

È sostenibile sostenere la sostenibilità? Non è uno scioglilingua ma una domanda.

Buonasera a tutti.

Questa è la domanda che il gruppo di lavoro, un tempo si chiamavano comitati, dell'Associazione Svizzera Valutatori Immobiliari sezione della Svizzera italiana si è posto in occasione di questo congresso immobiliare. Io rappresento questo gruppo di persone entusiaste e appassionate che voglio ringraziare per il loro impegno.

È un ragionamento, un pensare apertamente, una breve, forse troppo breve riflessione per inquadrare la sostenibilità nel nostro fare quotidiano di valutatori, ma anche e soprattutto di cittadini.

È una riflessione che parte da una semplice immagine. Da un grande esempio di architettura greca. L'architettura greca è sempre un grande esempio.

Le Korai, le fanciulle, sostengono con leggerezza, ma con forza e determinazione, il peso della trabeazione.

Sostengono e al tempo stesso si appoggiano su una base.

Sono i tre elementi che ci interessano e che vogliamo ora sinteticamente indagare, per curiosità.

Il primo: il sostenere. Le Korai, appunto, sostengono, tengono sollevato in alto, nel cielo. **È il soggetto.** Per noi quindi il valutatore immobiliare, ma non solo. Anche il proprietario, il promotore, l'architetto, tutti insieme sostengono. Non si può sostenere nulla in solitaria. Si sostiene qualcosa.

Il secondo: l'essere sostenuto. **È l'oggetto.** La trabeazione, in questo caso, ma nel nostro la sostenibilità; o meglio la sostenibilità nella valutazione immobiliare. Il valore dell'oggetto valutato.

Il terzo: l'appoggio. **Sono le fondamenta del sostenere.** Ossia la base, solida, resistente, ferma, immobile, sulla quale appoggiamo il nostro fare quotidiano. Fondare il nostro agire.

Sono architetto di formazione e di pensiero, quindi mi perdonerete questa associazione mentale.

Mentre tenterò di esplorare questi tre elementi, lascerò scorrere qualche immagine che narra di sostenibilità o spesso di insostenibilità. Sono due fratelli gemelli... hanno lo stesso DNA.

Dunque, abbiamo l'oggetto, ciò che viene sostenuto, ciò che a tutti interessa sapere quando hanno un immobile: il suo valore.

Ma valore e valere, quanto vale?, hanno la stessa radice e significano appunto stare bene, essere sani, poter sostenere. Un valore ha una sua forma di benessere.

Un valore immobiliare, non è astratto, è molto concreto, tangibile, misurabile, quantificabile. È una quantità, potremmo dire.

Ma un valore, un valere, è anche multiplo di me stesso.

Etico

Morale

Sociale

Culturale, soprattutto

Artistico  
Architettonico

...

Ambientale  
Paesaggistico

...

Sentimentale

...

Economico

Soprattutto, e altrimenti non verremmo chiamati a lavorare e non saremmo qui ora, economico.

Un immobile vale dal momento che è sano e quindi può rendere. Ha un rendimento. Un ritorno economico.

Un valore, che guarda ai dati del passato, alle statistiche, ai numeri, alle cifre messe a disposizione, ma che poi si orienta al futuro, alla possibilità.

Un valore di mercato, quindi, effimero, scambiabile, che dura limitatamente nel tempo, e i professionisti lo sanno bene, proprio perché le condizioni sulle quali si analizza il valore di mercato sono mutevoli. Basta poco per mettere in discussione il valore di mercato. È un castello di carte.

Il mercato è anche da sopportare o da supportare.

Non è complesso fare questi calcoli, queste analisi è la parte più sicura in quanto si basa su dati passati.

Poi esistono le korai, le fanciulle, che con leggerezza ma con forza sostengono la valutazione immobiliare. Insisto sulla leggerezza in quanto è essa stessa un valore da recuperare. Un valore culturale.

Il valutatore qui, per essere un valutatore efficiente e credibile, dovrà quindi guardare, con sapere culturale e sguardo ampio a tutta una serie di fattori che elenchiamo unicamente come appunti, senza entrare nel merito.

E guarda ovviamente in termini pratici, appunto, di realtà. Diamo uno sguardo rapido a questo quadro reale di riferimento:

Gli eccessi, da evitare

Gli estremi, da evitare

La flessibilità

L'adattabilità

La praticità

La riconversione degli spazi

Le strutture portanti

I materiali da costruzione Di facile reperibilità

Ecologici

Locali

Semplici

Pratici

La durata di vita

Il ciclo di vita

Le installazioni

Le infrastrutture

Gli accessi

I consumi in generale, di energia grigia e di energia d'esercizio

La classe di efficienza energetica

Le certificazioni, Minergie, Eco, Plus, A (io personalmente ho un debole per la A...)

