



N°. 700

6 febbraio 2023

## STIAMO PER PERDERE LE NOSTRE CASE? COME DIFENDERLE?

Arch. Giampiero Cardillo  
Gen. B. CC (in congedo)

**Gli italiani amano le case e adorano la propria. Dedicano grande parte della propria vita di lavoro al loro acquisto. Anche se lo stipendio medio italiano è minore di 700 euro rispetto ai tedeschi e di 300 euro rispetto ai francesi. E tedeschi e francesi non hanno così tanta proprietà edilizia familiare.**

**A differenza degli altri europei, nel 2021, ben 18,2 milioni di famiglie, pari al 70,8% del totale sono risultate proprietarie dell'abitazione in cui vivono, mentre 5,2 milioni (20,5%) vivono in affitto e 2,2 milioni (8,7%) dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito.** Le famiglie proprietarie di un'abitazione e che pagano un mutuo rappresentano, invece, il 12,8% del totale (circa 3,3 milioni di famiglie). Sono **42,7 milioni (72,5%) gli individui che vivono in case di proprietà**, 11,8 milioni (20%) vivono in affitto e 4,4 milioni (7,6%) in usufrutto o in uso gratuito. Secondo i dati Eurostat più recenti, relativi all'anno 2020, la percentuale di individui che vivono in affitto o a titolo gratuito, pari in Italia al 24,9%, resta significativamente **inferiore** a quella media dei Paesi dell'area euro, che si attesta al 34% (30% nella Ue27).

**Su questa realtà positiva sta calando una scure che cambierà le nostre vite.**

**Entro il 2030 i nuovi immobili dovranno emettere zero inquinanti.** Questo significa garantire la classe A di efficienza energetica. Questo per le **nuove** costruzioni, che costeranno ovviamente di più.

**Per le case esistenti, che sono prevalentemente in classe G oppure in F, la EU ha fissato il traguardo del 2030 perché almeno si portino in classe E, e, entro il 2033, in classe D.** Per saltare tre classi energetiche occorrono lavori molto costosi, molto accordo condominiale, molto impegno burocratico, molto lavoro specializzato. Il tutto da fare in una manciata di anni con decine di milioni di cantieri da mettere in moto. Non solo in Italia. Il solo passaggio da G a F riguarderà 30 milioni di unità immobiliari in Europa.

L'EU prevede di stanziare 150 miliardi per le norme minime da rispettare da qui al 2030. Si salverebbero le seconde case non affittate e le piccolissime isolate.

**Gli enti pubblici dovranno raggiungere zero emissioni dal 2028.**

**Se ciò non avverrà ci saranno sanzioni, come di solito pratica l'EU per garantire gli obiettivi che si prefigge.**

Sanzioni **dirette** o **indirette**.

**Dirette** se si sceglierà di vietare la vendita e l'affitto di immobili non efficientati.

**Indirette** se si puniranno con sanzioni pesanti gli Stati inadempienti, calcolando il mancato risparmio di energia globalmente su tutto il patrimonio edilizio che insiste sul territorio di quel Paese.



Condividi su Facebook



Servire l'Italia Liberi e Forti  
Via Alfonso di Legge 49 - 00143 Roma

www.servirelitalia.it - info@servirelitalia.it - servirelitalia@gmail.com



La **Regione**, come i Comuni e lo Stato, avrà un ruolo centrale in questo processo, che potrebbe aprire due scenari: se ci sarà inadempienza **i privati vedrebbero la ricchezza familiare diminuire di molto o, addirittura, azzerarsi con conseguente forte indebitamento**. Se non paghi (caro, salvo incentivi) l'efficientamento della tua casa a debito, **non potrai venderle o affittarle**. Oppure il tuo Paese, dovendo pagare le sanzioni per tutti, si impoverirà moltissimo rispetto agli altri in EU. Questo è il quadro generale nel quale chi governerà **dovrà necessariamente "efficientare" anzitutto la propria azione di governance e di governo in un tempo brevissimo**.

**Regioni** e Comuni, infatti, avranno un carico di lavoro autorizzativo enorme, quando ora, nel **Lazio** in particolare, anche per un nuovo muro di cinta in zona protetta e/o sismica occorrono mesi e mesi di attesa per ottenere il permesso di procedere. E le zone protette o sismiche nel Lazio sono moltissime. Se si combinano le inefficienze burocratiche, gli alti costi di progettazione, quelli aumentati dei materiali edili, la scarsità di mano d'opera specializzata, la capacità ridotta delle famiglie di sopportare l'onere economico aggiuntivo per efficientare le loro case di questi tempi, non ci vuole molto per capire che **occorre impiantare una sinergia del tutto nuova fra cittadini, Istituzioni, imprese, finanza e professionisti**. Un vero patto sociale da realizzare in pochi mesi.

**Ed è per questo che la Regione Lazio deve avere alla guida una squadra capace di una grande impresa: proteggere** i cittadini da quello che si prospetta un vero esproprio della ricchezza familiare, in caso di fallimento dell'operazione "efficientamento" (lo stesso scenario ha riguardato le automobili circolanti che perdono di libertà di circolare e perciò di valore se non sono sempre più efficienti).

Così come stanno le cose oggi non c'è speranza: come ha dimostrato la scelta del 110% che ha prodotto molti disastri, molta delinquenza, aumento dei costi edilizi per aver gonfiato i preventivi, scarsissimi risultati sulla enorme quantità di casa da efficientare, insuperabili difficoltà per trovare professionisti, banche, ditte serie e non d'occasione, mano d'opera qualificata e tempi brevi e certi per le autorizzazioni.

**Per difendere le nostre case c'è un immenso lavoro da fare nelle Istituzioni, di concerto con la proprietà edilizia, tecnici e ditte operatrici, per individuare virtuosi percorsi controllati, aggregazioni di competenze d'eccellenza, promozione di iniziative industriali e di ricerca di pregio applicata all'edilizia, a sostegno dell'intera operazione.**

Francesco Rocca, candidato a guidare la Regione Lazio, ha mostrato grande sensibilità per questo tema. E, poiché è pienamente consapevole della difficoltà dell'impresa, se sarà eletto, metterà al lavoro la squadra di governo adatta per realizzarla, che ha già raccolto attorno a sé, per operare nei tempi stretti che la EU sta per fissare. Nella sua "lista civica", di cui faccio parte, che si presenta il 12 e 13 febbraio per le elezioni regionali nel Lazio, ci sono molte competenze selezionate e affidabili da mettere in gioco.



Condividi su Facebook



Servire l'Italia *Liberi e Forti*  
Via Alfonso di Legge 49 - 00143 Roma

www.servirelitalia.it - info@servirelitalia.it - servirelitalia@gmail.com