

# L'assalto dell'Unione Europea alla casa

By Francesco Giubilei

I segnali che la transizione ecologica non sarebbe stata un pranzo di gala per i cittadini europei erano evidenti già da tempo ma la china presa dall'Unione europea appare sempre pi preoccupante per le tasche degli italiani. Prima le politiche energetiche errate che hanno portato all'aumento delle bollette, poi la stretta sulle automobili a diesel e benzina con lo stop al motore endotermico nel 2035, infine l'ultima novità che riguarda le nostre case con l'ultima eurostangata.

Salvo cambi dell'ultima ora, il 24 gennaio dovrebbe essere approvata dalla Commissione energia del Parlamento europeo la direttiva europea per l'efficiamento energetico per essere poi varata dal Parlamento entro il 13 marzo. Si tratta di una misura che si discute da tempo e che già nel 2021 aveva suscitato numerose polemiche a causa delle norme stringenti che imponevano ristrutturazioni delle case entro il 2027 per renderle efficienti da un punto di vista energetico, pena l'impossibilità di vendere o affittarle. Un'autentica follia green mitigata da interventi successivi ma non nella sostanza della misura che rimane invariata.

Entro il primo gennaio 2030 tutti gli immobili residenziali dovranno avere almeno una classe energetica "E" per poi raggiungere la "D" entro il 2033 e arrivare a emissioni zero tra il 2040 e il 2050.

Si tratta di una richiesta che si scontra con la situazione del patrimonio immobiliare italiano costituito da numerose abitazioni costruite decenni (quando non secoli) fa. Basti pensare che circa il 60% degli edifici in Italia hanno una classe tra la F e la G e la classe E in genere corrisponde a edifici costruiti negli anni 80-90.

Il passaggio a questa classe energetica avviene con una riduzione dei consumi di circa il 25% attraverso una ristrutturazione con interventi come il cappotto termico, la sostituzione degli infissi, una nuova caldaia, l'installazione di pannelli solari.

Nonostante gli incentivi previsti nel settore dell'edilizia, le ristrutturazioni hanno un costo che non possono permettersi tutti i cittadini e, come con il passaggio all'auto elettrica, la transizione ecologica così concepita assume un carattere classista per cui chi se la può permettere ben venga, chi non ha le capacità economiche deve arrangiarsi.

Sebbene sia stata eliminata l'impossibilità di vendere o affittare una casa con una classe energetica non adeguata (proposta che peraltro metteva in discussione il principio di proprietà privata), starà ai singoli stati decidere le sanzioni da applicare a chi non raggiungerà gli standard energetici fissati dall'Ue. In realtà, la perdita di valore dell'immobile non ristrutturato costituisce già una forma sanzionatoria che intacca il patrimonio degli italiani.

La direttiva europea sulla casa presenta anche altre criticità che interessano in particolare il nostro Paese poiché le esenzioni previste alla direttiva Ue riguardano le dimore di "interesse storico" ma solo se "ufficialmente protette", ovvero sottoposte a vincolo, un'ipotesi che escluderebbe numerosi edifici nei centri storici delle nostre città e paesi. Tra le esenzioni previste anche gli edifici di culto, le abitazioni indipendenti con

---

una superficie inferiore ai 50 metri quadri e le case abitate per meso di quattro mesi l'anno (le seconde case).

Secondo l'Ue, gli edifici sono responsabili di oltre un terzo delle emissioni e il 75% degli immobili a livello europeo è inadeguato da un punto di vista energetico, l'efficientamento rappresenta perciò un passaggio considerato imprescindibile per raggiungere gli obiettivi del "Fit for 55", il pacchetto di misure sul clima dell'Unione europea.

Il problema, ancora una volta, è che il costo di queste misure ricadrà sui cittadini con un impatto significativo per l'Italia che ha un parco immobili vecchio e una diffusione della proprietà immobiliare consistente.