Rassegna RETE IRENE - cartacei marzo

18/03/2023 Milano Finanza **pag. 53-54** 1

21/03/2023 La Provincia/Como **pag.5** 3

27/03/2023 La Provincia/Como **pag.15** 4

27/03/2023 La Provincia/Lecco **pag.13** 5

27/03/2023 La Provincia/Sondrio **pag.13** 6

28/03/2023 Milano Tomorrow **pag. 5** 7

I VOSTRI SOLDI

KcImmobilGest
Piacenza - Milano - Lugano
www.kcimmobilgest.com

Nel Mattone

KcImmobilGest
Piacenza - Milano - Lugano
www.kcimmobilgest.com

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ PRIVATA

DI MATTEO BANDINI

Singapore batte New York negli affitti di lusso

Dopo una lunga corsa, affitti di lusso pronti a rallentare nel mondo? Secondo il Prime Global Rental Index di Knight Frank, dopo il +10,3% del 2022, a dicembre si è assistito a un calo rispetto al picco del +11,8% di marzo 2022. Ma il trend di crescita resta super vivace. Singapore è in testa alla classifica, scalzando New York dal primo posto, passando da una crescita del 23% del terzo quadrimestre al +28% degli ultimi quattro mesi del 2022. I prezzi sono alle stelle, per via di un'offerta di immobili molto limitata e di un forte aumento della domanda. A Singapore tuttavia ben 17 mila nuove abitazioni private saranno pronte nel 2023, calmierando i prezzi. Ma nel frattempo gli affitti probabilmente saliranno ancora anche per il forte afflusso di expat attratti dalle nuove regole che da gennaio 2023 prevendono un visto di cinque anni a professionisti del settore tech, con un salario di oltre 30.000 dollari singaporiani al mese. New York e Londra sono al secondo e terzo posto del Prime Global Rental Index, con una crescita annuale degli affitti delle case di lusso rispettivamente del 19% e del 18%. Gli affitti della Grande Mela sono aumentati del 48% rispetto ai minimi storici della pandemia (quarto trimestre 2020). A Londra, invece, gli esperti prevedono aumenti dei canoni del 6% nel 2023. Anche Toronto e Tokyo hanno visto affitti in crescita, del 15% e dell'8%. In calo invece Hong Kong, con una diminuzione degli affitti luxury del 6,4%.

Utili 2022 Gabetti +40% In calo i ricavi operativi

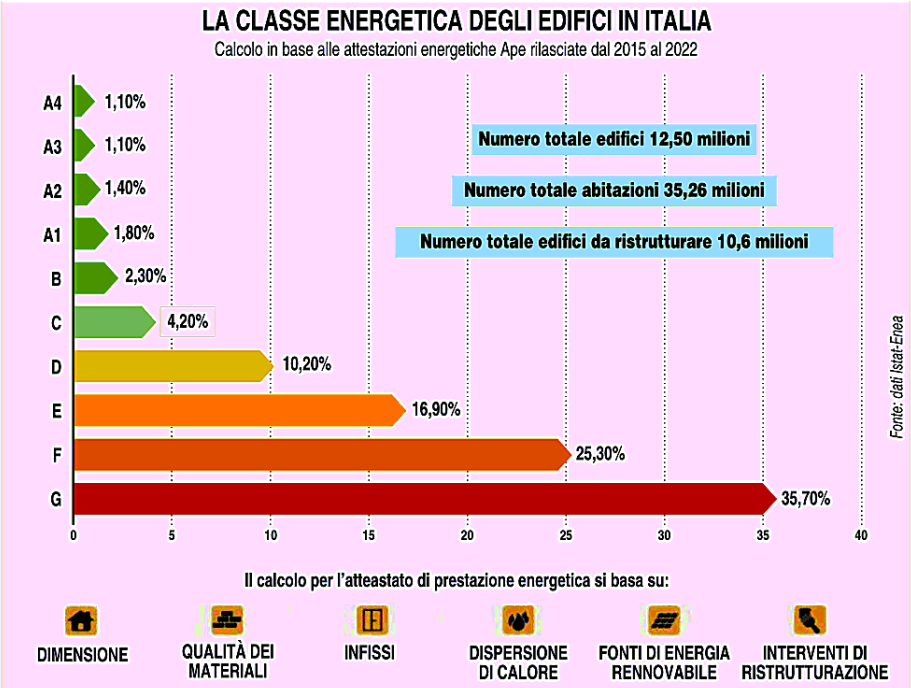
Gabetti Property Solutions ha chiuso il 2022 con utili per 11,6 milioni di euro (già dedotti gli utili di competenza di terzi per 2,9 milioni), in rialzo del 40% rispetto al 2021. I ricavi operativi si sono attestati a 152,5 milioni (-9% a causa dell'incertezza normativa in ambito di incentivi fiscali, senza il cui effetto sarebbero cresciuti del 22%). Risultano superiori i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services, con ricavi in crescita in Patrigest e Abaco (+22%) e nell'Agency diretta (+28%). La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi inferiori del 20%, penalizzata dalla contrazione di Gabetti Lab. L'Ebitda dell'attività servizi è stato di 27,2 milioni (+44%), mentre l'Ebit di gruppo è stato pari a 13,2 milioni (da 12,3 milioni). L'indebitamento finanziario netto effettivo senza considerare l'effetto Ifrs 16 è pari a 6 milioni con un incremento di 4,1 milioni rispetto al 2021 dovuto alla gestione finanziaria (1,9 milioni), alla gestione fiscale (1,3 milioni) e a una gestione operativa che nel 2022 è stata in assorbimento per circa 0,9 milioni (di cui 4,4 milioni assorbiti da Gabetti Lab, in parte compensati dalla generazione di cassa per 3,5 milioni prodotta dal resto del gruppo).

Al via le prevendite di terreni nel metaverso di Coderblock

Occasioni immobiliari nel metaverso? Secondo i patiti delle criptovalute e dei mondi meta sì. La compravendita di land edificabili nei metaversi sta rimodellando le opportunità di investimento nel settore immobiliare: il valore del virtual real estate potrebbe, infatti, aumentare di 5.37 miliardi di dollari dal 2021 al 2026. Il primo acquisto è stato effettuato nel 2017 da Metakovan, investitore noto al mondo delle criptovalute, che ha comprato un pezzo di terra su Decentraland per 60.000 dollari in Ethereum. "Possedere una land nel metaverso significa ottenere un diritto di proprietà su un terreno virtuale che, acquisendo valore, permette guadagni connessi alla compravendita o alla sua messa in affitto. All'interno di una land è inoltre possibile realizzare esperienze di ogni tipo, espandere il proprio pubblico di riferimento e potenziare il proprio business con nuove occasioni di lead generation." – ssostiene Danilo Costa, Founder e CEO della blockchain company italiana Coderblock . "Una land all'interno di un mondo virtuale è dunque uno spazio in cui costruire edifici, uffici, padiglioni, negozi e/o qualsiasi realtà di business che, grazie al metaverso, moltiplica le sue opportunità".

Casa Scarso risparmio energetico e costi alti. Cosa non va nella nuova normativa Ue

I LIMITI DEL GREEN



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

Parte col piede sbagliato la normativa europea sulla casa green. Oltre a tutti problemi che hanno acceso il dibattito di questi giorni, dai tempi ai costi che richiederebbe, c'è un altro vizio di partenza: perché affrettarsi a fare i lavori per permettere un salto di qualità di due classi energetiche (1,8 milioni di abitazioni da ristrutturare entro il 2030, cioè nell'arco di sette anni e mezzo) e poi riattaccare con altri lavori per fare un ulteriore salto di classe entro il 2033? Ricordiamo che la normativa prevede che entro il 2030 le abitazioni, con poche eccezioni, debbano essere tutte almeno in classe E, e che entro il 2033 arrivino almeno alla D. E a oggi solo il 22% degli edifici in Italia rispetta il requisito. Il doppio cantiere richiede spese e tempi maggiori, e non permette di beneficiare del risparmio energetico pieno fin da subito, né della potenziale rivalutazione dell'immobile. <Un bel danno a fronte di uno scaglionamento della spesa tutto sommato modest>, spiega Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene, network di aziende che si occupa della riqualificazione energetica degli edifici. I dieci anni di tempo per adeguarsi sono quindi solo teorici perché per le classi energetiche peggiori, cioè F e G, conviene fare tutto insieme entro il 2030. Solo gli edifici già in classe E di fatto hanno davvero dieci anni per adeguarsi. Ma quello del doppio salto non è l'unico limite, né il più importante. , continua Castoldi. I due valori sono collegati ma non corrispondenti, in quanto il primo è espresso da un intervallo molto ampio di valori, cioè per rientrare in una certa classe i consumi energetici non devono superare certi limiti,

(continua a pag.54)

mg.balbiano@mariagraziabalbiano.com
Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

(segue da pag.53)

mentre il fabbisogno è espresso da un dato puntuale. Può sembrare un dettaglio, ma invece nella pratica il risultato è che, al salto di due classi, può corrispondere un risparmio energetico del 20-22% invece del 50-60% e anche più che si potrebbe ottenere>, spiegano da Rete Irene. <Quello che serve è una programmazione più attenta degli interventi negli edifici, che non si limiti al cappotto termico più qualche pannello solare oppure alla caldaia a pompa di calore più gli infissi (in genere il tema più caro agli italiani perché il più visibile e con valore estetico). Rete Irene negli ultimi due anni ha concluso interventi con un salto medio di quattro classi energetiche e un taglio del fabbisogno del 67%. E questo grazie ad alcuni accorgimenti, per esempio in alcuni casi sono state usate pompe di calore ma alimentate dal fotovoltaico, quindi energia pulita, con effetti positivi quindi sulla bolletta energetica, su quella dello Stato e sull'ambiente.

