

GIOVEDÌ 12 GENNAIO 2012

Supplemento al numero ordinario del Sole 24 Ore
Poste Italiane SpA, in A.p. - D.L. 353/2003
conv. L. 46/2004, art. 1, c.1, Dch Milano

WWW.ILSOLE24ORE.COM

ONLINE

Il portale dedicato alla casa: annunci, notizie e tendenze

www.casa24.ilsola24ore.com

IL PUNTO

Compravendite nel residenziale: passo lento senza schiarite

Paola Bottelli

■ Gli operatori attendono con ansia i dati ufficiali del 2011, quelli che saranno diffusi non prima di febbraio dall'Agenzia del Territorio. Ma sulle stime delle compravendite di residenziale in Italia gli uffici studi non si discostano molto fra di loro: per Gabetti si tratta di 580-590mila unità abitative, per Nomisma il dato è compreso nella forchetta 565-575mila.

Il tanto atteso repricing arriva in dosi omeopatiche e - complici la nuova Imu e le erogazioni di mutui con il contagocce da parte degli istituti di credito - non c'è da attendersi alcun rimbalzo significativo per almeno 2-3 anni.

Quel che impressiona di più, però, è l'analisi dell'indice delle compravendite: secondo Scenari Immobiliari, fatto 100 il 1995, l'anno più basso in assoluto è stato il 1996 con 96 e quello più alto il 2003 con 179. Dal 2003 si riscontra un inesorabile stitacido, che taglia l'indice fino a quota 115 nel 2011. Un "congelamento" che non può essere spiegato solo con il fatto che ogni cento famiglie italiane le abitazioni di proprietà sono 132,81.

ELABORAZIONE ESENTATA

MONDO IMMOBILIARE
I PROFESSIONISTI DEL REAL ESTATE

TERZIARIO

Solo grandi catene in corso Vittorio Emanuele a Milano
» pag. 10



Centro. Il bar di Excelstor a Milano

IMMOBILI PUBBLICI

Germania capofila ma in Europa dismissioni in calo
» pag. 9

Casa 24

ABITARE, COMPRARE, ARREDARE, VIVERE E INVESTIRE NEL MATTONI
PLUS

MERCATO E TENDENZE

Per Gabetti nel 2012 prezzi giù del 3%
» PAG. 7

CHIAVI IN MANO

Condominio, la prassi per rimuovere l'amministratore
» PAG. 21

FOCUS LE VALUTAZIONI A BERGAMO » PAG. 8

NORME STRANEZZE DEL SOTTOTETTO » PAG. 22

RISPARMIO ENERGETICO

LA CASA EFFICIENTE VALE IL 10% IN PIÙ

È questa la differenza di prezzo tra un appartamento senza interventi di riqualificazione e uno ristrutturato in classe C - Solo il nuovo in A e B



I CASI

Da Torino a Bolzano quattro modelli di quartieri green

AGENZIE

Fascia d'appartenenza indicata solo nel 7,3% degli annunci

COVER STORY

CERTIFICAZIONE

Caccia al bollino: l'usato «efficiente» vale il 10% in più

Solamente il 7,3% delle inserzioni pubblicate rispetta l'obbligo di indicare la classe energetica

Michela Finizio

■ Caccia alla classe energetica più elevata, per far leva sul prezzo finale in un momento di stagnazione del mercato. L'obbligo di indicare i parametri di certificazione negli annunci immobiliari di vendita (vedi scheda in basso), introdotto dal 1° gennaio, permette di fare le prime valutazioni su quanto questi incidano sulla quotazione finale dell'abitazione: in media un appartamento ristrutturato ed efficiente in classe C (la massima ottenibile, per un usato) costa il 10% in più rispetto a uno in classe G o F, le due classi più basse che, secondo Fialp, rispecchiano circa l'80% del totale del patrimonio italiano.

