

Il (supposto) valore aggiunto di 25 cm di polistirolo

Come si calcolano i vantaggi supplementari diretti e indiretti e il valore aggiunto delle abitazioni risanate a livello energetico? Martin Keller sente il polso della situazione. E non teme di parlare in modo chiaro.

Non ci sono dubbi: in Svizzera possiamo e dobbiamo utilizzare tecniche costruttive sostenibili e ottimizzate a livello energetico per gli edifici nuovi come pure ottimizzare la sostenibilità degli edifici esistenti. Il valore di riproduzione degli investimenti supplementari è ancora semplice da calcolare; con i tempi di ammortamento cominciano già i primi problemi: Quanto durerà una misura volta all'ottimizzazione energetica? E quando diverranno obsoleti i costi di riproduzione supposti dal valutatore, a causa di nuove conoscenze, tecnologie e riduzione dei prezzi?

Quanto deve influire in una valutazione il valore di un impianto solare realizzato 10 anni fa e che ha una durata prevista di altri 10 anni? I prezzi per questi impianti si sono ridotti del 70% negli ultimi 10 anni e da molto tempo la tecnologia propone moduli ibridi, con i quali è possibile produrre contemporaneamente corrente e calore.

Molti scettici

Se già il calcolo del valore reale pone questo tipo di domande come devono quindi influire i criteri decisivi per una valutazione «miglioramento della qualità della vita e del comfort abitativo» nei valori di reddito e produttivi? Il maggiore comfort abitativo è decisivo, come per esempio mette in evidenza il sito Web di Minergie: «Al centro c'è il comfort degli utenti dell'edificio. Questo comfort è reso possibile da un involucro edilizio di valore e da un sistematico rinnovo dell'aria.» Per il valutatore: un problema di metodo irrisolto. La stam-

pa negativa sull'argomento del comfort abitativo fa sorgere dubbi: un'umidità dell'aria insufficiente, condizioni igieniche dubbie nell'impianto di ventilazione e la pesante esigenza di tenere le finestre aperte fomentano lo scetticismo verso edifici ottimizzati a livello energetico. Anche il cambiamento del nome da «ventilazione forzata» in «ventilazione comfort» non ha aiutato molto. Purtroppo non funziona nemmeno far ripercuotere i maggiori costi sul valore locativo indotti dall'ottimizzazione energetica.

Ancora più ricerche

L'interesse di avere i vantaggi nero su bianco è forte. Proprio le industrie del settore o anche le banche, che vogliono



Il commento SIV/Sirea

Nei corsi SIV/Sirea sono spiegate le basi per determinare i prezzi d'affitto. Alla domanda sul valore aggiunto di uno strato supplementare di petrolio come isolamento, solitamente i docenti non sanno rispondere facilmente. Sono discussi e raffrontati i cicli di sostituzione di diversi componenti dell'edificio. Ora, qual è la durata del ciclo di una ventilazione comfort? Quali sono i costi di manutenzione e rinnovo e si deve eventualmente intervenire nell'immobile a causa della modalità costruttiva? L'acquirente preferisce pagare per una ventilazione a energia nucleare, piuttosto che per il riscaldamento? Questo articolo è un'analisi non esaustiva dell'argomento, proposta dal nostro collega ticinese Martin Keller.

Heinz Lanz, docente Sirea

Estratti

Se al momento della valutazione il mercato non distingue tra immobili più o meno sostenibili, una valutazione non presenterà alcuna differenza di valore. Estratto da: RICS Valuation information paper 13, paragrafo 6.2 (conforme al senso)

«Ogni perizia deve prevedere una valutazione dell'influsso della sostenibilità sul valore immobiliare». Estratto da: SVS Swiss Valuation Standards (2ª edizione), punto 6.5.2.

concedere le ipoteche, non risparmiano nelle ricerche e pubblicazioni volte a dimostrare che questo tipo di edifici raggiunge prezzi di mercato più elevati, genera costi di manutenzione inferiori e crea maggiore soddisfazione agli inquilini. Le rappresentazioni sono fatte bene e agiscono in modo obiettivo. In realtà i legami agli interessi sono resi noti raramente. Quindi vale la pena dare un occhio alle «parti scritte in piccolo».

Si vuole vera trasparenza

Se tramite valutazioni edonistiche si presenta un valore medio per una casa monofamiliare Minergie del 7%, si deve sapere che tra 9000 edifici, solo 250 (= 2,8%) erano edifici Minergie. Questo è poco significativo. Così come i sondaggi sull'accettazione e la soddisfazione sugli edifici risanati. Persino gli autori di un relativo sondaggio affermano che la maggior parte delle risposte viene da persone molto sensibili all'ambiente; le altre persone non hanno neppure partecipato. Sorge subito il sospetto che si tratti di una misura di marketing (mascherata) di raggruppamenti di interessi economici. La vera trasparenza relativa alla plausibilità, ai costi e ai vantaggi non dovrebbe essere diversa?

Gli studi effettuati dal CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability, dell'Università di Zurigo, sotto la

direzione della Dr. Erika Meins hanno l'obiettività e l'indipendenza necessaria. E sono inequivocabili: *«I risparmi energetici da soli non possono giustificare un aumento di prezzo per una casa monofamiliare. Per esempio, per giustificare gli investimenti supplementari Minergie, il prezzo del petrolio dovrebbe salire a CHF 218. Solo allora il tempo di ammortamento auspicabile e annunciato di 30 anni sarebbe realistico.»*

In modo simile e anche più provocatorio, il giornale Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) del 13.5.2014 ha titolato «Basta alla follia dell'isolamento!» e afferma che per la maggior parte degli investimenti il tempo di ammortamento è nell'ordine dei 50-60 anni. Con una durata utile di 30-50 anni queste misure

per il valutatore rientrano nella sostanza del rinnovo (componenti di trasformazione), aumentando così gli ammortamenti e riducendo il valore commerciale. Anche i costi di esercizio/costi di manutenzione vengono a malapena ridotti a livello sostenibile, non essendo noto un corrispondente influsso sui tassi di capitalizzazione.

