

## IMMOBILIARE

Emergenza abitativa, inflazione e case ecologiche: Basso, Roseano e Rigotti fanno il punto della situazione

«Serve che l'ente pubblico sostenga la transizione energetica perché le cifre per essere in regola sono enormi»

# Direttiva "green": «Serve l'intervento della politica»

La direttiva green dell'Unione europea è destinata ad incidere profondamente sulla fisionomia del patrimonio edilizio italiano. Di questo, ma anche dell'inflazione e dell'emergenza abitativa, hanno discusso in un appuntamento inserito nel programma del Festival dell'Economia **Andrea Basso** (Ance Trento), **Roberta Roseano** (Vicepresidente Fimaa Trentino) e **Severino Rigotti** (Presidente Fimaa Trentino).

«L'andamento del mercato sta mostrando un rallentamento che però ci fa ben sperare da certi punti di vista: in particolare i prezzi stanno tenendo, la Bce sembra voglia abbassare i tassi. Noi registriamo un -3% a livello provinciale», ha commentato **Severino Rigotti**. Che ha aggiunto: «Nei prossimi anni abbiamo bisogno che la politica sostenga questa transizione energetica perché la cifra necessaria per essere in regola con la direttiva green è enorme. La tradizionale predilezione delle famiglie italiane verso l'investimento nel mattone ha sostenuto l'Italia in questi anni: credo che questo sia valido anche per gli anni futuri, perché l'investimento immobiliare è sempre un investimento redditizio. Occorre però che la riqualificazione energetica sia sostenuta dall'ente pubblico. Indubbiamente assisteremo ad una in-



novazione notevole, anche dal punto di vista della tecnologia costruttiva ma c'è bisogno che il mercato immobiliare torni ad essere accessibile per sempre più famiglie e cittadini».

Alla politica si è appellato anche **Andrea Basso**: «Le crisi sono in realtà cambiamenti che in ogni periodo storico ci troviamo ad affrontare. L'imposizione della riqualificazione energetica da parte dell'Unione europea ha spinto i

cittadini ad essere più attenti al tipo di strutture e di immobili e come costruttori abbiamo già iniziato un percorso di avvicinamento ad una sostenibilità ambientale ma anche economica. Ci sarà un cambiamento tecnologico negli edifici: a questo corrisponderà una sempre maggiore attenzione a nuovi aspetti e nuove caratteristiche. Andranno sicuramente riviste le regole relative alle "demo-ricostruzioni": esistono interi

stabili o porzioni che sono abbandonati da decenni. La loro riqualificazione porterà benefici all'intero patrimonio immobiliare. È un passaggio che andrà fatto anche a livello politico: occorre un cambio di mentalità e di approccio al fenomeno abitativo che parta dalla rigenerazione urbana attraverso una serie di incentivi e meno burocrazia. Non possiamo avere in media 230 giorni per avere un'autorizzazione, a fronte di una legge che parla di 60 giorni».

**Roberta Roseano** ha invece fotografato la situazione attuale, sottolineando, insieme agli altri relatori, che l'investimento immobiliare resta uno tra quelli più vantaggiosi: «Siamo stati abituati ad una serie di crisi. Ora c'è l'instabilità politica che ha prodotto un balzo dell'inflazione. Riuscirà il mercato immobiliare ad affrontare questa complessità? Tanti fattori - dalla mancanza di liquidità ai mutui - concorrono a creare quella che noi chiamiamo l'emergenza abitativa, ovvero fasce di cittadini che non riescono ad accedere all'acquisto di una abitazione oppure che non trovano risposte adeguate negli immobili sul mercato. La grande domanda di affitti, al pari, si traduce in un aumento dei canoni di locazione, i cui rendimenti arrivano ad un 5-7% in Italia».