Riteniamo necessari termini temporali più morbidi e la possibilità che i Paesi prevedano formule differenziate a seconda delle casistiche», aggiunge Foti. Se è vero che ci sono differenze tra un Paese e l'altro in Europa, ce ne sono altrettante in uno stesso territorio nazionale, rilevanti nella progettazione di lavori edilizi per l'efficiamento energetico e che, secondo Fratelli d'Italia, dovrebbero esserlo anche nella definizione della normativa Ue. Intanto, ieri la presidente della Commissione europea, Ursula von der Leyen, durante la

Le tappe

● L'85% degli edifici nell'Ue è stato costruito prima del 2000. Di questi, il 75% ha una cattiva performance energetica

● Di qui la direttiva della commissione per incentivare il passaggio di classe energetica

conferenza stampa di avvio alla presidenza di turno del Consiglio Ue da parte della Svezia, ha annunciato maggiore flessibilità sugli aiuti di Stato, che deve essere «mirata e temporanea, ma questo non va bene per tutti. Per questo serve mettere in campo uno o più strumenti finanziari per sostenere gli investimenti che favoriscano la transizione verde».

«Speriamo — argomenta Foti — che alla nostra battaglia in difesa delle nostre case si uniscano anche le molteplici sinistre che dichiarano di essere dalla parte dei cittadini. In Italia, dove c'è una proprietà immobiliare diffusa, sarebbero 9 milioni gli edifici da ristrutturare in tempi brevi, entro il 2030, secondo la direttiva allo studio dell'Ue». Il miglioramento di un immobile a una classe superiore richiede un calo dei consumi del 25% e, quindi, interventi come cappotto termico, sostituzione degli infissi o rinnovamento della caldaia. Ma l'obiettivo dell'Ue, potenzialmente tra il 2040 e il 2050, è arrivare ad abitazioni da zero emissioni. «L'Europa non può scaricare sulle famiglie italiane i costi della transizione energetica — conclude Foti —. La proposta, oltre a rappresentare un rischio per i proprietari e per il valore degli immobili, costituisce un serio pericolo per le banche. Una riduzione generalizzata del valore del patrimonio immobiliare italiano farebbe emergere un problema creditizio. Della vicenda si farà carico il governo Meloni per fare valere in sede europea la peculiarità dell'Italia, una nazione dal patrimonio edilizio risalente nel tempo».

L'Antitrust Rilevati prezzi ingannevoli



Yoox è nata nel 2000 nell'hub tech di Zola Predosa in provincia di Bologna e lì è rimasto il cuore dell'azienda

Yoox, sanzione da 5,25 milioni

L'Antitrust ha sanzionato Yoox Net-a-Porter, gruppo Richemont, per 5,25 milioni di euro a causa di prezzi ingannevoli e limiti al diritto di recesso. I comportamenti scorretti si sono tenuti tra il 2019 e il 2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

di Manuel Follis

Il calcolo è ovviamente complesso da fare e soggetto a molteplici variabili, ma la nuova normativa Ue sull'efficientamento energetico degli edifici residenziali potrebbe comportare costi di riassetto per quasi 1.400 miliardi da affrontare nell'arco di 7-10 anni. Una cifra notevole che quasi pareggia la ricchezza finanziaria delle famiglie italiane o la quota di denaro che oggi si trova sui conti correnti delle famiglie. La direttiva Ue prevede che tutte le case e gli appartamenti europei dovranno raggiungere la classe energetica E (con consumi di 91-120 chilowattora al metro quadro) entro il 2030 e poi progredire entro il 2033 alla classe D (ossia 71-90 kWh per mq). Secondo le stime, il mercato delle costruzioni e del real estate in Italia dovrebbero essere quelli più colpiti da queste nuove regole, anche se chiaramente queste vanno nella direzione del necessario efficientamento energetico, che significa anche riduzione di consumo di gas.

La normativa, va detto, non è ancora definitiva al 100% e le trattative dietro le quinte sono ancora in corso. La votazione in Commissione ambiente del Parlamento europeo è stata fatta saltare dal 24 gennaio al 9 febbraio e l'ultima bozza prevede alcuni compromessi e alcune esenzioni. La prima e più importante riguarda gli immobili qualificati «ufficialmente» come di interesse storico che nel caso dell'Italia implica che questi edifici non richiederanno la riqualificazione energetica, un sospiro di sollievo

MATTEO/2 L'obbligo Ue per gli immobili (classe energetica D entro il 2033) implica costi di ristrutturazione per quasi 1.400 miliardi e risparmi (gas ed energia elettrica) intorno a 60 miliardi. Patata bollente per il governo

Case verdi, costi d'oro



visto il grande patrimonio immobiliare tutelato dai beni culturali. Altre esenzioni che interesseranno i proprietari sono quelle per gli edifici di culto, per le abitazioni indipendenti inferiori a 50 metri quadrati di superficie e soprattutto per le seconde case, a patto che siano abitate per meno di quattro mesi l'anno.

