



Un tema di grande attualità è costituito dall'efficienza energetica degli edifici e dal graduale adeguamento degli immobili verso prestazioni auspicabilmente migliori. E' un argomento di grande coscienza sociale e ambientale, ma che in molti casi ha già cominciato a trovare riscontri economici non trascurabili, dapprima in termini di risparmi gestionali, e in secondo luogo rendendo gli immobili più attraenti, soprattutto per le categorie di acquirenti maggiormente evolute (in primis, i grandi investitori internazionali).

Questo articolo di Fabio Mancini (Beta Multiservice s.r.l.) fa il punto della situazione e invita a riflettere su questa tematica, che va sempre più interpretata come un'opportunità assai più che una difficoltà o un problema,

## **PATRIMONIO IMMOBILIARE ED AMBIENTE: STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE**

*Fabio Mancini*

Le aziende della filiera del *real estate*, nel periodo della crisi, si sono concentrate sulle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, in essere o in acquisizione, attività che, nella comune accezione, vanno sotto il nome di *asset management* (acquisizione, ottimizzazione e massimizzazione delle redditività, valorizzazione ed eventuale dismissione) e *property e facility management* (supervisione della redditività dell'*asset* proveniente dalla locazione associata ad attività tecnico manutentiva).

Lo scenario attuale del *real estate* si è, dunque, riconfigurato spostando il focus su tali attività. La pianificazione nella gestione del patrimonio immobiliare consiste nella definizione delle politiche e strategie da porre in essere rispetto alle finalità che l'attore che detiene il patrimonio si pone, sia esso ente pubblico, società privata o fondo immobiliare. L'articolazione dei processi che porta ad intervenire e a definire strategie di valorizzazione passa attraverso delle fasi ben precise, che partono da una corretta due-diligence e ricognizione del patrimonio, in modo da evidenziare criticità e potenzialità, cui farà seguito una valutazione economica dei beni secondo le *best practices* di settore per terminare con la definizione delle politiche di valorizzazione.

In cosa consiste questa nuova frontiera delle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare da parte delle società che operano nell'attuale scenario del *real estate*?

Le leve da utilizzare sono diverse ma, in primo luogo, viene in rilievo la valorizzazione tecnica, tecnologica ed ambientale del patrimonio immobiliare.

Eseguito quindi un corretto processo di due-diligence, gli immobili possono presentare criticità tecnologiche sulle dotazioni impiantistiche e presenza di inquinanti, ovvero non essere a norma da un punto di vista impiantistico, in parte o in toto. Pertanto, la proprietà (o il gestore del patrimonio) interviene con programmi di adeguamento, immediato o progressivo a seconda se il bene o portafoglio di beni sia destinato ad un programma di dismissione o redditività.

I beni immobili interessati da dinamiche di valorizzazione, poi, possono essere a norma ma non ottimali dal punto di vista dell'efficienza energetica, ed ecco quindi che la proprietà, o chi cura le attività di *asset management*, interviene compiendo un *upgrading* strutturale sui fronti deficitari.

Rilevanti in tale ambito, sono state le indagini condotte sugli interventi di efficientamento energetico ed ambientale praticati dai fondi immobiliari attivi in Italia. Da tali indagini emerge come gli interventi effettuati da questa categoria di operatori sul patrimonio immobiliare gestito hanno interessato prevalentemente il segmento uffici e commerciale e tutti i fondi analizzati hanno dichiarato di aver effettuato interventi di miglioramento in ambito energetico-ambientale.

La distribuzione degli interventi è risultata molto variegata: sugli impianti (illuminazione e sistemi di condizionamento ambientale), sulle strutture (isolamenti termici), sui sistemi di monitoraggio dei consumi ed installazione di sistemi di generazione da fonti rinnovabili.