L'altro nodo fondamentale comunque è quello degli investimenti necessari. Si calcola che servano di media da 20mila a 40mila euro per eseguire i lavori necessari per il salto di tre classi. Molto meno dunque dei conti salatissimi presentati per gli interventi che utilizzavano il Superbonus 110: il quel caso infatti il tutto gratis e senza massimali di prezzo, unito a una domanda concentrata in un periodo di tempo breve, aveva aperto la strada a un vero e proprio exploit dei prezzi, di cui ancora si pagano le conseguenze. Cifre dunque più basse, ma che possono salire specie per le case in peggiori condizioni, e che soprattutto non tutti hanno, oppure che non possono recuperare almeno in parte con gli incentivi fiscali perché non hanno una sufficiente capienza fiscale.

Tramontata la cessione dei crediti, che consentiva di pagare i fornitori con gli sgravi fiscali futuri, le fasce meno abbienti della popolazione non hanno più modo di eseguire i lavori, pur a fronte di incentivi fiscali abbastanza generosi. A oggi, a seconda dei lavori, i privati possono godere di sgravi fiscali per ristrutturazioni tre il 50 e il 65%, mentre i condomini spaziano tra il 70 e il 90%. <Per riavviare la macchina delle ristrutturazioni edilizie e centrare gli obiettivi della normativa sulle case green, sono quindi indispensabili due cose: norme stabili in tema di incentivi fiscali, invece delle 67 modifiche intervenute in due anni sul Superbonus, così da consentire una seria programmazione degli interventi nel tempo. E poi il rinnovo della possibilità di cedere i crediti fiscali>, sostiene Castoldi. <Ma ancora non basta per ottenere un risultato soddisfacente se appunto non si lavora per ridurre drasticamente il fabbisogno energetico degli edifici>. Per questo Rete Irene, insieme ad altri partner come Assocond Conafi, l'associazione dei condomini, Anit-Associazione per l'isolamento termico e acustico, e Legambiente, più naturalmente l'Ance, stiamo preparando una proposta che leghi gli incentivi fiscali al salto di classe e al taglio del fabbisogno energetico, così da incentivare e premiare chi consuma meno davvero. Fermo restando che al 110%, cioè al tutto gratis e senza massimali di spesa, non si deve tornare in nessun caso perché fuorviante per il mercato e foriero di inflazione>.

Ci sono poi altri temi ancora da risolvere. A cominciare da quello delle seconde case. Se abitate per meno di quattro mesi l'anno non sono tenute ad adeguarsi alla nuova normativa sulle case green, e potrebbero anche non beneficiare nella misura massima di alcuni sgravi fiscali, come appunto il Superbonus. Ma come fare per gli appartamenti affittati in città, oppure in condomini che comunque vedono una quota di residenti e una di seconde case. (riproduzione riservata)

Mutuo batte affitto anche se la casa è green

Il rischio è quello di cadere dalla padella nella brace. Non piace infatti al governo, ma neanche agli italiani la nuova normativa sulle case green: secondo quanto emerge da un'analisi di Facile.it, spesso non conoscono la classe energetica della loro casa (se ce l'hanno già) oppure temono prezzi più cari e pesanti obblighi futuri per le ristrutturazioni necessarie se devono ancora comprare. Al punto che due milioni quelli che pensano di risolvere le cose all'italiana (cioè non fare niente e poi si vedrà) e almeno un milione di cittadini pensa di vendere o comunque di ripiegare sull'affitto. Peccato che si tratti di una scelta che forse farà risparmiare delle noie, ma difficilmente dei soldi.

In primo luogo perché, anche se i mutui sono rincarati, acquistare un'abitazione resta più conveniente che prenderla in affitto, come mostra un'analisi di Telemutuo. Se la rata del mutuo è infatti aumentata, i canoni di locazione non sono rimasti al palo, ma anzi sono saliti per effetto di una doppia spinta: da un lato la maggiore richiesta di case in affitto da parte degli italiani che dopo il Covid hanno ripreso a muoversi più di prima per studio, lavoro, turismo, dall'altro l'inflazione record (+10% a gennaio 2023). Sale il costo della vita, e i proprietari adeguando i canoni d'affitto.

A Milano per esempio, come emerge dal rapporto La casa in locazione in Italia e in Europa, a cura di Abitare Co. e Scenari Immobiliari, per un appartamento di 65-70 mq si pagano in media quasi 1.000 euro al mese se con contratto 4+4, e poco più di 750 euro al mese se di 75 mq a canone concordato). In entrambi i casi, comunque, i prezzi risultano in crescita rispettivamente del 2,5% e dell'1,1% sul 2021 e del 7,3% e del 15,3% rispetto al 2019. E se si va più indietro nel tempo, l'incremento è del 7% rispetto al 2015 (gli affitti sono scesi molto nel 2020 a causa del lockdown) per i contratti ordinari e del 15% per quelli agevolati. Lo stesso aumento si registra, tra l'altro, per la locazione a studenti: per un appartamento di 70-75 mq oggi servono 950 euro al mese, mentre le camere singole hanno superato quota 700 euro al mese. Che succederebbe se un altro milione di italiani (di cui magari solo l'1% a Milano) decidessero di buttarsi sull'affitto?

Inoltre, secondo i calcoli di Telemutuo, la rata mensile di un mutuo a 20-30 anni acceso per comprare casa a Milano, Roma o Napoli, costa anche il 20-25% in meno rispetto al canone, con minimi comunque non inferiori al 7%. E senza contare che la rata si capitalizza, mentre l'affitto è a fondo perduto.

Bnl si fa in quattro

L'istituto potenzia l'offerta della piattaforma Abito con servizi per la casa, grazie a nuovi accordi con Casavo, Homepal, Cercacasa.it e Immobiliare.it

di **Teresa Campo**

Non solo mutui. L'universo che gira intorno alla casa è vasto e articolato, e anche complesso. Lo sa bene chi è alle prese con l'acquisto o con la vendita di un'abitazione e si trova a fronteggiare compiti numerosi e diversi: come individuo l'immobile, quali documenti servono, come mi organizzo, qual è il prezzo corretto, come vendere più in fretta, tanto per citare le esigenze più frequenti. Proprio per rispondere a queste necessità è nata BNL Abito, lanciata a fine 2022, <e oggi pronta ad arricchirsi di nuovi servizi, grazie a nuove importanti partnership con nomi come Casavo, Homepal, Cercacasa,it e Immobiliae.it>, spiega Giuseppe Ienzi, responsabile dei nuovi accordi commerciali del settore home di Bnl Bnp Paribas, che anticipa a MF-Milano Finanza la firma e i contenuti degli accordi. <Del resto le esigenze cambiano o possono aumentare nel tempo. Per questo anche la nostra piattaforma si evolve, e non solo attraverso sinergie con le società specializzate del gruppo Bnp Paribas, ma anche sviluppando partnership con player in settori diversi, nella logica dell'open banking>.

Bnl Abito è una piattaforma messa a punto da Bnl per supportare la clientela attuale e potenziale nelle operazioni che riguardano l'abitazione, <una sorta di ecosistema-casa che racchiude soluzioni su misura per esigenze bancarie ed extrabancarie, legate al desiderio di abitare una casa, da comprare, ristrutturare, arredare, rendere più eco-sostenibile, proteggere da eventi imprevisti e gestire nel quotidiano>, sottolinea Ienzi. <Tutte soluzioni che sono disponibili attraverso la rete della banca sul territorio oppure sui nostri canali remoti e digitali, e che grazie agli accordi sono disponibili per i clienti a costi scontati>.