Queste sono le eccezioni, ma resta il problema che la gran parte del patrimonio residenziale italiano è vetusto e quindi richiede una riqualificazione. Insomma, chi pensava che il bonus 110% fosse destinato a finire, probabilmente se lo vedrà tornare sotto qualche altra forma e sotto qualche altro nome, possibilmente con maggior chiarezza sulle modalità di utilizzo, perché una ristrutturazione così impo-

nente sarà impensabile senza un aiuto dello Stato. «L'aggiornamento della direttiva Ue per l'efficientamento energetico avrà un impatto significativo sul settore immobiliare, comportando sfide per i proprietari e gli investitori immobiliari ma anche opportunità per lavoro e sviluppo sostenibile», spiega Piercarlo Rolando, amministratore delegato di Rina Prime Value Services. Secondo i numeri forniti da Siape Enes, «le unità residenziali italiane sono 35,3 milioni, e si stima che 26,8 milioni di queste abbiano pessime performance energetiche, il 60% è di classe F e G e il 16% delle unità è classe E». Ciò significa che «entro il 2030 dovranno essere ristrutturate 21,2 milioni di abitazioni ed entro il 2033 ulteriori 5,6 milioni». Assumendo un importo medio di una

ristrutturazione per elevare l'appartamento da classi G e F ed E almeno alla classe D «intorno a 50mila euro, si può stimare un giro d'affari per la ristrutturazione immobiliare di 1.341 miliardi di euro entro il 2033».

Il regolamento era atteso, spiega Enzo Albanese, fondatore di Idee Urbane, «ancora di più dopo l'approvazione della normativa zero emissioni al 2035 del settore automotive. I due settori vanno in parallelo e sono considerati tra i più energivori, anzi il settore immobiliare è decisamente più pesante in termini di consumi e emissioni». Tutto dipenderà «da come verrà approvata la norma», spiega Albanese. La speranza è un atterraggio morbido dal 2030 come primo step e più strutturalmente dal 2050. «Sicuramente bi-

sogna che i nostri rappresentanti Italia si battano in commissione al fine di difendere il patrimonio economico e il risparmio degli italiani, visto che il 50% dei risparmi del Paese sono investiti nell'immobiliare». Un appello che qualche politico ha già fatto suo, tanto che si segnalano pressioni al Parlamento italiano affinché il governo intervenga in Europa.

Non è poi detto che in Italia la normativa verrà applicata come nel resto d'Europa, è possibile che venga attuata con tempistiche diverse o con parametri meno rigidi, al momento del resto è ancora tutto da stabilire, come detto. Le sanzioni per chi non dovesse aggiornare la classe energetica, ad esempio, saranno decise dai singoli governi. «Il grosso impatto potrebbe avvenire sulle ristrutturazioni», spiega Diego Vitello, analista dell'ufficio studi di Gabetti, che ha analizzato un campione di oltre 140 mila dati immobiliari riguardanti unità residenziali, raccolti prevalentemente dal 2017 al 2020 da parte controllata Abaco Team. «Nell'ambito del campione di analisi, il 50% degli immobili si riferisce a unità immobiliari all'interno di edifici costruiti prima del 1975, antecedenti quindi la Legge 373/1976, prima normativa vincolante sulle caratteristiche costruttive degli edifici in termini di risparmio del fabbisogno energetico. Di questi, circa il 30% è la quota comunemente identificata come ante-1967». Ciò nonostante, «solo il 3% del campione totale è stato interessato da interventi di ristrutturazione significativi».

A fronte di ingenti costi, la nuova norma comporterebbe però anche grandi risparmi. «La normativa dovrà essere accompagnata da un'adeguata politica di incentivazione per garantire la sostenibilità economica», sottolinea anche Mattia Mariani, Operations Director Building Performance della società di consulenza Deerns Italia, ma grazie alla direttiva Ue, «si potrà avere a livello italiano una spinta significativa alla riduzione dei consumi di energia elettrica e della domanda di gas, anche del 40% considerando che un edificio in classe G consuma circa il doppio di uno in classe D. L'obiettivo è sicuramente ambizioso, ma porterà a risultati significativi in termini di efficienza energetica». Per il consumo di gas naturale, «si può stimare una riduzione di 24,9 miliardi di metri cubi all'anno (circa l'80% rispetto al consumo attuale) e 54 miliardi di chilowattora all'anno di energia elettrica, che, agli attuali costi dell'energia, consentirebbero un risparmio annuo di 60 miliardi di euro», spiega il numero uno Rina Prime Value Services Rolando. (riproduzione riservata)

L'effetto della fibra sulla concorrenza nelle tlc

di Riccardo Gallo e Pierre Zanin

Le questioni societarie sul tavolo del governo nelle tlc riflettono gli squilibri di mercato che, per una discontinuità tecnologica, sono profondamente cambiati rispetto a quando Tim deteneva una posizione dominante. L'ultimo rapporto dell'Osservatorio sulle comunicazioni (AgCom) spiega l'evoluzione della telefonia fissa wireline, cioè quella gestita mediante accesso fisico, in particolare nel segmento ultra broadband (Ubb) degli accessi con velocità uguale o maggiore a 30 Megabit per secondo. Questi accessi utilizzano la tecnologia fiber to the cabinet (Ftc), ossia una soluzione di rilegamento misto fibra-rame (in fibra dalla centrale all'armadio di distribuzione e in rame da questo all'impianto del cliente), oppure fiber to the home (Fth), ossia una soluzione in pura fibra (dalla centrale fino al cliente). Mentre Ftc assicura velocità d'accesso di 100-200 Megabit per secondo, quella Fth è pari o superiore a 1 Gigabit per secondo.

