

Tutela della casa e della proprietà: un incontro collettivo e dialettico alla convention Uppi

Di Saverio Fossati

Nella bella cornice ottocentesca della ex Borsa Valori di Genova si è svolta il 10 maggio la convention nazionale dell'Unione dei piccoli proprietari immobiliari, sui temi della transizione energetica e delle nuove sfide per la piccola proprietà ma soprattutto come momento di incontro con le altre Associazioni della piccola proprietà e con operatori qualificato che hanno dato spessore al dibattito. La sala era gremita da piccoli proprietari, tecnici, amministratori condominiali, legali, tutte persone che in questo momento nutrono seri timori per il futuro del loro patrimonio, spesso fonte di grandi sacrifici.

Dopo l'esecuzione dell'inno d'Italia e di quello europeo, la Filarmonica di Recco si è esibita in un'allegria marcia di J.F. Wagner, che è servita da introduzione ai saluti delle istituzioni, prima tra tutte quella che ospita l'evento, con **Alessandro Cavo** (presidente di Confcommercio Genova) e di **Maurizio Michelini** (Consigliere della Camera di Commercio per le professioni) che ha ricordato il rischio della perdita della proprietà a seguito dell'impossibilità di adempiere allo sforzo economico richiesto dalla transizione ecologica.

Fabio Pucci, presidente nazionale Uppi, ha esordito con un giudizio severo sulla direttiva EPBD, meglio conosciuta come "case green". Troppi sono gli oneri e le spese che i piccoli proprietari dovranno sopportare per ottimizzare, così come richiede la UE, l'efficientamento energetico delle proprie abitazioni. Le stime di tecnici dicono che dovranno essere investiti dai 30 ai 40 mila euro per case semiperiferiche. Non tutte le famiglie potranno permetterselo e questo provocherà inesorabilmente due mercati immobiliari: uno dei ricchi e uno dei poveri, e questo sarebbe sbagliato. Noi siamo su tutto il territorio nazionale e alcune battaglie le abbiamo vinte ma ora c'è la più importante: la difesa del patrimonio immobiliare italiano. È un programma ambizioso ma ci crediamo".

La parola è passata a **Pierluigi D'Angelo** (vice presidente nazionale Uppi), che ha ricordato la funzione sociale della proprietà immobiliare, che come "Espressione di irrinunciabili diritti di libertà, deve trovare la sua giusta collocazione in ogni moderna democrazia". Il presidente di Uppi Genova, **Fabio Salvadori**, ha letto una lettera lasciata da **Nerio Marino**, fondatore e storico presidente Uppi, scomparso nel 2022: "Molte sfide sono state vinte – si legge nella lettera – tra le tante il superamento delle leggi vincolistiche sull'equo canone e l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni abitative, ma molte restano le sfide da affrontare, e non sono solo quelle legate alle conseguenze che deriveranno dall'applicazione della direttiva cosiddetta case green".

Per l'assessore all'Urbanistica del Comune di Genova, **Mario Mascia** "La transizione ecologica pertiene allo sviluppo economico e va a braccetto con la rigenerazione urbana, sono spetti impensabili singolarmente. E ci è stato assegnato il premio da Net City a testimoniare il rispetto di tutti i requisiti di sostenibilità. E tutto questo riguarda il portafoglio degli investitori e dei piccoli proprietari. Sulla rigenerazione urbana stiamo facendo passare il tema che riguarda tutta la pianificazione urbana, dai nuovi spazi verdi alla loro manutenzione". Vogliamo collegare a ogni opera infrastrutturale dei punti di connettivo urbano – ha detto Mascia - per rigenerare la città dando maggiore respiro ai cittadini anche negli spazi verdi, come i tre spazi nuovi previsti nel nuovo sistema portuale: "La rigenerazione urbana si fa insieme e i piccoli proprietari non possono essere lasciati soli a sostenere il peso della transizione ecologica".

Ricordando il presidente Bruyère, il presidente dell'Anaci **Francesco Burrelli** ha tenuto a puntualizzare che c'è in atto, da parte dell'Europa, un esproprio delle proprietà. Transizione della sicurezza digitale ed ecologica. Dobbiamo dire, in questi 24 mesi, che siamo favorevoli Voglio le case sicure, e faccio una domanda a tutti: abbiamo 40mila scuole in Italia e ne mettiamo in sicurezza 200 all'anno. Il principio di base è che le nostre case devono essere sicure, digitali e non energivore, in quest'ordine. Tutti i professionisti devono partecipare a questa innovazione. La prospettiva è che grandi gruppi si comprino a basso costo le case per poi rimetterle a posto con i soldi pubblici che verranno sicuramente loro assegnati. Per questo l'azione comune che concorderemo con l'Uppi è fondamentale per la salvaguardia della proprietà immobiliare.