Due i principali filoni in cui si inseriscono i nuovi accordi. Il primo riguarda chi vende, e che magari vuole farlo risparmiando sulle commissioni oppure affidandosi ad agenti di sicura esperienza (spesso operano anche a distanza) o chiudendo l'operazione in fretta. L'altro riguarda invece annunci, prezzi e valutazioni, indispensabili per orientarsi sul mercato, specie per chi si accinge a comprare casa. Partendo da chi vuole vendere, per chi punta al fai da te, risparmiando al massimo sulle commissioni d'agenzia, Abito Bnl ha messo a punto l'accordo con Homepal, agenzia immobiliare digitale di nuova generazione. La convenzione permette di avere gli strumenti per vendere in autonomia la propria casa: Homepal fornirà infatti servizio fotografico professionale, assistenza da remoto fino al rogito e massima visibilità dell'annuncio di vendita sui principali motori di ricerca. Il pacchetto prevede la formula Venduto Garantito: 690 euro (scontato del 20% per Bnl) rimborsabili in caso di mancata vendita entro 45 giorni. L'accordo con Casavo (realtà presente anche in Francia, Spagna e Portogallo) di vendere in tempi certi e brevi: la società opera come istant buyer e si impegna quindi ad acquistare l'immobile entro 30 giorni. Grazie alla partnership con BNL, Casavo si fa carico delle spese urbanistiche e di regolamentazione fino ad un massimo di 1.200 euro.

Giuseppe Ienzi

Sempre rivolto a chi si muove in acquisto o in vendita è la partnership con Cercacasa.it, sito dedicato ai professionisti dell'immobiliare in Italia, dove sono inserite solo agenzie immobiliari verificate, agenti e annunci immobiliari a queste collegati. Degli agenti sono disponibili anche curricula e recensioni, così che il cliente possa valutare punti di forza ed esperienza>, spiega ancora Ienzi. Più focalizzato sugli annunci è invece Immobiliare.it. Ma non solo: nella convenzione con Bnl, oltre alla vetrina immobiliare, Immobiliare.it offre agli utenti <anche un servizio di valutazione della casa nonché la possibilità di richiedere un report per conoscere la stima del valore di mercato di un immobile e di una zona, oltre al valore a cui si sono chiuse le transazioni>, aggiunge Ienzi. <La piattaforma Bnl Abito comunque è sempre in evoluzione. Prossima tappa l'efficientamento energetico, tema sui cui abbiamo già avviato un offerta di servizi: in tema di bollette di luce e gas per esempio, grazie all'accodo con un comparatore Indichiamo la possibilità di cambiare fornitore là dove possono esserci risparmi. La convenzione con Puma, società di videosorveglianza fornisce invece alla clientela il kit di sorveglianza da casa a prezzi vantaggiosi più il monitoraggio da remoto dei consumi energetici degli elettrodomestici. Infine, sul fronte acquisti immobiliari vogliamo proporre una nostra piattaforma con annunci provenienti da aste immobiliari sui nostri crediti garantiti (prima che vadano in asta), fornendo anche consulenza per operare su questo canale. E anche con annunci di immobili della banca: ne abbiamo già inseriti qualche centinaio, e di tutte le tipologie, ma contiamo a breve di incrementare, e di molto, l'offerta>. (riproduzione riservata)

mg.balbiano@mariagraziabalbiano.com Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

Economia

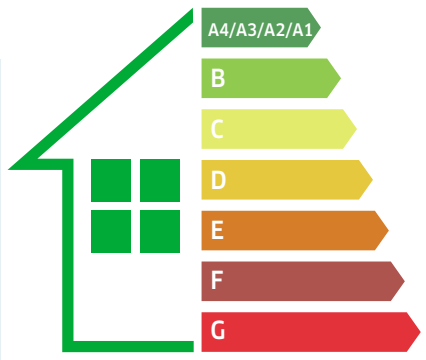
ECONOMIACOMO@LAPROVINCIA.IT
Tel. 031 582311 Fax 031 582421
Enrico Marletta e.marletta@laprovincia.it

Report di sostenibilità Progetto Smart a Malgrate

È in agenda il 23 marzo alle 10 all'Hotel La Casa sull'albero di Malgrate, il nuovo appuntamento del Progetto Smart. Tra i focus il report semplificato di sostenibilità.

L'efficienza energetica delle abitazioni

Como provincia **84.749** le abitazioni censite		Como città **14.364** le abitazioni censite	
A4	2.087 (2,40%)	A4	98 (0,60%)
A3	1.776 (2,10%)	A3	125 (0,80%)
A2	1.874 (2,20%)	A2	195 (1,30%)
A1	2.366 (2,70%)	A1	352 (2,40%)
B	2.747 (3,20%)	B	380 (2,60%)
C	4.503 (5,30%)	C	791 (5,50%)
D	8.506 (10,00%)	D	1.583 (11,00%)
E	11.581 (13,60%)	E	2.097 (14,60%)
F	16.574 (19,50%)	F	3.317 (23,00%)
G	32.735 (38,60%)	G	5.426 (37,70%)



Case da adeguare al 2032

Como provincia	60.890 (71,80%)
Como città	10.840 (75,4%)
Lombardia	758.827 (52,88%)

Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene

Direttiva case green Si risparmieranno 1.500 euro all'anno

Transizione energetica. Manuel Castoldi (Rete Irene) stima i minori costi per un appartamento medio «Benefici di lungo periodo e più valore agli immobili»

MARIA GRAZIA GISPI

Due terzi degli immobili comaschi si stima siano nelle classi energetiche più basse: F e G. Ora la direttiva europea approvata dal Parlamento Ue prescrive che gli edifici residenziali debbano raggiungere una classe di prestazione energetica minima di tipo E entro il 2030 e D entro il 2033.

Tolti gli edifici storici e di pregio artistico che non saranno tenuti ad adeguarsi, come si presume tutto il centro storico di Como e molti borghi, tolte poi quelle costruzioni che non varrà la pena riqualificare, resta comunque circa un 15% di edifici da risanare in una decina d'anni. Un lavoro enorme come enormi saranno i costi.

«Ma altrettanto significativi saranno i risparmi energetici che potrebbero aggirarsi tra i 1.300 e i 1.500 euro all'anno per un appartamento medio» è la considerazione di Manuel Castoldi, presidente Rete Irene, network di aziende che sviluppano interventi integrati di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. Oggi Irene segue 160 cantieri per la maggior parte in Lombardia e, dalla prossima settimana, si avviano i lavori anche per l'edificio di viale Lecco a Como sopra Unieuro.

«In base alla nostra esperienza la riqualificazione energetica ottenuta dagli edifici sui quali siamo intervenuti è di 4 classi energetiche e, dato più importante, di una riduzione media del fabbisogno energetico di 67 punti percentuali – continua - a questo risparmio sul lungo periodo va aggiunto il valore di mercato che assume un immobile riqualificato».

Il mercato

A Como, secondo il Borsino Immobiliare di Fimaa 2022, prendendo ad esempio zona Borghi, un appartamento nuovo vale al mq 3.550 euro a fronte dei 2.300 se è in classe energetica E e ai 2.000 euro se il classe G.

«Ne vale la pena – sostiene Manuel Castoldi – non solo come privati ma come sistema Paese perché è tutta la comunità che risparmia se ogni famiglia si rende più autonoma da un punto di vista energetico».

Inoltre il recupero degli edifici attraverso gli interventi di riqualificazione energetica permette anche di ridurre, in un mondo ideale, le nuove costruzioni e quindi il consumo di suolo. Ma questo è un altro fronte, sempre ambientale, che si potrebbe aprire ma che al momento resta chiuso.

«Quello che realmente la normativa europea sta cambiando è la cultura delle abitazioni – prosegue il presidente Rete Irene – se prima l'interesse era focalizzato su alcuni fattori anche estetici, sulle finiture, adesso è centrato soprattutto sui costi di mantenimento nel tempo di un immobile». In effetti in Italia il riscaldamento degli edifici residenziali, commerciali e pubblici pesa sulle emissioni di CO2 per oltre il 17,7%, secondo i dati Ispra, e da solo quello residenziale è responsabile del 64% della quantità di PM2.

Le risorse

Ora, pur condividendo l'obiettivo dell'Unione europea di ridurre il ricorso ai gas serra e di ridurre i consumi energetici domestici e residenziali, è chiaro che lo stesso provvedimento incide in misura minore nei paesi del nord Europa, dove per ragioni climatiche si lavora sull'isolamento termico degli edifici da anni e c'è una densità demografica inferiore, rispetto all'Italia dove il patrimonio immobiliare è più complesso, vetusto se non antico e i costi si prospettano notevoli sia per le famiglie sia per lo Stato che dovrà reinventare un sistema di incentivi fiscali.

«Ci aspettiamo infatti che il necessario supporto finanziario venga previsto dal legislatore che a sua volta dovrà rivolgersi all'Europa – conclude Castoldi – perché vengano definiti strumenti di finanza e fiscalità che rendano sostenibile la transizione energetica per l'Italia».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

La scheda

L'emergenza energetica non è finita

Tornando ai tempi "normali" e non funestati dai rincari energetici del 2019, secondo la relazione del Ministero per lo Sviluppo Economico del 2020, la bolletta energetica delle famiglie italiane per uso domestico è stata pari a circa 40 miliardi di euro.

