VERONASERA

ECONOMIA BORGO ROMA / VIA SANTA TERESA, 12

Il mercato immobiliare a Verona tra affitti che crescono, housing sociale ed efficientamento energetico: «Servono incentivi e semplificazioni»

Il focus sull'abitare nell'ultimo evento della rassegna Open organizzata dall'Ordine degli ingegneri di Verona si è occupato del futuro dell'investimento immobiliare, con un occhio di riguardo al tema della riqualificazione

Redazione

19 aprile 2025 07:17



Relatori focus Ordine degli ingegneri di Verona sul mercato immobiliare a Verona 2025 / foto ufficio stampa Ordine degli ingegneri di Verona

Dall'aumento dei prezzi di vendita e affitto, trend che prosegue anche in quest'avvio di 2025, al nodo degli incentivi per ristrutturazioni e riqualificazioni che valorizzino gli immobili, passando per quei capitoli normativi e burocratici che investono il tema della tutela dei proprietari. Anche a Verona la casa e l'abitare incarnano un mondo sempre più complesso – tra invecchiamento della popolazione, nuove tendenze come l'housing sociale e irruzione delle locazioni turistiche sul mercato – per cui vale la pena domandarsi quale sia "Il futuro dell'investimento immobiliare - Riqualificare gli immobili esistenti conviene?". Ed è proprio questo il titolo dell'incontro tenutosi giovedì 17 aprile al Teatro Stimate e promosso dall'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia in collaborazione con gli Ordini professionali veronesi legati al settore. L'evento, che ha visto i saluti istituzionali degli europarlamentari Paolo Borchia e Flavio Tosi, della senatrice Beatrice Lorenzin da remoto e dell'assessora al commercio del Comune di Verona Alessia Rotta, ha chiuso la rassegna "Open 2025 - Il valore dell'abitare a Verona - Focus sul condominio", coordinata dal consigliere dell'Ordine degli Ingegneri di Verona Stefano Lonardi.

Professionisti a confronto: il valore dell'abitare

Nell'aprire la tavola rotonda moderata dal giornalista Lucio Salgaro, il presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia, Matteo Limoni, ha posto in primo piano l'esigenza di «rimotivare l'interesse nell'investimento immobiliare» e si è rifatto alla «cultura d'investimento dei risparmi sul mattone» per sottolineare come riqualificare gli immobili possa ridare valore alle tante case di proprietà degli italiani e dei veronesi. Per ammodernare, tuttavia, «servono nuove iniziative poiché il quasi azzeramento degli incentivi in risposta al Superbonus 110% non aiuta ad avvicinare l'Italia agli obiettivi posti dall'Europa e a rivalutare gli immobili degli italiani: dall'idea dei soldi pubblici a pioggia bisognerebbe passare a una politica che soppesi gli incentivi premiando chi riqualifica di più». Secondo Limoni «la premessa è mettersi nelle mani di professionisti e imprese competenti, per una cultura della preservazione che porti ad adeguarsi agli standard odierni e quindi a ottenere i vantaggi legati ai minori consumi e a un uso razionale delle fonti energetiche. Ma ribadisco, servono azioni politiche per rendere strutturali gli sgravi e l'accesso al credito, per chiarificare l'assetto normativo con interpretazioni univoche e per semplificare quegli interventi su fabbricati in degrado che una volta sistemati

ridarebbero decoro e nuovi spazi alle città. E vanno ridefinite pure le regole sull'utilizzo e la messa a rendita degli immobili al fine di tutelare i proprietari».