Giovanni Bardanzellu, presidente di Federproprietà, ha ricordato che qualche volta la piccola proprietà si è presa delle soddisfazioni “E i nostri rapporti con l’Uppi sono robusti da molti anni, a cominciare dal Ccnl portieri e la collaborazione sui canoni concordati. Il nostro parere sull’efficientamento energetico non è certo di contrarietà ma fortemente critica per l’estremismo ambientale che caratterizza la politica Ue, incompatibile con l’enorme numero di immobili da riqualificare, e con l’assoluta mancanza di ogni sostegno economico”.

La parola è passata poi al presidente di un’altra importante associazione della piccola proprietà, l’Appc, **Vincenzo Vecchio**: “La proposta Uppi degli Stati generali della proprietà è importantissima, contro la preponderante presenza degli eco talebani: quando si imposta la questione su presupposti religioso-ideologici non si va da nessuna parte. I pasti gratis non esistono e il debito pubblico non si può espandere all’infinito. Certo abbiamo la fortuna di essere un Paese così grande da rendere pericolosissimo per gli altri Paesi un nostro fallimento. Il superbonus è stato un “pasto gratis”, che ha avuto effetti regressivi, favorendo soprattutto chi aveva già grandi risorse, e a efficientare edifici quasi nuovo mentre i vecchi restavano com’erano. Le situazioni irrisolte di proprietari e amministratori con il superbonus sono drammatiche e necessitano di un intervento immediato”. A seguire **Valentina Pierobon**, vice presidente di Asppi, in rappresentanza del presidente Zagatti ha detto che “La sfida ambientale è sicuramente importante e minaccia la stabilità della piccola proprietà immobiliare. Non dobbiamo dimenticarci le battaglie del passato insieme a tutte le associazioni!”.

Sul fronte degli inquilini il segretario nazionale del Sunia, **Antonio Giordano**, ha riconosciuto che “La questione della direttiva green è importantissima ed è anche un problema degli inquilini, che pagheranno moti costi. Perciò occorre una battaglia unitaria. Nessuno è contro la direttiva ma si pone il problema dei costi, che non possono essere pagati dai piccoli proprietari. Buona parte della direttiva dovrà vedere impegnato il Governo per la sua attuazione”.

L’ultimo saluto associativo è stato di **Stefano Maiandi**, presidente di Fiaba. “Noi siamo stati promotori del bonus 75% per il superamento delle barriere, centrato su sicurezza e risparmio. E affermiamo l’importanza di poter costruire una proposta fatta insieme che passi dal concetto dell’accessibilità: quante persone oggi si sentono agli arresti domiciliari?”. La prima parte della giornata si è conclusa con l’invito commosso di **Giuseppe Mannino**, storico segretario generale Uppi: “Continuate a combattere!”.

Dopo l’intervento di Riccardo Rutigliano, che ha illustrato i prodotti editoriali del Sole 24 Ore per la piccola proprietà e per il mondo condominiale, sono iniziati i contributi tematici, con **Alberto Marchiori** (Consigliere CESE, Comitato Economico e Sociale Europeo, che ha portato i saluti del presidente nazionale Sangalli: “La rigenerazione urbana Dopo una politica scellerata di espansionismo urbano ci si è resi conto che non si può più sottrarre territorio all’agricoltura e al verde pubblico. Eppure sono lacrime di cocodrillo, perché artefice di tutto questo è l’uomo, mentre la classe politica cavala a fini elettorali ogni emergenza”. I risultati di questa politica – ha detto Marchiori - sono evidenti: abbiamo costruito abbandonando il patrimonio esistente, non abbiamo creato le infrastrutture, abbiamo costruito quartieri dormitorio. “E ora la politica ambientalista scopre l’agrivoltaico: non è forse una contraddizione a fronte del consumo di suolo? Copriamo i terreni agricoli con pannelli prodotti da Paesi che sprecano il per produrli il triplo dell’energia che non risparmieremmo. Il degrado urbano porta automaticamente a una perdita dei valori immobiliari. Marchiori ha poi parlato della rigenerazione urbana e del mancato sfruttamento dei fondi del Pnrr”.

