

# TUTTI I VANTAGGI DI UN EDIFICIO ECOSOSTENIBILE

**GIOVANNI MASTRODDI** DELLA MG IMMOBILIARE SPIEGA COME REALIZZARE O ACQUISTARE UN IMMOBILE CON ELEVATE CARATTERISTICHE DI SOSTENIBILITÀ E QUANTO SIA CONVENIENTE, NON SOLO CONVENIENTE NON SOLO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E DEL RISPARMIO ENERGETICO, MA ANCHE RISPETTO ALLE CONCRETE POSSIBILITÀ DI RIVALUTAZIONE ECONOMICA.

**L**a parola sostenibilità è oggi abusata e utilizzata molto spesso in modo non corretto. Possiamo definire cosa si intende, in ambito immobiliare, per sostenibilità economica?

«Quale fiduciario immobiliare, che calpesta il territorio di Lugano da tanti anni con il nostro brand MG Immobiliare, sono felice di utilizzare le pagine di questa rivista per parlare di sostenibilità immobiliare. Per il nostro settore la sostenibilità rappresenta una voce importante sia per la gestione delle attività di agenzia che per il cambiamento green percepito e desiderato dai clienti. Tutti noi, clienti ed operatori, siamo attenti alla so-

stenibilità e alla qualità di vita attuale e futura. Come definirla? Nella accezione moderna, un qualsiasi investimento prende in considerazione le 3 componenti che vengono sintetizzate in ESG, cioè Environment, Social e Governance che possiamo tradurre in attenzione verso l'ecologia, avere una responsabilità sociale ed una gestione coscienziosa».

**Che cos'è invece la sostenibilità ambientale applicata al mondo delle costruzioni?**

«Vivo il settore a tutto tondo, quale agente di vendita, valutatore e consulente per nuove promozioni, percepisco come l'attenzione sia rivolta al benessere soggettivo, a quello della collettività ed anche alla redditività personale e del nostro territorio. Migliorando il valore degli immobili si fa leva sul principio che la sostenibilità ripaga se associata ad effetti positivi a lungo termine, salvaguardando il valore della nostra casa e con esso la rivalutazione economica.

Siamo consapevoli che i rischi maggiori derivano dal cambiamento climatico e di conseguenza dai requisiti delle norme edilizie e di gestione, con gli elevati costi e le risorse per mantenere calda o fresca la casa, problemi che hanno in questo periodo storico un grande impatto sulle nostre decisioni».

**In che misura la sostenibilità ambientale concorre oggi alla determinazione del valore di un immobile?**

«Una riflessione è quella che qualifica l'investimento immobiliare, cioè "investire nel mattone", come sinonimo di protezione del capitale ed incremento di valore nel tempo. Il buon proprietario, che punta sulla sostenibilità immobiliare, permette di migliorare la qualità di vita della sua famiglia, protegge il clima e migliora anche il suo immobile. Può migliorare l'isolamento termico, convertire il sistema di riscaldamento, ottenendo tanti vantaggi: distin-



guere la sua proprietà da quelle vecchie, aumentando il valore anche in prospettiva di una futura vendita; ottenere un certificato energetico denominato Ce-Ce, Minergie o SNBS, una etichetta di sostenibilità svizzera. Si otterrà così anche una diminuzione delle spese accessorie grazie ai possibili aiuti cantonali. Quasi tutti i Cantoni e molti Comuni promuovono infatti l'energia solare, con remunerazioni importanti sul costo dell'investimento; i sistemi fotovoltaici ricevono sovvenzioni tramite la cessione di energia prodotta ed i costi sostenuti possono essere fiscalmente detraibili».

**In che modo si è trasformata la sensibilità dei clienti nei confronti dell'attenzione per l'ambiente e quali le richieste più spesso rivolte ad un promotore immobiliare?**

«La sensibilità dei proprietari immobiliari è aumentata grazie alle informazioni e alle statistiche che dimostrano come il 25 % delle emissioni di gas ser-

ra in Svizzera provenga dagli edifici. Le richieste variano a seconda se si tratta di nuove edificazioni o di risanare quelli esistenti. Ogni Cantone ha dei piani di sostegno per aiutare e sostenere con incentivi e defiscalizzazioni tali costi, sia che si tratti di risanare e qualificare l'involucro del palazzo o della villa, così come per convertire l'impianto di riscaldamento, con lo scopo di ridurre le emissioni dannose».

**A suo giudizio, il quadro normativo svizzero risulta essere adeguato a favorire, una transizione verso modalità di fruizione e rispetto dell'ambiente più sostenibili?**

«Il quadro normativo svizzero ha partorito nel 2013 una nuova Legge federale riguardante la pianificazione territoriale, con impegno ad utilizzare il territorio in giusta misura, ripartendo gli spazi per l'abitazione, il lavoro e il tempo libero servendoli con una adeguata rete di trasporti pubbli-

**Qual è infine la situazione in Ticino ed è possibile segnalare oggetti immobiliari di recente costruzione particolarmente meritevoli di attenzione riguardo al rispetto di criteri di sostenibilità?**

«Ho partecipato con grande soddisfazione a tutte le fasi di progetto, analisi, oltre ad essere il responsabile vendite del più grande complesso immobiliare privato del Ticino, Residenza Parco Casarico a Sorengo: con oltre 150 appartamenti, ha ricevuto il premio BINDING 2022 di innovazione e biodiversità, che migliora la qualità residenziale, avendo utilizzato elevati criteri di sostenibilità, inserito in un parco di 20.000 mq. Per MG Immobiliare il rapporto di fiducia con i clienti è la cosa più importante: per questo, da anni ci chiediamo come fare per migliorare costantemente e per essere sempre all'altezza delle loro aspettative. Ecco perché ricerchiamo e proponiamo i migliori immobili, tecnicamente perfetti e con la tecnologia più avanzata».

01  
Montagnola: Villa con Dépendance  
Direttamente a Lago, Esclusiva Proprietà

02  
Lugano: Villa a Due Passi  
dal Centro e dalla Natura

03  
Lugano: App.to 2,5 loc.,  
Centralissimo e Perfetto



**MAG**  
FIDUCIARIA IMMOBILIARE

MG FIDUCIARIA  
IMMOBILIARE SAGL  
Via Pessina 9  
CH-6900 Lugano  
T. +41 (0)91 921 42 58  
T. +41 (0)79 354 01 21  
info@mgimmobiliare.ch  
www.mgimmobiliare.ch