Rassegna stampa
25 gennaio 2023

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

«È un'autentica follia Il mercato si bloccherebbe»

L'agente immobiliare

«Una follia che rischia di far perdere valore a una parte rilevante del patrimonio immobiliare lecchese e italiano». Non ha dubbi **Sergio Colombo,** storico agente, appena giunto al termine di un'esperienza ventennale alla guida dell'associazione di categoria.

«La preoccupazione è grande – spiega – perché il patrimonio immobiliare italiano è in buona parte vetusto e su certi immobili è praticamente impensabile poter intervenire per cambiare la classe energetica. Se passasse questa direttiva, il mercato verrebbe completamente bloccato. Pensiamo al centro città, alle vie storiche, alle difficoltà che ci sarebbero».

C'è poi un impatto economico: «In alcuni immobili è letteralmente impossibile raggiungere una migliore classe energetica, per altri si tratterebbe di investimenti molto costosi e quindi difficili da sostenere. Come si fa a intervenire su edifici che hanno 60 o 70 anni? Il rischio è quello di ritrovarsi da un giorno all'altro con una casa che non vale più nulla perché non ha una classe energetica performante. Sarebbe assurdo».

Per Colombo c'è anche un problema di normative: «Continuano a cambiare le classificazioni e le leggi. Chi dieci anni fa è intervenuto per avere un immobile che fosse in classe A ora se lo ritrova, con i nuovi parametri, in qualche categoria più bassa. Una cosa che non ha senso».

Sergio Colombo

Una direttiva, quella allo studio del Parlamento europeo, che rischia di andare a incidere pesantemente sulle compravendite immobiliari: «Il mercato – continua Colombo – nonostante il rialzo dei tassi di interesse in questa fase sta tenendo, è ancora buona. Siamo ancora sull'onda lunga dell'effetto post-covid, con le persone che cercano case più confortevoli perché durante la pandemia ci si è accorti che le case non è solo un benerifugio economico, ma anche un luogo da vivere e dove sentirsi al sicuro, con la conseguenza di ricerca di abitazioni con qualche metro quadro in più, con il terrazzo e il giardino magari».

Cambiano le richieste, ma cambiano anche le condizioni economiche ricercate: «Questo aumento dei tassi – conclude - sta facendo un po' cambiare la clientela: tanta gente, viste anche le bollette, non si può più permettere la rata di un mutuo e quindi preferisce un affitto. La famiglia media lecchese in passato magari pagava più volentieri la rata dell'acquisto delle casa invece che il canone di affitto, mentre oggi si trova a scegliere altre soluzioni. Il risultato è un aumento delle richieste e dei prezzi dell'affitto. È chiaro che in questo scenario, la direttiva europea sulle classi energetiche avrebbe effetti molto pesanti».

LA PROVINCIA
MERCOLEDÌ 25 GENNAIO 2023

La nuova misura

C'è un bonus abitazioni "green" con la detrazione di metà Iva

La nuova legge di bilancio ha varato il bonus "acquisto case green", una misura pensata per favorire la ripresa del mercato immobiliare dopo il Covid e la crisi economica internazionale che consiste in una detrazione Iva del 50% a fronte dell'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2023, di abitazioni di classe energetica A o B vendute dalle imprese costruttrici. La detrazione è suddivisa in dieci quote distribuite nel corso dell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.
Confermato fino al 2024 anche l'Ecobonus casa, l'incentivo che copre le spese per l'efficientamento energetico degli edifici. Questa misura prevede una detrazione dal 50% al 65% per gli interventi di efficientamento energetico che non rientrano nel Superbonus. All'interno dell'agevolazione sono ricompresi una moltitudine di interventi come l'istallazione di nuove serrande o zanzariere. Previste detrazioni anche per la posa di infissi e per l'acquisto di caldaie. Sul tema delle bollette è arrivata la proroga dei bonus elettrico, gas e idrico, volti a ridurre la spesa sostenuta per la fornitura dai nuclei familiari in condizioni di disagio economico.

