

IL PRESIDENTE DI ASSOIMMOBILIARE, **ALBERTINI PETRONI**, PROPONE DI INCENTIVARE LE PERMUTE

Casa verde con rottamazione

Le società immobiliari sono pronte a rilevare abitazioni inquinanti per dare in cambio ai proprietari nuovi immobili ad alte classi energetiche. Un'operazione di sistema per allinearsi a Bruxelles

DI ANNA MESSIA

Nella settimana clou per la messa a punto di una nuova legge di bilancio che appare tutta in salita, il settore immobiliare è pronto a fare le sue proposte per rilanciare il comparto e l'intera economia italiana. Proprio in questi giorni Eurostat dovrà sciogliere le incognite sulla contabilizzazione in bilancio dei crediti d'imposta legati al superbonus. «Una volta chiuso il capitolo superbonus», dice a MF-Milano Finanza il neo presidente di Assoimmobiliare, **Davide Albertini Petroni**, «è arrivato il momento di una collaborazione pubblico-privata continuativa e articolata, per interventi normativi e fiscali che possano rilanciare un comparto, quello del real estate, che gestisce asset per circa 150 miliardi e rappresenta il 21% del pil». E non mancano le proposte rivoluzionarie: per arrivare alla casa

green, come chiesto dall'Europa la proposta è per esempio quella di «rottamare le abitazioni», proprio come si è fatto più volte con le automobili inquinanti.

Domanda. Nel caso delle abitazioni la rottamazione appare però più complicata, non solo per le cifre in gioco decisamente più alte di un'automobile. Anche la fase di mercato, con gli alti tassi d'interesse rema decisamente contro.

Risposta. Con la direttiva sulla casa green ferma a Bruxelles si potrebbe cogliere l'occasione per fare delle riflessioni. Per arrivare ad ammodernare il portafoglio immobiliare italiano obsoleto, con più del 50% delle abitazioni nelle classi energetiche più basse, sarebbe utile incentivare meccanismi di sostituzione delle abitazioni. Con gli alti tassi d'interesse sta anzi aumentando la domanda di affitto e soprattutto i giovani guardano a case moderne ed energeticamente efficienti.

D. Come dovrebbe funzionare la rottamazione della casa?

R. Ad acquistare sarebbero gli stessi operatori che vendendo appartamenti di classe A potrebbero ricevere in permuta gli appartamenti di classe G ed F. Un mercato che in Italia è tutto da costruire. In Europa circa il 25-30% delle abitazioni è gestito da capitali istituzionali che offrono abitazioni di qualità. Da noi siamo appena al 5%.

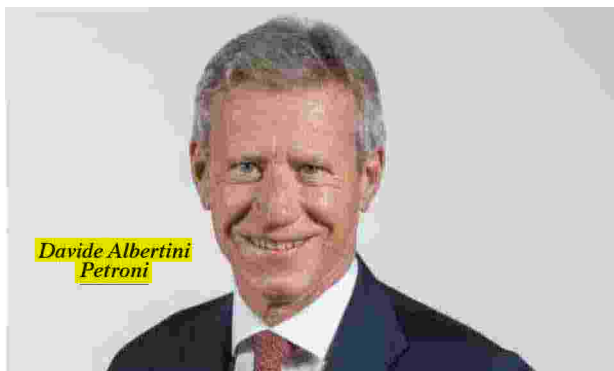
D. Come fare concretamente? Come convincere per esempio chi non ha disponibilità economiche o è avanti con l'età a dare indietro la sua casa in cambio di un immobile più moderno?

R. È evidente che lo Stato deve aiutare chi non ha disponibilità economiche o chi è avanti con l'età. Lo strumento della permuta, può sicuramente aiutare chi vuole cambiare casa, ma è di fatto un mercato ancora inesistente, bloccato dalla alta tassazione e da vincoli normativi. Basti pensare che per l'acquisto di un

fabbricato in permuta è prevista un'imposta di registro del 9%. Servirebbero soluzioni con incentivi e sostegni a chi ne ha effettivamente bisogno, a differenza del superbonus che ha previsto vantaggi fiscali a pioggia. Un'operazione di sistema che coinvolga governo, banche e settore immobiliare.

D. Per sostenere le casse pubbliche e ridurre il debito la vera svolta potrebbe però arrivare dalla valorizzazione del pubblico. A maggior ragione ora con il patto di stabilità che torna a preoccupare...

R. Siamo pronti a dare il nostro contributo su tutti i temi del Real Estate, anche per i progetti di rigenerazione urbana. Le società e le aziende che aderiscono ad Assoimmobiliare possono fornire le nostre competenze per capire come valorizzare al meglio il patrimonio e poi possiamo lavorare insieme anche nelle fasi successive, in una partnership pubblico-privata, come sta accadendo in alcune aree. (riproduzione riservata)



Davide Albertini
Petroni

