



STUDIO GHESER

www.studiogheser.it
info@studiogheser.it

LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

*presentazione a cura di
Dott. Ing. Irene Zardini*

Servizi di Gestione Ambientale per le Aziende

Sedi:

• Via S. Marco , 21
38100 Trento

Via G. Rensi, 20 int. 2
37069 Villafranca Verona

DI COSA PARLEREMO?



- Il **risparmio energetico** è un dovere o una opportunità?
- **Comfort Ambientale**: si può quantificare economicamente?
- Le certificazioni energetiche
- **Richiami di Estimo**: metodi di calcolo del valore di un immobile
- Riqualficare un edificio **conviene sempre**?
- Qual'è il **ritorno economico** dell'investimento?
- Perché **Studio Gheser** è la scelta giusta



...immaginiamo di dover acquistare un'auto...



Ci informiamo sul suo costo, sulle prestazioni, valutiamo se acquistarla nuova o usata, consideriamo lo stato della meccanica e della carrozzeria, ne ponderiamo l'usura e ci informiamo sui consumi: BENZINA, DIESEL, GPL, METANO?

A parità di altre caratteristiche
acquistiamo quella che
consuma meno.

...immaginiamo di dover acquistare una casa...



Ci informiamo sul suo costo, la sua età, verifichiamo il numero di stanze, la qualità delle finiture, la presenza di servizi e strade vicine...

Dovremo abituarci a sentirci chiedere qual'è il **livello di comfort** dell'abitazione e, soprattutto, a quale **classe energetica** appartiene l'edificio.

MA COME MISURARE IL COMFORT?

SI PUO' QUANTIFICARE?

ATTRAVERSO LE CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E' POSSIBILE!

...immaginiamo di dover acquistare una casa...

ESEMPIO:

Appartamento con temperatura ambiente di 20°C in classe G

TERMOSIFONI BOLLENTI

FINESTRE GELIDE

ARIA IN CONTINUO MOVIMENTO

Appartamento con temperatura ambiente di 20°C in classe B

TERMOSIFONI TIEPIDI (o RISCALDAMENTO A PAVIMENTO)

FINESTRE A TEMPERATURA AMBIENTE

MOVIMENTO MINIMO DI ARIA

A parità di altre caratteristiche
acquistiamo quella in cui
il comfort è maggiore

PUÒ INTERESSARE SAPERE CHE...

L' **EPOCA DI COSTRUZIONE** permette di valutare in prima approssimazione la qualità dell'isolamento termico.

Si stima che in Italia gli edifici siano stati costruiti per

→ il 64% prima del 1961

→ il 29% tra il 1962 ed il 1971

→ il restante 7% variamente distribuito.

→ i 2/3 non subisce manutenzione da più di vent'anni

CONSUMO ENERGETICO DI UN'ABITAZIONE:

78% TERMICO

12% ELETTRICITA' (elettrodomestici)

10% ACQUA CALDA

...CLASSIFICAZIONE ENERGETICA...



CASA PASSIVA : < 15 Kwh/mq annuo =< 1,5 litri gasolio/mq annuo

Classe energetica A: < 30 Kwh/mq annuo = < 3 litri gasolio/mq annuo

Classe energetica B: tra 31-50 Kwh/mq annuo = 3,1-5 litri gasolio/mq annuo

Classe energetica C: tra 51-70 Kwh/mq annuo = 5,1-7 litri gasolio/mq annuo

Classe energetica D: tra 71-90 Kwh/mq annuo = 7,1-9 litri gasolio/mq annuo

Classe energetica E: tra 91-120 Kwh/mq annuo = 9,1-12 litri gasolio/mq annuo

Classe energetica F: tra 121-160 Kwh/mq annuo = 12,1-16 litri gasolio/mq annuo

 **Classe energetica G:** > 160 Kwh/mq annuo = > 16 litri gasolio/mq annuo

...CLASSIFICAZIONE "ECONOMICA"...

ESEMPIO: APPARTAMENTO DI 100 MQ

CASA PASSIVA : < 1,15 €/mq annuo → **MENO DI 115 € ALL'ANNO**

Classe energetica A: tra 1,16 e 2,34 €/mq annuo → **TRA € 116 e € 234 ALL'ANNO**

Classe energetica B: tra 2,35 e 3,85 €/mq annuo → **TRA € 236 e € 385 ALL'ANNO**

Classe energetica C: tra 3,68 e 5,36 €/mq annuo → **TRA € 368 e € 536 ALL'ANNO**

Classe energetica D: tra 5,37 e 6,90 €/mq annuo → **TRA € 537 e € 690**

Classe energetica E: tra 6,90 e 9,00 €/mq annuo → **TRA € 690 e € 900**

Classe energetica F: tra 9,10 e 12,10 €/mq annuo → **TRA € 910 e € 1.210**

Classe energetica G: > 12,10 €/mq annuo → **PIU' DI € 1.220**

METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

ANALOGICO: stima ricavata direttamente, dal prezzo di compravendita di immobili simili o analoghi.