La città che verrà e il consumo di suolo

La semplificazione normativa non serve solo al presente ma anche a pensare e progettare la città del futuro, come emerso nell'intervento del presidente dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona, Matteo Faustini. Al Teatro Stimate, Faustini ha sostenuto l'esigenza anche a Verona di «arrivare quanto prima a un consumo zero di suolo, rigenerando e riqualificando intere parti di territorio». Il tutto in opposizione a quella «trasformazione urbanistica degli ultimi 40 anni» che «ha generato luoghi privi di identità come le vecchie zone industriali o interi quartieri dormitori». Rigenerare, riqualificare o riconvertire non è semplice, vedi «alcune parti della Zai storica dove molti imprenditori e professionisti rinunciano all'idea per la grande difficoltà normativa e gli alti costi, vedi i processi di smaltimento o bonifica». Faustini invita a «ripensare il territorio grazie a un pool di conoscenza e conoscenze che metta al centro di tutto chi abita le città e come le abita». Norme permettendo, basti considerare che, ha ricordato Faustini, «in Veneto la legge regionale n.11/2004 ha fatto sì che servano almeno due mandati amministrativi per vedere la fine di una pianificazione territoriale». Da lì secondo Faustini l'urgenza di «norme urbanistiche ed edilizie che avvicinino forze giovani e operatori economici, meccanismi snelli di approvazione degli interventi e condivisione privato-pubblico delle trasformazioni più importanti».

Il nodo fiscale degli immobili riqualificati

Come evidenziato pure dal presidente del Consiglio Notarile di Verona, Nicola Marino, quando si parla di interventi di riqualificazione e ristrutturazione di immobili bisogna ricordare che «i correttivi con cui si è cercato di rispondere alle conseguenze negative sui conti pubblici generate dai bonus edilizi, di efficienza energetica e antisismici hanno portato a una penalizzazione inattesa e non prevista dei soggetti che si sono legittimamente avvalsi di tali incentivi». Inoltre, «sarebbe necessario favorire l'armonizzazione della tassazione per gli immobili riqualificati e quindi applicare il trattamento più favorevole della tassazione sul valore catastale anche quando tali immobili vengono venduti dalla società che ha realizzato l'intervento, ipotesi quest'ultima molto più frequente rispetto al caso di privati che riqualificano l'immobile».

Il diritto all'abitare e gli sfratti

Nel dettaglio di alcune complessità dell'abitare si è entrati grazie al presidente dell'Ordine degli Avvocati di Verona, Mauro Regis, che si è occupato del ruolo dell'avvocato negli interventi di riqualificazione condominiale e delle prospettive del contratto di locazione. Nel primo caso la presenza di un legale può garantire «un'impostazione corretta dei contratti», anche in fatto di «clausole legate a possibili controversie» o «salvaguardia dei benefici fiscali». Quanto alle locazioni Regis è partito da un numero, ovvero i 1.558 provvedimenti di sfratto emessi in provincia di Verona nel 2022 di cui ne sarebbero stati eseguiti 319: «Si tratta prevalentemente di sfratti per morosità. L'investimento immobiliare rischia così di perdere interesse. Gli appartamenti sfitti per scelta dei proprietari sono l'indice più evidente». Un aspetto cruciale, secondo Mauro Regis, sono i tempi di esecuzione degli sfratti: «Gli ufficiali giudiziari a Verona sono pari a metà di quelli previsti dalle piante organiche. L'ultimo concorso risale al 2004. In concreto spesso il rilascio dell'immobile avviene a quasi un anno o più dal primo inadempimento». Il domani, secondo Regis, deve passare per «locazioni con edilizia pubblica agevolata, minor tassazione sui canoni di locazione e maggior detraibilità dei canoni ma anche delle spese per tornare in possesso dell'immobile, compresi gli interventi di riparazione».

Un mercato a due velocità: i numeri di Verona

Le criticità del mercato immobiliare di Verona sono state approfondite da Francesco Savino, presidente di Fiaip Verona, sezione provinciale della Federazione italiana agenti immobiliari professionali: «In primis c'è una forte disparità di prezzi tra le varie zone di Verona», ha spiegato Savino citando i 4.088 euro al metro quadrato in centro a fronte dei 1.688 euro/mq in zone come Santa Lucia, Golosine, Fiera e Porto San Pancrazio. I dati Omi registrano un -3,7% d'immobili venduti in città nel 2024 rispetto al 2023, ma un aumento dei prezzi del +2,5%. Secondo Savino il mercato immobiliare a Verona nel 2024 è stato spinto «anche dall'incremento del turismo, oltre che dall'espansione dell'economia locale», il tutto in una cornice storica tra bonus edilizi e legge "salva casa" che fa sì che le domande di sanatoria abbondino e le compravendite rallentino: «Verona è comunque una città con un forte richiamo sia per i residenti che per gli investitori, in quanto combina cultura, turismo, economia solida grazie anche alla posizione strategica e qualità della vita», così Savino. Le previsioni per il 2025? «A febbraio 2025 il prezzo medio richiesto per gli immobili