Due anni fa in Italia erano attivi 19 milioni e mezzo di accessi, per lo più wireline, per metà Ubb, a loro volta per l'85% Ftc e per il 15% Fth. Oggi, sono attivi 20 milioni di accessi, sempre in costante stragrande maggioranza wireline, per tre quarti Ubb la cui offerta è oggetto della strategia italiana per la banda ultralarga varata dal governo nel 2015, successivamente integrata nel 2021 (Verso la Gigabit Society). Di questi, la quota Ftc è un po' scesa e quella Fth è salita.

di Riccardo Gallo e Pierre Zanin

Un forte impulso alla diffusione di Fth è stato fornito da Open Fiber, che ha focalizzato la propria attività nella realizzazione di una infrastruttura wholesale on-ly sia nelle aree cosiddette a mercato (cluster A&B) sia in quelle cosiddette a fallimento di mercato (cluster C&D, grazie all'aggiudicazione dei bandi Infratec). Laddove anche Tim e Fastweb hanno realizzato proprie infrastrutture per Ftc o Fth, la presenza di Open Fiber ha consentito di avviare la concorrenza tra reti di accesso wireline Ubb.

Nel segmento Ftc, l'assetto del mercato, passato da 8,8 milioni di accessi di settembre 2020 a 10,3 milioni di accessi a settembre 2022, l'ex monopolista Tim mantiene una posizione dominante con oltre il 40% del mercato. Il principale concorrente sta sul 20%. Nel Fth, invece, nei dodici mesi, gli accessi sono raddoppiati da 1,6 a 3,3 milioni. L'ex monopolista Tim non domina più il mercato, tanto che quattro operatori si dividono l'86% dei clienti totali.

Cosa può spiegare il diverso dinamismo del mercato Ubb nei segmenti Ftc e Fth? A nostro avviso, se un cliente si trova a valutare offerte di servizio alternative ma tutte basate sulla medesima tecnologia di accesso, non è una semplice modesta differenza di prezzo a fargli cambiare fornitore. Il cliente, se può effettuare un up-grade del servizio grazie a una di-

scontinuità tecnologica (per esempio passaggio da Ftc a con Fth), è più propenso a cambiare fornitore, magari anche a fronte di un prezzo più alto. Inoltre, l'operatore che sta erogando il servizio meno competitivo fatica a trattenerne il cliente anche quando è nella condizione di offrirgli la stessa nuova tecnologia.

La competizione in termini tecnico-commerciali tra operatori nel segmento Fth è più aggressiva di quella nel Ftc perché varia la rete di accesso offerta al cliente interessato all'upgrade (è il caso delle Aree A) o perché variano i tempi di consegna (tempistiche di investimenti, attività di cablaggio, copertura puntuale dell'Unità Immobiliare e via dicendo). Durante la scrittura di questo articolo siamo stati disturbati da quattro chiamate registrate di uno stesso operatore che offriva il cambio di accesso.

La causa del diverso assetto del segmento Fth rispetto a quello Ftc sta dunque nel passaggio della base clienti dal secondo al primo segmento, cioè il cambio di tecnologia associata al servizio di accesso Ubb, con tutte le complessità qui descritte. Ciò ha limitato quota e potere di mercato dell'ex monopolista Tim nel segmento Fth. In Italia in molti campi, non solo siamo in ritardo tecnologico rispetto a troppi altri paesi, ma quando finalmente si vara una strategia di apertura della concorrenza (verso la Gigabit Society) poi la politica si incarta nelle mediazioni societarie tra chi spinge il mercato e chi per il dominio. (riproduzione riservata)

Case green, contro la mina 2030 battaglia all'Europarlamento

La direttiva in cantiere. Maggioranza italiana in trincea, da Ppe, conservatori e sovranisti a Strasburgo pioggia di 1.500 emendamenti, voto in commissione il 9 febbraio. Salvini: ennesima scelta contro l'Italia

Celestina Dominelli

ROMA

Il governo è pronto a dare battaglia contro la nuova direttiva Ue per le case green che prevederebbe, stando alle ultime bozze, una doppia stretta con l'obbligo di passaggio alla classe energetica E per tutti gli immobili residenziali dei 27 Paesi membri entro il 2030 e, prima del 2033, alla classe D. Ieri a tuonare contro Bruxelles è stato il ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, che ha parlato «di ennesima scelta europea» contro l'Italia: «Ci opporremo, nel nome del buon senso e del realismo, come governo ma soprattutto come italiani: la casa è un bene prezioso, frutto dei sacrifici di una vita, luogo di memorie e affetti».

A preoccupare, dunque, è il doppio step - peraltro ammorbidito rispetto alle prime versioni del testo (in cui si stabilivano uno snodo intermedio già nel 2027 e classi energetiche più elevate per il duplice obbligo) -, che rischia di trasformarsi in una stangata per le tasche degli italiani. Perché, come ha ricordato ieri anche Salvini citando i dati dell'Ance, oltre 9 su 12,2 milioni di edifici residenziali sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa sul risparmio energetico e dunque non sarebbero in grado di garantire le performance richieste dalle nuove regole.

La presidenza di turno svedese della Ue vorrebbe portare a casa il vialibera alla direttiva prima della fine del "suo" semestre, ma i tempi potrebbero allungarsi. La prossima data da cer-



Palazzi d'epoca. Il patrimonio immobiliare italiano ha un'età media elevata

LA DIRETTIVA

Le nuove regole europee

La nuova direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici rientra nel pacchetto "Fit for 55" con cui l'Europa punta ad abbattere drasticamente le emissioni di CO2 da qui al 2030. La proposta stabilisce che, entro quella data, tutti gli immobili residenziali dovranno obbligatoriamente rientrare nella classe energetica E e, entro il 2033, nella classe D.

chiare in rosso sul calendario è il 9 febbraio quando il testo arriverà in commissione per l'industria, la ricerca e l'energia (Itre) insieme alla pioggia di emendamenti, oltre 1500, firmati in gran parte dal blocco di centro-destra all'Europarlamento - che va dal Partito Popolare europeo, a Ecr (Conservatori e Riformisti europei), passando per Identità e Democrazia -, tra i cui banchi siedono anche i tre partiti della maggioranza di governo (Fdi, Lega e Forza Italia), nettamente contrari al diktat imposto dalla proposta di direttiva. Che, va detto, lascia una certa discrezionalità nazionale sul percorso per raggiungere gli obiettivi finali di decarbonizzazione, con gli Stati chiamati a mettere a punto un proprio piano di rinnovamento del parco immobiliare,

anche attraverso l'individuazione di standard minimi di prestazione energetica nel settore residenziale. Mentre il testo risulta perentorio sulle scadenze entro le quali andranno rinnovati in chiave green gli edifici residenziali.

