

FIMAA Flavio Bassanini è vice presidente vicario della federazione per l'area di Milano, Lodi e Monza Brianza

«Case green? Dipende dai territori»



Flavio Bassanini, vicepresidente vicario della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di Milano, Lodi e Monza Brianza che conta oltre 2.200 iscritti

di **Stefano Cornalba**

MELEGNANO

«La rivoluzione green rappresenta una grande opportunità, ma non può essere calata dall'alto senza considerare le specificità dei singoli territori». È questo il pensiero del vicepresidente vicario della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di Milano, Lodi e Monza-Brianza **Flavio Bassanini**, che conta oltre 2.200 iscritti tra imprese e agenti immobiliari. «Le decisioni adottate a livello europeo vanno nella direzione di ridurre i consumi e migliorare la situazione delle nostre città sul fronte ambientale - è la premessa di Bassanini - A mio avviso non può essere però calata dall'al-

to, ma deve adattarsi alle specificità dei singoli territori e più in generale degli Stati interessati dal provvedimento».

Il riferimento è alla direttiva europea "Case green", che entro il 2030 mira a ridurre del 60% le emissioni nel settore edilizio per arrivare alla neutralità climatica entro il 2050. Per quanto riguarda l'Italia, dal 2028 gli edifici pubblici e dal 2030 quelli privati di nuova costruzione dovranno essere a zero emissioni. Gli edifici residenziali dovranno ridurre il consumo energetico medio del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Per quelli non residenziali, è confermata la percentuale del 16% entro il 2030, che salirà al 26% entro il 2033. «Prendiamo proprio il caso

dell'Italia, dove la proprietà edilizia è molto frazionata - continua Bassanini - Quasi l'80% della popolazione è proprietaria di case: soprattutto nei grandi complessi, non è semplice mettere d'accordo tutti i condomini. Si spiega così la difficoltà di deliberare gli interventi di carattere green, che a mio parere scontano anche altre criti-



La rivoluzione verde è una buona cosa, ma non può essere calata dall'alto, eguale in tutte le nazioni

cià. Le banche erogano mutui vantaggiosi per l'acquisto di abitazioni con queste caratteristiche, ma nel contempo le vecchie case vengono deprezzate». Tutto questo non agevola certo il mercato della sostituzione: per acquistare i nuovi appartamenti green, i cui costi raggiungono cifre importanti, i proprietari devono infatti alienare gli appartamenti vetusti. «Cito solo il caso di Melegnano, tra i maggiori centri del Sudmilano, dove la spesa per un'abitazione di nuova costruzione tocca anche i 4mila euro a metro quadrato - conferma il vicario di Fimaa - Nasce da qui la possibilità di offrire ulteriori strumenti per garantire interventi simili a coloro che non hanno la possibilità di sostenere tali investimenti».

Cofondatore dell'agenzia Casa Idea Studio con sedi a San Giuliano Milanese, Melegnano e San Zenone al Lambro, il 64enne Bassanini boccia infine il Super-bonus. «L'operazione ha portato sì ad una riqualificazione energetica di una piccola parte del patrimonio immobiliare, ma anche nel Sudmilano diversi condomini sono rimasti a metà del guado - conclude - Con i relativi costi a totale carico dello Stato, sono state gonfiate le spese soprattutto per i materiali, i cui prezzi più elevati si sono mantenuti nel tempo. Dopo la cura dimagrante in tema di manodopera e materiali seguita alla crisi tra il 2008 e il 2018, le imprese del settore immobiliare si sono trovate impreparate davanti all'ondata di richieste relative al Super-bonus, che si è insomma rivelata una valida intuizione con una pessima attuazione». ■



Le case ad alta efficienza energetica costano molto, quelle più datate perdono valore: ma non si può acquistare il nuovo senza vendere il vecchio. Il super bonus? Valida intuizione e pessima attuazione

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PUNTO L'impennata dei prezzi delle abitazioni a Milano ha spinto sempre più famiglie a lasciare la metropoli, c'è però un "nodo" affitti

Sudmilano e Lodigiano sono appetibili: «I collegamenti fanno la differenza»

MELEGNANO

«Il Sudmilano e il Lodigiano sono sempre più appetibili per chi lascia Milano, ma diventa fondamentale rilanciare il settore degli affitti». È questa la fotografia scattata dal vicepresidente vicario di Fimaa Flavio Bassanini, che nel 1985 a San Giuliano Milanese ha fondato l'agenzia Casa Idea Studio, a cui sono seguite nel 1986 la sede di Melegnano e nel 2000 quella di San Zenone al Lambro. «Dopo l'Expo del 2015, a Milano i prezzi delle case sono esplosi - è la premessa di Bassanini - In tanti lasciano la metropoli

per scegliere soluzioni più economiche». Sempre secondo Bassanini, «tra le mete privilegiate ci sono il Sudmilano e il Lodigiano, che sono serviti da importanti collegamenti verso Milano». A Melegnano nell'ultimo periodo è stata ad esempio rafforzata la linea S12, che ferma anche nelle stazioni di San Giuliano, Borgolombardo e San Donato. Anche grazie al passaggio della S1 Lodi-Milano, per gran parte della giornata parte insomma un treno ogni 15 minuti dallo scalo di Melegnano, dove ha visto la luce una vera e propria metropolitana leggera.

«A partire dal Covid, abbiamo poi conosciuto l'esplosione dello smart working, che vede i residenti trascorrere in casa buona parte della giornata - continua Bassanini - Tutto questo ha favorito le abitazioni di maggiori dimensioni, che agevolano una migliore qualità della vita. Senza dimenticare l'importanza della fibra ottica, che purtroppo è ancora assente in vari centri del territorio».

Il vicepresidente di Fimaa lancia infine un appello per dare nuova linfa al settore degli affitti. «In parte già avviati sul territorio, diventano



fondamentali appositi tavoli di confronto tra i componenti la filiera immobiliare per varare misure ad hoc - ribadisce in conclusione il titolare di Casa Idea Studio, agenzia attiva

nell'intero Sudmilano - Lo scopo finale è quello di immettere sul mercato le innumerevoli unità immobiliari tuttora sfitte». **S.C.**