

In Italia una casa su tre è in Classe G: al “green-verde” rimarranno gli italiani?

19 Gennaio 2023

46



Emanuele Ferraloro (ANCE Liguria): aggiornare i benefici delle ristrutturazioni e ripensare l'intera operazione in chiave globale Nella migliore delle ipotesi una casa su tre dovrebbe essere ristrutturata a fondo e molto spesso il valore a metro quadro della casa stessa risulterebbe inferiore al costo dell'intervento. Secondo Emanuele Ferraloro, Presidente di ANCE Liguria e vicepresidente nazionale di Federcostruzioni, sarebbe sufficiente questo dato per evidenziare i rischi e le criticità che l'Italia, Paese in cui la proprietà immobiliare, al contrario della maggioranza degli altri Paesi europei, è la principale scelta di risparmio delle famiglie e dove queste famiglie, allo stato attuale, non disporrebbero delle risorse per ottemperare alle indicazioni comunitarie sulla cosiddetta casa green. “Se è vero che è oggi impensabile – prosegue Ferraloro – intervenire con gli strumenti attuali su un patrimonio immobiliare rappresentato per il 58,6% da case costruite ante Legge 373/1976, anno in cui fa capolino la prima norma sull'efficienza energetica degli edifici, e l'84% da case costruite ante Legge N°10 del 1991, con il risultato di occupare il non invidiabile primato delle case collocate nelle fasce peggiori dell'efficienza energetica, le famigerate classi F e G, è altrettanto vero che il

rifiuto della realtà e l'ipotesi di uno scontro all'arma bianca con l'Unione europea è altrettanto improponibile". L'età avanzata del patrimonio lo rende oltre che obsoleto, anche particolarmente energivoro: un immobile che supera i 30 anni di età consuma in un anno, mediamente, dai 180 ai 200 Kwh/mq. Un fabbisogno enorme se si considera che un'abitazione in classe B, standard minimo per le nuove costruzioni, arriva a consumare in media tra i 30 e i 40 Kwh/mq all'anno. "La Liguria in termini percentuali è quella messa peggio infatti su un campione di 2400 abitazioni con APE verificato oltre 2000 risultano in Classe G, questo probabilmente perché le case nuove costruite negli anni 60-70-80 erano prive di coibentazione grazie al clima mite Ligure". "La reazione a catena – prosegue – rischia di essere uno tsunami: le case in classe G di fatto non potrebbero essere vendute o comprate e quindi anche i mutui ancora accesi su queste case avrebbero valore zero. Cito i mutui perché proprio dall'aspetto pag. 2 finanziario si dovrebbe partire per cercare una soluzione complessiva. Esistono importanti soggetti come Cdp in grado di intervenire e prevedere ad esempio un'attualizzazione dei vantaggi futuri derivanti dal "risanamento" delle case lontane dall'essere green. Se queste case una volta ristrutturate o addirittura demolite e ricostruite (come accade in gran parte del mondo con eccezione l'Italia), produrranno a regime risparmi del 30% dell'energia, benefici all'ambiente quantificabili persino in una riduzione della spesa sanitaria, rivalutazioni consistenti nel valore dell'immobile, l'idea vincente potrebbe essere quella di un sistema finanziario, garantito dallo Stato, che consenta anche ai piccoli proprietari, specie nei condomini, di affrontare questa spesa "con le spalle coperte". Si innescerebbe quindi un meccanismo virtuoso vantaggioso per il settore immobiliare, per la proprietà edilizia, per le imprese del settore edile e per lo Stato". "Un risparmio del 30% nei consumi energetici del Paese – conclude Ferraloro – sarebbe una conquista nazionale e in quanto tale un sistema di integrazione globale, fra costi e benefici, dovrebbe essere attuato con una legge che non sia confinata al solo settore immobiliare-edilizio".