

«Incentivi e semplificazioni, solo così può rinascere l'interesse verso l'investimento immobiliare»



17 Apr, 2025 Direttore Claudio Gasparini No comment

«Incentivi e semplificazioni, solo così può rinascere l'interesse verso l'investimento immobiliare»

Il focus sull'abitare nell'ultimo evento della rassegna Open organizzata dall'Ordine degli Ingegneri

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?»**. È il titolo dell'incontro tenutosi oggi 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 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**. che a partire dallo scorso gennaio ha offerto un punto di vista professionale e concreto sull'argomento.

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 all'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 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, Faustiniha 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 «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 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».

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».

Secondo **Eleudomia Terragni**, presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Verona, il settore edilizio vive «un tale momento di complessità e instabilità fiscale» per cui «**il confronto tra Ordini e Collegi professionali diventa doveroso** per tracciare linee guida utili ai professionisti che operano e sostengono lo sviluppo imprenditoriale del settore stesso. Semplificazione, revisione delle tassazioni sulle plusvalenze, incentivi per la rigenerazione urbana sono solo alcuni degli strumenti che oggi possono fare la differenza creando un **ambiente fiscale favorevole**. La nostra proposta è costituire un tavolo tecnico permanente interprofessionale per garantire al territorio risposte e soluzioni condivise alle attuali criticità».

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, **i 1.558 provvedimenti di sfratto emessi in provincia di Verona nel 2022 di cui 319 eseguiti, poco più di un quinto**. «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 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».

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. Lui che si è concentrato su quel mercato della vendita dove confluisce chi sconta la differenza tra domanda di affitti e offerta disponibile. «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».

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 **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».

A tal proposito, per il presidente di Ance Verona, **Carlo Trestini**, partire dalla **qualità delle costruzioni** è una priorità assoluta. «Spesso il mercato non riconosce il valore aggiunto di tale qualità e tende anzi a focalizzarsi sul prezzo, trascurando elementi cruciali quali l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, il comfort abitativo e soprattutto la durabilità». È necessaria, a detta di Trestini, «**una cultura condivisa da tutta la filiera edile ma anche dai committenti privati**». Dopodiché «sarebbe utile stabilizzare gli incentivi fiscali e semplificare la burocrazia, così che imprese e cittadini possano pianificare con sicurezza gli investimenti. Inoltre – ha

proseguito Trestini – è imprescindibile la collaborazione tra operatori privati e autorità locali per favorire la rigenerazione urbana, privilegiare demolizioni e ricostruzioni con standard elevati di sostenibilità e sicurezza». Tutti punti chiave per creare «un circolo virtuoso in cui il consumatore riconosce la qualità costruttiva, le istituzioni la premiano con incentivi mirati e l'intero comparto edilizio lavora su progetti che mantengano o aumentino il valore degli immobili nel tempo».

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. I costi per la manutenzione, solitamente contenuti e ampiamente ripagati sotto forma di energia gratuita, non incidono sul valore di vendita dell'immobile, considerato che la vita media di tali impianti è di 20 anni e 25 per gli impianti fotovoltaici. Certo, dimostrare di avere effettuato tutte le manutenzioni è **un valore aggiunto** in fase di compravendita, un po' come vendere un'automobile con tutti i tagliandi».

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** è «**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».