

Il risparmio incide ancora poco sul

Il cambio di classe energetica fa tagliare anche mille euro l'anno ma non è ancora apprezzato dal mercato

Michela Finizio

Investire nella riqualificazione degli edifici conviene, ma il mercato ancora non lo sa. Nell'arco di vent'anni un immobile in classe energetica G (la più bassa, quindi la meno efficiente) "consuma" circa un quarto del suo valore di mercato. I costi della bolletta erodono il 13,6%, invece, del valore di un immobile in classe F, e un decimo di un immobile in classe E. Al contrario, un edificio "modello" certificato A+ richiede appena 15 euro al metro quadro per riscaldarlo per 20 anni e produrre acqua calda sanitaria.

Si tratta di stime, ma del tutto verosimili se prendiamo in considerazione una palazzina residenziale alimentata a metano e calcoliamo i suoi consumi medi durante l'inverno. A fare i conti è uno studio realizzato da **Enea**, in collaborazione **I-Com** e **Assoimmobiliare**, per valutare la differenza di prezzo che può essere assegnata sul mercato a edifici più o meno efficienti dal punto di vista energetico. Ad esempio nella periferia di Bari un intervento di riqualificazione, capace di trasformare un immobile in classe energetica G in un edificio più efficiente in classe C, riduce del 15,1% il peso della bolletta sul suo valore commerciale: vuol dire, in pratica, che grazie al "salto di classe" il proprietario potrà risparmiare circa 215 euro al me-

tro quadro nell'arco di vent'anni (che diventano ben 21.550 per un appartamento di 100 metri quadri), cioè circa un ottavo di quanto vale la proprietà, quotata in zona 1.424 euro al mq secondo l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'**agenzia del Territorio**. In sostanza, se le altre variabili che concorrono alla definizione del prezzo restano costanti, l'intervento di recupero si potrebbe tradurre almeno in un corrispondente incremento del valore dell'immobile.

Utilizzando i dati medi di mercato in quattro città italiane, l'indagine stima quanto potrebbe "valere" la riqualificazione di un edificio, capace di trasformarlo da classe energetica G a classe C. In centro storico a Roma, ad esempio, il risparmio ottenuto spalmato su 20 anni vale poco più del 3% del valore di mercato dell'unità abitativa; nella periferia della capitale può arrivare a valere anche il 7% del prezzo di mercato. Questi esempi sono del tutto teorici, ogni intervento di rigenerazione dev'essere valutato e certificato di volta in volta: i parametri che concorrono al risparmio in bolletta sono frutto di audit energetici legati alla zona climatica in cui si trova l'edificio e ad altre innumerevoli variabili che possono variare nel tempo. Eppure, fissare dei parametri standard e osservare come si comportano i consumi in relazione al valore di mercato aiuta a comprendere il ruolo che può giocare - in futuro - il business dell'efficienza.

È difficile immaginare che un potenziale acquirente spenda il 7% in più per un immobile più efficiente se la convenienza, rispetto ad una classe energetica inferiore, diventa reale solamente dopo vent'anni. Se confrontata, inoltre, con altri fattori che con-



corrono alla determinazione del valore di un immobile (come il panorama, la luminosità, il grado di finitura degli interni ecc.) la classe energetica ancora non è altrettanto capace di impattare sul mercato. A parità di location, vicinanza ai trasporti o contesto sociale in cui è inserito l'immobile, ci sono alcune variabili – cosiddette intrinseche, che vanno dalla presenza dell'ascensore all'orientamento dell'edificio – che pesano da sempre in modo rilevante nella determinazione del prezzo finale di vendita di un'abitazione: buone finiture pesano circa il 12 per cento; la "vista mozzafiato" incide fino al 20 per cento; l'esposizione anche il 10 per cento, e così via. Confrontando il peso del risparmio energetico con questi indicatori, appare evidente come il primo ancora non abbia lo stesso peso. E sia molto più difficile da ripagare nel tempo.

Al momento la qualità energetica fa la differenza solo per classi energetiche elevate oppure in caso di ristrutturazioni di edifici particolarmente degradati o in zone periferiche. Il mercato residenziale, insomma, ancora non ha saputo valorizzare le caratteristiche energetiche degli edifici, né tantomeno ha recepito la loro importanza. Solo il 53% degli annunci di vendita pubblicati su Immobiliare.it riporta gli obbligatori indici di prestazione. E «l'attuale sistema, basato su una etichettatura che richiama quella in uso per gli elettrodomestici, non pare in grado di fornire ad un compratore medio delle informazioni sufficienti a valutare l'effettivo impatto economico delle prestazioni energetiche nel lungo termine», sottolinea l'indagine Enea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

valore

Quattro recuperi sul territorio

Stima dell'incremento di valore (in %) di un immobile passato da classe energetica G alla C dopo un recupero

ROMA

SIMEPHOTO



ZONA	PREZZO MEDIO (€/MQ)	DA CLASSE G A C (%) *
Centro storico	6.892	3,1
Semi centrale	4.564	4,7
Periferia	3.066	7,0
Zone residenziali	4.434	4,9

MILANO

SIMEPHOTO



ZONA	PREZZO MEDIO (€/MQ)	DA CLASSE G A C (%) *
Centro storico	6.254	3,4
Semi centrale	3.259	6,6
Periferia	2.228	9,7
Zone residenziali	4.395	4,9

NOTA: se l'incremento corrispondesse al calo dell'incidenza della bolletta (risparmio energetico) sul valore dell'immobile, calcolato su 20 anni, a parità delle altre variabili

