

L'ANALISI

Direttiva "case green": fra rischi e opportunità

a cura di Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI

L'approvazione della direttiva "case green" da parte degli organismi europei costituisce un fatto di sicuro rilievo, destinato negli anni a condizionare l'attività dei proprietari di immobili: per questo abbiamo ritenuto utile realizzare questa news letter di approfondimento.

Il recepimento della Direttiva nella normativa nazionale è previsto entro due anni, ma il testo della Direttiva stessa prevede impegni più ravvicinati per i singoli Stati: fra questi, la presentazione di una proposta di piano nazionale per le ristrutturazioni entro il 2025 e l'obbligo di cessare, dalla fine di quest'anno, la incentivazione delle caldaie che usano esclusivamente combustibili fossili.

Il testo approvato in via definitiva si differenzia per molti aspetti dalla versione precedentemente licenziata da Parlamento e Commissione: il confronto con gli Stati ha cambiato molte cose, rendendo più flessibile in molti punti il dispositivo. Il cambiamento fondamentale riguarda la questione che aveva determinato maggiore inquietudine fra i proprietari di immobili: come si ricorderà il testo precedente introduceva un obbligo immediato per i proprietari di immobili appartenenti alle classi energetiche più basse; quello di produrre ristrutturazioni che nell'arco di pochi anni comportassero un sostanziale avanzamento di classi energetiche; addirittura, in un testo ancora precedente era prevista una sanzione draconiana in base alla quale questi immobili non avrebbero più potuto essere venduti o locati.

Considerata la quantità di immobili in queste condizioni in Italia (ma non solo) una prescrizione di questo tipo era chiaramente irrealizzabile (nel nostro Paese parliamo di circa 8,5 milioni di immobili), ma, al là di questo, un'impostazione di tal fatta era chiaramente irricevibile: promuovere e incentivare le ristrutturazioni è doveroso, imporle per vincolo normativo è sbagliato. Questa impostazione è stata sostituita da un'altra: la Direttiva non impone nessun vincolo ai singoli proprietari, ma impone agli Stati di predisporre piani nazionali che prevedano una riduzione media delle emissioni (in prima battuta una riduzione media del 16%). Naturalmente secondo noi, il piano nazionale e la normativa italiana di recepimento dovranno ispirarsi allo stesso principio che si è sostenuto a livello europeo: promuovere e incentivare, ma non imporre e vincolare.

L'Italia sarà aiutata nel realizzare questo primo obiettivo dal fatto che la base dei conteggi è rappresentata dai dati 2020; il che consentirà di calcolare anche il contributo alla riduzione delle emissioni di quel mezzo milione di edifici circa, ristrutturati finora grazie agli incentivi esistenti.

Detto questo resta il grande problema: per centrare gli obiettivi della Direttiva le ristrutturazioni dovrebbero continuare allo stesso ritmo per anni, la qual cosa richiederebbe inevitabilmente un sostegno pubblico di dimensioni consistenti.

È infatti la stessa direttiva ad impegnare gli Stati ad un grande sforzo di sostegno e di incentivazione finanziaria, rendendosi ben conto che in assenza di questo, tutti gli obiettivi sarebbero vanificati.

Ma in Italia le cose stanno prendendo una piega opposta: l'impressione è che partendo dagli errori (che indubbiamente vi sono stati) nella vicenda del superbonus si stia affermando una tendenza al disimpegno su questo fronte da parte del Governo francamente preoccupante.

È invece il momento di battersi a livello europeo per superare un limite presente nella Direttiva: che prevede sì l'utilizzo degli attuali fondi europei per rilanciare le ristrutturazioni, ma non prevede, come sarebbe necessario, uno strumento finanziario "dedicato" indispensabile se si vuole, come recita la Direttiva: "suscitare un'ondata di ristrutturazioni che raddoppi i ritmi attualmente presenti".

E anche lo Stato dovrà fare la sua parte: riorganizzando certo gli attuali strumenti, ma senza abbandonare il campo o compiere passi indietro.

Gli obiettivi della Direttiva sono talmente ambiziosi, che è del tutto lecito interrogarsi sul loro realismo e sulla loro effettiva realizzabilità: la Direttiva stessa prevede una prima revisione nel 2028 e non è difficile immaginare che i primi risultati saranno sottoposti ad una verifica attenta che probabilmente comporterà un maggiore realismo.

Ma non c'è dubbio che la volontà manifestata dalla grande maggioranza degli Stati europei è quella di andare verso la riconversione/efficientamento del patrimonio immobiliare le cui emissioni costituiscono un elemento imprescindibile per realizzare una diminuzione delle emissioni complessive.

Le stesse vicende internazionali spingono prepotentemente verso la realizzazione di una maggiore autonomia energetica che comporta una drastica riduzione dell'uso di energie fossili.

E i singoli proprietari?

Ribadendo ancora che la strada non è quella del vincolo, ma dell'incentivo non vi è dubbio che i proprietari di immobili devono misurarsi oggi con due grandi problemi: il mercato e il costo delle bollette.

Nel primo caso, è evidente a tutti come il mercato delle compravendite e degli affitti una scelta l'abbia già fatta attribuendo sempre maggior valore agli immobili in relazione al loro rendimento energetico e viceversa.

È quindi ovvio che per i proprietari di immobili una seria politica di incentivazioni costituisca un'opportunità importanti che in molti vorranno cogliere.

Nel secondo caso, non c'è dubbio che il costo crescente delle fonti energetiche tradizionali pesa nella gestione dell'immobile: ristrutturazioni e nuovi impianti che comportino una diminuzione drastica dei costi possono rendere appetibili investimenti che si ripagano nel tempo se sostenuti da incentivazioni significative.

È nostro dovere avvertire i proprietari in ordine a scelte politiche sbagliate o discutibili che venissero assunte a livelli europeo o nazionale (come abbiamo fatto) ma anche indicare le opportunità che si presentano per poterle cogliere tempestivamente.

Nell'ultima parte di questa newsletter, il lettore troverà i "link" che gli consentiranno di ascoltare le registrazioni integrali di tre convegni nazionali realizzati da ASPPI nelle settimane scorse a Bologna, Milano e Genova che hanno affrontato rispettivamente i temi del sostegno all'affitto abitativo; della Direttiva "case green"; dei contratti commerciali.

Anche questo è materiale di approfondimento che mettiamo a disposizione dei nostri lettori.