

L'INTERVISTA AL MQ

Marco Crespi
«Al prossimo sindaco chiediamo più libertà di costruire»



di Chiara Sandrucci

Marco Crespi (Aspesi)

«Bene gli incentivi, ma all'edilizia servono misure strutturali per la rigenerazione»

Non solo superbonus per l'usato, ma anche sostenere con incentivi specifici i privati che mettono mano alla rigenerazione urbana. Lo chiede Marco Crespi, presidente di ASPE-SI Torino, l'associazione tra le società di promozione e sviluppo immobiliare.

Il superbonus non basta a rigenerare Torino?

«I bonus fiscali rivolti al patrimonio edilizio esistente interessano i condomini o le villette, ma non chi come noi lavora sulla rigenerazione urbana. Chi fa il nostro lavoro compra degli asset immobiliari, che siano terreni o edifici, e li recupera o trasforma cercando di avvicinarsi il più possibile alle nuove esigenze del mercato. Demolisce e ricostruisce, quindi non accede alle detrazioni».

Le compravendite segnano +55%, ma per voi il mercato è fermo?

«Il segno positivo riguarda più che altro l'usato, competitivo rispetto al nuovo. Si pagano meno imposte, 2% per la prima casa e 9% per seconda casa, calcolate sul valore catastale. Quando si compra da noi invece si paga l'Iva, il 4% sul prezzo della compravendita e il 10% nel caso di una seconda casa».

Però l'appartamento nuovo andrebbe spinto?

«Nuovo significa lavoro. E poi il mercato va stimolato con un prodotto che possa essere vicino alle esigenze emerse durante la pandemia».

Case adatte alla nuova normalità?

«Sì, con spazi all'aperto. E locali comuni al piano terra che possano essere centri funzionali per il condominio: sale per il coworking, per baby sitter che tengono i bambini insieme, per il fitness dove scendere a fare ginnastica o dove posizionare l'armadietto commerce per le consegne».

Ma perché il nuovo costa

tanto di più?

«Ormai i programmi immobiliari a Torino non sono sostenibili economicamente. Il mercato dà poco, bisogna comprare l'area, costruirla, pagare gli oneri al Comune. Questi tre costi portano ad un prezzo finale al metro quadro che il mercato torinese non supporta».

Cosa ci vorrebbe per ridurre i costi e spingere il mercato?

«Chiediamo al Comune premialità che possano rendere sostenibili economicamente i programmi di rigenerazione immobiliare. Ma c'è un altro fattore di vitale importanza: la certezza dei tempi per i permessi di costruire sono fondamentali per un investitore».

A Torino si dovrebbe demolire di più?

«La nostra città è storicamente piena di aree industriali: rigenerare significa necessariamente passare attraverso demolizioni e bonifiche, che tra l'altro aumentano i costi. Spesso l'edificio esistente non può essere riconvertito per fare unità abitative moderne».

La giunta Appendino ha puntato sulla rigenerazione urbana. Con quali risultati?

«Mettere mano alla rigenerazione urbana, che poi viene attuata dal privato, richiede innovazioni importanti negli strumenti urbanistici ed edilizi che ad oggi non si sono viste. Ad esempio, le destinazioni d'uso obbligatorie vanno superate, sia pure entro un piano comune delle regole».

Quindi cosa chiedete al nuovo sindaco?

«Riforme mirate che permettano una vera rigenerazione urbana nel rispetto del mercato reale, che cambi faccia alla nostra città in piena crisi d'identità. Al posto di un ex stabilimento, poli per aziende hi-tech. Residenze per anziani o universitari dove servono».

Chiara Sandrucci

La vicenda

● Marco Crespi è direttore commerciale di Nexity Italia

● È presidente di Aspesi Torino

● Aspesi è l'associazione tra società di sviluppo immobiliare

● Le imprese chiedono agevolazioni per la rigenerazione urbana

● Tra questi: premialità e certezza dei tempi per costruire



Marco Crespi è presidente di Aspesi Torino



Superficie 15 %