All'inizio dell'inverno scorso le stime di costi per l'energia si aggiravano attorno al +200% rispetto ai costi del 2019, salvo una riduzione dei consumi dovuta alle misure del Piano di Contenimento dei Consumi di Gas.

In realtà i prezzi energetici nel 2023 hanno cominciato a scendere, ma non fino ai livelli pre-crisi. I mercati energetici restano però ancora in equilibrio precario ed è difficile fare una stima di qual è stato il maggior costo quest'anno per i consumi domestici, ancora di più lo è fare una previsione di medio e lungo periodo.

Vertenza Suominen Primo tavolo regionale

L'incontro

Oggi al Pirellone la trattativa per salvare i 54 posti di lavoro

Nonwovens- Suominen la trattativa prosegue in Regione: obiettivo salvare 54 posti di lavoro. È in programma oggi alle 16 il sesto incontro tra sindacati, Rsu e la multinazionale finlandese, leader nella produzione di tessuto non tessuto, che a gennaio ha annunciato la chiusura della produzione in via al Corbè a giugno.

Dopo cinque riunioni e la decisione dell'azienda di cancellare l'ultimo incontro, in programma lunedì 13 marzo da Confindustria a Como, oggi a trovare un accordo ci proverà l'Unità operativa regionale Crisi Aziendali della Direzione Generale Istruzione, Formazione e Lavoro. Simona Tironi, assessore alla partita: «Prima del tavolo di confronto, convocato alle 16, incontrerò l'azienda». Tironi ha già ascoltato i lavoratori: il 15 marzo avevano organizzato un presidio all'ingresso del Pirellone in concomitanza al consiglio regionale d'insediamento. L'assessore li aveva ricevuti insieme al collega di giunta Alessandro Fermi, comasco, referente per Università, Ricerca, Innovazione.

I sindacati si erano detti soddisfatti per il sostegno della politica, da settimane sono al loro fianco anche i consiglieri Pd Pierfrancesco Majorino e Angelo Orsenigo, ma al tempo stesso si erano dichiarati cauti: la multinazionale finlandese ha sempre respinto ogni richiesta, in particolare ricollocare il maggior numero possibile di dipendenti nello stabilimento di Cressa in provincia di Novara.

Rinnovo del contratto Sciopero della vigilanza

La protesta

Giovedì un presidio di Cgil, Cisl e Uil «Stipendi fermi da sette anni»

I sindacati si mobilitano per il rinnovo del contratto nazionale dei lavoratori nel settore della vigilanza. Giovedì 23 marzo dalle 10 alle 12 le sigle sindacali Filcams Cgil Como, Fisascat Cisl Varese e Como e Uiltucsuil del Lario si troveranno a Como in via Belvedere 2, sotto alla sede di Sicuritalia, chiedendo il rinnovo del contratto fermo da dicembre del 2015. L'invito a partecipare al presidio è rivolto a tutto il territorio regionale perché sia Sicuritalia, con circa 15 mila addetti in Lombardia, sia Mondialpol, con circa 5 mila impiegati, hanno sede a Como e sono le due più importanti realtà nel campo della vigilanza.

«Gli stipendi sono fermi da sette anni - spiegano i sindacati in un comunicato congiunto - Il mancato rinnovo si traduce in retribuzioni troppo basse rispetto al caro vita per compiti e mansioni che hanno una responsabilità e un rischio rilevante, turni, reperibilità e orari improponibili, mentre si fa avanti il fenomeno delle aziende esterne che offrono servizi con contratti pirata». In tema di retribuzioni, si parla di circa 1.200 euro al mese per piantonamenti, ispezioni, trasporto valori, e di 930 euro lordi per i servizi fiduciari.

Secondo Filcams Cgil, Fisascat Cisl e Uiltucs, le istituzioni devono esercitare la loro funzione di controllo. «Non è ammissibile che ci siano così tanti lavoratori con contratti collettivi scaduti da anni e pur lavorando sono poveri».

Direttiva case green
Gli obblighi

Edifici residenziali

- Entro il 2030 tutti in **classe energetica E**
- Entro il 2033 tutti in **classe energetica D**

Edifici Pubblica Amministrazione

- Entro il 2027 tutti in **classe energetica E**
- Entro il 2027 tutti in **classe energetica D**

Nuovi edifici pubblici
Dal 2026 dovranno essere Zeb zero emission buildings

Pannelli solari
Obbligatori in tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali dal recepimento della direttiva

Bonus edilizi
Vietati dal 2024 per l'installazione di caldaie individuali che usano combustibili fossili (no ibridi)

Eccezioni
Edifici storici, luoghi di culto, seconde case, immobili autonomi sotto i 50 mq, case popolari

Riscaldamento edifici con combustibili fossili
Stop dopo il 2035

Withub

volta la classe energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore.

Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A4 alla G e la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico. Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. I consumi si misurano in Kilowattora per metro quadrato all'anno (Kwh/m2a).

Il Borsino Immobiliare tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Ma considera anche altri fattori, come il coefficiente di qualità, di differenziazione e di vetustà, quest'ultimo utilizzato per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto del'età dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove come abitazioni, uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali, viene applicato l'opportuno coefficiente corrispondente all'età dell'immobile oggetto di stima.

«Non si può fare Mancano i materiali e la manodopera»

Le associazioni/1
Virgilio Fagioli
è vicepresidente
di Anaepa-Confartigianato
«Non siamo pronti»

«Mancano materiali e persone per la quantità di cantieri che sarebbe necessario aprire per rispettare i limiti di tempo e l'estensione di opere previste dalla direttiva europea». È la considerazione di Virgilio Fagioli, vice presidente vicario di Anaepa - Confartigianato Edilizia, presidente provinciale e regionale del settore costruzioni e vice presidente di Confartigianato Como, che condivide la linea tenuta dal Governo italiana di ricontrattare i tempi della norma.

«Non siamo pronti, non solo per la carenza e i costi che si sono verificati, oltre ai vari problemi, nel reperire ogni componente e materie prime. Se anzi la norma dovesse essere approvata per come è ora, si rischia il blocco dei materiali per l'altissima domanda che si genererebbe».

Secondo la direttiva approvata a metà marzo dal Parlamento europeo sarà necessario, per adeguarsi ai nuovi standard di efficienza energetica degli edifici, effettuare lavori di ristrutturazione sugli immobili intervenendo sulle caldaie, sugli infissi ma anche installare impianti alimentati da energie rinnovabili, per esempio i pannelli fotovoltaici, o eseguire lavori di isolamento. «Non solo non avremmo i materiali nella quantità necessaria, ma non abbiamo neanche le persone – aggiunge Fagioli – non abbiamo la forza, come imprese, per sostenere un impatto di ordini e di lavoro di queste dimensioni».

Sempre che ci siano le risorse economiche, private o pubbliche, per intraprendere una trasformazione di queste dimensioni. «Ma sappiamo anche che quando l'Europa pubblica delle direttive, si è tenuti a portarle avanti - continua - ci aspettiamo quindi che l'Italia recepisca le linee guida e che Regione Lombardia sia tra le prime a darvi attuazione, come già è successo per diverse questioni tecniche e certificazioni».

Nella nostra regione si conferma che il 60% delle abitazioni, più di una su due, va ristrutturato. La stima è di Silvi Costruzioni Edili sulla base di dati Istat, Enea, Agenzia delle Entrate e Politecnico di Milano ed è allarmante: circa 2,5 milioni di edifici residenziali su oltre 4 milioni sono in classe energetica F e G. Significa che in consumi necessitano rispettivamente tra i 121 e i 160 kilowatt per metro quadrato o più di 160. Dal 2030 non saranno più a norma.

«Seguendo la logica di come dovrà essere il sistema casa – osserva Virgilio Fagioli – vedo molto difficile che le persone possano e vogliano investire per avere una casa green senza un supporto finanziario come la cessione del credito» strumento che è servito a sostenere il sistema dei bonus edilizi e da poco escluso dal Governo.

«Infine ci sono tutti i limiti tecnici di una tempistica così serrata – conclude – serve un prolungamento dei termini per adeguarsi perché ci sia il tempo per le imprese di reperire i materiali, il personale e anche per fare alcune valutazioni entrando nel merito tecnico, per esempio, di come sono prodotti alcuni componenti. La filiera dei materiali è green oppure ci saranno delle modifiche su quanto viene ritenuto idoneo? Il tempo è pochissimo per i tanti temi da affrontare». **M. Gis.**

«I tempi sono stretti Rischiamo solo di creare una bolla»

Le associazioni/2
Pasquale Diodato,
presidente di Cna del Lario
«I costi sono eccessivi,
obiettivi non raggiungibili»

«Non ci sono le condizioni economiche per realizzare gli obiettivi indicati dalla direttiva - dice Pasquale Diodato, presidente Cna del Lario e della Brianza - portare il patrimonio edilizio della provincia di Como, tutto, almeno in classe energetica E costa troppo e semplicemente non ce lo possiamo permettere. Al momento la discussione in sede europea è stata avviata proprio sui tempi e sull'estensione del provvedimento e non è detto che rimanga così come è stata formulata – aggiunge – in diversi paesi esistono grandi difficoltà nel raggiungimento degli obiettivi entro il 2030, non solo per l'Italia».