Ed è sul doppio, stringente, binario, non sulle finalità di fondo, che si appuntano quindi le critiche da parte delle forze di maggioranza, come spiega Nicola Procaccini, eurodeputato e responsabile nazionale Energia e Ambiente di Fdi: «Siamo tutti d'accordo sugli obiettivi finali che il provvedimento persegue, ma contestiamo la mancanza di flessibilità e la tempistica che viene imposta agli Stati. Per questo ci batteremo e proveremo a costruire un fronte trasversale, che possa arrivare anche ai liberali, per riportare la direttiva sulla strada del buon senso e sostenere questo percorso di efficientamento energetico e di riduzione dei consumi, non con paletti, soglie e sanzioni, ma promuovendo, finanziando e sostenendo incentivi e percorsi di maggiore gradualità».

Il prossimo banco di prova sarà, come detto, il 9 febbraio in commissione Itre. Poi, agli inizi di marzo, ma il condizionale è d'obbligo, il documento licenziato dovrebbe approdare nella plenaria di Strasburgo dove potrà essere ulteriormente emendato. Prima dell'avvio del cosiddetto trilatero, che vedrà schierati rappresentanti del Parlamento, della Commissione e del Consiglio europeo per arrivare a un compromesso definitivo. La contesa, insomma, è ancora lunga.

di **Gino Pagliuca**

Il superbonus ha comportato finora un impegno di spesa per 68,7 miliardi di euro da parte dello Stato, ha portato all'incremento di prezzo dei materiali, ai quali certo ha anche contribuito lo scenario economico, e alla difficoltà di trovare imprese pronte a operare entro le scadenze. Un'applicazione letterale della normativa sulle case green in discussione a Bruxelles farebbe crescere a dismisura i problemi evidenziati dal superbonus, per la sem-

Case green, i vecchi edifici stanno già perdendo valore

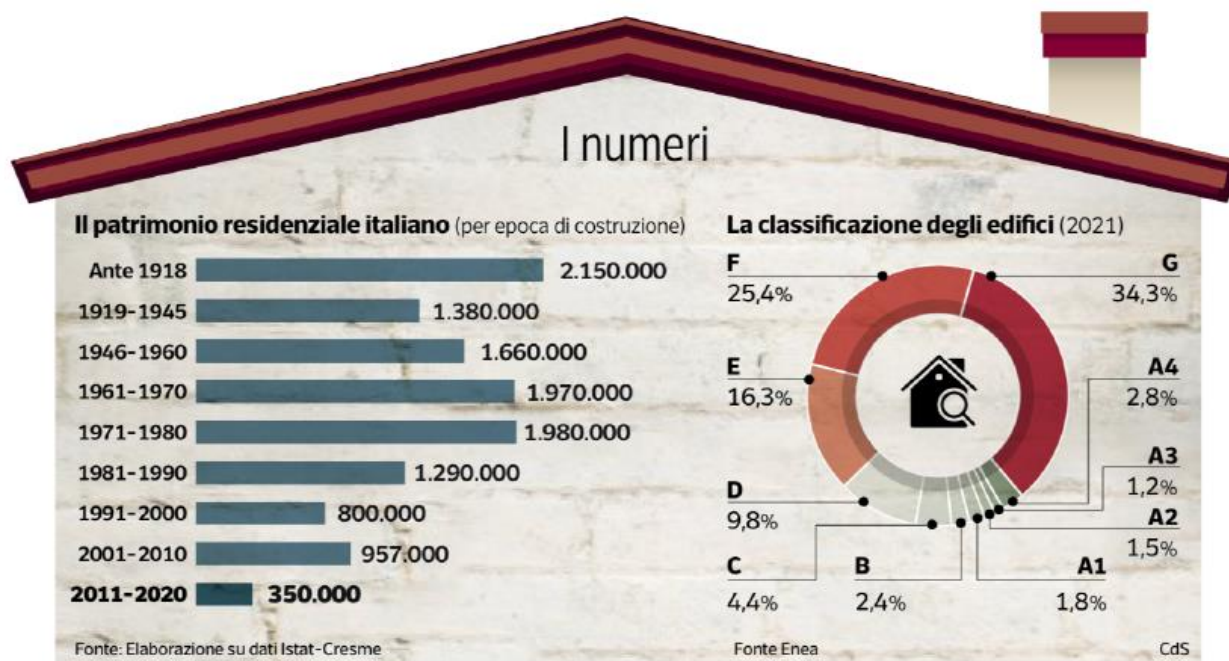
Strada in salita per la direttiva Ue: due su tre le abitazioni da riqualificare

plice ragione che a fronte di interventi sostanzialmente simili bisognerebbe intervenire sui due terzi (stima Ance) degli edifici residenziali italiani e a questo bisognerebbe aggiungere il patrimonio non abitativo e gli edifici pubblici. Il superbonus ha finora ri-

guardato circa il 5% del totale degli edifici unifamiliari e lo 0,8% dei plurifamiliari.