Diego Fusaro, filosofo e scrittore, si è lanciato in un’appassionata difesa della casa come luogo della famiglia e della socialità: “Nel quadro della globalizzazione siamo di fronte a un’aggressione contro la casa e l’abitare stabilmente con le suggestioni dello sradicamento e del nomadismo. La nostra esigenza fondamentale è di abitare stabilmente i luoghi, fin dalla preistoria. L’abitare è il luogo in cui si determina la funzione della casa, una dimensione materiale ma anche immateriale delle relazioni che lì si strutturano. Per la famiglia la casa è ciò che lo Stato è per i cittadini, come la porta segna i confini e lo scambio tra esterno ed esterno. Ma è in atto un mutamento: la casa è oggetto di un attacco incrociato, si sta producendo un effetto antropologico con la nascita dello *homo migrans*, perché la globalizzazione vuole

ridurre tutti a migranti, cioè un uomo senza casa, senza posto fisso, perennemente in movimento. Questo si può osservare in vari esempi: diceva un esponente della finanza che uno dei problemi italiani è la massa di proprietari di casa, poco propensi a spostarsi inseguendo le esigenze del lavoro, senza alcun interesse per la famiglia che trova uno spazio sotto il tetto all'insegna della relazione domestica. E anche alcune scelte della green economy vanno in questo senso, in modo suadente ma la anche la green economy è usata dalla globalizzazione per le sue scelte (il)logiche. Che succederà a chi non si adegua? Saranno costretti a vendere la casa per un pugno di euro? Saranno sanzionati? Dove c'è la famiglia c'è ancora un rapporto solidale, sottratto alle logiche del *do ut des* ma una famiglia senza casa non esiste e gli individui atomizzati perdono la loro individualità. Dove c'è casa d famiglia c'è civiltà e senza restano solo legami competitivi e concorrenziali. La difesa della casa è una difesa di civiltà”.

I tecnici sono entrati in scena con **Giovanni Puglisi**, responsabile Dipartimento Efficienza Energetica dell'Enea: “Siamo entrati nella fase in cui il decisore politico, nei prossimi 24 mesi, dovrà operare per recepire la direttiva case green – ha spiegato – Per il residenziale non ci saranno obiettivi così stringenti come per gli altri edifici, dando così ampia libertà al legislatore. Registro un approccio molto positivo, con l'istituzione sin dal 2023 di tavoli tecnici che forniranno supporto all'elaborazione normativa. Con l'obiettivo di capire lo stato di fatto degli edifici in Italia e le loro prestazioni. È importante che anche l'utenza finale conosca gli elementi essenziale per scegliere i soggetti che effettueranno gli interventi: l'incentivo fiscale come il superbonus ha indotto il meccanismo antivirtuoso. Invece devo partire da un'analisi puntuale e precisa della situazione energetica del mio stabile e solo dopo decidere gli interventi. Questo perché l'efficienza energetica costa, anche più del risparmio realizzato.

Luca Dondi, Ad di Nomisma, ha accennato all'evoluzione del mercato e delle nuove esigenze della domanda, in parte legate a stili di vita e in parte a caratteristiche di composizione e anagrafiche, contrapposte all'inadeguatezza dello stock immobiliare di un Paese in cui non costruisce quasi più e si riqualifica in misura insufficiente, nonostante si sia speso moltissimo per misure di incentivazione senza logica: “Tutto questo in un contesto che presto dovrà fare i conti con gli obiettivi della direttiva case green senza misure di supporto. Nel 2091 il 40% delle famiglie sarà composto da una sola persona. Questo condiziona molto il mercato. Gli obiettivi della direttiva case green sono molto stringenti e sono difficilmente conseguibili in una realtà dove non c'è più un prodotto nuovo, a differenza di altri Paesi: la produzione edilizia su Genova è quasi inesistente ma anche la rigenerazione urbana. Senza incentivi adeguati è impossibile arrivare agli obiettivi, soprattutto da condomini di grandi dimensioni dove si concentrano proprietari meno abbienti. Chiusa la fase del 110% si dovrà creare un tavolo dove ripensare un percorso. Ci sono operatori economici come le banche che stanno pensando di condizionare i finanziamenti allo stato di efficienza energetica della casa. Locazione: abbandoniamola strada di obbligare i proprietari a fare un certo uso della loro proprietà, pensiamo invece a defiscalizzazione e ad altri incentivi e agli investitori istituzionali che vanno richiamati a un impegno sul segmento residenziale”. Credo – ha concluso Dondi rispondendo a Fusaro - che ci siano già abbastanza elementi tecnici per correggere una visione sbagliata della transizione ecologica, senza inserire la protesta in una lotta all'Europa o a ipotetici complotti che mirano a sconvolgere la società e la famiglia”.

