

IL DOSSIER

Nuovi edifici a emissioni zero dal 2030 Per l'Italia un salasso da 270 miliardi

Ogni Paese avrà due anni per definire un piano dettagliato e adeguarsi alla svolta. Obbligatorio un taglio dei consumi del 22%. Da sistemare un immobile pubblico su 4

PAOLO BARONI
ROMA

Entro due anni ogni Paese dovrà definire un piano dettagliato e l'Italia dovrà mettere in conto una spesa di 270 miliardi in 20 anni per adeguare tutti gli immobili alle nuove norme «green». A partire dal 2030 tutte le case di nuova costruzione (dal 2028 gli edifici pubblici) dovranno essere a emissioni zero. Per gli edifici già costruiti è previsto che almeno il 16% degli immobili pubblici con le peggiori prestazioni vada ristrutturato entro il 2030 (26% entro il 2033). Per le case private si applicherà invece

un obiettivo di riduzione dei consumi di energia del 16% dal 2030 e del 20-22% entro il 2035 realizzando cappotti termici, sostituendo infissi, installando nuove caldaie a condensazione e pannelli solari. Pratica, quest'ultima, che per i nuovi edifici pubblici sarà progressivamente obbligatoria dal 2026 per diventare tassativa col 2030. Oltre a questo è previsto poi lo stop alla produzione di caldaie alimentate da combustibili fossili a partire dal 2040, mentre già dal 2025 saranno aboliti gli incentivi. L'obiettivo dei 27 sono emissioni zero entro il 2050. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE RISORSE

Per una famiglia media conto fino a 55 mila euro

Secondo le stime dell'Ufficio studi di **Unimpresa** per l'Italia in vent'anni le nuove norme comporteranno una spesa vicina ai 270 miliardi di euro. Su quasi 12,5 milioni di unità immobiliari, sono infatti oltre 7,6 milioni (61%) quelle classificate nelle peggiori classi energetiche, ovvero F e G, che quindi sulla base delle nuove regole europee rientrano da quelle che dovranno essere riqualificate con importanti investimenti a carico di famiglie e imprese. La spesa per ristrutturare le abitazioni che non rispettano i parametri oscillano per ciascun immobile dai 20 mila euro ai 55 mila euro. Cifre che portano il totale a quota 266,7 miliardi di euro. Su un totale di 12.498.596 unità immobiliari appena l'1,1% (137.814) appartiene alla classe energetica migliore, nella classe A3 rientrano 138.103 immobili (1,1%), mentre nella A2 sono 176.377 (1,4%) e nella A1 225.671 (1,8%). A sua volta la Commissione europea stima che entro il 2030 saranno necessari 275 miliardi di investimenti annuali per la ristrutturazione degli edifici, ovvero 152 in più rispetto alle risorse attuali garantire da attraverso RepowerEu Pnrr e fondi di coesione. P.BAR. —



© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE ESENZIONI

DS9244

Palazzi storici, chiese e alloggi sotto i 50 metri

Dagli interventi per migliorare l'efficienza energetica degli edifici sono esclusi alcuni immobili e in particolare gli edifici vincolati e protetti, gli immobili storici, gli edifici temporanei (come gli uffici di cantiere e gli stabilimenti balneari), le chiese, le abitazioni indipendenti con superficie inferiore a 50 metri quadrati, case vacanza, ovvero le seconde case occupate per meno di 4 mesi all'anno. E' inoltre prevista anche la possibilità di esentare l'edilizia sociale pubblica, qualora i lavori di riqualificazione facesse aumentare gli affitti in modo sproporzionato, rispetto al risparmio conseguibili nelle bollette energetiche. La direttiva al momento non prevede sanzioni particolari per coloro che non adeguano i loro immobili ai nuovi standard entro i tempi stabiliti - ed il governo italiano ha già dichiarato di non volerne introdurre, e non sono nemmeno previste limitazioni alla vendita o all'affitto delle abitazioni per coloro che non possiedono il bollino verde dell'Unione Europea come previsto in un primo momento. E' però evidente che gli immobili non conformi alle nuove normative sono destinati a perdere valore. P. BAR. —



© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI IMPIANTI

DS9244

Caldaie a fonti fossili Addio alle esenzioni

La direttiva stabilisce che gli Stati, a partire al 2025, non potranno più dare incentivi per l'installazione di caldaie che funzionano esclusivamente a combustibili fossili. Ad esempio oggi in Italia, per questo tipo di dotazioni sono previsti due tipi di incentivi fiscali: il normale «bonus caldaia» che consente di sostituire la vecchia caldaia con una nuova nell'ambito degli interventi di ristrutturazione usufruendo di una detrazione fiscale e permette di scontare in 10 anni il 50% del costo dalle tasse che si dovrebbero pagare. E poi, nel caso di interventi di efficientamento energetico, che prevedono invece l'installazione di una caldaia condensazione almeno in classe A (o di una pompa di calore) è prevista una detrazione del 65%, sempre in 10 anni. Chi vuole comprare una normale caldaia a gas potrà continuare a farlo, ovviamente senza detrazioni. Già la legge di Bilancio attualmente in vigore prevede che il bonus del 65% termini alla fine dell'anno in corso. Le caldaie ibride (composte da una caldaia a condensazione e da una pompa di calore) saranno invece ancora finanziabili. Dal 2040 lo stop alle caldaie a gas sarà poi definitivo. P. BAR. —



© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA FOTOGRAFIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