Case più "green"? Almeno 30mila quelle da rifare

Il caso. Gli effetti della direttiva europea sull'energia
Entro il 2030 dovrebbero essere adeguate alla Classe E

STEFANO SCACCABAROZZI

Almeno trentamila immobili da adeguare entro dieci anni. La svolta "green" allo studio dell'Unione Europea sull'efficienza energetica di case e condomini rischia di riguardare almeno il 70% delle costruzioni presenti nel nostro territorio, con una stima necessariamente al ribasso perché sono ancora molti gli stabili privi di certificazione energetica e che quindi sfuggono alla statistica.

Nelle prossime settimane al Parlamento Europeo entrerà nel vivo il dibattito sulla proposta di direttiva che dovrebbe sostanzialmente obbligare, nell'orizzonte di un decennio, a efficientare la stragrande maggioranza degli edifici.

Le prescrizioni

L'attuale bozza di provvedimento prevede infatti che entro il 2030 gli tutti gli immobili debbano essere, come minimo, in classe energetica E, mentre entro il 2033 dovranno essere tutti in classe D.

Secondo le più recenti statistiche del Cened, l'ente per la certificazione energetica degli edifici di Regione Lombardia, in tutta la provincia di Lecco si contano 44.965 immobili a cui è stata assegnata la classe energetica di appartenenza. Di essi: 16.880 sono in classe G, la più bassa, e 9181 in classe F. Questo significa che sono circa 26mila gli edifici, pari al 58% del totale censito, che in caso di approvazione della direttiva dovranno essere ristrutturati entro sette anni per raggiungere la classe energetica E.

Gli stessi, a cui se ne aggiungono altri 6540, cioè un altro 15%, dovranno poi salire in classe D entro il successivo triennio, per un totale di 32.602 immobili, cioè il 72% del totale censito, che dovranno necessariamente subire interventi per avere una migliore efficienza energetica. Interventi con cui ottenere, sostanzialmente, un migliore isolamento termico dell'immobile, attraverso una coibentazione più efficace per ridurre il fabbisogno energetico, diminuendo così i consumi di energia per il riscaldamento e il raffrescamento della casa. Risultato che si può ottenere anche attraverso quote di autoproduzione di energia.

> Si calcola che oltre il 70% degli immobili abbia bisogno di interventi

> Il territorio lecchese è messo peggio di altre province della Lombardia

Rimanendo alla provincia di Lecco, sarebbero quindi 12.300 gli immobili già in regola, con una classe dalla D in su, pari al 27,5% del totale. A raggiungere la classe A sono solo 3500 immobili, cioè nemmeno il 7%.

Il capoluogo

Si trovano dati e situazioni simili se si restringe il campo di osservazione alla sola città di Lecco: con oltre 4mila immobili su cui intervenire entro il 2030 e altri 1300 nel triennio successivo. Il 6% raggiunge la classe A.

I dati lecchesi sono peggiori rispetto alla media lombarda: a fronte del 58% di immobili situati nella nostra provincia che si trovano in classe F e G, a livello regionale ci si ferma al 53%, mentre il classe E a Lecco si trova il 14,5% del totale, in Lombardia si scende al 12,4%. Più alta anche la quota di strutture con classificazione A, pari al 9%.

La direttiva (che quindi dovrà essere poi recepita dalla normativa italiana) fa parte

Rassegna stampa
25 gennaio 2023

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

L'efficienza energetica delle abitazioni

Lecco provincia: 44.965 censiti

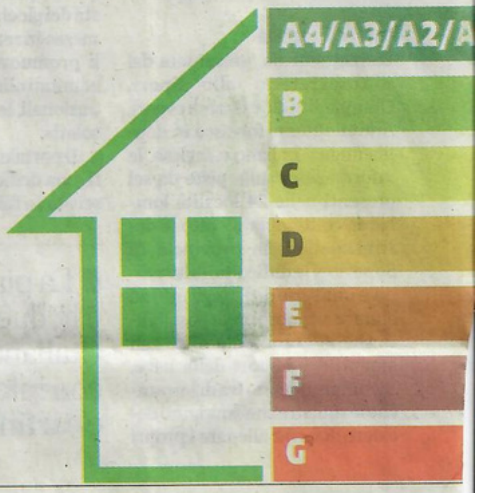
A4	792 (1,76%)
A3	681 (1,51%)
A2	847 (1,88%)
A1	1.109 (2,47%)
B	1.570 (3,49%)
C	2.510 (5,58%)
D	4.854 (10,80%)
E	6.541 (14,55%)
F	9.181 (20,42%)
G	16.880 (37,54%)