La direttiva prevede entro il 2030 l'obbligo per tutte le case usate di avere una classificazione energetica almeno in classe E; inoltre di migliorare ulteriormente nel giro di tre

anni, salendo alla classe D. La direttiva tuttora in discussione ha scatenato il dibattito politico ma va detto che, anche se fosse approvata nella formulazione attuale e se anche fosse recepita (ipotesi non del tutto plausibile) dall'Italia, rischierebbe di essere



una sorta di grida manzoniana, per l'evidente impossibilità di adeguarvisi.

Due le ragioni per cui la norma non appare attuabile rispettando tempi e requisiti. La prima per il numero monstre di edifici che interesserebbe. I dati Istat dicono che almeno 8 milioni di edifici sono stati costruiti prima che, a seguito dello choc petrolifero del 1973, si varassero norme che rendevano obbligatoria per gli immobili nuovi l'adozione di misure tese a contenere i consumi dell'edificio.

Secondo gli ultimi dati Enea pubblicati lo scorso novembre nelle certificazioni effettuate nel 2021 le abitazioni di classe E FG (quelle per cui

bisognerebbe intervenire) rappresentavano il 76% del totale, una quota che rappresenta un miglioramento minimo rispetto al 77% dei cinque anni precedenti.

Per ottenere un miglioramento di classificazione gli edifici dovranno per forza effettuare gli stessi interventi previsti oggi per il superbonus e quindi: coibentazione dell'edificio, cambio della centrale termica, e possibilmente sostituzione degli infissi e installazione del fotovoltaico.

Tenendo presenti i numeri del superbonus citati sopra, la stima per una spesa teorica almeno pari a un anno di Pil del Paese appare addirittura prudente. E a questo si aggiunge che, a differenza di quanto accade per il superbonus, il costo sarebbe per buona parte a carico di proprietari, con molti che non potrebbero far fronte alla spesa e sarebbero costretti a svendere le loro case. Che il mercato però sta già deprezzando.

Negli ultimi mesi è già cresciuto molto il divario tra i prezzi delle abitazioni riqualificate e di quelle nuove (oggi praticamente già del tutto virtuose dal punto di vista energetico) e il valore degli immobili energivori. Un fenomeno in atto da anni nel mercato degli uffici.

Case green, allarme in condominio per costi e impatto sulle quotazioni

Direttiva Ue

Un'Ape con classificazione bassa potrebbe far deprezzare l'immobile

Burrelli, presidente Anaci: i tempi dell'Unione europea non sono quelli italiani

Annarita D'Ambrosio

La doppia stretta prevista dalla direttiva Ue in discussione sulle case green impatta sui condomini italiani in maniera pesante, in un periodo in cui il superbonus è ridimensionato e i rincari energetici hanno già messo in difficoltà gli italiani. L'obbligo di passaggio alla classe energetica E per tutti gli immobili residenziali dei 27 Paesi membri entro il 2030 (e alla classe D prima del 2033) preoccupa soprattutto in Italia dove la gran parte degli stabili è in classe G, la più bassa.

Il relatore alla direttiva sull'efficienza energetica, Ciarán Cuffe, ha dichiarato al Sole 24 Ore (pagina 6 del 17 gennaio) che non si intende introdurre un limite a vendita e affitto d'immobili inquinanti, ma nulla consente di escludere che le compravendite subiscano conseguenze. A direttiva approvata, in caso di classificazione bassa comprovata dall'Ape, il certificato di prestazione energetica, obbligatorio dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione, l'acquirente dell'immobile infatti risulterebbe comunque obbligato ad effettuare la-

vori di adeguamento energetico e questo avrà una incidenza sul prezzo dell'immobile. Le associazioni degli amministratori condominiali sono concordi nel sostenere la battaglia intrapresa dal Governo italiano all'Europarlamento.

«I tempi dell'Unione europea non sono quelli italiani, perché il nostro è un contesto particolare» conferma il presidente Anaci, l'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, Francesco Burrelli. «I nostri condomini – aggiunge – sono stati edificati a inizio Novecento per la gran parte con nessuna regola, né in termini di sicurezza, né di risparmio energetico. La prima normativa è la 373/1976 che ha introdotto misure per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici. Per parlare di sostenibilità invece dobbiamo spingerci ancora avanti – prosegue il presidente Anaci – riferendoci alla direttiva 2002/91/CE del 16 dicembre sul rendimento energetico nell'edilizia».

La priorità del nostro patrimonio è la sicurezza – ribadisce Burrelli – precisando che «vanno stanziati fondi per mettere in sicurezza gli edifici dal punto di vista statico e contestualmente intervenire dal punto di vista energetico. In sede di recepimento della direttiva in discussione valuteremo ma i tempi previsti sono incompatibili con un momento di difficoltà economica evidente per i condomini, molti dei quali – non va dimenticato – è gravato da un mutuo per l'acquisto dell'appartamento decennale o ventennale».