Gli addetti ai lavori condividono gli obiettivi di riduzione delle emissioni e quindi dei combustibili fossili, ma restano perplessi sui costi, in tempi molto contratti, che questo richiede.

«Non è possibile immaginare che i privati possano affrontare gli oneri di una ristrutturazione energetica senza incentivi, ma sappiamo che proprio questi incentivi statali sono stati fermati e non saranno mai nella misura sufficiente – spiega il presidente di Cna Lario Brianza – il fatto che la maggior parte del patrimonio immobiliare italiano sia di proprietà non facilita questa transizione anzi, rende più difficile la possibilità di investire ancora in una abitazione che magari è stata acquistata con grandi sacrifici».

Soprattutto ora che gli interessi dei mutui sono saliti e che l'investimento per l'acquisto di una casa è diventato più oneroso, è difficile che si apra un secondo mutuo per una ristrutturazione, per quanto poi destinata, sul medio lungo periodo, a far ritornare l'investimento sotto forma di risparmio in bolletta.

«Sappiamo che l'efficientamento energetico ripaga, ma pensiamo che i privati non possano sostenere questi costi e ulteriori risorse pubbliche per il settore non ce ne sono» dice Diodato.

La scadenza per l'adeguamento delle case in classe energetica E è tra 7 anni, entro il 1°gennaio 2030. Tre anni in più per la classe Energetica D: entro il 1°gennaio 2033. Anche le altre classi hanno i giorni contati: l'obiettivo è di arrivare a zero emissioni dal 2040 al 2050.

«In tempi così compressi rischiamo di creare delle bolle – avverte Diodato – proprio come è già accaduto nella stagione dei bonus. Bisogna che il legislatore ponga grande attenzione perché queste norme, anche se poi riviste, creano aspettative, corse all'accaparramento dei materiali, i prezzi si alzano e il mercato si altera». In parte la storia è già nota: il provvedimento punta in alto, i diversi Governi ridimensionano, ma nel frattempo, oltre ai costi burocratici di iter legislativi infiniti, si sono create distorsioni e magari svalutazioni di alcuni immobili o maggiori valutazioni di altri. Sono già prevedibili i vincoli per il patrimonio storico, ma sarebbe utile saperne da subito il perimetro. Inoltre non è previsto, ad oggi, nessun sistema sanzionatorio a chi non si adegua. «Se ci fosse, si fermerebbe la legge – è la conclusione del presidente Cna Lario Brianza – per ora si tratta di una raccomandazione per vivere e abitare meglio, per ridurre l'inquinamento e aumentare il risparmio energetico». **M. Gis.**

«Non ha senso creare allarme La filiera dell'edilizia è preparata»

Controcorrente
Manuel Castoldi
è il presidente di Rete Irene,
network specializzato
nelle riqualificazioni

Sono più i vantaggi della riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare che gli elementi negativi di questa trasformazione richiesta dall'Europa secondo Manuel Castoldi, presidente Rete Irene, network di aziende che sviluppano interventi integrati di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, e guarda con fiducia più al punto di arrivo del cambiamento in atto che a quello di partenza.

«Certo i costi sono alti, ma altrettanto significativi saranno i risparmi energetici – è la sua considerazione – in base alla nostra esperienza potrebbero aggirarsi tra i 1.300 e i 1.500 euro all'anno per un appartamento medio di cento metri quadrati. E questo per sempre, oltre ai benefici per chi abita in una casa risanata e per l'ambiente».

Gli immobili che si prevede debbano essere oggetto di intervento in base alle norme di adeguamento degli edifici entro il 2030 sono oltre il 62% (dati del PoliMi).

Significa, per un proprietario su due, sostituire gli infissi e le caldaie, fare il cappotto termico e installare pannelli fotovoltaici in caso di vendita, di affitto o di lavori di ristrutturazione. Per esempio in un edificio di una città come Como, di 4 piani, costruito negli anni Ottanta, con appartamenti della superficie media di 100 metri quadrati, includendo l'intervento sull'involucro esterno, pareti, copertura e solaio, il passaggio dalla classe G alla classe D comporta un costo medio stimato in circa 60mila euro ad appartamento.

Costi alti per gli interventi di riqualificazione energetica

«Ma le famiglie non sono lasciate con il cerino in mano perché l'indicazione che accompagna la direttiva Ue è chiara: l'Europa chiede agli stati membri che vengano previsti sostegni e incentivi per le famiglie che investiranno nel rinnovamento energetico delle abitazioni. Inutile creare allarmismo – continua Castoldi e precisa – la direttiva Ue, per come è stata licenziata due settimane fa dal Parlamento europeo, ha visto già a ottobre il voto favorevole del nostro Paese e dell'attuale Governo. Sono dieci anni che questo argomento è trattato a Bruxelles, non nasce ieri».

È previsto quindi che contestualmente all'applicazione della norma gli stati europei adottino sistemi incentivanti, anche se al momento in Italia si è in attesa del riordino dei bonus edilizi, drasticamente congelati, che si auspica arrivi prima della legge di bilancio 2024.

«Anche la stima degli immobili che saranno soggetti a interventi fa parte di una narrativa allarmista – insiste il presidente di Rete Irene – in realtà la direttiva dovrebbe incidere sul 15% degli edifici residenziali. Sono allo studio una serie di deroghe che escludono dall'obbligatorietà degli interventi tutti gli edifici storici e di pregio, per orientare i lavori invece sugli edifici più energivori e sulle cinture urbane. Un insieme che è stimato attorno al 15% del totale degli immobili, percentuale sulla quale abbiamo dieci anni di tempo per intervenire».

Insomma la prospettiva della transizione energetica a tappe forzate da irrealistica si trasforma in opportuna e fattibile «e sostenibile dal punto di vista della capacità produttiva - aggiunge – la filiera edilizia è pronta e ha dimostrato negli ultimi 24 mesi di poter far fronte al carico di lavori e all'apertura di diversi cantieri. Purché si verifichino due condizioni: ci sia un supporto finanziario e fiscale adeguato per i privati e una programmazione decennale senza cambiamenti». **M. Gis.**

mg.balbiano@mariagraziabalbiano.com

Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

Direttiva case green
Gli obblighi

Edifici residenziali

- Entro il 2030 tutti in **classe energetica E**
- Entro il 2033 tutti in **classe energetica D**

Edifici Pubblica Amministrazione

- Entro il 2027 tutti in **classe energetica E**
- Entro il 2027 tutti in **classe energetica D**

Nuovi edifici pubblici
Dal 2026 dovranno essere Zeb zero emission buildings

Pannelli solari
Obbligatori in tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali dal recepimento della direttiva

Bonus edilizi
Vietati dal 2024 per l'installazione di caldaie individuali che usano combustibili fossili (no ibridi)

Eccezioni
Edifici storici, luoghi di culto, seconde case, immobili autonomi sotto i 50 mq, case popolari

Riscaldamento edifici con combustibili fossili
Stop dopo il 2035

Withub

volta la classe energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore.

Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A4 alla G e la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico. Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. I consumi si misurano in Kilowattora per metro quadrato all'anno (Kwh/m2a).

Il Borsino Immobiliare tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Ma considera anche altri fattori, come il coefficiente di qualità, di differenziazione e di vetustà, quest'ultimo utilizzato per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto del'età dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove come abitazioni, uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali, viene applicato l'opportuno coefficiente corrispondente all'età dell'immobile oggetto di stima.

«Non si può fare Mancano i materiali e la manodopera»

Le associazioni/1
Virgilio Fagioli
è vicepresidente
di Anaepa-Confartigianato
«Non siamo pronti»

«Mancano materiali e persone per la quantità di cantieri che sarebbe necessario aprire per rispettare i limiti di tempo e l'estensione di opere previste dalla direttiva europea». È la considerazione di Virgilio Fagioli, vice presidente vicario di Anaepa - Confartigianato Edilizia, presidente provinciale e regionale del settore costruzioni e vice presidente di Confartigianato Como, che condivide la linea tenuta dal Governo italiana di ricontrattare i tempi della norma.

«Non siamo pronti, non solo per la carenza e i costi che si sono verificati, oltre ai vari problemi, nel reperire ogni componente e materie prime. Se anzi la norma dovesse essere approvata per come è ora, si rischia il blocco dei materiali per l'altissima domanda che si genererebbe».