Se poi si confronta la stessa tipologia di appartamento con una classe A, la variazione di prezzo sale fino al 30 per cento. Va detto, però, che a raggiungere la certificazione massima sono solo le abitazioni di nuova costruzione, sul cui valore incidono parametri differenti rispetto al mercato dell'usato.

GLI ANNUNCI CERTIFICATI

L'analisi è stata condotta prendendo in esame gli oltre 750mila annunci di immobiliare.it. Per vedere l'impatto sui prezzi "a regime", però, bisognerà ancora attendere: a riportare correttamente la classe energetica, secondo il portale di annunci immobiliari, sono solo il 7,3% delle inserzioni. «L'impegno degli operatori in queste ore è crescente - sottolinea Carlo Giordano, amministratore delegato di immobiliare.it - e lo dimostra il fatto che al 31 dicembre 2011 erano solo il 4,7 per cento». Senza contare le differenze territoriali: al Nord le inserzioni complete sono di più - con i picchi di Bolzano (23,7%), Trento (21,1%) e Torino (8,2%) - mentre al Sud non superano l'1,3 per cento.

La corsa all'attestato coinvolge migliaia di proprietari, ma soprattutto gli agenti: gli annunci di vendita pubblicati dalle agenzie con tutte le informazioni necessarie sono il 5,7%, quelli dei privati solamente lo 0,9 per cento. Per il 34,3%, inoltre, gli immobili certificati in vendita sono di nuova co-

struzione, «perché quando è nato l'istituto della certificazione per molto tempo è stato conosciuto e utilizzato solo dai costruttori», fa notare Immobiliare.it. Ne consegue che il campione preso in esame per analizzare l'impatto della classe energetica sui prezzi sia dunque abbastanza ristretto, per il momento, e «sbilanciato verso l'alto», commenta Giordano.

L'IMPATTO SUI PREZZI DELL'USATO

In seguito al boom delle ristrutturazioni e all'obbligo di presentare l'attestato per chi vende o affitta, tuttavia, la certificazione energetica negli ultimi tempi si è affermata anche nel mercato dell'usato. In base all'analisi condotta da immobiliare.it su questo segmento, le variazioni di prezzo tra immobili non sono an-

I prezzi delle nuove costruzioni in classe A più alti anche del 30%

cora così marcate tra una classe F e una G, oppure tra una E e una D (che comunque sono poche), iniziano a farsi sentire tra un usato completamente da ristrutturare e un buon usato. Ad esempio un bilocale, di 65 metri quadri in zona semicentrale a Roma, se di classe C costa il 7% in più rispetto ad uno in classe G. Lo stesso tipo di abitazione, a Firenze, registra una variazione di prezzo del 4 per cento; a Milano e a Torino, dove l'Ace è più diffu-

so, rispettivamente del 15 e del 12 per cento. Se invece si prende in considerazione una villetta indipendente la classe diventa un parametro ancor più significativo: i prezzi di una classe C sono più alti del 14% rispetto a una classe G.

Si può ragionevolmente prevedere che quando la totalità degli annunci riporterà il "bollino verde", una classe elevata potrà determinare il valore aggiunto per evitare il reperimento verso il basso che molti operatori pongono come condizione per la ripartenza del mercato. L'efficienza energetica, dunque, potrebbe diventare lo strumento per salvaguardare il valore del proprio investimento immobiliare.