Vincenzo Acunto, Ad di Sif Italia, ha tratteggiato il quadro del ruolo degli amministratori e del condominio nei prossimi anni: “Sif Italia è una Spa, considerato il primo amministratore di condominio per volume d'affari, gestendo 1.300 condomini. L'esperienza vissuta con i bonus fiscali ci dice che quando cominciamo a mettere delle date precise creiamo una speculazione latente. Oggi abbiamo 40mila cantieri bloccati e 350mila famiglie con le impalcature e le imprese edili scomparse (11mila, create nel 2020 e chiuse nel 2023)”. Qualunque adeguamento green – ha detto Acunto - dovrà passare dal condominio e dagli amministratori: alcuni amministratori quasi si vantano di non aver approfittato dei bonus fiscali, evitando così un grossissimo problema. Ma così i loro condomini non hanno beneficiato di alcunché. Il grido di allarme è: dovremmo anzitutto regolamentare il mercato delle forniture. “Noi abbiamo fatti 40 superbonus, 31 chiusi serenamente ma 9 sono ancora bloccati, per cause che vanno dal general contractor che non aveva inviato la pratica fiscale alla società che aveva subappaltato a imprese sparite, a progettisti e direttori dei lavori che danno le dimissioni”. Con gli obblighi che arriveranno con l'attuazione della casa

green – ha concluso Acunto - si dovrebbe dare un occhio di riguardo al piccolo proprietario, da tutelare rispetto a questo mercato: “Ecco i consigli da applicare: scegliere partner affidabili, sia come professionisti che come organizzazione, anche attraverso le referenze; attenzione alla qualità dei materiali impiegati; stipulare polizze sul completamento dei lavori. E Pensiamo che il 90% del patrimonio edilizio residenziale è in condominio”.

Il problema dei finanziamenti per rinnovare energeticamente il parco immobiliare italiano è stato posto da Riccardo Corino, (Dirigente area business Iccrea Banca S.p.a.): “Le banche hanno interiorizzato il tema, soprattutto quelle più piccole e legate al territorio. Le tematiche sociali sono sempre più presenti nelle scelte degli istituti di credito. Oltre le disposizioni normative, a cui le banche devono attenersi, si uniscono motivazioni etiche e di mutualità, specie per le banche di territorio, come le Banche di Credito Cooperativo”. Corino ha poi illustrato le proposte di Iccrea per i “mutui green”.

Negli interventi conclusivi Pucci ha presentato anzitutto il volume sui 50 anni di storia dell’Uppi, sottolineando la presenza nelle pagine delle persone che già nel passato si sono impegnati in una storia così lunga. Poi ha recensito il completissimo volume di Jean Claude Mochet “Casa e fisco”, arrivato alla terza edizione e pubblicato in questi giorni. “Il messaggio che avevo mandato – ha concluso Pucci – è stato quello di mettere insieme i proprietari, i condomini, i tecnici come l’Enea e le banche: se faremo gli Stati Generali della proprietà uscirà fuori sicuramente qualcosa di buono. Noi e le altre associazioni venivamo invitati ai talk show ma ora questo è cambiato: si tende a invitare solo giornalisti, o solo parlamentari o il soggetto come il singolo piccolo proprietario: la presenza delle associazioni sta scomparendo. Cerchiamo invece di essere noi a proporre il futuro di queste case green.

Jean Claude Mochet (segretario generale Uppi) ha voluto elencare gli ostacoli alla proprietà, dal blocco della cessione dei crediti fiscali all’aumento della ritenuta sugli affitti brevi, ai continui mutamenti della politica fiscale, come l’obbligo di spalmare in 10 anni il credito del superbonus: “I tempi sono molto difficili: abbiamo presentato in Senato 28 proposte di politica fiscale, nessuna accolta. Noi non siamo antieuropeisti ma qualcuno in Europa aveva scritto, nella prima versione della direttiva case green, che se non avessi efficientato la casa non l’avresti più venduta: questo è gravissimo! Sono scelte politiche che non ci piacciono, pensiamo ai sacrifici fatti per avere una casa. I proprietari devono essere protagonisti ma delle nostre proposte non c’è traccia. Da un lato abbiamo un’Europa con idee folli e dall’altro un Governo che non sembra capace di questa transizione o la rigenerazione urbana, dopo aver dimostrato la sua incapacità, di gestire il superbonus”.

“Il mio ruolo – ha detto il coordinatore generale nazionale Uppi **Gilberto Baldazzi** – è quello di continuare il lavoro interno della nostra organizzazione, con la formazione di classi dirigenti sempre più preparati. Domani, nella nostra assemblea semestrale, faremo sì che la nostra forza diventi dirompente. Abbiamo ottenuto moltissimo quando abbiamo organizzato il nostro staff e la passione del presidente che abbiamo eletto”.

A conclusione della giornata sono stati premiati per la loro dedizione all’Uppi quattro soci fondatori: **Pierluigi D’Angelo, Gilberto Baldazzi, Romeo Busanelli e Giovanni Cesarano.**