

La proposta Agevolazioni da estendere anche alle imprese e all'energia

# Edilizia «Serve una svolta: riqualificare, non costruire»

Savoncelli (geometri): c'è un patrimonio immenso da migliorare. Gli sgravi fiscali hanno funzionato, non vanno tagliati ma migliorati

DI ISIDORO TROVATO

Come nei migliori gialli. Se è vero che tre indizi fanno una prova, il comparto dell'edilizia italiana si è rimesso in piedi dopo i colpi tremendi della crisi che lo avevano messo in ginocchio.

Il primo indizio arriva dall'Abi: da gennaio a luglio le erogazioni dei mutui sono cresciute dell'82,2% rispetto allo stesso periodo del 2014, passando da 14,6 a 26,6 miliardi di euro. Il secondo dall'Istat: gli addetti impiegati dai cantieri sono cresciuti del 2,3% (pari a 34 mila unità) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. E il terzo da un'indagine condotta dal Centro Einaudi e Intesa Sanpaolo tra gennaio e febbraio 2015 dalla quale emerge che la percentuale delle famiglie che riesce a «mettere da parte» è in leggero aumento: 43,7% contro il 38,6% del 2014.

È evidente come non possano essere questi i «numeri» capaci di trainare al rialzo il Pil, né le sorti del comparto edile, però sarebbe sbagliato non coglierne la portata ottimistica.

## La proposta

Sulla base di questa riflessione nasce l'azione propositiva del Consiglio nazionale dei geometri che ha avviato incontri per favorire una riflessione circa le strategie che gli addetti ai lavori — professionisti e costruttori in primis — intendono adottare per far sì che la tendenza acquisti vigore e si trasformi in ripresa autentica. Per immaginare modelli di business differenti da quelli del passato, in linea con l'edilizia del futuro, post-crisi, ispirata al concetto di qualità del costruito e rispet-

tosa dei limiti al consumo di suolo.

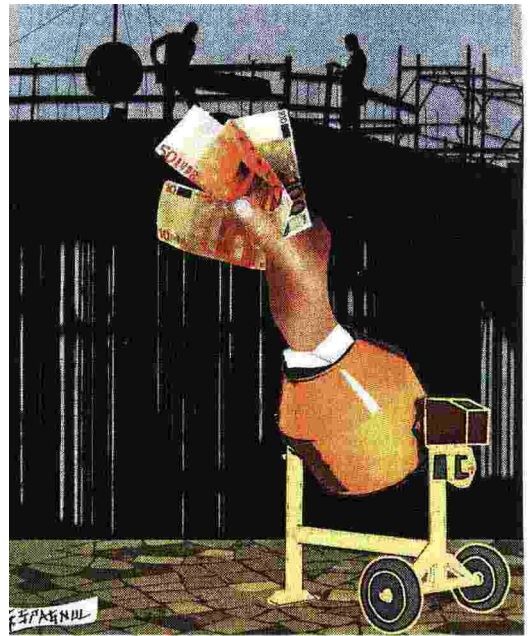
«Lo sviluppo urbanistico delle città sta andando verso un piano di riqualificazione delle costruzioni già esistenti — spiega Maurizio Savoncelli, presidente del Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati —. Secondo molte ricerche, il nuovo diventerà sempre più irrisorio, diminuirà nel tempo fino a contare in Italia soltanto il 2% nel 2050, mentre il trend della riqualificazione sostenibile sta prendendo piede e continuerà a crescere».

Ma la propensione all'acquisto del «vecchio» è un dato da imputare esclusivamente alla ridotta disponibilità economica delle famiglie o segna l'avvio di un nuovo ciclo immobiliare, basato sulla consapevolezza dei cittadini della necessità di percorrere la via del consumo di suolo zero? «A questo volano per una potenziale rigenerazione totale dei quartieri devono, però, aggiungersi altre misure importanti: fiscali e di diritto — continua Savoncelli —. Ci rendiamo conto che le attuali misure di sgravio fiscale per chi ristruttura, seppur largamente adottate, non possono essere fruitte pienamente perché il privato spesso non percepisce la ricaduta effettiva degli sgravi fiscali e dei bonus sul proprio reddito, trovandosi in una situazione magari di precarietà lavorativa o altra condizione simile. Ecco perché bisognerebbe consentire al singolo di beneficiare di uno sconto sui consumi energetici futuri grazie alla nuova produzione da una fonte rinnovabile. E poi sarebbe utile anche trasferire il vantaggio all'impresa che effettua i lavori di riqualifica-

zione dell'immobile».

Come se non bastasse, il bonus attuale riguarda soltanto le abitazioni, ma la platea dei potenziali beneficiari potrebbe essere ampliata. «Certo — conferma Savoncelli — i benefici dovrebbero essere estesi anche al non residenziale: basti pensare ai tanti capanni dismessi e abbandonati che marciscono nelle periferie italiane».

E poi esistono i vantaggi di tipo ambientale. «Si tratta di un'occasione importante — ammette il presidente dei geometri —. Rinnovando gli edifici è possibile generare un risparmio delle famiglie stimato complessivamente in 25 miliardi. Ma non bisogna dimenticare che non bastano misure edilizie e fiscali. È urgente mettere mano anche al diritto di proprietà per questi aspetti: oggi se uno solo fra 20 condomini non accetta, come è noto, l'intervento di riqualificazione/ristrutturazione non si fa».



Vertice Maurizio Savoncelli, guida i geometri italiani