

Economia



di Veronica Capucci



La casa è ancora un bene rifugio In quattro anni 31mila rogiti

Il convegno della Federazione degli agenti immobiliari professionali

Ferrara Il mercato immobiliare negli ultimi anni ha avuto un andamento positivo, facendo riferimento in particolare agli ultimi due anni. «Nel 2021 sono state registrate 750mila compravendite. Nel 2022 nonostante gli strascichi della pandemia, l'aumento dei tassi d'interesse e l'inflazione a doppia cifra, si è generato ulteriore aumento con 785mila compravendite con 123 miliardi di valore delle valutazioni con più 4,7% rispetto all'anno precedente. Nello specifico a Ferrara, da gennaio 2019 a marzo di quest'anno, quindi con in mezzo il Covid-19, le compravendite sono state oltre 31mila. Questi dati confermano che la casa rimane per gli italiani bene rifugio e l'investimento più sicuro», ha introdotto così Paolo Tabacchi, presidente Fiaip (Federazione italiani agenti immobiliari professionali) Collegio di Ferrara e provincia e responsabile dell'osservatorio immobiliare, la tavola rotonda dedicata alla presentazione del volume Osservatorio immobiliare di Ferrara e provincia 2023. Il volume raccoglie i dati relativi ai prezzi di immobili ad uso residenziale e non, e dati relativamente agli ultimi due anni. Nel settore turistico sono evidenziati i valori legati alle locazioni turistiche stagionali. «Pur essendo un lavoro molto preciso, le quotazioni riportate hanno un valo-

re puramente indicativo e non sono da intendersi sostitutive di una valutazione realizzata da un esperto del settore. Sono valori suscettibili di variazione, pertanto è sempre necessario il ricorso di un professionista del settore. Sono valori comunque derivate da compravendite», spiega Paolo Tabacchi. Fa molto discutere e preoccupare in questi giorni la direttiva Case Green europea, che prevede che gli edifici residenziali dovranno raggiungere, almeno, la classe di prestazione energetica E entro il 2030, e la classe energetica D entro il 2033. Su questo punto è stato molto chiaro e incisivo Gian Battista Baccarini, presidente nazionale Fiaip, che ha fatto il punto della situazione. «Siamo al lavoro dal 2021, perché questa direttiva non nasce adesso. Anche noi siamo d'accordo sull'ideologia green, ma si tratta di una giusta finalità sbagliando la modalità», affer-

4,7%

La crescita del valore delle compravendite immobiliari registrata tra 2021 e 2022. Gli affari globali in Italia hanno toccato quota 785mila con un valore della valutazione pari a 123 miliardi di euro

ma Baccarini, che continua, «sono obiettivi stringenti. Come arrivare a questi obiettivi? Se metti limiti temporali troppo stretti la definiamo eco tassa perché imponi al cittadino di spendere soldi per fare cose che desidera ma che non può affrontare adesso. Noi siamo per una politica di supporto, non coercitiva. Vogliamo arri-

Direttiva "Case green"
Fa discutere l'iniziativa dell'Ue di stabilire al rialzo i minimi delle classi energetiche

vare tutti là, ma con politica di accompagnamento. Abbiamo proposto tre correttivi. Ci devono essere incentivi fiscali strutturali per accompagnare il cittadino verso questo cambiamento, con un fondo energetico europeo per favorire

questa politica di incentivazione fiscale, e forme di garanzia dello Stato al 100% (se non pago io paga lo Stato). La seconda proposta è un sistema di esenzioni più ampio, perché ad oggi sono esclusi dal restauro energetico gli edifici di culto, case indipendenti fino a 50 metri quadrati, le seconde case abitate più di 4 mesi all'anno, edifici vincolati alle belle arti. Abbiamo proposto di prevedere nell'esenzione anche tutti gli edifici storici, vecchi di costruzione, sarà lo stato membro a decidere fino a quale anno stabilire che un edificio è vecchio. Noi pensiamo all'anno 1960, che per Ferrara potrebbe già andare bene. Da aggiungere anche tutti quegli immobili in centro storico non vincolati alle belle arti ma in cui è impossibile fare efficientamento energetico. Questi immobili sono esentati. La terza proposta è un allentamento dei limiti temporali».

Nessun divieto

La normativa europea sulle classi energetiche non vieta di vendere o affittare casa se non si raggiunge il livello minimo. Si parla solo di eventuali sanzioni che dovranno essere previste dagli Stati

Un altro elemento sottolineato da Gian Battista Baccarini è non creare allarmismo. «Non c'è nessuna legge europea in vigore, c'è una direttiva di cui si sta discutendo, passata in planaria il 14 marzo, adesso c'è il negoziato tra Commissione Europea, Consiglio Europeo e Parlamento Europeo. Poi va recepita a livello nazionale e servono da uno a tre anni». Quindi c'è ancora tempo, afferma il presidente. Non esiste neanche il divieto di vendere o affittare se l'immobile non raggiunge quello standard di classe energetica voluta dall'Unione, spiega sempre Baccarini, «questo danneggia il mercato, non si può imporre un divieto, ma è stato scongiurato. Nell'attuale testo non c'è divieto di vendere o affittare se non si raggiunge il livello minimo energetico. Si parla solo di eventuali sanzioni se lo prevede lo stato membro».