Resta una domanda chiave per il valutatore: Come si calcolano i vantaggi supplementari diretti e indiretti e il valore aggiunto con le abitazioni risanate a livello energetico?

Abbiamo posto la domanda a noti valutatori provenienti da Svizzera, Germania e USA. In generale è emerso un notevole scetticismo verso tali «valori aggiunti». 3 pareri.

Nota della redazione

Nella serie FOCUS facciamo luce di tanto in tanto su temi che non riguardano la valutazione tradizionale di tutti i giorni, con vicende e/o carattere particolare. L'autore del presente articolo non deve necessariamente essere un membro SIV, i contenuti non devono assolutamente coincidere con gli scopi didattici SIV.

Per domande e osservazioni direttamente a: [→ sekretariat@siv.ch](mailto:sekretariat@siv.ch)

Dr. Roland Fischer, valutatore di Bruckberg (Baviera): *«Per gli immobili risanati il valore aggiunto o il valore ridotto dipendono fortemente dalla qualità del risanamento. Per i valutatori la qualità del risanamento non è sempre riconoscibile e quindi difficile da valu-*



Solo CHF 20 al mese di spese di riscaldamento per una superficie abitativa di 100 m² (metano). Un bel vantaggio, ma non decisivo per l'acquisto.

tare. Non sono in grado di fornire dati verificabili sul valore aggiunto o ridotto (supplementi o riduzioni). Ritengo che questa valutazione debba avvenire da parte di un esperto del settore».

Anche **Jean-Marc Büchler**, economista specializzato in immobili di Berna, ha una chiara opinione. Egli definisce la sostenibilità in modo globale come un vantaggio ecologico, economico, sociale, architettonico e soprattutto legato alla posizione e sottolinea: «*Il legame tra il valore di un immobile e i fattori di rischio associati deve essere presentato in modo corretto. Le variazioni nei fattori di rischio citati dovrebbero causare variazioni nel valore di mercato.*»

Calcoli effettuati con un tool sviluppato da Jean-Marc Büchler su una casa monofamiliare virtuale svolti 4 volte con parametri diversi relativi a posizione e trasformazione, lo confermano: se la posizione dell'immobile è sfavorevole, non vale la pena effettuare un investimento nella «sostenibilità energetica», perché il rischio futuro legato alla posizione domina tutti gli altri criteri. E ancora: se l'immobile non sostenibile viene risanato completamente a livello energetico dal punto di vista della posizione, dell'architettura, ecc., il suo valore aumenta del 15%. Se l'immobile fosse sostenibile anche dal punto di vista della posizione e dell'architettura, il suo valore aumenterebbe del 34% grazie agli investimenti.

Usando il tool edonistico del **Dr. Stefan Fahrländer**, che ha suddiviso il criterio della norma energetica in 6 livelli, da «non isolato» fino a «casa a energia zero» si osservano effetti simili. L'economista ed esperto di econometria afferma: «*Per quanto concerne la proprietà immobiliare, nei modelli edonistici non vediamo più molto. I costi di produzione sono però ben presenti. Per*

quanto riguarda i beni in locazione, si osserva un leggero aumento dell'affitto lordo, quindi una certa disposizione a pagare per l'etichetta Minergie; si paga così il prezzo affisso, con meno costi accessori e un affitto netto leggermente più alto. È redditizio...? A mio avviso si dovrebbe differenziare tra isolamenti intelligenti e altre denominazioni, soprattutto per gli edifici meno recenti.»

Conseguenza: Ogni investimento e risanamento energetico in un immobile non sostenibile dal punto di vista economico, architettonico e della posizione, praticamente non genera alcun valore aggiunto attraverso gli investimenti. Minergie con o senza polistirolo di 25 cm. Il mercato paga la posizione, il comfort abitativo e la relativa architettura di un immobile.

Le ottimizzazioni energetiche sono viste come ovvie da alcuni o come un lusso da altri. Sono pochi quelli che pa-

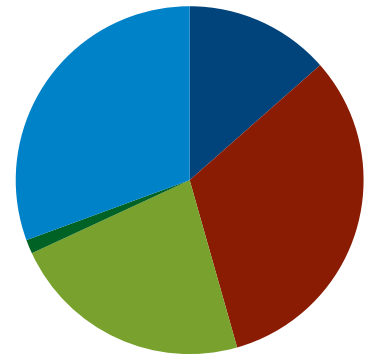
gherebbero per i supplementi mostrati corrispondenti ai costi supplementari effettivi. Per questo anche per i valutatori i valori (aggiunti) sono spesso da trascurare.



Martin Keller
valutatore immobiliare SIV,
cotitolare della ditta Casafile sagl,
Vira-Gambarogno (TI)

Ponderazione ESI

1. Flessibilità e polivalenza
13,50%
2. Consumo di risorse e gas serra
32,10%
3. Sede fissa e mobilità
22,50%
4. Sicurezza 1,30%
5. Salute e comfort
30,60%



L'Economic Sustainability Indicator (ESI) determina l'influenza di fattori di sostenibilità sul valore o la perdita di valore di un immobile. Il fabbisogno di calore per il riscaldamento ha un impatto positivo, ma globalmente non è un argomento decisivo per il valore e compensa i possibili rischi futuri determinati da altri fattori

Estratto da: pubblicazione CCRS/Università ZH, Dr. Meins, maggio 2013