

undefined

Rischio stretta sui mutui degli immobili energivori

Case green



L'allarme di Sabatini (Abi) in audizione alla Camera sulla nuova direttiva Ecbd

Giuseppe Latour

Non solo ristrutturazioni. La nuova direttiva Ecbd (Energy performance of buildings directive), approvata martedì dal Parlamento europeo, potrebbe avere un impatto anche sui finanziamenti, riducendo gli spazi per i mutui destinati ad acquistare o a riqualificare le case più energivore.

La previsione arriva dall'Abi, attraverso il suo direttore generale, Giovanni Sabatini, ieri in audizione presso la commissione Politiche dell'Unione europea della Camera. E parte da quelle che la direttiva, al-

l'articolo 1, definisce «norme sul portafoglio ipotecario», cioè meccanismi che richiedono a chi presta mutui ipotecari (come, per l'appunto, le banche) «di aumentare la prestazione energetica mediana del portafoglio di edifici coperti dai loro mutui ipotecari». Quindi, gli istituti devono migliorare l'efficienza di questi immobili, anche se non sono di loro proprietà.

L'effetto di questo obbligo, secondo l'associazione, è che «le banche sarebbero necessariamente obbligate - nell'impossibilità di migliorare la qualità degli immobili già assunti in garanzia - a orientare le proprie scelte di finanziamento verso immobili che hanno migliori performance energetiche, riducendo le possibilità di accesso al credito per l'acquisto/riqualificazione degli immobili di minore qualità». Quindi, le case meno efficienti vedrebbero ridursi gli spazi di finanziamento.

Non è l'unico problema del provvedimento, ora destinato al passaggio del trilogico prima del via libera definitivo. Il raggiungimento dei target di efficienza, infatti, richiederà una grande quantità di investimenti dei privati. E non tutti, ovviamente, saranno in grado di sostenerli. «Le banche - dice ancora Sa-

batini - potrebbero avere difficoltà a erogare finanziamenti ipotecari a soggetti con più basso merito creditizio, posto che il processo di finanziamento deve basarsi necessariamente su una solida valutazione del merito di credito, ai sensi di quanto è previsto dalla disciplina di vigilanza bancaria, nonché dalla direttiva sul credito immobiliare ai consumatori, per evitare fenomeni di sovraindebitamento». Per la fascia di popolazione più debole, allora, dovrebbe intervenire lo Stato.

L'impatto sugli istituti, in sostanza, potrebbe essere doppio. A livello diretto, la direttiva «potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari». A livello indiretto, «minore ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia». Nei prossimi passaggi della direttiva, allora, secondo l'associazione, servono correzioni con maggiori elementi di proporzionalità e flessibilità. Anche perché gli obiettivi di riqualificazione (classe E entro il 2030 e D entro il 2033) sono «difficilmente raggiungibili nei tempi previsti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA