Quotidiano
31-05-2024
Pagina III
Foglio 1 / 2

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

la Nuova Ferrara

Tiratura: 5.119
Diffusione: 4.165

www.ecostampa.it

Investire nella riqualificazione è una opportunità

Per **Davide Albertini Petroni**, presidente di **Assoimmobiliare**, bisogna adeguarsi alle **normative europ** per proteggere il proprio **patrimonio immobiliare** e accrescerne il valore

■ di **Sergio Luciano**

«Sulla direttiva Casa Green è partita a nostro giudizio una narrativa erronea che va corretta: non chiamiamola eco-patrimoniale»: Davide Albertini Petroni, immobiliarista di lungo corso, amministratore delegato e direttore generale di Costim nonché presidente di Assoimmobiliare, l'associazione che in seno a Confindustria rappresenta tutta la filiera del real estate. «Sono pochi gli investitori istituzionali che hanno grandi portafogli di asset residenziali, ma consideriamo comunque la transizione energetica del patrimonio edilizio un qualcosa di ineluttabile, che nel tempo e con la partecipazione di tutti – famiglie, banche, Stato ed operatori immobiliari – va affrontata e gestita con un sistema di soluzioni e incentivi stabili e duraturi nel tempo. E non perché lo dica l'Europa, ma perché arrivare alla neutralità climatica è essenziale, l'ambiente va tutelato, è un obiettivo di interesse comune ineludibile. Se riusciremo a raggiungere gli obiettivi del Fit for 55, riusciremo a contenere il riscaldamento globale, entro 1,5 gradi mentre senza fare nulla in pochi decenni la temperatura globale aumenterà oltre i tre gradi».

Già: ma chi pagherà quest'epopea di lavori?

Chiarito che gestire questa fase significa tutelare il nostro futuro e di chi viene dopo di noi, va trovata la tempistica e la modalità adeguate per riuscirci, anche perché per l'Italia il costo globale stimato si aggira sui 1000 miliardi, e nessuno potrebbe investirli da solo. Tantomeno in cinque anni. Bisogna però lavorare sui criteri, le priorità e i fondi. ci sono gli immobili di pubblico rilievo,

come asili, scuole, ospedali ci sono le famiglie meno abbienti devono essere tutelate ma le famiglie più abbienti possono investire, non vivendo l'onere come una tassa ma come un investimento per accrescere il valore del proprio patrimonio.

In che senso?

Deve essere vista come un'opportunità: con l'obbligo di costruire soltanto case nuove di classe A, e con 70 mila nuove case all'anno, senza un programma di riqualificazione del patrimonio esistente si allargherebbe gravemente il gap tra case nuove e case non a norma, cioè il 65% del patrimonio sarebbe a rischio svalutazione. E questa svalutazione nuocerebbe anche al sistema bancario, che ha ancora in pegno per i mutui buona parte di quel patrimonio. Quindi investire nella riqualificazione è una necessità anche per le banche.

Assoimmobiliare ha una proposta organica sulla gestione della direttiva?

Noi proponiamo un marcato impegno sul mercato di sostituzione, progressiva degli edifici con la via maestra della demolizione degli immobili obsoleti e la ricostruzione. Ottenendo la possibilità di ritirare in permuta immobili in classe G o F contro case di nuova costruzione in classe A e di utilizzare un sistema di incentivi,

per riqualificarli e adeguarli alla classe D, come vuole la direttiva EPBD e rimetterli sul mercato.

E il mercato dell'usato come andrà?

Potrebbe svilupparsi bene un mercato secondario di case a prezzi più accessibili. È infatti provato che le abitazioni di classe D costano in media il 25% in meno di quelle in classe A e sono comunque in regola con le nuove direttive.

Torniamo alle banche: cosa faranno?

Potrebbero rifinanziare i mutui, a fini della riqualificazione energetica, aiutati da una garanzia statale. Ma bisogna unire attorno a un tavolo tutte le parti coinvolte – banche, istituzioni, famiglie, operatori immobiliari – e varare un assetto di norme stabile e duraturo non inferiore a dieci anni, senza interventi spot. Quando le leggi cambiano a distanza ravvicinata, com'è successo con ii bonus energetici il mercato ne risente.

A proposito di leggi, cosa ne pensa della sanatoria immobiliare appena varata?

Sospendiamo il giudizio in attesa di conoscerne i dettagli. e seguiamo con molta attenzione l'evoluzione della legge sulla rigenerazione urbana, che dovrà unificare le diverse proposte presentate ed è potenzialmente di grande impatto.

Le abitazioni di classe D costano in media il 25% in meno di quelle in classe A

Sulla direttiva Casa Green è partita una narrazione erronea che va corretta

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458

L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

la Nuova Ferrara

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

www.ecostampa.it

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458

L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

Dicono di Noi