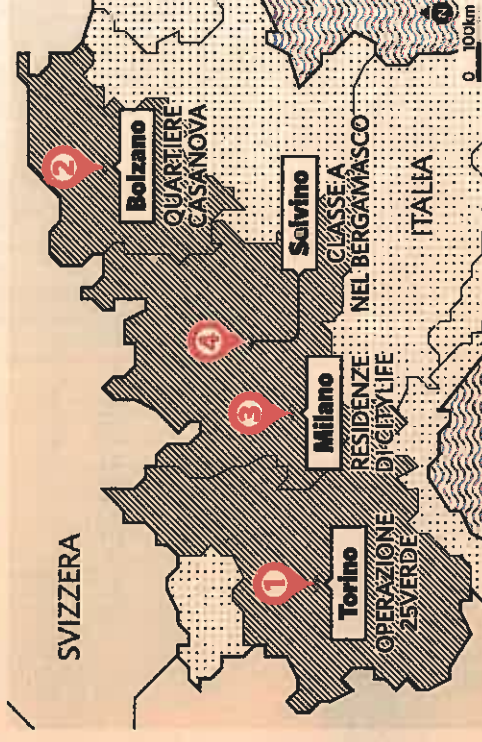
IL CONFRONTO CON IL NUOVO

Una differenza sostanziale in termini di prezzo si ha con le classi più efficienti (A e B). Tra un bilocale dello stesso tipo in classe C (quindi un buon usato) e uno in classe A (quindi nuovo) la variazione media è del 21,6%, anche se «i due immobili non sono del tutto confrontabili - afferma Carlo Giordano di immobiliare.it - perché un usato non potrà mai arrivare alla classe A. In questo momento, insomma, il mercato è polarizzato sulle classi estreme».

È particolarmente accentuata, invece, la distinzione tra una classe A e una B, entrambe di nuova costruzione, pari al 17% sul prezzo di un bilocale e al 12,5% su quello di una villetta indipendente. A fare davvero la differenza, dunque, è solo la classe energetica più elevata, tanto ambita da architetti e progettisti e unico vero parametro di marketing immobiliare già capace di incidere sul mercato. «Gli immobili in classe B - spiega Giordano - sono stati progettati tra il 2005 e il 2007 e con materiali non più riconosciuti dai certificatori. Il grosso delle compravendite, comunque, si concentra sugli immobili usati, cioè quelli che vanno dalla classe C alla F».

Se, dunque, il rapporto tra bollino energetico e quotazioni non è ancora strettamente correlato, in futuro tenderà ad affermarsi sempre più come parametro per differenziare i valori di mercato. Solo a quel punto il potenziale acquirente potrà valutare, mettendo a confronto il prezzo e il conseguente risparmio energetico, se l'investimento conviene o meno. Per il momento, conclude l'analisi di immobiliare.it, scegliere una classe C piuttosto che una F (che garantisce un risparmio medio di 900 euro all'anno) «sembra un affare solo nell'orizzonte di molti anni», conclude Giordano.

Avanguardie verdi in Italia



Annunci incompleti ritirati dalle vetrine

LE AGENZIE IMMOBILIARI
Chiesta una proroga ma si allungano ancora i tempi per vendere

Maurizio Cannone

■ Migliaia di email inviate dalle agenzie immobiliari della Lombardia ai loro clienti, come questa: «Come da delibera della Giunta regionale n. IX/2555 del 24/11/2011, Le ricordo che entro il 31 dicembre 2011 deve fornirci copia dell'Ace (certificazione energetica), obbligatori anche per le locazioni, altrimenti non potremmo più pubblicizzare il Suo immobile».

Parole come queste, a poche ore dal Natale 2011, hanno riempito le cassette postali dei proprietari italiani. In Lombardia sono state annunciate multe fino a 5mila euro. E un giro tra gli operatori mostra l'entità del problema. «Abbiamo tolto tutti i cartelli e le inserzioni online che non siano complete della documentazione - spiega Domenico Cito, dell'agenzia Tecnindustria di

Milano - Non possiamo fidarci delle dichiarazioni del proprietario. Serve il documento fisico, in caso di controllo dobbiamo esibirlo. Si è sentito parlare di una deroga, ma non abbiamo nessuna conferma. Sul sito del Comune di Milano non c'è traccia di indicazioni».

