

La riqualificazione. Stop a una nuova tassa ma anche a un processo virtuoso

Nessun certificato energetico per vendere o affittare immobili

Valeria Uva
ROMA

Per vendere o affittare immobili non servirà più il certificato energetico. Con la manovra, l'obbligo è stato cancellato da un emendamento del Governo.

Il certificato energetico è un documento, firmato da un professionista tecnico, che indica il consumo di energia di ogni immobile. Un po' come succede per gli elettrodomestici.

Con la manovra scomparirà l'obbligo di allegare il documento al rogito o al contratto d'affitto. Per gli immobili già esistenti questo vincolo è entrato in vigore a tappe: dal primo luglio scorso, ad esempio, il certificato è necessario per gli immobili anche di dimensione inferiore a mille metri quadri, venduti o affittati in blocco. Dal primo luglio 2009, tutte le abitazioni, anche singole, dovranno sottoporsi al check up energetico. Con costi variabili in base alle dimensioni dell'immobile e alla collocazione.

Sulla certificazione energetica il Governo ha agito come per gli impianti elettrici: in teoria, quello che la manovra ha spazzato via è solo la necessità di presentare il certificato per l'affitto o la vendita. Resta, in linea generale, l'obbligo di do-

tarsi del certificato secondo le scadenze prefissate. Di fatto, però, la manovra ha eliminato l'unica sanzione che spingeva verso la certificazione: la nullità dei contratti, di vendita o di affitto, stipulati senza il documento. Senza rischio e senza controlli, difficilmente i proprietari saranno incentivati a pagare per certificare l'efficienza dell'immobile. Il certificato resta quindi di fatto vincolante solo per i nuovi edifici, visto che è necessario per ottenere l'abitabilità.

L'operazione rischia di avere effetti contrastanti: da un lato si elimina l'ennesimo «balzello» che grava sugli immobili, dall'altro si interrompe un processo di sensibilizzazione, che grazie al certificato stava spingendo il mercato immobiliare a riqualificarsi. Protesta, ad esempio, Ermete Realacci, ministro-ombra dell'Ambiente per il Pd: «Questa misura, oltre a far rischiare al paese l'infrazione da parte dell'Unione europea, ci fa perdere un altro treno sulla via della qualità e dell'efficienza energetica delle costruzioni».

La manovra non sarà indolore per le Regioni che hanno già reso operativa la certificazione energetica. In questo campo, Bolzano ha fatto da apripista,

applicando per prima la direttiva europea che la prevede, ma è ora seguita anche dalla Lombardia - giunta a 45mila edifici certificati - e da Liguria ed Emilia Romagna che proprio in questi giorni hanno definito i requisiti per i certificatori. «Così si vanifica lo sforzo di sensibilizzazione portato avanti dalle Regioni più virtuose» commenta amaro Massimo Buscemi, assessore alle reti, ai servizi e allo sviluppo sostenibile

AL DI LÀ DEI CONTRATTI

In generale resta l'obbligo di dotarsi del documento entro le scadenze prefissate ma salta quella che era l'unica sanzione efficace

della Lombardia. Per Buscemi la mossa del Governo è «uno scivolone» perché «è contraria alle direttive europee».

Due i rischi: da un lato quello di un modello a macchia di leopardo, con Regioni che continueranno a richiedere il certificato e altre che invece si bloccheranno, e dall'altro quello di interrompere bruscamente il processo di riqualificazione del patrimonio immobiliare svolto finora.