

undefined

La cartina delle deroghe nei 12,2 milioni di edifici italiani

Incidenza degli edifici esclusi dalla direttiva Epcd sul totale degli edifici residenziali presenti nelle regioni italiane



fonte: elaborazione il sole 24ore su dati istat

Case green, le deroghe escludono almeno un edificio su tre

La mappa

Quattro milioni di immobili fuori dagli obblighi di riqualificazione

Giuseppe Latour

Oltre tre milioni di edifici fuori dai nuovi obblighi fissati dall'Europa, per effetto dell'esclusione di tutti gli immobili più vecchi, ribadita in più passaggi della direttiva Case green. Ma il conto finale andrà oltre, perché altre eccezioni inserite nel testo votato qualche giorno fa dal Parlamento europeo potrebbero aggiungere al conto almeno un altro milione di fabbricati. Portando il totale a oltre quattro milioni. La mappa delle deroghe, insomma, potrebbe coinvolgere più di un terzo degli edifici italiani.

Guardando i numeri e il compro-

messo votato dalla Plenaria di Strasburgo, allora, l'impatto della direttiva Epcd (Energy performance of buildings directive) sarà meno duro del previsto e non andrà a toccare tutta Italia allo stesso modo. La mappa delle deroghe parte da un emendamento, proposto dal Ppe e votato proprio durante la Plenaria, che allarga di molto il perimetro delle eccezioni dedicate agli edifici più vecchi. La direttiva, infatti, ora dice che sono esclusi (come era già prima) gli edifici vincolati, ma restano fuori anche (ed è questa la novità) gli altri edifici parte del patrimonio storico del Paese, anche se non oggetto di un vincolo specifico.

La definizione andrà riempita di contenuti dai Paesi membri, ma tramite i dati dell'Istat è possibile verificare quali sono gli immobili che, almeno in teoria, potrebbero rientrare in questo perimetro. Ipotizzando un'esclusione per tutti quelli realizzati entro il 1945, si arriva a 3,1 milioni di edifici: 1,8 milioni costruiti entro il 1918 e altri

1,3 milioni realizzati tra il 1919 e il 1945. Si tratta del 25% dei circa 12,2 milioni di edifici residenziali presenti nel nostro Paese. Con una distribuzione variegata, a seconda delle regioni. In alcuni casi, infatti, la quota di edifici più vecchi va addirittura sopra il 40%: è il caso della Liguria (46,4%), del Molise (46,4%), del Piemonte (44,9%) e della Toscana (39%).

Questi numeri, però, non sono i soli da considerare. Le deroghe, infatti, vanno molto oltre. Se alcune tra quelle elencate nella direttiva sono difficili da misurare (come quella per gli immobili autonomi sotto i 50 metri quadri), per altre esistono dati precisi. Succede, soprattutto, per le seconde case. La Epcd, infatti, esclude gli edifici residenziali utilizzati per meno di quattro mesi all'anno: avendo uno scarso impatto energetico, la loro riqualificazione non è prioritaria. Stando alle statistiche delle Entrate, le unità immobiliari in questa condizione sono moltissime.

Si tratta dei cosiddetti "immobili a disposizione", ossia né locati, né utilizzati continuativamente. In Italia sono 5,5 milioni, rispetto a 19,5 milioni di abitazioni principali e a 3,4 milioni di unità in locazione. Va precisato che si tratta di unità, non di interi edifici (che sono i 12 milioni di cui si parlava prima e che sono la grandezza alla quale guarda la direttiva). Comunque, su circa 34,8 milioni di unità destinate ad abitazione, in Italia c'è un 16% di seconde case.

C'è, poi, la deroga aperta, che la direttiva Epcd dedica a quelle ipotesi nelle quali i Paesi membri ritengono che non ci sia fattibilità degli interventi (ad esempio perché una zona del paese non ha la manodopera necessaria a fare i lavori di ristrutturazione): può riguardare fino al 22% del patrimonio immobiliare. Quindi, in totale 2,6 milioni di fabbricati.

Queste ultime due eccezioni si sovrappongono, in larga parte, con la prima: se un edificio del 1918 è anche una seconda casa o ha limiti di fattibilità tecnica, cioè, sarà fuori dagli obblighi di efficientamento per più ordini di motivi. Ipotizzando, in modo prudente, che seconde case e limiti di fattibilità tecnica pesino per un altro milione di edifici, arriviamo a un terzo del patrimonio immobiliare escluso dalla direttiva: circa quattro milioni di immobili. Anche se il conto finale potrebbe essere ancora più alto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Esentate le abitazioni più vecchie, quelle stagionali e le unità dove gli interventi non sono fattibili