Costruttori, progettisti, professionisti e notai a confronto

Nel Veronese il 70% delle case deve essere ristrutturato

• Per sette famiglie su dieci l'immobile è di proprietà e ha perso valore. La filiera immobiliare: «Premiare la riqualificazione»

LORENZA COSTANTINO

A Verona 7 famiglie su 10 sono proprietarie della casa in cui vivono. Il 70% delle abitazioni risale agli anni '60 o '70: patrimonio frutto di risparmi generazionali, ma ormai vetusto. Alla vendita o all'affitto, questi immobili rendono meno di quanto potrebbero se riqualificati. Tuttavia, con la fine del Superbonus 110%, le ristrutturazioni hanno subito una battuta d'arresto.

A ciò si aggiunge la scarsa redditività degli affitti residenziali, erosa dalla tassazione e aggravata dal rischio morosità, che scoraggia i piccoli investitori.

Di questo si è discusso al Teatro Stimate, durante la rassegna Open organizzata dall'Ordine degli Ingegneri di Verona, nel focus «Il futuro dell'investimento immobiliare: riqualificare gli immobili conviene?». Presenti esponenti di tutte le categorie professionali coinvolte nel mondo casa: architetti, geometri, notai, commercialisti, agenti immobiliari, avvocati. Il presidente dell'Ordine degli Ingegneri, Matteo Limoni, ha sottolineato la necessità di «ridare valore alle case dei veronesi per rilanciare il settore edilizio. Servono nuove leve: non più soldi a pioggia, ma incentivi crescenti per chi riqualifica di più».



Casa | rappresentanti di Ance, Fiaip, notai, architetti, ingegneri, avvocati e periti

Ingegneri
Il presidente Limoni: «Non più soldi a pioggia ma incentivi crescenti per chi riqualifica di più»

Incentivi, però, «appetibili anche per i tanti proprietari anziani, che non traggono vantaggio da detrazioni spalmate su più anni», ha aggiunto Michele Ischia, presidente di Anaci Verona.

Per Matteo Faustini, presidente degli Architetti, è urgente puntare al consumo zero di suolo e rigenerare intere aree come ex zone industriali o quartieri dormitorio. Ma ammette: «Ostacoli normativi e costi elevati frenano gli interventi. Servono procedure snelle per attrarre giovani professionisti e nuovi operatori economici».

Il presidente del Consiglio notarile, Nicola Marino, ha evidenziato come i correttivi ai bonus edilizi abbiano finito per penalizzare chi ne ha fatto legittimo uso. Anche Eleudomia Terragni, presidente dei Commercialisti, ha parlato di un quadro fiscale instabile: «Occorre semplificare, rivedere le tasse sulle plusvalenze e incentivare la rigenerazione urbana. Proponiamo un tavolo tecnico interprofessionale permanente».

Mauro Regis, per l'Ordine degli Avvocati, ha riportato i dati sugli sfratti: 1.558 nel 2022 in provincia, di cui solo 319 eseguiti. «La morosità è la causa principale. E il rilascio dell'immobile avviene oltre un anno dopo l'inadempimento, anche per carenza di ufficiali giudiziari».

Francesco Savino, presidente di Fiaip Verona, ha rimarcato le forti differenze di prezzo tra le zone: dai 4.088 euro/mq in centro ai 1.688 a Verona sud. «Nel 2024, -3,7% di immobili venduti rispetto al 2023, ma prezzi in aumento del 2,5% e affitti a +3,3%, trainati dal turismo».

Secondo Romano Turri, presidente dei Geometri, «per i giovani comprare casa non è più una priorità, a causa di prezzi elevati, lavoro precario e mobilità. L'housing sociale può essere una risposta».

Bruno Marchetti, presidente dell'Ordine dei Periti Industriali, si è focalizzato sulle manutenzioni degli impianti di energia rinnovabile: «Ciò è fondamentale affinché gli impianti stessi non perdano rendimento, il che ridurrebbe il risparmio energetico a scapito dell'investimento».

Infine, Carlo Trestini, presidente di Ance Verona, ha concluso: «La qualità delle costruzioni deve diventare una priorità riconosciuta dal mercato».

3f336b2-c670-460a-a455-657886270ba1:3830e3131302e3133362e3936:174495530