COMPARATIVO: stima ricavata dalla comparazione con immobili simili o analoghi, mediante l'uso di coefficienti che tengono conto delle differenze tra edifici diversi.

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: stima effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile (valore = reddito / tasso di capitalizzazione)

ANALITICO: stima effettuata calcolando separatamente valore del terreno e del costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene sommando il valore dell'area al costo di costruzione a nuovo dell'edificio. A rigore andrebbe effettuato un computo metrico di tutte le parti (struttura, impianti, finiture, accessori) quindi definito il valore in base al prezzario aggiornato della camera di commercio locale. Quindi si moltiplica il valore ottenuto per un coefficiente che tiene conto della sola età dell'immobile.

AUMENTO DI VALORE: SALTO DI CLASSE

DATI ISTAT: SALTO DI CLASSE DA **B** AD **A**

(fonte sole 24ore)

AUMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE DEL 10%

SALTO DI CLASSE DA **C** A **B**

AUMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE DEL 6 -7%

→ Per edifici ad alta classe energetica il salto di classe comporta un risparmio minimo poiché si ragiona con bassi consumi.

→ Pertanto il tempo di ritorno può risultare molto alto ed è necessario valutare attentamente la convenienza ad operare riqualificazioni che a fronte di risparmi ridotti saranno senz'altro costose.

→ IN QUESTI CASI VA CONFRONTATA LA SPESA DA SOSTENERE CON L'AUMENTO DI VALORE FUNZIONALE ALLA CLASSE.

AUMENTO DI VALORE: SALTO DI CLASSE

ESEMPIO: SALTO DI CLASSE DA **G** AD **E**

AUMENTO DI VALORE FUNZIONALE AL RISPARMIO CONSEGUITO

DATI ISTAT: PER CLASSI INFERIORI ALLA C NON E' ANCORA DISPONIBILE ALCUN DATO.

CLASSE **G**: COSTO ANNUO € 1.400,00

CLASSE **E**: COSTO ANNUO € 690,00

RISPARMIO ANNUO € 710,00

IN QUESTO CASO LA RESA DELL' INVESTIMENTO E' ALTISSIMA E IL TEMPO DI RITORNO E' MOLTO BASSO PERCHÈ I CONSUMI ERANO ELEVATI!

INOLTRE IL CAPITALE E' GARANTITO PERCHE' CIO CHE SPENDO PER LA RIQUALIFICAZIONE SI AGGIUNGE AL VALORE DELLA CASA. (metodo analogico di calcolo).

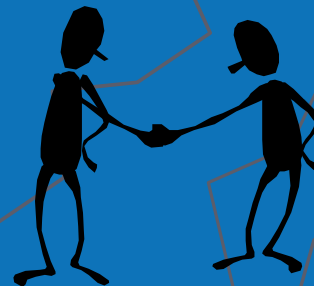
Capitalizzando il risparmio annuo così ottenuto inoltre posso determinare un ulteriore valore aggiunto al bene!

LA CULTURA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E LA PRETESA DI UN BUON LIVELLO DI COMFORT ABITATIVO SI STÀ DIFFONDENDO RAPIDAMENTE

DINAMICHE DI INCENTIVI per il miglioramento della CLASSE ENERGETICA:
Realizzando un nuovo edificio in classe B piuttosto che C il comune di Bolzano destina un bonus del 5% sul volume, inoltre per murature oltre i 40 cm di spessore ogni cm di cappotto ulteriore realizzato non viene conteggiato, ne nel calcolo del volume, ne come distanza.

SOLO CHI SAPRÀ LEGGERE GLI OBBLIGHI DELLA
NORMATIVA COME **OPPORTUNITÀ** PIUTTOSTO
CHE COME OBBLIGHI NE RISULTERÀ
AVVANTAGGIATO!

GRAZIE PER L'ATTENZIONE



Studio Gheser

civile – ambiente – energia

Via G. Rensi, 20 int. 2

37069 Villafranca Verona

Tel. 045 639 12 67

Fax. 045 633 67 40

www.studiogheser.it

info@studiogheser.it

A stylized, white, handwritten-style logo consisting of the letters 'S', 'G', and 'S' stacked vertically. The background is a solid blue square.

www.studiogheser.it
info@studiogheser.it

STUDIO GHESE