



PROGETTO BUILDING LIFE – CONSULTAZIONE DI MERCATO - GBC 11.2.2022
SVILUPPO&VALUTAZIONE IMMOBILIARE
INTERVENTO PER GLI SVILUPPATORI IMMOBILIARI DEL PRESIDENTE DI ASPESI – Unione
Immobiliare, Federico Filippo Oriana

Compito non facile il mio oggi rappresentare il punto di vista degli sviluppatori immobiliari, in particolare medi e piccoli, perché gli edifici sono oggi sul banco degli imputati per le emissioni atmosferiche (oltre il 60% del totale) e per la qualità delle strutture, ossia dei materiali, sia nella loro produzione e utilizzo che nel loro riciclo futuro post-demolizione.

Le iniziative di GBC, quale quella odierna, sono importanti non solo perché in termini di cultura moderna il tema ambientale è ineludibile (noi sviluppatori non siamo solo operatori ma anche cittadini consapevoli e responsabili), ma perché toccano strategicamente il futuro del nostro mestiere che potrebbe restare possibile -o no- solo in funzione della compliance a stretti requisiti ambientali.

Il problema, però, per chi non ha la forza economica-finanziaria di una Lendlease o di una COIMA -protagonisti non solo dell'odierno seminario, ma dell'intero progetto BUILDING LIFE- è che questi adeguamenti costano. E costano molto, come tutto il fenomeno della transizione ecologica sta evidenziando per tutta l'industria europea. A fronte di questi extra-costi dobbiamo segnalare due dati negativi: 1) il mercato immobiliare non riconosce l'extra-costi della qualità, di nessuna qualità (estetica, energetica ecc.), tantomeno ambientale, 2) le marginalità della produzione immobiliare sono basse. Extra-costi da un lato, impossibilità di recupero degli stessi sul mercato dall'altro in un quadro imprenditoriale povero, quantomeno per le operazioni immobiliari medie e piccole, cioè quelle realizzate senza conforto della finanza strutturata.

Quando parlo di operazioni "piccole" intendo, però, proprio quelle di cui grandi metropoli come Milano necessitano, ossia la realizzazione di un edificio che va a rigenerare un'area degradata. Milano ha bisogno sicuramente di Mind, del recupero degli scali ferroviari -Porta Romana in primis-, dell'ulteriore sviluppo del grande polo di Porta Nuova, ma ha bisogno anche degli sviluppatori medi e piccoli che vanno a recuperare uno per uno i 150-200 "buchi neri" presenti in un tessuto urbano prezioso, buchi che ne affossano l'ulteriore sviluppo metropolitano, quantitativo e qualitativo. Senza per questo fare ecologia, perché l'abbandono e il degrado non favoriscono l'ambiente.

Come si può trasformare questa grave contraddizione -ossia problema- in un'opportunità? Sicuramente non con la logica punitiva dell'Unione Europea all'interno della cui complessa struttura affiorano di frequente proposte normative in grado di distruggere, non di creare, nemmeno ecologia. Anche la recente idea di bloccare a breve-medio vendite e affitti di



appartamenti non performanti energeticamente è idonea, probabilmente, a distruggere la principale ricchezza italiana -il patrimonio immobiliare- perché al 90% obsoleto e vecchio (se non antico), senza sostenere nessun percorso di riqualificazione. E, se si vuole dire la verità, questo non per un'ottica ecologica, bensì per un riflesso di matrice fiscale. Di un patrimonio immobiliare -cioè- come unica risorsa cui attingere illimitatamente nell'eterno fabbisogno delle varie finanze pubbliche, comunitaria e nazionali. Senza MAI nemmeno ipotizzare una riduzione della spesa pubblica.

La proposta ASPESI, invece, è una strada proattiva che unisca forti incentivi diretti all'investimento sostenibile nel settore immobiliare-costruzioni a misure premiali indirette, come -ad esempio- il cambiamento di criteri, anche bancari, da adottarsi nelle valutazioni immobiliari, la semplificazione burocratica, l'accelerazione preferenziale delle iniziative green ecc. Premiare, indirizzare, incentivare, ma MAI punire ad evitare solo distruzioni di valore senza contropartite per nessuno.