Cambiando agenzia, la situazione è la stessa. «Nel dubbio, anche noi abbiamo ritirato tutti gli annunci che non dispongono della certificazione - dicono all'agenzia Team Sviluppo 2003 - Le vetrine si svuotano, rispetto alla fine dell'anno scorso, ma creiamo sia meglio non rischiare». L'effetto è inevitabile: meno inserzioni, meno contratti firmati. E il danno, oltre che per gli agenti immobiliari, raddoppia per i proprietari. Che dovranno attendere più a lungo per concludere le varie operazioni. Sono settimane confuse, e in molti chiedono un rinvio. «È una situazione difficile la cui gestione merita attenzione e tempo - dice Paolo Bellini, presidente Anama - Faccio un appello ai giorni, per permettere ai tecnici incaricati di redigere gli Ace e alle agenzie di adeguare le procedure».



Operazione 25verde
63 alloggi in classe A, in fase di realizzazione a Torino in via Chiabrera, firmati da Luciano Pia: verde in facciata, acciaio corten per gli elementi strutturali alberiformi, grandi terrazzi in doghe di legno, ampie pareti vetrate. In vendita a circa 2.200 €/mq (già venduto il 75%)

Prezzo medio per classe energetica (in euro) in quattro grandi città e variazione percentuale

CITTÀ	CLASSE A	CLASSE C	VAR. A/C	CLASSE G	VAR. C/G
Bilocale (65 mq, zona semicentrale)					
Milano	448.000	379.000	18,21	339.000	11,80
Roma	421.000	346.000	21,68	321.000	7,79
Torino	329.000	280.000	17,50	244.000	14,75
Firenze	394.000	305.000	29,18	292.000	4,45
Villetta (buone condizioni, 140 mq, zona residenziale)					
Milano	972.000	821.000	18,39	690.000	18,99
Roma	689.000	580.000	18,79	521.000	11,32
Torino	761.000	720.000	5,69	623.000	15,57
Firenze	866.000	733.000	18,14	671.000	9,24

Fonte: elaborazione Casa24 Plus su dati immobiliare.it



Il più grande complesso a canone agevolato
Quartiere Casanova di Bolzano (137 alloggi), ultimato nella primavera del 2011, firmato dagli architetti Wilfried Moroder e Roberto Palazzi. L'opera è costata 25 milioni, il consumo energetico è pari a 30kW per mq all'anno



Anche le star puntano al bollino verde
Le 230 residenze di Citylife a Milano firmate da Zaha Hadid hanno un muro di 50 cm, è proprio la massa a contribuire fortemente all'efficienza energetica (classe A). Unità da 120 a 450 mq, in vendita in media a 8.500 euro/mq



Casa in classe A nel Comune di Selvino
Sono progettate da Alace nel 2012, prezzo medio: 2.550 euro/mq, che rispettano la dicitura Eco del Regolamento per l'efficienza energetica del Comune bergamasco

Anche i Comuni più piccoli si lanciano nei cantieri green

ITREND
A Selvino arrivano gli incentivi ecologici e i premi di cubatura

Paola Pierotti

Qualità estetica e sostenibilità energetica: è questa l'equazione perfetta per la casa del futuro. Seguendo il modello di Germania e Inghilterra, oggi anche in Italia si conoscono le prime prove di successo in cui design ed efficienza sono le componenti essenziali di un progetto integrato. «Da più di dieci anni in Italia si parla di sostenibilità - spiega Mario Cucinella, architetto bolognese e guru dell'architettura green - ma non è ancora partita una nuova stagione. Manca una logica visionaria che vada oltre l'intuizione della casa ecologica e del marketing imprenditoriale».

