

# «Case green, eco-patrimoniale Così si stravolge il centro storico»

Asppi (piccoli proprietari): «Costi altissimi per adeguarsi alla classe energetica, si blocca il mercato»

FERRARA

**Caldaje**, finestre, infissi, porte ed anche tetti. Una rivoluzione green dentro le quattro mura, che rischia di costare assai cara. Ai proprietari e al mercato del mattone. Risicati i tempi. Da qui a meno di dieci anni - a dettare legge è l'Unione Europea - i cittadini dovranno sborsare cifre piuttosto ingenti. Su un immobile di 200mila euro si parla di una spesa di 50mila euro per aumentare la classe energetica. E se non viene fatto all'orizzonte c'è un'altra stangata, quella del fisco. La direttiva è in via d'approvazione, ma già si è alzato un muro contro quella che da più parti viene definita una 'eco-patrimoniale'.

**Punta il dito** con decisione contro la normativa europea sull'efficiamento energetico degli edifici Ippolita Domeneghetti, avvocato, presidente di Asppi, l'associazione che riunisce i piccoli proprietari immobiliari. «L'Italia - sostiene - esprimerà sicuramente parere negativo. Si tratta di una follia, una norma su misura per città di nuova 'generazione' non certo per il nostro Paese fatto di un patrimonio immobiliare di palazzi storici, edifici tutelati dalle Belle arti. Si pensi alla nostra città, a Ferrara, un esempio quantomai significativo. Qui i tetti vengono fatti con coppi di una colorazione ben precisa, che fanno parte della nostra storia e della nostra architettura. Un conto è cambiare una caldaia, magari le finestre. Qui siamo tutti favorevoli. Anche noi pensiamo che sia necessario fare qualcosa per il clima, per l'ambiente. Ma altro paio di maniche è intervenire su edifici barocchi, rinascimentali, edifici che sono la carta d'identità del nostro centro storico. E' una strada non praticabile, l'esborso sarebbe enorme». La direttiva prevede l'obbligo di raggiungere la classe energetica E entro il 2030 (D nel 2033 e l'emissione zero nel periodo compreso tra il 2040 e il 2050), con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale degli edifici. «Anche qui, un'altra follia - riprende - la maggior parte degli edifici sempre del centro storico di Ferrara sono in classe 'g', medio bassa. Ci chiedono di andare fino alla 'd', un salto irrealizzabile se non negli stabili di recente costruzione». Tanti i punti da



Ippolita Domeneghetti, presidente provinciale di Asppi



Alfredo Zagatti, Asppi nazionale

**Che fine faranno i classici coppi ferraresi? Tra l'Europa e le soprintendenze chi ha l'ultima parola?**

chiarire, gli ostacoli. «Un altro esempio - prosegue -, dove vanno a finire i pannelli solari? Questa direttiva così come è concepita snatura la nostra città, che fine faranno i classici coppi ferraresi. Poi si pone anche un conflitto di poteri. Tra l'Europa e le soprintendenze chi prevale, chi ha l'ultima parola? Tutte domande senza risposta». Interrogativi e rischi. Domeneghetti porta alla luce uno dei pericoli maggiori. «Le materie prime, i materiali - lo scenario che prevede - andranno alle stelle, si creerà una bolla come quella del superbonus». L'associazione, che conta nella nostra

**Follia intervenire su edifici barocchi, rinascimentali, edifici che sono la carta d'identità del centro**

provincia 600 iscritti, si è già mossa in direzione Roma, verso il governo. Alfredo Zagatti, che di Asppi è presidente nazionale, scandisce le parole. «Ennesima follia, non sta né in cielo né in terra. Altissimi i costi, breve il periodo per adeguarsi. Si stravolge il mercato immobiliare con un calo del valore delle case». Zagatti fa una previsione, forse troppo facile. «La sensazione è quella di essere davanti alle solite grida di manzoniana memoria, non se ne farà nulla. Ma in questo momento dobbiamo tenere alta la guardia, il pericolo è quello di sfaldare un patrimonio costruito in secoli. In Italia, così come in Francia. Il governo deve tenere una posizione ferma».

Mario Bovenzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## «Non dobbiamo accettare diktat Finirà tutto in una bolla di sapone»

Forte la contrarietà delle agenzie immobiliari: «Basta con i soliti ricatti»

FERRARA

**«In Italia** è impossibile accettare questa imposizione dall'Europa», dice senza mezzi termini Roberto Marzola, titolare di Immobiliare Progetto casa. «Sarà un bel problema per gli immobili fuori dai centri storici - riprende -. Non ci sono abbastanza soldi per andare a restaurare tutto quello che si trova nelle periferie. Sarebbe giusto - la sua proposta - obbligare i costruttori a fare solo immobili green anche se è noto che già da un po' di tempo alcuni costruttori lungimiranti si stanno ponendo questo obiettivo nel fare abitazioni sempre con una classe energetica alta. E' sbagliato legare la vendita degli immobili a determinati standard energetici, perché su certi edifici sarebbe impossibile attuarli». Fa un esempio. «Un condominio - spiega - che vuole vendere ha tutto l'interesse, mentre chi non ha intenzione di vendere non vuole certamente spendere soldi. Per quanto riguarda poi il mercato degli affitti, se passa questa proposta il proprietario aumenterà l'affitto. Sempre se non decide di disfarsi dell'immobile stanco di essere ricattato da leggi sbagliate». «C'è forte preoccupazione per la normativa europea sull'efficiamento energetico degli edifici», interviene Cristina Boni, presidente provinciale della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa-Conffcommercio). «Il 9 febbraio ci sarà il primo voto sulle normative europee



**Non ci sono soldi per restaurare le case nelle periferie**

per favorire la ristrutturazione degli immobili esistenti e la costruzione di nuovi ad alto efficienza energetica - dice la presidente della federazione che rappresenta gli agenti immobiliari -. Il patrimonio immobiliare esistente è ingente ed è difficilmente recuperabile nei tempi previsti dalla direttiva. Il rischio, se non sarà rivista la normativa, è quello di assistere a una svalutazione del patrimonio immobiliare. Per altro secondo fonti Mef e dell'agenzia dell'entrate la maggior parte delle unità immobiliari risulta essere in classe G e F senza considerare i borghi e gli edifici storici non vincolati». Davide Fratini è il titolare di Immobiliare Master Casa in via Garibaldi. «In questo modo - l'atto d'accusa - bloccano le vendite, come faccio ad obbligare un proprietario a fare un investimento del genere per passare da una classe energetica all'altra. Al massimo sarà chi acquista a dovere fare i lavori e certamente con un aiuto dello Stato, altrimenti si tratta di un onere improponibile. Sono sicuro che finirà in una bolla di sapone. L'Italia comunque deve fare la sua parte e dire no».