residenziali in vendita è stato di 2.657 euro/mq, +2,88% rispetto allo stesso mese del 2024, e ci si aspetta che l'annata segni un aumento dei prezzi tra il +1,6% e +2%. Va considerato - parole di Savino - che anche gli affitti stanno ulteriormente aumentando: tra gennaio e marzo 2025 il prezzo medio è stato di 11,91 euro al mese per metro quadrato, +3,30% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente».

I giovani e la casa. L'opzione housing sociale

Uno degli interrogativi del convegno riguardava la visione dell'abitazione di proprietà da parte dei giovani del futuro. Ecco, così, l'approfondimento del presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, Romano Turri, secondo il quale «l'acquisto di una casa da parte dei giovani in molti casi non è visto come priorità assoluta: a incidere sono l'alto costo delle abitazioni, i contratti di lavoro precari ma anche la propensione a una maggiore mobilità lavorativa. Per questo - prosegue Romano Turri - una risposta interessante potrebbe essere rappresentata dall'housing sociale, che unisce affitti favorevoli ad esperienze di coabitazione anche intergenerazionali, consentendo una maggiore flessibilità. Gli ostacoli maggiori sono rappresentati da un'eccessiva burocratizzazione e dall'ubicazione delle abitazioni talvolta in zone periferiche, mentre prevale da parte dei giovani l'attenzione ai servizi disponibili, alla qualità del costruito, alla sua efficienza energetica e alla realizzazione di una comunità più equa e sostenibile».

La manutenzione che fa la differenza

In fatto di valore degli immobili, il presidente dell'Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Verona, Bruno Marchetti, si è focalizzato sulle manutenzioni degli impianti di energia rinnovabile: «Da impianti fotovoltaici a pompe di calore passando per sistemi di ventilazione meccanica controllata, questi impianti necessitano di manutenzioni ordinarie con cadenza media annuale e ogni tre mesi per la ventilazione meccanica controllata. Tutto ciò è fondamentale affinché gli impianti stessi non perdano in rendimento, il che ridurrebbe il risparmio energetico a scapito dell'investimento, ma anche per prevenire costosi guasti e garantire la sicurezza».

Condomini: proprietari anziani, costi e incognite

Sponda amministratori condominiali, il presidente di Anaci Verona, Michele Ischia, ha parlato di «preoccupazione» delle compagini condominiali rispetto alla prospettiva di dover eseguire lavori straordinari per l'efficientamento energetico: «Complice l'invecchiamento della popolazione, spesso i proprietari degli immobili sono persone anziane che non trovano convenienza nel fare investimenti importanti con detrazioni spalmate su diversi anni. Non sempre poi le proposte di efficientamento sono di per sé chiare, anzi, spesso presentano criticità circa il rapporto costi/benefici». Il modello cui guardare sono «i paradigmi semplici della cultura immobiliare anglosassone, come l'accantonamento annuale nei bilanci condominiali di importi adeguati per spese di manutenzione straordinarie e future, mettendo così da parte le risorse "prima", senza aspettarsi bonus o aiuti statali». Fondamentale, però, anche «costruire ipotesi di interventi di efficientamento che assomiglino a un abito sartoriale: non si possono applicare concetti universali a fabbricati diversi, anche geograficamente situati in aree differenti e dalle molteplici destinazioni d’uso». Infine, è stata la conclusione di Ischia, «servono uno sviluppo del Cer, le Comunità energetiche rinnovabili, per ora in stadio embrionale nei condomini, oltre a chiarezza e semplificazione normativa».

© Riproduzione riservata