La posizione del fondo

Il fondo

La qualità dell'aria

La vista

La luce

Il soleggiamento

I servizi di prossimità

I vicini

Il contesto intergenerazionale (su questo dovremmo aprire un nuovo congresso...)

Le Scuole

I negozi

La sicurezza

Il comune

Il cantone

La politica

Lo Stato

...

Un valutatore guarderà con molta attenzione quindi ai tre famosi e tanto utilizzati pilastri della sostenibilità

ECONOMIA

SOCIETÀ

AMBIENTE

Le associazioni di categoria, SIV SEK SVIT RICS insieme all'università di Zurigo hanno elaborato il programma NUWEL che permette ai valutatori di quantificare nel proprio fare tutta una serie di parametri di sostenibilità, di cui ne ho accennati solamente alcuni. Sono coinvolti CH DE e AU

La formazione del valutatore è quindi fondamentale. SIV e SIREA, ma anche SVIT e SEK portano avanti da anni la formazione del valutatore. La sostenibilità diventa quindi programma di studio e di apprendimento. Ecco la forza con la quale si sostiene. La forza della propria formazione e cultura generale.

È la curiosità delle korai che le fa essere forti e leggere...

La curiosità è il come si guarda attorno a noi e a quello che succede. Si sostiene quindi con lo sguardo aperto e pronto a vedere il valore delle cose. Uno sguardo leggero.

Ripeto. Un valore scambiabile e quindi di mercato. Effimero e reale, quasi allo stesso tempo.

E poi esistono le fondamenta sulle quali appoggiamo il nostro sforzo di sostenere. Base, basamento, che deve essere solido, fermo, duraturo, stabile, compatto, consistente, radicato e profondo. Avete mai provato a fondare una casa sulla sabbia? Provateci.

Questo valore non è commerciale e di mercato. Questo è un valore profondo, durevole. Qualcosa che è scolpito in noi. Una forma, un orientamento, una guida per il nostro curioso sguardo.

Tutto il lavoro scientifico di analisi, di lettura di dati, di messa in relazione dei dati e di correlazione tra tutto questo sapere si basa, si appoggia su un testo scritto.

Semplice e leggero, nel senso che ci tiene insieme come cittadini e ci permette di appoggiarci ad esso. La nostra solida base di convivenza.

Noi,

“Coscienti delle acquisizioni comuni nonché delle [loro] responsabilità verso le generazioni future”

così recita il preambolo della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999

Notate le parole:

- Coscienti
- Responsabili
- In un mondo globale, ossia delle acquisizioni comuni
- Per le generazioni future

(i non ancora nati, aggiungo io, quelli che devono ancora prendere coscienza)

E soprattutto l'articolo 2 della Costituzione, dopo l'articolo 1 che parla del popolo e dei Cantoni, che è lo scopo per il quale stiamo insieme:

Capoverso 2

“Promuove [la Confederazione] in modo **sostenibile** la comune prosperità, la coesione interna e la pluralità culturale del Paese.”

Capoverso 4

“Si impegna [la Confederazione] per la conservazione **duratura** delle basi naturali della vita e per un ordine internazionale giusto e pacifico.”

Eccole lì, scolpite nella pietra, le parole

**DURATURO E SOSTENIBILE**

Questo non è per nulla scontato, e mi avvio alla conclusione.

Aver riconosciuto che il mondo è mutato e che quindi le basi sono cambiate – da una economia (di buon governo) di consumo a una economia duratura e sostenibile – non è cosa da poco. Così almeno noi crediamo. Questa non è filosofia, anche, ma è un dato pratico, reale, concreto, che concerne il 15.4% del prodotto interno lordo ticinese, solo per la costruzione e l'immobiliare. Non cosa da poco. Questo è il motivo per il quale abbiamo una forte migrazione e il costo al metro quadrato è paragonabile alle città del mondo.

Per qualche anno, quindi, prima di cambiare ancora prospettiva, abbiamo la possibilità di fare scelte a lungo termine per quelli che non sono ancora nati.

Ecco il vero valore. Eccole lì le fondamenta del nostro valutare e di tutte le leggi che sono seguite a quella scelta di fondo. Leggi che andranno a rinforzare questa visione.

Abbiamo quindi la possibilità, come cantone e come cittadini di essere partecipi di queste scelte e sostenere con slancio e leggerezza, ma con forza, la sostenibilità.

A domanda bisogna dare risposta; alla nostra domanda:

**È sostenibile sostenere la sostenibilità?**

Non possiamo che rispondere, ora, ovviamente: **sì!**



Perché non è una moda o un gusto di passaggio, è un dato culturale, una volontà scritta nella nostra costituzione; noi l'abbiamo scritta, e come tale è il nostro **VALORE**.

**È il nostro VALERE.**

Grazie.

Emanuele Saurwein  
Lugano, 05.03.2013

Per il gruppo di lavoro SIV SI