

Spuntano le ipoteche verdi per restauri più sostenibili

IL CONVEGNO / Aspetti finanziari, immobiliari e normativi analizzati in un incontro al Centro studi di Villa Negroni a Vezia
La transizione ecologica in Svizzera vale in totale 387 miliardi di franchi, finanziabili in gran parte dal sistema bancario

Gian Luigi Trucco

Il settore finanziario può fornire un contributo di rilievo al processo di transizione ecologica, sia nel comparto degli investimenti sia in quello dei finanziamenti. Tali aspetti sono stati oggetto di un incontro promosso dall'Associazione bancaria ticinese (ABT) presso il Centro studi di Villa Negroni (CSVN) a Vezia, che si è concentrato in particolare sull'attività ipotecaria legata all'immobiliare.

Franco Citterio, direttore ABT, Alberto Celletti (ABT) e Andreas Schweizer, docente alla School of Management & Law di Winterthur, hanno illustrato e commentato il recente studio effettuato da SwissBanking su tale tema.

«Il patrimonio immobiliare ticinese è vetusto» ha sottolineato Citterio, più della media svizzera, e il credito ipotecario ha un ampio potenziale non solo nel finanziare le nuove costruzioni ma soprattutto nel ristrutturare quelle esistenti in

un'ottica di migliore sostenibilità. A livello svizzero si stima che gli immobili siano responsabili di un terzo delle emissioni di CO₂, soprattutto per carenze nei sistemi di riscaldamento e di isolamento. Almeno un milione di abitazioni necessitano di un rinnovamento.

Secondo gli esperti gli immobili riadattati beneficerebbero di affitti maggiori e minori tempi di mancata occupazione. SwissBanking ritiene che tale «transizione verde» comporti una spesa di 387 miliardi di franchi, di cui il 90% potrebbe venire dal settore bancario.

Sono stati discussi i vari aspetti che condizionano lo scenario: norme sempre più stringenti, divieti che arriveranno, specifiche e certificati di efficienza energetica, incentivi fiscali ed esigenza di maggiore sensibilizzazione, anche attraverso la formazione dei consulenti bancari, su cui si è soffermata Helen Tschümperlin Moggi, responsabile Area Finanza del CSVN. Uno scenario che si trova tuttavia a fare i conti con tassi d'interesse in

rialzo e margini operativi in diminuzione.

Andreas Schweizer ha anche considerato le scelte di sostenibilità cui è chiamato il wealth management, fra direttive che escludono certe tipologie e criteri di rapporto rischio-opportunità che guidano l'asset allocation verso investimenti più o meno verdi (in certi casi solo in chiave di marketing). Talvolta la scelta riguarda realtà in via di trasformazione o dall'impatto realmente favorevole, fermo restando che il concetto di sostenibilità è complesso.

Il rischio sempre al centro

La tavola rotonda, cui hanno partecipato rappresentanti del mondo bancario e tecnici, ha consentito di evidenziare aspetti quali l'importanza della valutazione del rischio nella concessione di credito, come ha sottolineato Curzio de Gottardi di BancaStato, tanto più alla luce delle direttive emanate dalla Finma. Per Remo Cramer di UBS il fattore «prezzo» dell'ipoteca come elemento determinante nella scelta del

Una casa rinnovata con criteri ecologici acquisisce valore e l'investimento si ripaga velocemente

cliente va accompagnato con una consulenza ampia e competente attraverso tutte le fasi dell'operazione.

L'importanza di poter disporre di dati completi sul patrimonio immobiliare e le sue caratteristiche, funzione oggi agevolata dai processi di digitalizzazione, e svolta meglio dagli istituti bancari che non dagli enti pubblici, è stata evidenziata da Alberto Montorfani, titolare di AM Consulenze e membro del Comitato di SVIT Ticino. Montorfani ha anche posto in luce le remore che talvolta si frappongono alle iniziative di ristrutturazione degli immobili, per contrasti familiari o semplice bassa sensibilità, che ora la crisi energetica può contribuire a superare. Dal canto suo Fabrizio Noembrini, direttore di Ticino Energia, ha ricordato come l'impegno finanziario ingente che il proprietario sostiene, e che in molti casi costituisce un ostacolo, venga comunque ripagato nel tempo in termini di risparmio energetico e di apprezzamento dell'immobile.