Intento lodevole della direttiva, attuazione pratica impossibile concorda Confabitare, il cui presidente del Centro studi Luca Capodiferro preci-

LA CERTIFICAZIONE

L'Ape in condominio

L'attestazione di prestazione energetica, è regolamentata dal decreto legislativo 192/2005 e dal Dm 26 giugno 2015, contenente le Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici. L'articolo 6 del Dlgs 192/2005 specifica che l'attestazione può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'Ape riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la stessa destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite dallo stesso impianto termico. L'Ape ordinario può essere prodotto solo per singole unità immobiliari, e non per l'intero edificio. Per dimostrare il duplice salto di classe e usufruire del 110% è stato perciò introdotto dal Dm 6 agosto 2020 l'Ape convenzionale che riguarda tutto lo stabile. È predisposto considerando l'edificio nella sua interezza e i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento, prevede il calcolo degli indici energetici a partire dagli indici di prestazione energetica delle singole unità immobiliari.

sa: «in Europa ci sono due diversi «mondi» immobiliari, quello latino, dove prevale la proprietà della casa (non solo costruita magari con fatica, ma anche ereditata), e quello dei paesi del nord, dove la maggior parte delle persone vive in affitto. Passare dalla classe energetica E a quella D vuol dire abbattere i consumi di almeno il 25%. Come? Con interventi non del tutto «indolori» dal punto di vista del costo: cappotto termico, sostituzione degli infissi, installazione di caldaie a condensazione».

La preoccupazione del presidente Anapi Vittorio Fusco «è indirizzata alla categoria degli amministratori di condominio i quali, ancora una volta, si troverebbero a dover fronteggiare situazioni che via via stanno diventando sempre più problematiche, basti pensare a quelle legate alla gestione di condomini che per svariati motivi non intendono deliberare i lavori oppure alle situazioni in cui gli interventi richiesti non possono essere materialmente realizzati, senza tralasciare le problematiche che sorgerebbero con le imprese che già oggi evidenziano molte difficoltà nel reperimento di materie prime e manodopera».

Di approccio sbagliato parla il presidente Anammì, Giuseppe Bica: «Soprattutto dopo le disavventure del superbonus, che ancora non si sono concluse e che hanno messo in seria difficoltà condomini ed imprese. Se l'Europa vuole davvero aiutarci a ridurre emissioni e costi energetici, deve pensare ad un piano di incentivi ben articolato, ritagliato sulle caratteristiche del singolo Paese. Non si può pensare ad una ricetta valida per tutti».

PRIMO PIANO

IL GOVERNO: SOSTEGNI A FRONTE DEGLI ONERI CHE COMPORTA LA DIRETTIVA UE SUGLI EDIFICI

Casa green, servono incentivi

Impegno dell'esecutivo affinché le nuove norme si adattino al patrimonio italiano
L'Eurocamera chiede più flessibilità

DI ANDREA PIRA

L'Italia preme affinché l'onere della direttiva Ue sulle case green siano mitigati da una serie di incentivi, con il sostegno della Commissione europea. Il governo cerca in questo modo di rassicurare le diverse componenti della maggioranza, preoccupata per le ri-

essere concretamente irrealizzabili, per via delle particolari caratteristiche degli immobili interessati o, in alternativa, potrebbero esserlo alla sola condizione di deturparli», è l'allerta lanciata dai banchi del centro-destra, che paventa, inoltre, il rischio di «una svalutazione inaccettabile degli immobili esistenti e, al contempo, una tensione sul mercato». IL ministro per gli Affari euro-



Raffaele Fitto

percussioni delle norme eruppe allo studio di Bruxelles. La direttiva fissa requisiti energetici minimi per gli edifici, da rispettare secondo una tabella di marcia. Entro il 2030, soltanto gli edifici di nuova costruzione dovranno essere ad emissioni zero, mentre, per gli edifici residenziali esistenti, detto obiettivo dovrà essere conseguito entro il 2050, con alcuni traguardi intermedi previsti entro il 2033 e al 2040.

AD esempio, gli immobili residenziali dovranno essere almeno di classe F da gennaio 2030 e di classe E dal 2033. «Gli interventi richiesti rischiano di



Così il numero di ieri di MF-Milano Finanza

pei, Raffaele Fitto, ha mandato rassicurazioni. Il governo «opera in essere tutte le iniziative necessarie affinché il testo finale della direttiva contenga previsioni compatibili con la peculiarità del patrimonio edilizio italiano e che consentano una

Confedelizia: Bce ascoltati i timori delle banche

di Andrea Pira

Sarebbe bene «che la Banca centrale europea recepisca i timori del mondo del credito italiano rispetto agli affetti della direttiva Ue sulle case green, ossia il rischio di deprezzamento delle garanzie bancarie». Più che un rischio «sarebbe meglio parlare di certezza del deprezzamento», spiega a MF-Milano Finanza il presidente di Confedelizia, Giorgio Spaziani Testa, dopo la pubblicazione del parere ufficiale dell'Eurotower sui contenuti della direttiva sull'efficientamento energetico degli edifici, che fissa obiettivi stringenti per edifici, da realizzare secondo un calendario ben dettagliato e stringente.

Domanda. Condividendo sostanzialmente la direttiva, la Bce chiede più omogeneità sulle classi energetiche e l'adozione anticipata del testo, così da dare più tempo per adempiere alle disposizioni. Condividete l'impostazione?

Risposta. In realtà piuttosto che andare verso una maggiore omogeneità, bisognerebbe creare un sistema tagliato su misura per i singoli luoghi e che recepisca le differenze, anche climatiche, dei territori. Anche sulle tempistiche il problema non è dare più tempo per adeguarsi a queste scadenze. Servirebbe prevedere incentivi all'efficientamento e non imporre gli interventi. Spostare temporalmente il tutto può limitare

ma non eliminare danni che la normativa rischia di provocare.

D. Il governo si è impegnato a tarare la direttiva in modo che si adatti alla situazione italiana vi rassicura? È possibile creare un fronte con altri Paesi per modificare le norme?

