

LE SFIDE DEL PRESENTE

# Un patrimonio di grandi potenzialità ma il valore passa dalla rigenerazione

**L'occasione arriva dal decreto Rilancio,  
partito a singhiozzo dal primo luglio,  
ma che dovrebbe diventare uno strumento  
operativo nelle prossime settimane**

**57,6%**

La percentuale dei  
palazzi costruiti prima  
delle leggi antisismiche  
del 1971

CLAUDIALUISE

**T**orino ha un patrimonio immobiliare datato e la stragrande maggioranza delle abitazioni è stata costruita prima delle leggi antisismiche del 1971. Inoltre gli immobili di valore più alto contano fra i tre e i quattro locali: tagli troppo grandi per una domanda che ormai si rivolge per lo più a bilocali. Rigenerare il territorio, e con esso gli immobili troppo vecchi e inadatti alle esigenze dei nuovi compratori, diventa quindi una necessità se si vuole far ripartire il mercato anche in termini di valori.

L'occasione arriva proprio dal super ecobonus introdotto nel decreto Rilancio che è partito a singhiozzo dal primo luglio ma che dovrebbe diventare uno strumento attivo nelle prossime settimane. Nello specifico il 57,6% dei palazzi torinesi è stato costruito prima del 1971, percentuale che sale al 75% se si considerano le costruzioni fino al 1980. «C'è tanta esigenza di intervenire - spiega Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare) - Praticamente 6 edifici residenziali su 10 han-

no più di 50 anni e 4 su 10 ne hanno più di 60, un elemento da non sottovalutare». Ma la procedura per ottenere il bonus presenta ancora alcuni ostacoli e gli operatori sono molto disorientati perché mancano le disposizioni attuative.

«Il nodo principale da sciogliere è quello della cessione del credito, da cui dipenderà l'efficacia delle misure per il raggiungimento dell'obiettivo di rilancio dell'economia e che, ad oggi, presenta condizioni che rendono decisamente improbabile il supporto delle banche. L'idea, che erroneamente molti italiani si sono fatti, di ristrutturare casa a spese dello Stato senza tirar fuori un euro è piuttosto lontana dalla realtà». Per le aziende che devono praticare lo sconto, diventa difficile ottenere liquidità. «Se vuoi cedere deve esserci anche qualcuno che compra il credito. Le banche - sottolinea Oriana - non hanno interesse e non stanno collaborando adeguatamente. In attesa che si sciolgano questi dubbi, Aspesi Torino sta cercando di fare accordi con gli unici possibili acquirenti che sono le utilities, come Iren per il Piemonte, che poi possono aumentare il proprio bacino di clienti diventando fornitori dello stabile». Intanto, tra le novità più importanti introdotte, vi sono due aspetti rilevanti: l'estensione anche per gli interventi sulle seconde case e il prolungamento del termine ultimo per effettuare gli interventi edilizi fino al 30 giugno 2022 per alcune tipologie di ristrutturazione. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