Secondo la direttiva approvata a metà marzo dal Parlamento europeo sarà necessario, per adeguarsi ai nuovi standard di efficienza energetica degli edifici, effettuare lavori di ristrutturazione sugli immobili intervenendo sulle caldaie, sugli infissi ma anche installare impianti alimentati da energie rinnovabili, per esempio i pannelli fotovoltaici, o eseguire lavori di isolamento. «Non solo non avremmo i materiali nella quantità necessaria, ma non abbiamo neanche le persone – aggiunge Fagioli – non abbiamo la forza, come imprese, per sostenere un impatto di ordini e di lavoro di queste dimensioni».

Sempre che ci siano le risorse economiche, private o pubbliche, per intraprendere una trasformazione di queste dimensioni. «Ma sappiamo anche che quando l'Europa pubblica delle direttive, si è tenuti a portarle avanti - continua - ci aspettiamo quindi che l'Italia recepisca le linee guida e che Regione Lombardia sia tra le prime a darvi attuazione, come già è successo per diverse questioni tecniche e certificazioni».

Nella nostra regione si conferma che il 60% delle abitazioni, più di una su due, va ristrutturato. La stima è di Silvi Costruzioni Edili sulla base di dati Istat, Enea, Agenzia delle Entrate e Politecnico di Milano ed è allarmante: circa 2,5 milioni di edifici residenziali su oltre 4 milioni sono in classe energetica F e G. Significa che in consumi necessitano rispettivamente tra i 121 e i 160 kilowatt per metro quadrato o più di 160. Dal 2030 non saranno più a norma.

«Seguendo la logica di come dovrà essere il sistema casa – osserva Virgilio Fagioli – vedo molto difficile che le persone possano e vogliano investire per avere una casa green senza un supporto finanziario come la cessione del credito» strumento che è servito a sostenere il sistema dei bonus edilizi e da poco escluso dal Governo.

«Infine ci sono tutti i limiti tecnici di una tempistica così serrata – conclude – serve un prolungamento dei termini per adeguarsi perché ci sia il tempo per le imprese di reperire i materiali, il personale e anche per fare alcune valutazioni entrando nel merito tecnico, per esempio, di come sono prodotti alcuni componenti. La filiera dei materiali è green oppure ci saranno delle modifiche su quanto viene ritenuto idoneo? Il tempo è pochissimo per i tanti temi da affrontare». **M. Gis.**

«I tempi sono stretti Rischiamo solo di creare una bolla»

Le associazioni/2
Pasquale Diodato,
presidente di Cna del Lario
«I costi sono eccessivi,
obiettivi non raggiungibili»

«Non ci sono le condizioni economiche per realizzare gli obiettivi indicati dalla direttiva - dice Pasquale Diodato, presidente Cna del Lario e della Brianza - portare il patrimonio edilizio della provincia di Como, tutto, almeno in classe energetica E costa troppo e semplicemente non ce lo possiamo permettere. Al momento la discussione in sede europea è stata avviata proprio sui tempi e sull'estensione del provvedimento e non è detto che rimanga così come è stata formulata – aggiunge – in diversi paesi esistono grandi difficoltà nel raggiungimento degli obiettivi entro il 2030, non solo per l'Italia».

Gli addetti ai lavori condividono gli obiettivi di riduzione delle emissioni e quindi dei combustibili fossili, ma restano perplessi sui costi, in tempi molto contratti, che questo richiede.

«Non è possibile immaginare che i privati possano affrontare gli oneri di una ristrutturazione energetica senza incentivi, ma sappiamo che proprio questi incentivi statali sono stati fermati e non saranno mai nella misura sufficiente – spiega il presidente di Cna Lario Brianza – il fatto che la maggior parte del patrimonio immobiliare italiano sia di proprietà non facilita questa transizione anzi, rende più difficile la possibilità di investire ancora in una abitazione che magari è stata acquistata con grandi sacrifici».

Soprattutto ora che gli interessi dei mutui sono saliti e che l'investimento per l'acquisto di una casa è diventato più oneroso, è difficile che si apra un secondo mutuo per una ristrutturazione, per quanto poi destinata, sul medio lungo periodo, a far ritornare l'investimento sotto forma di risparmio in bolletta.

«Sappiamo che l'efficientamento energetico ripaga, ma pensiamo che i privati non possano sostenere questi costi e ulteriori risorse pubbliche per il settore non ce ne sono» dice Diodato.

La scadenza per l'adeguamento delle case in classe energetica E è tra 7 anni, entro il 1°gennaio 2030. Tre anni in più per la classe Energetica D: entro il 1°gennaio 2033. Anche le altre classi hanno i giorni contati: l'obiettivo è di arrivare a zero emissioni dal 2040 al 2050.

«In tempi così compressi rischiamo di creare delle bolle – avverte Diodato – proprio come è già accaduto nella stagione dei bonus. Bisogna che il legislatore ponga grande attenzione perché queste norme, anche se poi riviste, creano aspettative, corse all'accaparramento dei materiali, i prezzi si alzano e il mercato si altera». In parte la storia è già nota: il provvedimento punta in alto, i diversi Governi ridimensionano, ma nel frattempo, oltre ai costi burocratici di iter legislativi infiniti, si sono create distorsioni e magari svalutazioni di alcuni immobili o maggiori valutazioni di altri. Sono già prevedibili i vincoli per il patrimonio storico, ma sarebbe utile saperne da subito il perimetro. Inoltre non è previsto, ad oggi, nessun sistema sanzionatorio a chi non si adegua. «Se ci fosse, si fermerebbe la legge – è la conclusione del presidente Cna Lario Brianza – per ora si tratta di una raccomandazione per vivere e abitare meglio, per ridurre l'inquinamento e aumentare il risparmio energetico». **M. Gis.**

«Non ha senso creare allarme La filiera dell'edilizia è preparata»

Controcorrente
Manuel Castoldi
è il presidente di Rete Irene,
network specializzato
nelle riqualificazioni

Sono più i vantaggi della riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare che gli elementi negativi di questa trasformazione richiesta dall'Europa secondo Manuel Castoldi, presidente Rete Irene, network di aziende che sviluppano interventi integrati di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, e guarda con fiducia più al punto di arrivo del cambiamento in atto che a quello di partenza.

«Certo i costi sono alti, ma altrettanto significativi saranno i risparmi energetici – è la sua considerazione – in base alla nostra esperienza potrebbero aggirarsi tra i 1.300 e i 1.500 euro all'anno per un appartamento medio di cento metri quadrati. E questo per sempre, oltre ai benefici per chi abita in una casa risanata e per l'ambiente».

Gli immobili che si prevede debbano essere oggetto di intervento in base alle norme di adeguamento degli edifici entro il 2030 sono oltre il 62% (dati del PoliMi).

Significa, per un proprietario su due, sostituire gli infissi e le caldaie, fare il cappotto termico e installare pannelli fotovoltaici in caso di vendita, di affitto o di lavori di ristrutturazione. Per esempio in un edificio di una città come Como, di 4 piani, costruito negli anni Ottanta, con appartamenti della superficie media di 100 metri quadrati, includendo l'intervento sull'involucro esterno, pareti, copertura e solaio, il passaggio dalla classe G alla classe D comporta un costo medio stimato in circa 60mila euro ad appartamento.

Costi alti per gli interventi di riqualificazione energetica

«Ma le famiglie non sono lasciate con il cerino in mano perché l'indicazione che accompagna la direttiva Ue è chiara: l'Europa chiede agli stati membri che vengano previsti sostegni e incentivi per le famiglie che investiranno nel rinnovamento energetico delle abitazioni. Inutile creare allarmismo – continua Castoldi e precisa – la direttiva Ue, per come è stata licenziata due settimane fa dal Parlamento europeo, ha visto già a ottobre il voto favorevole del nostro Paese e dell'attuale Governo. Sono dieci anni che questo argomento è trattato a Bruxelles, non nasce ieri».

È previsto quindi che contestualmente all'applicazione della norma gli stati europei adottino sistemi incentivanti, anche se al momento in Italia si è in attesa del riordino dei bonus edilizi, drasticamente congelati, che si auspica arrivi prima della legge di bilancio 2024.

«Anche la stima degli immobili che saranno soggetti a interventi fa parte di una narrativa allarmista – insiste il presidente di Rete Irene – in realtà la direttiva dovrebbe incidere sul 15% degli edifici residenziali. Sono allo studio una serie di deroghe che escludono dall'obbligatorietà degli interventi tutti gli edifici storici e di pregio, per orientare i lavori invece sugli edifici più energivori e sulle cinture urbane. Un insieme che è stimato attorno al 15% del totale degli immobili, percentuale sulla quale abbiamo dieci anni di tempo per intervenire».