R. Ritengo sia difficile agire per fronti territoriali. All'interno dell'Europarlamento sono i gruppi a decidere e non aiuta il fatto che l'attuale maggioranza sia divisa in tre differenti gruppi. Devo inoltre rilevare che anche all'interno della nostra associazione europea, l'Union Internationale de la Propriété Immobilière, si sono registrate sensibilità diverse al tema da parte delle associazioni dei vari Paesi. Sono temi su cui pesano ad esempio fattori come la distribuzione della proprietà degli immobili.



Giorgio Spaziani Testa

D. I lavori fatti finora con il Superbonus 110% non possono fungere da base di partenza?

R. Sono lavori fatti per pochi immobili. La direttiva prevede interventi difficili da fare per i quali ci vuole tempo. Anche se vi fossero tutte le possibilità tecniche di portarli avanti con i tempi previsti, e non ci sono, sorgerebbero altri problemi. Su tutti la pressione sul mercato di un numero così consistente di interventi in un periodo così breve. Pressione che non so quanto potrebbe essere sopportata da chi produce materie prime e offre servizi. (riproduzione riservata)

sua graduale riqualificazione, contribuendo in tal modo ad incrementarne il valore», ha spiegato rispondendo a una interrogazione della Lega.

ALL'europarlamento si lavora a un emendamento per dare agli Stati membri margini di flessibilità rispetto agli obiettivi di efficientamento energetico sul 15% del parco immobiliare. «Già dal 9 febbraio, durante la riunione della Commissione per l'industria, la ricerca

e l'energia, sosterremo con forza gli emendamenti presentati per evitare soprattutto il diktat imposto dal testo sulla perentorietà delle scadenze entro le quali bisogna eseguire i lavori», ha chiarito Salvatore De Meo deputato di Forza Italia-Ppe e presidente della commissione Affari costituzionali del Parlamento europeo. ATualmente il testo, ha ricordato il ministro Fitto non contiene alcun divieto o limitazio-

ni alla possibilità di vendere o affittare gli edifici non riqualificati. Individua inoltre gli singoli Stati e non i proprietari come soggetti obbligati al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione.

I diversi governi potranno quindi definire una propria strategia di riqualificazione del patrimonio immobiliare, tramite specifici Piani nazionali di ristrutturazione edilizia. (riproduzione riservata)

Tassi in salita e inflazione: segnali di crisi sui mutui

L'analisi dei dati. Il mercato riflette la riduzione della capacità delle famiglie di rimborsare i finanziamenti. La durata media si è allungata a 24 anni a fronte di importi richiesti inferiori e redditi reali in discesa

Vito Lops

L'inflazione a doppia cifra in Italia sta abbattendo il potere contrattuale dei mutuatari. I dati sono inequivocabili. Rispetto a un anno fa, chi si trova ad acquistare una casa attraverso la leva finanziaria del mutuo è costretto a ridurre le pretese.

Il reddito reale in diminuzione – a fronte del divario crescente tra salari e inflazione a vantaggio della seconda – ha fatto sì che l'importo medio del mutuo richiesto sia sceso da 141mila a 132mila euro. Si è ridimensionata anche la liquidità a disposizione; di conseguenza, si è costretti a chiedere un finanziamento in percentuale maggiore. Il *loan to value* (che misura il valore del prestito rispetto al valore dell'immobile) è balzato in media dal 61,3 al 67,8%. Altro effetto che certifica il deterioramento del "potere di mutuo acquisto" arriva dalla durata media, salita da 22 a 24 anni. Ultimo, ma non meno significativo, il dato sulle richieste medie per classi di reddito, salite da 2.200 euro al mese a 2.743. Da qualunque lato li si guardi, i numeri elaborati da MutuiOnline.it portano alla stessa conclusione: non è più un mutuo per tutti. Serve più

reddito per acquistare un immobile di minor valore e, per farlo, bisogna chiedere più soldi in prestito (in percentuale sul valore della casa) e indebitarsi per più tempo.

I tassi sono in aumento: gli Euribor a tre mesi (i parametri del tasso variabile) sono balzati da -0,5% al 2,4% in nove mesi, e gli Eurirs (i parametri del fisso) dallo 0,5% al 2,5% sulla scadenza a 25 anni. Il livello dei prezzi al consumo a dicembre si è attestato all'11,5%, rievocando scenari che non si osservavano in Italia dagli anni '80. Due fenomeni che hanno ridimensionato la capacità di una famiglia media in Italia di sbilanciarsi su un finanzia-

mento. «Ci troviamo di fronte a un cambio repentino dei tassi causato in larga parte da una imprevedibile inflazione scatenata dalla guerra e dai problemi di offerta in Cina – spiega Alessio Santarelli, direttore generale broking di MutuiOnline.it –. È un *new normal*: il mutuo a 30 anni all'1% non esiste più, è stato un'eccezione, e ora i tassi sono su livelli storicamente normali, con le banche che hanno le porte aperte per finanziare le famiglie. Paradossalmente, c'è più attenzione oggi verso i clienti rispetto a due anni fa, quando gli istituti erano inondati da richieste di surroga, con i tassi ai minimi, ed era difficile parlare con un gestore». Proprio il crollo delle surroghe, -58,2% nei primi nove mesi del 2022 secondo le rilevazioni di Crif, evidenzia il momento delicato.

