

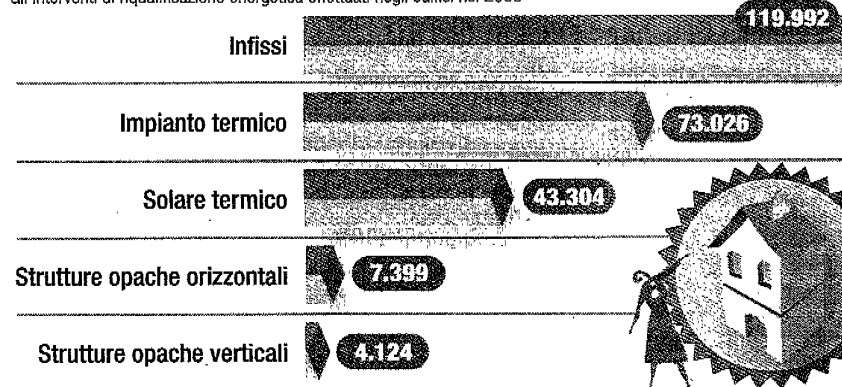
Rivoluzioni Indispensabile per le nuove costruzioni, cambierà il profilo dell'intero mercato immobiliare

Certificati Così l'appartamento vale di più

La documentazione relativa alla classe energetica influisce sul prezzo finale di vendita

L'HIT PARADE

Gli interventi di riqualificazione energetica effettuati negli edifici nel 2008



Fonte: elaborazione Cresme su dati Enea - 2008

DI GINO PAGLIUCA

Abitate a Milano e avete una vettura diesel senza filtro antiparticolato? Bene, provate a metterla sul mercato dell'usato e vedete se riuscite a rivenderla senza rimmetterci. Quello che sta succedendo nel mondo dell'auto può servire a comprendere come prevedibilmente l'obbligatorietà della certificazione energetica degli edifici cambierà il mercato immobiliare: il processo è già iniziato e sta accelerando i suoi ritmi (grazie anche alla crisi), anche se ci vorranno molti anni perché i suoi effetti diventino evidenti.

Variabile verde

Chi compra casa, però, non ragiona, o non dovrebbe ragionare, dall'oggi al domani ma in termini di medio periodo e le performance energetiche dell'immobile, in prospettiva, sono destinate a diventare un elemento decisivo della sua valutazione. Ne è assolutamente convinto Lorenzo Bellicini, direttore tecnico del Cresme, che presenterà al Saieenergia di Bologna il rapporto *Costruzioni ed efficienza energetica. Dai presupposti al mercato globale. Attualità e scenari*. «Negli ultimi mesi — spiega Bellicini — stiamo assistendo a un

fenomeno molto interessante: grazie anche alla grandi disponibilità di offerta in cantiere, i potenziali clienti non comprano la casa nuova se non è in classe energetica A; già quelle

classificate B e che pertanto hanno performance solo lievemente peggiori, sono del tutto snobbate. È un cambio di costume che però coniuga alla maggiore sensibilità ai temi del consumo sostenibile anche la consapevolezza che le prospettive di valorizzazione nel tempo dell'immobile sono legate alle sua qualità intrinseca».

La simulazione

Se fotografassimo la situazione a oggi e ragionando in termini puramente finanziari, in realtà le prestazioni energetiche dovrebbero avere solo un modesto impatto sul valore di un immobile: *CorriereEconomia* ha provato a calcolare il costo medio annuo del riscaldamento e del raffrescamento estivo di una casa da 100 metri quadrati a Milano classificata nelle varie categorie energetiche; un appartamento di classe A in media consente di risparmiare in un decennio 35 mila euro rispetto a una casa con le performance energetiche scadenti della classe G. Una differenza forte che però da sola non basta ad ammortizzare il maggiore costo della casa. Questo in pratica significa che se la casa in classe G costa 350 euro al metro in meno il risparmio non si ammortizza in tempi significativi. Il problema però è che tra dieci anni con tutta probabilità vendere quella casa in classe G comporterà un forte ridimensionamento del prezzo rispetto ai valori stan-

dard del mercato di allora. Questo perché in prospettiva la legislazione fiscale incentiverà sempre più gli immobili virtuosi e penalizzerà quelli che fanno sprecare.

Offerta in crescita

«L'offerta di case di edilizia sostenibile è destinata ad aumentare — spiega Bellicini — perché la gran parte delle nuove costruzioni dovrà rispettare regole più stringenti in materia di risparmio energetico. Già oggi molti comuni vincolano con i loro regolamenti edilizi la concessione dei permessi al rispetto di severi parametri energetici e il discorso non vale solo per l'edilizia di elevato standing; anche i bandi per il social housing prevedono ormai ovunque il rispetto di requisiti stringenti in materia energetica. Anche queste case, che potranno essere riscattate dall'inquilino, tra qualche anno sono destinate a finire sul mercato libero, contribuendo a deprimere il valore degli immobili meno validi». Il rapporto Cresme Legambiente 2009 rileva che già 557 comuni hanno cambiato il regolamento edilizio in termini più restrittivi sul rispetto dei parametri ambientali e tutti i piani casa regionali vincolano la possibilità di ampliamento o di demolizione con successiva ricostruzione al miglioramento delle performance energetiche.

Bisognerà comunque aspettare perché il mercato si saturi di case sostenibili: «Le case nuove — conclude Bellicini —

fanno crescere ogni anno solo dell'1-2% lo stock abitativo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