L'INDAGINE ENEA-ASSOIMMOBILIARE

Nota metodologica

L'indagine ipotizza consumi annuali e prezzi costanti nel tempo, prendendo come riferimento il prezzo del gas pari a 0,0769 euro al chilowattora (tasse incluse, consumatore domestico medio, al primo semestre 2012 secondo Eurostat) e il prezzo medio al metro quadro di un edificio residenziale in Italia (pari a 1.554 euro, secondo l'Omi del 2011). I costi medi di riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria, spalmati su 20 anni (tempo necessario per valutare qualsiasi investimento immobiliare) possono essere ridotti di molto grazie a numerosi interventi di riqualificazione che consentono di passare da una classe energetica all'altra, più efficiente, e tradursi in importanti risparmi economici. L'indagine condotta da Enea, in collaborazione con I-Com e Assoimmobiliare, si propone di fare delle stime, utilizzando dati costanti e variabili "congelate" nel tempo. Utilizzando i dati medi di mercato in quattro città italiane, l'indagine aiuta a comprendere quanto può "valere" un intervento di recupero su un immobile in classe energetica G (cioè la maggioranza degli edifici residenziali italiani), capace di trasformarlo in classe C

LA SIMULAZIONE DELL'IMPATTO SUI PREZZI

Il valore commerciale del salto di classe

Stima dei risparmi in bolletta e del possibile incremento del valore dell'immobile dopo un intervento di recupero, in base al cambio di classe energetica ottenuto



La bolletta in base alla classe energetica dell'edificio

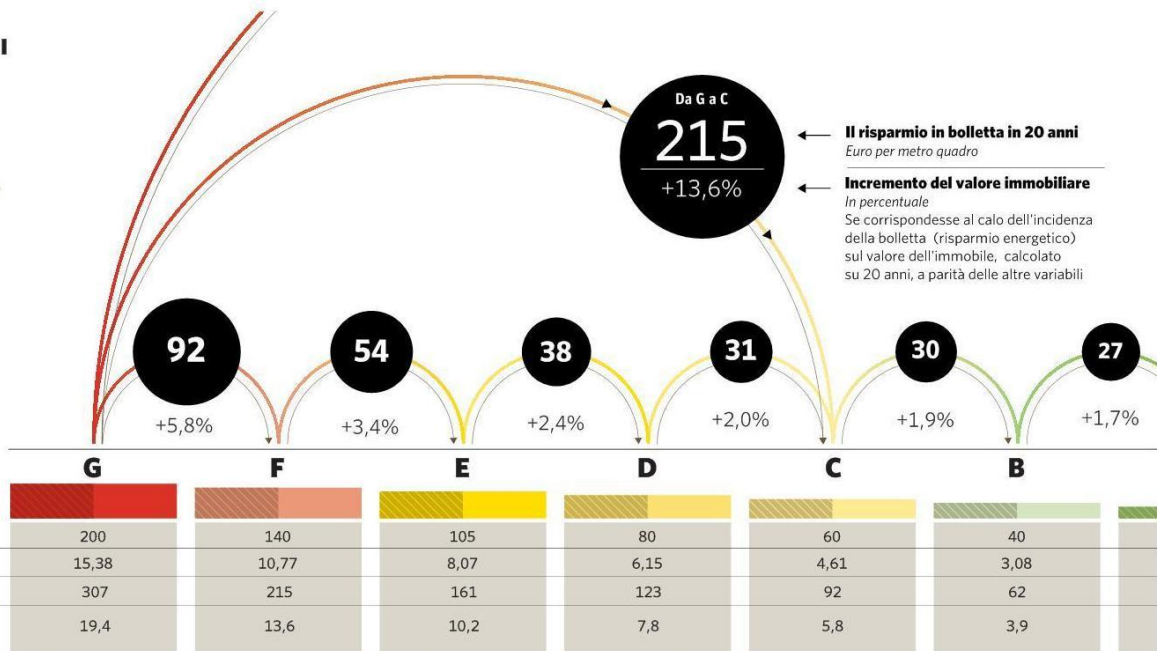
Il costo dei consumi di un'utenza domestica in funzione della classe energetica dell'edificio

Consumi (kWh/m2 anno)

Bolletta (€/m2 anno)

Bolletta in 20 anni (€/m2)

Incidenza della bolletta sul valore dell'immobile in 20 anni (%) **



Da G a C
215
+13,6%

Il risparmio in bolletta in 20 anni
Euro per metro quadro

Incremento del valore immobiliare
In percentuale

Se corrispondesse al calo dell'incidenza della bolletta (risparmio energetico) sul valore dell'immobile, calcolato su 20 anni, a parità delle altre variabili

*Stima per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di un'abitazione alimentata a metano (prezzo del gas=0,0769 euro/kWh tasse incluse, consumatore domestico medio I sem 2012 - Fonte Eurostat), con consumi annuali e prezzi costati
**Prendendo a riferimento un costo medio al mq pari a 1.584,00 (valore medio per l'Italia settore residenziale, dato Omi 2011)

Da G ad A+
292
+18,4%

20
+1,2%

NAPOLI

SIMEPHOTO



ZONA	PREZZO MEDIO (€/MQ)	DA CLASSE G A C (%) *
Centro storico	3.121	6,9
Semi centrale	2.247	9,6
Periferia	1.837	11,7
Zone residenziali	4.903	4,4

BARI

SIMEPHOTO



ZONA	PREZZO MEDIO (€/MQ)	DA CLASSE G A C (%) *
Centro storico	2.419	8,9
Semi centrale	2.011	10,7
Periferia	1.424	15,1
Zone residenziali	1.933	11,1

ti nel tempo, trascurando il fattore di attualizzazione

Fonte: elab. I-Com su dati Omi