L'aspetto più rilevante consiste probabilmente nel fatto che la larga maggioranza dei fondi intervistati ha constatato esiti positivi quali un miglioramento dei risultati economici, un aumento nel valore di mercato degli asset e nella loro appetibilità (soprattutto verso gli investitori internazionali), nonché un significativo ritorno di immagine per la s.g.r. e i fondi gestiti. La propulsione maggiore a questo tipo di interventi è risultata essere l'agevolazione fiscale ed un sistema più efficace di certificazione dei risparmi.

In termini di politica internazionale e nazionale, la centralità del settore immobiliare nella partita dell'efficienza energetica - testimoniato dagli ambiziosi obiettivi di risparmio al 2016 e al 2020 e posti in capo al comparto in seguito al recepimento delle Direttive Europee sull'efficienza energetica - ha spinto l'ENEA, l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la FIAIP a sviluppare una partnership al fine di monitorare come le dinamiche di compravendita del mercato immobiliare italiano rispondano alla qualità energetica di un edificio. E' noto come il mercato immobiliare sia dominato da immobili di classe energetica G (la più bassa nell'attuale classificazione delle performances energetiche degli edifici), mentre le compravendite di immobili certificati in classe A+, A o B rappresentano tra il 5% e il 7%: ovviamente, tali categorie di immobili sono percentualmente significative per gli immobili di nuova costruzione, mentre risultano irrilevanti fra quelli ristrutturati.

Man mano che si diffonde la cultura immobiliare e ambientale, però, un numero crescente di acquirenti presta attenzione agli effettivi risparmi che l'efficienza energetica garantisce, quali stimati nella seguente tabella:

		Matrice delle differenze di costi energetici su 20 anni tra le varie classi di consumo di un edificio (X-Y) [€/m <sup>2</sup> ]							
		Y							
X		A+	A	B	C	D	E	F	G
	A+	0	-20	-46	-77	-108	-146	-200	-292
	A	20	0	-26	-57	-88	-126	-180	-272
	B	46	26	0	-31	-62	-100	-154	-246
	C	77	57	31	0	-31	-69	-123	-215
	D	108	88	62	31	0	-38	-92	-185
	E	146	126	100	69	38	0	-54	-146
	F	200	180	154	123	92	54	0	-92
	G	292	272	246	215	185	146	92	0

**risparmio energetico non incide ancora molto sul prezzo delle case**

Dallo studio dell'Istituto per la Competitività emerge che nella scelta di un immobile ad uso residenziale il risparmio energetico (sebbene utile nell'attuale periodo di crisi) non incide ancora molto: nella valutazione del prezzo medio di vendita di un'abitazione, il risparmio energetico pesa per il 18,4%, mentre l'accessibilità ai servizi e ai mezzi di trasporto, la posizione e la vicinanza al centro incidono di più, fino al 25%.

Sarà dunque necessario trasferire questi processi anche alle categorie edilizie di minor pregio per capitalizzare il potenziale di efficientamento del settore immobiliare oggi ampiamente inespresso.

Tuttavia, la percezione rispetto al tema dell'efficienza energetica, anche da parte degli attori del mercato immobiliare, presenta ancora luci ed ombre. Se da una parte aumenta la consapevolezza dell'importanza della variabile energetica di un edificio, lo strumento della certificazione energetica continua a essere percepito come un mero obbligo burocratico anziché ritenerlo utile nell'orientare il mercato verso immobili efficienti, ed è in questa direzione che occorre muoversi se si vuole raggiungere un concreto obiettivo di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

E' necessario che si diffonda a un'utenza più ampia la mentalità dimostrata dai grandi operatori, cui le corrette strategie di valorizzazione tecnologico-ambientali consentono di creare plusvalore a lungo periodo ed aumentare la redditività immediata degli *asset*. Ciò innesca un circolo virtuoso che permette di realizzare le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dal punto di vista impiantistico e tecnologico-ambientale, ovvero di avere edifici più performanti e rispondenti ai crescenti standard di efficienza energetica ed ambientale.