



Salire di classe energetica alza il valore della casa: dal 15 al 40%

La ricerca. La rilevazione Iuav per l'Osservatorio Rebuild: quantificati nelle città di Padova, Mestre e Bergamo gli effetti degli investimenti. In Italia più del 55% delle residenze è ancora in classe F e G

Paola Pierotti

Salire di efficienza nel patrimonio immobiliare non è solo un onere ma un investimento. Padova, Mestre e Bergamo sono le tre città che raccontano – con dati alla mano – che salire nel ranking APE (l'attestato di prestazione energetica) è un affare e aumenta in modo non trascurabile il valore del bene immobile. Parliamo di incrementi del 14-18% quando si passa dalla classe G alla D, del 30-40% a seconda dei mercati locali se si sale dalla classe G alla A. Il tutto considerando che la D è la classe indicata dall'Europa come la minima per un primo allineamento delle unità immobiliari a superiori standard ambientali.

Ezio Micelli, professore ordinario all'Università Iuav di Venezia dove insegna le materie legate all'economia del progetto, anticipa i dati al Sole 24 Ore, raccontando che la ricerca fa tesoro di un piano di campionamento significativo, trecento alloggi per città, «tutti rigorosamente del mercato di seconda mano, quello che fa la ricchezza degli italiani, oggetto degli scambi, incluse le unità immobiliari nuove, perfettamente attrezzate sotto il profilo dell'efficientamento».

La ricerca curata da Iuav – per conto dell'Osservatorio Rebuild, che domani renderà noto il programma dell'edizione 2023 a Riva del Garda il 9 e 10 maggio – guarda a quelle quote dello stock immobiliare residenziale che sono a fondamento del patrimonio degli italiani e su cui potrebbe avere importante effetto la direttiva Ue. Nel 2018, sempre per Rebuild, con Gbci e Cbre, Micelli aveva coordinato una ricerca «sul segmento degli uffici e si dimostrava che a fine 2010 i segmenti *Leed Gold* e *Platinum* avevano un *premium price* sotto il profilo dei redditi significativo rispetto alle unità immobiliari tradizionali. Un dato controintuitivo allora, oggi pienamente consolidato. La prova – dice Micelli – che il mercato si è organizzato, individuando una segmentazione chiara e riconoscibile. La dimostrazione che l'efficientamento energetico e la sostenibilità degli immobili sono elementi di organizzazione del valore. E anche nel segmento residenziale il fenomeno è destinato a crescere».

Le tre città della ricerca sono state scelte a campione, città non metropolitane e senza un mercato immobiliare particolarmente rilevante, a testimonianza dell'apprezzamento generalizzato. Il tutto in linea con il

commento della presidente di **Assoimmobiliare Silvia Rovere**, a margine dell'ultimo Mipim, che ha dichiarato che «il parco immobiliare italiano necessita di una grande azione di rilancio e le istituzioni dovranno necessariamente utilizzare la leva fiscale per attrarre gli investimenti privati, senza i quali è impensabile avvicinarsi agli obiettivi concordati a livello europeo».

La transizione verde del settore immobiliare è una necessità che nasce da due fattori: una nuova e più matura domanda del mercato, confermata dai dati della ricerca Iuav-Rebuild, e una regolamentazione europea stringente. Questo il presupposto che **Assoimmobiliare** mette in evidenza, constatando che «in Italia, nonostante i tentativi di intervento degli ultimi otto anni con i diversi bonus fiscali – culminati nel Superbonus – il 55% delle abitazioni residenziali rientra ancora nelle due peggiori classi energetiche "F" e "G". Se affrontati per tempo, gli obiettivi di efficienza energetica delineati con la Direttiva Europea EPBD possono essere una grande opportunità di sviluppo e di stabilizzazione della crescita economica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

10%

AFFITTI BREVI

Secondo Aigab (l'Associazione gestori affitti brevi), solo questa percentuale di seconde case inutilizzate, in Italia, è adibita a «short rent»



Il confronto tra le città

L'incidenza dei passaggi di classe sui valori di immobili tra centro e periferia

E → D (UNA CLASSE)			G → D			G → A		
C	SC	P	C	SC	P	C	SC	P
PADOVA								
Variazione assoluta (euro/mq)								
116,23	91,24	71,63	332,59	261,10	204,98	716,70	562,65	441,71
Variazione relativa (%)								
4,92	4,92	4,92	15,49	15,49	15,49	33,38	33,38	33,38
MESTRE								
Variazione assoluta (euro/mq)								
81,35	81,35	81,35	230,99	231,99	232,99	504,24	504,24	504,24
Variazione relativa (%)								
5,76	5,76	5,76	18,29	118,29	218,29	39,93	39,93	39,93
BERGAMO								
Variazione assoluta (euro/mq)								
67,12	63,02	59,18	192,82	181,05	170,00	412,85	387,65	363,98
Variazione relativa (%)								
4,50	4,50	4,50	14,11	14,11	14,11	30,21	30,21	30,21

Nota: C= centro; SC=semicentro; P=periferia