Insomma la prospettiva della transizione energetica a tappe forzate da irrealistica si trasforma in opportuna e fattibile «e sostenibile dal punto di vista della capacità produttiva - aggiunge – la filiera edilizia è pronta e ha dimostrato negli ultimi 24 mesi di poter far fronte al carico di lavori e all'apertura di diversi cantieri. Purché si verifichino due condizioni: ci sia un supporto finanziario e fiscale adeguato per i privati e una programmazione decennale senza cambiamenti». **M. Gis.**

mg.balbiano@mariagraziabalbiano.com

Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

Direttiva case green
Gli obblighi

Edifici residenziali

- Entro il 2030 tutti in **classe energetica E**
- Entro il 2033 tutti in **classe energetica D**

Edifici Pubblica Amministrazione

- Entro il 2027 tutti in **classe energetica E**
- Entro il 2027 tutti in **classe energetica D**

Nuovi edifici pubblici
Dal 2026 dovranno essere Zeb zero emission buildings

Pannelli solari
Obbligatori in tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali dal recepimento della direttiva

Bonus edilizi
Vietati dal 2024 per l'installazione di caldaie individuali che usano combustibili fossili (no ibridi)

Eccezioni
Edifici storici, luoghi di culto, seconde case, immobili autonomi sotto i 50 mq, case popolari

Riscaldamento edifici con combustibili fossili
Stop dopo il 2035

Withub

volta la classe energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore.

Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A4 alla G e la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico. Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. I consumi si misurano in Kilowattora per metro quadrato all'anno (Kwh/m2a).

Il Borsino Immobiliare tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Ma considera anche altri fattori, come il coefficiente di qualità, di differenziazione e di vetustà, quest'ultimo utilizzato per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto del'età dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove come abitazioni, uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali, viene applicato l'opportuno coefficiente corrispondente all'età dell'immobile oggetto di stima.

«Non si può fare Mancano i materiali e la manodopera»

Le associazioni/1
Virgilio Fagioli
è vicepresidente
di Anaepa-Confartigianato
«Non siamo pronti»

«Mancano materiali e persone per la quantità di cantieri che sarebbe necessario aprire per rispettare i limiti di tempo e l'estensione di opere previste dalla direttiva europea». È la considerazione di Virgilio Fagioli, vice presidente vicario di Anaepa - Confartigianato Edilizia, presidente provinciale e regionale del settore costruzioni e vice presidente di Confartigianato Como, che condivide la linea tenuta dal Governo italiana di ricontrattare i tempi della norma.

«Non siamo pronti, non solo per la carenza e i costi che si sono verificati, oltre ai vari problemi, nel reperire ogni componente e materie prime. Se anzi la norma dovesse essere approvata per come è ora, si rischia il blocco dei materiali per l'altissima domanda che si genererebbe».

Secondo la direttiva approvata a metà marzo dal Parlamento europeo sarà necessario, per adeguarsi ai nuovi standard di efficienza energetica degli edifici, effettuare lavori di ristrutturazione sugli immobili intervenendo sulle caldaie, sugli infissi ma anche installare impianti alimentati da energie rinnovabili, per esempio i pannelli fotovoltaici, o eseguire lavori di isolamento. «Non solo non avremmo i materiali nella quantità necessaria, ma non abbiamo neanche le persone – aggiunge Fagioli – non abbiamo la forza, come imprese, per sostenere un impatto di ordini e di lavoro di queste dimensioni».

Sempre che ci siano le risorse economiche, private o pubbliche, per intraprendere una trasformazione di queste dimensioni. «Ma sappiamo anche che quando l'Europa pubblica delle direttive, si è tenuti a portarle avanti - continua - ci aspettiamo quindi che l'Italia recepisca le linee guida e che Regione Lombardia sia tra le prime a darvi attuazione, come già è successo per diverse questioni tecniche e certificazioni».

Nella nostra regione si conferma che il 60% delle abitazioni, più di una su due, va ristrutturato. La stima è di Silvi Costruzioni Edili sulla base di dati Istat, Enea, Agenzia delle Entrate e Politecnico di Milano ed è allarmante: circa 2,5 milioni di edifici residenziali su oltre 4 milioni sono in classe energetica F e G. Significa che in consumi necessitano rispettivamente tra i 121 e i 160 kilowatt per metro quadrato o più di 160. Dal 2030 non saranno più a norma.

«Seguendo la logica di come dovrà essere il sistema casa – osserva Virgilio Fagioli – vedo molto difficile che le persone possano e vogliano investire per avere una casa green senza un supporto finanziario come la cessione del credito» strumento che è servito a sostenere il sistema dei bonus edilizi e da poco escluso dal Governo.

«Infine ci sono tutti i limiti tecnici di una tempistica così serrata – conclude – serve un prolungamento dei termini per adeguarsi perché ci sia il tempo per le imprese di reperire i materiali, il personale e anche per fare alcune valutazioni entrando nel merito tecnico, per esempio, di come sono prodotti alcuni componenti. La filiera dei materiali è green oppure ci saranno delle modifiche su quanto viene ritenuto idoneo? Il tempo è pochissimo per i tanti temi da affrontare». **M. Gis.**

«I tempi sono stretti Rischiamo solo di creare una bolla»

Le associazioni/2
Pasquale Diodato,
presidente di Cna del Lario
«I costi sono eccessivi,
obiettivi non raggiungibili»

«Non ci sono le condizioni economiche per realizzare gli obiettivi indicati dalla direttiva - dice Pasquale Diodato, presidente Cna del Lario e della Brianza - portare il patrimonio edilizio della provincia di Como, tutto, almeno in classe energetica E costa troppo e semplicemente non ce lo possiamo permettere. Al momento la discussione in sede europea è stata avviata proprio sui tempi e sull'estensione del provvedimento e non è detto che rimanga così come è stata formulata – aggiunge – in diversi paesi esistono grandi difficoltà nel raggiungimento degli obiettivi entro il 2030, non solo per l'Italia».

Gli addetti ai lavori condividono gli obiettivi di riduzione delle emissioni e quindi dei combustibili fossili, ma restano perplessi sui costi, in tempi molto contratti, che questo richiede.

«Non è possibile immaginare che i privati possano affrontare gli oneri di una ristrutturazione energetica senza incentivi, ma sappiamo che proprio questi incentivi statali sono stati fermati e non saranno mai nella misura sufficiente – spiega il presidente di Cna Lario Brianza – il fatto che la maggior parte del patrimonio immobiliare italiano sia di proprietà non facilita questa transizione anzi, rende più difficile la possibilità di investire ancora in una abitazione che magari è stata acquistata con grandi sacrifici».

Soprattutto ora che gli interessi dei mutui sono saliti e che l'investimento per l'acquisto di una casa è diventato più oneroso, è difficile che si apra un secondo mutuo per una ristrutturazione, per quanto poi destinata, sul medio lungo periodo, a far ritornare l'investimento sotto forma di risparmio in bolletta.

«Sappiamo che l'efficientamento energetico ripaga, ma pensiamo che i privati non possano sostenere questi costi e ulteriori risorse pubbliche per il settore non ce ne sono» dice Diodato.

La scadenza per l'adeguamento delle case in classe energetica E è tra 7 anni, entro il 1°gennaio 2030. Tre anni in più per la classe Energetica D: entro il 1°gennaio 2033. Anche le altre classi hanno i giorni contati: l'obiettivo è di arrivare a zero emissioni dal 2040 al 2050.

«In tempi così compressi rischiamo di creare delle bolle – avverte Diodato – proprio come è già accaduto nella stagione dei bonus. Bisogna che il legislatore ponga grande attenzione perché queste norme, anche se poi riviste, creano aspettative, corse all'accaparramento dei materiali, i prezzi si alzano e il mercato si altera». In parte la storia è già nota: il provvedimento punta in alto, i diversi Governi ridimensionano, ma nel frattempo, oltre ai costi burocratici di iter legislativi infiniti, si sono create distorsioni e magari svalutazioni di alcuni immobili o maggiori valutazioni di altri. Sono già prevedibili i vincoli per il patrimonio storico, ma sarebbe utile saperne da subito il perimetro. Inoltre non è previsto, ad oggi, nessun sistema sanzionatorio a chi non si adegua. «Se ci fosse, si fermerebbe la legge – è la conclusione del presidente Cna Lario Brianza – per ora si tratta di una raccomandazione per vivere e abitare meglio, per ridurre l'inquinamento e aumentare il risparmio energetico». **M. Gis.**

«Non ha senso creare allarme La filiera dell'edilizia è preparata»

Controcorrente
Manuel Castoldi
è il presidente di Rete Irene,
network specializzato
nelle riqualificazioni

Sono più i vantaggi della riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare che gli elementi negativi di questa trasformazione richiesta dall'Europa secondo Manuel Castoldi, presidente Rete Irene, network di aziende che sviluppano interventi integrati di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, e guarda con fiducia più al punto di arrivo del cambiamento in atto che a quello di partenza.

«Certo i costi sono alti, ma altrettanto significativi saranno i risparmi energetici – è la sua considerazione – in base alla nostra esperienza potrebbero aggirarsi tra i 1.300 e i 1.500 euro all'anno per un appartamento medio di cento metri quadrati. E questo per sempre, oltre ai benefici per chi abita in una casa risanata e per l'ambiente».