Il mutato scenario macroeconomico ha in sostanza messo fine all'era dei tassi ultrabassi che hanno consentito a molti italiani negli ultimi anni di accedere a tassi fissi perfino inferiori all'1 per cento. Si sta tornando al passato con le incertezze relative alle future politiche della Bce (il governatore Christine Lagarde ha ribadito che continueranno ad alzare i tassi e il mercato sconta un Euribor al 3,5% en-

tro fine anno) che non lasciano però dormire sonni sereni a chi oggi è alle prese con l'allettrica scelta del tasso (il variabile costa ormai quasi quanto il fisso e in prospettiva potrebbe scendere, ma anche salire se l'inflazione avesse una seconda ondata). Il mercato però nel 2023 potrebbe resistere. «L'estensione dell'agevolazione per i mutui under 36 per tutto il 2023 è la migliore notizia che potesse arrivare per i giovani e per il mercato dei mutui – conclude Santarelli –. L'auspicio è che venga resa strutturale».

Cosa aspettarsi per il futuro? «I tassi scenderanno molto più lentamente rispetto al ritmo con cui stanno salendo – spiega Simone Capecci, executive director di Crif –. Ci aspettiamo una domanda ancora in contrazione, il cui calo però sarà mitigato dagli incentivi governativi sul triplo fronte giovani, ristrutturazione e risparmio energetico. Inoltre – conclude – il mercato immobiliare sarà più resiliente perché è supportato anche da un 50% di acquirenti che non contrae un mutuo. Da questo punto di vista l'Italia è un caso unico al mondo e questo è un vantaggio durante le fasi di contrazione economica».

Oggi i due indicatori Euribor ed Eurirs sono di fatto allineati al 2,5%: un paradosso che rende più difficile la scelta

L'allerta dei proprietari orienta già il mercato: la metà sceglie la classe A

Studio Assoimmobiliare

Sondaggio Swg sulla nuova direttiva: il 56% si orienta su immobili performanti

Flavia Landolfi
ROMA

Non ha ancora iniziato il suo percorso in Parlamento la direttiva sulle case «green» anche dette «near zero»: quasi a zero emissioni inquinanti come impone uno dei requisiti del pacchetto Fit for 55 con orizzonte 2030 e poi anche oltre. Eppure, nonostante siamo ai primi giri di tavolo su articoli e commi, le nuove regole ecologiche degli immobili stanno già dispiegando effetti e orientando il mercato. A partire, appunto, dall'elemento "verde" che quindi entra di prepotenza nelle possibili scelte dei proprietari di casa.

Secondo un'indagine commissionata da Confindustria Assoimmobiliare a Swg, il 56% di coloro che hanno intenzione di acquistare una casa dichiara di volere abitazioni di classe A, contro un 26% contrario e un 19% che non si pronuncia. Ma non solo: la maggioranza (55%) esclude di acquistare le case con valori energetici più bassi - quelli da E a G - anche in caso di risparmio sul prezzo di acquisto.

«Questi dati ci indicano una strada che il mercato ha già cominciato a percorrere - ha detto la presidente di Confindustria Assoimmobiliare Silvia Rovere -. Esiste infatti una domanda forte e diffusa di case green che sta orientando le decisioni di investimento delle famiglie e che ha bisogno di un'offerta adeguata». Secondo l'associazione però il parco italiano non si presterebbe a operazioni di maquillage. «Occorre - spiega Rovere - sostituire il patrimonio immobiliare esistente con nuove costruzioni ad alte prestazioni energetiche». Ma come? «In tutte le città italiane ci sono interi quartieri con costruzioni obsolete, degradate, insicure e certamente prive di qualsiasi valore storico-architettonico, che andrebbero demolite e ricostruite secondo i più elevati standard di efficienza energetica, sismica e tecnologica», prosegue la rappresentante degli operatori e investitori nel settore real estate.

C'è però un secondo aspetto, per

ora più psicologico che realistico, visto che la direttiva non solo deve essere approvata ma poi andrà recepita con ampie clausole di autonomia per gli Stati. E cioè che oltre due terzi degli intervistati (67%) sono convinti che le case energeticamente meno efficienti subiranno forti perdite di valore nei prossimi anni, che sarà più costoso ristrutturare le abitazioni (66%) e che nessuno vorrà più acquistare case con classi energetiche basse (59%). In questo scenario si fa strada l'idea degli incentivi statali: il 60% degli interpellati si dice fiducioso nella mano generosa dello Stato sull'adeguamento dell'esistente e sul nuovo parco immobiliare. Anche perché l'altra percezione prevalente, confermata dal 67% degli intervistati, è che in Italia oggi ci sia un'offerta asfittica di immobili energeticamente efficienti: secondo il 71% del panel tutte le nuove abitazioni dovrebbero, d'ora in avanti, essere costruite in classe A.

Rovere: «Sostituire le costruzioni obsolete per rispondere alle nuove esigenze del mercato»

Ma la domanda cruciale è quella che riguarda l'approccio nei confronti dell'abitazione in cui si abita: una quota consistente pari al 42% di chi vive in un immobile di classe tra E e G che ne ignora la categoria, dichiara di essere pronta a ristrutturare la propria abitazione per migliorarne l'efficienza mentre uno scarno 11% si dichiara pronto a vendere per acquistare una casa di classe A. Resta però un 47% che dichiara di voler restare nella propria casa anche se ne diminuisce il valore e a fronte di costi energetici più alti. Senza contare poi la scarsa consapevolezza proprio di ciò di cui si parla: la classe energetica del proprio immobile è sconosciuta per il 49% dei proprietari e il 16% degli affittuari.

In ogni caso direttiva o no, obblighi o no, resta centrale il nodo riqualificazione. «Il 55% delle unità immobiliari residenziali è stato realizzato prima del 1975, cioè prima dell'entrata in vigore delle attuali normative su risparmio energetico, rischio sismico, rischio idrogeologico. - spiega Rovere -. La norma in discussione a Bruxelles va considerata come un forte stimolo alla realizzazione di case più efficienti e più sicure».