Lecco città: 7.510 censiti

A4	120 (1,60%)
A3	79 (1,05%)
A2	116 (1,54%)
A1	152 (2,02%)
B	261 (3,48%)
C	526 (7,00%)
D	913 (12,16%)
E	1.257 (16,74%)
F	1.663 (22,14%)
G	2.423 (32,26%)

Lombardia: 1.434.934 censiti

A4	32.484 (2,26%)
A3	29.537 (2,06%)
A2	32.490 (2,26%)
A1	38.666 (2,69%)
B	49.010 (3,42%)
C	85.865 (5,98%)
D	177.415 (12,36%)
E	230.640 (16,07%)
F	307.825 (21,45%)
G	451.002 (31,43%)



Il 110% in Lombardia

Intanto con il Superbonus 11 miliardi di investimenti

Ben oltre 50mila interventi, per un totale di quasi 11 miliardi di euro di investimenti. È questo il volume del Superbonus 110% in Lombardia alla fine del 2022. Lo certifica Enea, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, nel nuovo report diffuso negli scorsi giorni. Secondo i dati aggiornati al 31 dicembre, sono state in totale 56.182 le asseverazioni, in sostanza le certificazioni connesse all'avvio di una ristrutturazione edilizia che rientra nei parametri del Superbonus, registrate in Lombardia: si tratta, nel dettaglio, di 8.280 interventi su condomini, di 29.016 interventi su edifici unifamiliari e di 18.885 interventi su altre unità immobiliari «funzionalmente indipendenti» (per esempio un appartamento inserito in un complesso di più unità immobiliari ma che ha degli elementi che possono renderla indipendente rispetto alle altre unità).

La mole economica è elevatissima: il totale degli investimenti ammessi a detrazione ammonta a oltre 10,8 miliardi di euro, di cui 8,4 miliardi riguardano lavori già conclusi; il totale delle detrazioni previste a fine lavori (l'onere a carico dello Stato) ammonterà in totale a 11,9 miliardi di euro.

Sullo stato di avanzamento di tutti questi lavori, il report dell'Enea dà conto che si è concluso il 78% del totale delle pratiche avviate.

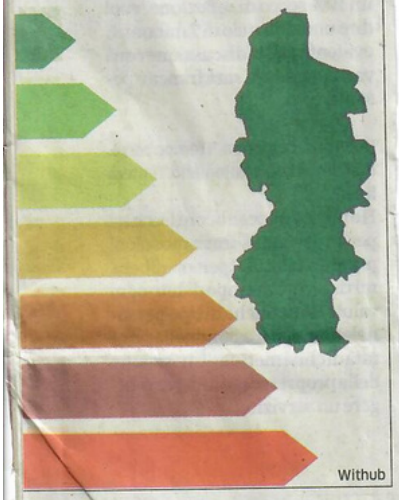
L'investimento medio per un condominio lombardo è pari a 669mila euro e per un edificio unifamiliare è pari a 115mila euro.

Case da adeguare al 2030

Lecco provincia	26.061 (57,96%)
Lecco città	4.086 (54,41%)
Lombardia	758.827 (52,88%)

Case da adeguare al 2032

Lecco provincia	26.061 (57,96%)
Lecco città	4.086 (54,41%)
Lombardia	758.827 (52,88%)



Withub

del progetto Fit for 55, con cui l'Unione europea vuole ridurre del 55% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990. Secondo i dati di Bruxelles, in media, gli edifici rappresentano il 40% del consumo energetico e il 36% dell'emissione di gas nocivi. "L'obiettivo del testo è di aiutare i paesi membri a far sì che gli immobili siano più comodi, meno dispendiosi, riducendo l'uso di fonti fossili, combattendo la povertà energetica e l'aria inquinata, nelle nostre case come nelle nostre città", ha spiegato il relatore, l'islandese Ciarán Cuffe.

©RIPRODUZIONE RISERVATA