Gli immobili che si prevede debbano essere oggetto di intervento in base alle norme di adeguamento degli edifici entro il 2030 sono oltre il 62% (dati del PoliMi).

Significa, per un proprietario su due, sostituire gli infissi e le caldaie, fare il cappotto termico e installare pannelli fotovoltaici in caso di vendita, di affitto o di lavori di ristrutturazione. Per esempio in un edificio di una città come Como, di 4 piani, costruito negli anni Ottanta, con appartamenti della superficie media di 100 metri quadrati, includendo l'intervento sull'involucro esterno, pareti, copertura e solaio, il passaggio dalla classe G alla classe D comporta un costo medio stimato in circa 60mila euro ad appartamento.

Costi alti per gli interventi di riqualificazione energetica

«Ma le famiglie non sono lasciate con il cerino in mano perché l'indicazione che accompagna la direttiva Ue è chiara: l'Europa chiede agli stati membri che vengano previsti sostegni e incentivi per le famiglie che investiranno nel rinnovamento energetico delle abitazioni. Inutile creare allarmismo – continua Castoldi e precisa – la direttiva Ue, per come è stata licenziata due settimane fa dal Parlamento europeo, ha visto già a ottobre il voto favorevole del nostro Paese e dell'attuale Governo. Sono dieci anni che questo argomento è trattato a Bruxelles, non nasce ieri».

È previsto quindi che contestualmente all'applicazione della norma gli stati europei adottino sistemi incentivanti, anche se al momento in Italia si è in attesa del riordino dei bonus edilizi, drasticamente congelati, che si auspica arrivi prima della legge di bilancio 2024.

«Anche la stima degli immobili che saranno soggetti a interventi fa parte di una narrativa allarmista – insiste il presidente di Rete Irene – in realtà la direttiva dovrebbe incidere sul 15% degli edifici residenziali. Sono allo studio una serie di deroghe che escludono dall'obbligatorietà degli interventi tutti gli edifici storici e di pregio, per orientare i lavori invece sugli edifici più energivori e sulle cinture urbane. Un insieme che è stimato attorno al 15% del totale degli immobili, percentuale sulla quale abbiamo dieci anni di tempo per intervenire».

Insomma la prospettiva della transizione energetica a tappe forzate da irrealistica si trasforma in opportuna e fattibile «e sostenibile dal punto di vista della capacità produttiva - aggiunge – la filiera edilizia è pronta e ha dimostrato negli ultimi 24 mesi di poter far fronte al carico di lavori e all'apertura di diversi cantieri. Purché si verifichino due condizioni: ci sia un supporto finanziario e fiscale adeguato per i privati e una programmazione decennale senza cambiamenti». **M. Gis.**

mg.balbiano@mariagraziabalbiano.com

Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

di Giovanni Seu

Sempre più **Re Corvetto**

GIÀ A INIZIO 2022 I LETTORI DI *MI-TOMORROW* LO ELESSERO QUARTIERE DEL FUTURO: UN ANNO E MEZZO DOPO, UFFICI COMUNALI, STUDENTATO, CASE E PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE STANNO DEFINITIVAMENTE RILANCIANDO L'AREA

STEFANO BIANCO
PRESIDENTE DEL MUNICIPIO 4

«Imprese, studenti, servizi: una rinascita»

Nel 2016 ha assunto, suo malgrado, un momento di notorietà nazionale per i disordini nelle case popolari. La situazione a Corvetto è cambiata, pur restando le difficoltà, come spiega il presidente del Municipio 4, Stefano Bianco.

Cosa è successo di importante negli ultimi sette anni?
«Ai residenti storici si sono aggiunti i city user: circa 1100 persone che sono venute a lavorare nei nuovi uffici comunali trasferiti in via Sile. A questi vanno aggiunti altri dipendenti pubblici».

Per esempio?
«Quelli che lavorano nel Municipio e nella polizia locale».

Il fenomeno esiste anche nel privato?
«Ci sono molte attività commerciali, legate all'artigianato, imprese che fanno parte della Rete Corvetto e molte attività che fanno riferimento al mondo del food: chioschi, pizzerie, ristoranti, bistrot».

Quanto è cambiata Corvetto rispetto al 2016?
«In un contesto che presenta ancora difficoltà posso dire che la qualità della vita è migliorata in modo sensibile. Il merito, oltre alle iniziative del comune citate, va a una rete sociale molto attiva, in particolare a Made in Corvetto: è portata avanti da tanti volontari che assicurano la coesione sociale».

Le case popolari restano il punto debole del quartiere?
«Sono abitate da persone che fanno fatica a vivere nella nostra città, c'è poi una criminalità che approfitta del disagio ma ricordo che ci sono diversi progetti di riqualificazione in corso».

A parte la riqualificazione delle case come si rilanciano le zone depresse?
«Con i progetti, ne abbiamo tanti a cominciare dallo studentato del Politecnico che verrà realizzato entro l'anno, ci sono poi tante realtà commerciali che si stanno insediando in nuovi spazi».

Corvetto può essere attrattiva?
«Sì, in particolare per le giovani coppie: i prezzi delle case sono ancora contenuti e la rete dei servizi è adeguata alle nuove esigenze come gli spazi ricreativi, la presenza del verde, la vicinanza dei trasporti pubblici».

C'è la possibilità che diventi come Isola o Nolo?
«A oggi non c'è quel livello di esplosione dei prezzi, non c'è gentrificazione, qui la crescita è più lineare».

Qual è la sua posizione sul cavalcavia?
«C'è un gruppo di studenti che, nell'ambito del bando Reinventing Cities, sta studiando come rendere questa struttura adeguata alle nuove esigenze del quartiere: vedremo cosa produrranno, poi decideremo».

È un tema che si trascina da anni.
«È vero, trovare una soluzione sarà molto importante per il rilancio della zona che però ha anche tanti altri progetti su cui facciamo grande affidamento».

Parliamone.
«In primo luogo penso alla riqualificazione dell'ex macello e dell'Ortomercato. Ci sono poi due bandi operativi per Porto di Mare, a sud est del quartiere, per la riqualificazione di un'area ne che ha indubbiamente bisogno».

PERCHÉ?

ALTROVE AUMENTANO I PREZZI DI CASE E DI AFFITTI

Così Corvetto diventa sempre più attrattivo

Collocato nella zona sud-est della città, Corvetto è un classico quartiere popolare caratterizzato dalla forte presenza di edilizia pubblica (Aler e Erp) e da una dinamicità sociale in crescita. Sino a pochi anni fa era sinonimo di disagio sociale ma nell'ultimo periodo fa notizia per i progetti di riqualificazione e le iniziative di carattere sociale.

Segnali positivi. L'area, insomma, sta cambiando, come dimostrano i dati di Immobiliare.it che nel 2022 hanno rilevato nell'area Corvetto-Rogoredo, un +13,8% rispetto al 2021 e un valore di 17,5 euro al metro quadro. Dati positivi anche per le compravendite: a febbraio 2023 per gli immobili residenziali sono stati richiesti in media 3.657 euro al metro quadro, con un aumento del 4% rispetto a febbraio 2022: cifre decisamente inferiori alla media cittadina, ma che rivelano un'attrattività sinora sconosciuta

I BONUS SONO STATI UTILI, MA ORA CHE SUCCEDE?

Imprese e Legambiente chiedono nuovi sostegni

I condomini di Corvetto che sono riusciti ad usufruire del superbonus 110% hanno realizzato un ottimo affare: secondo lo studio di una start up milanese l'incremento medio del prezzo ha raggiunto in questa zona addirittura il 35%, il record in città. Per fare qualche paragone, al Portello il valore è aumentato del 18%, mentre nella zona Bicocca-Niguarda si sono registrati aumenti del 17%. Una casa del centro, se soggetta a interventi di riqualificazione energetica, ha potuto aumentare il proprio valore fino al 12%.

Rivalutazione. Il fenomeno si spiega con il fatto che a Milano la maggioranza delle abitazioni dispone di una classe energetica molto bassa, ragione per cui gli interventi edilizi sono stati in grado di provocare rivalutazioni anche di un terzo dell'immobile.

Superbonus. Lo scorso mese il governo ha posto fine al superbonus, il rischio è che molte imprese impegnate nel settore possano fermarsi interrompendo così un'attività che assicura una riqualificazione urbana in quanto le costruzioni, i materiali e gli edifici del settore edilizio sono responsabili del 39% delle emissioni totali di CO_2 disperse nell'ambiente.

Efficientamento. La soluzione per Legambiente e Rete Irene, network a cui aderiscono 21 imprese e 9 partner industrial che al momento gestiscono a Milano 16 cantieri, sta nel rimodulare il bonus. Secondo Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene, per assicurare alle fasce deboli la possibilità di realizzare l'efficientamento energetico della propria casa è necessario che il governo assicuri la cessione del credito e un sistema di incentivi progressivi. Altrimenti si rischia di precludere gli interventi nelle case di livello medio-basso.

©RIPRODUZIONE RISERVATA