Cucinella è esplicito: «Non basta caldaiata a condensazione o la predisposizione dei doppi vetri. Servono progetti che offrano una risposta nel tempo: bisogna abbandonare

bergamasco di Selvino (duemila abitanti) ha lanciato una politica di incentivi per promuovere la realizzazione di edifici sostenibili e ha offerto un premio di cubatura del 15% per le nuove costruzioni certificate Casaclima. Con queste condizioni nel 2010 lo studio bresciano Abda Botticini De Appolonia ha realizzato un intervento di dodici alloggi: una costruzione che, a esclusione della parte dell'interrato in calce-

Cucinella: «Finora hanno innovato i produttori di componenti edilizi, tocca a committenti e imprese»

struzzo armato, è completamente in legno. Nello stesso comune sarà ultimato per metà 2012 anche il villaggio ecocompatibile denominato Casa Selvino (altri 16 alloggi), firmato dallo studio Alace di Milano e commissionato da Ing srl. Anche in questo caso largo spazio al legno, al rivestimento a cappotto sulle facciate sud e nord, e alla realizzazione di serre solari.

Ancora, sarà in classe A anche il

villaggio olimpico dell'Expo 2015. Nell'area di Cascina Merlata a Milano, Euromilano punta infatti a realizzare housing in classe A da vendere a 2 mila euro al mq. «Abbiamo studiato un sistema di linee guida - spiega Patricia Viel, socia dello studio Antonio Citterio Patricia Viel and Partners, consulente di Euromilano per il manuale che accompagna il masterplan - in modo tale che gli standard qualitativi siano diffusi in tutto l'intervento. Per garantire la classe A si prevede il teleriscaldamento, il massimo isolamento negli edifici per ridurre l'inerzia termica e si scoraggia l'impiego della climatizzazione privata, dedicando altresì spazi ai capiatori fotovoltaici in copertura».

È verde il più grande complesso residenziale d'Italia a canone agevolato, il lotto EA-4 del quartiere Casanova a Bolzano: quattro corpi di fabbrica indipendenti, alti dai quattro ai sette piani per un totale di 137 alloggi, che ha ottenuto la certificazione Casaclima grazie a mix tra progettazione passiva, uso di tecnologie impiantistiche e materiali ecologici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A far da volano alla sostenibilità oggi è il fattore economico



INTERVISTA

Giannichele Melis
Associate Director Burow Happpold

«Nel futuro non avranno successo solo i progetti attenti al risparmio energetico ma quelli competitivi in termini di sostenibilità ambientale e sociale, senza prescindere dall'impatto economico», ne è convinto Giannichele Melis, ingegnere, 41 anni, associate director della società inglese Burow Happpold e responsabile dell'ufficio milanese. «Sarà la congiuntura economica a spingere finalmente la politica green in Italia. Se all'inizio del 2000 parlando di sostenibilità si è fatto leva sul tema ambientale - spiega Melis - negli anni 90 l'aspetto sociale è stato quello prevalente e negli anni 80 è stata l'economia a richiamare l'attenzione sul tema dell'ecologia; oggi di questi tre fattori quello economico è tornato a essere il più pressante e sarà il volano per una reale diffusione dell'architettura sostenibile».

Ingegnere, se per il settore direzionale il bollino green è ormai un must, perché per le case siamo più tendi?

Nella realizzazione dei nuovi uffici i developer hanno cavalcato l'ondata della sostenibilità per aspetti prettamente commerciali. Si aggiunge che in Italia manca una politica volta alla sostenibilità ambientale a tutto campo: diversamente da altri Paesi come Regno Unito o Stati Uniti (con i protocolli Breeam e Leed) in Italia ci si concentra sull'aspetto energetico, che di fatto contribuisce solo per il 25% alla realizzazione di un progetto veramente sostenibile.

Secondo lei qual è l'identikit di un'architettura integrata?

L'edificio va concepito come un organismo che deve funzionare al meglio in tutte le sue parti. Un progetto deve essere contestualizzato, va prestata attenzione ai materiali, al layout degli spazi, alla sostenibilità dal progetto alla messa in esercizio dell'opera, all'economia delle risorse e alla gestione dei rifiuti.

In Italia la vostra società sta progettando alcuni interventi green?

A Roma, con lo studio di Vittorio Grassi e la società Favero & Milan abbiamo vinto un concorso di architettura per un nuovo quartiere alla Cecchignola per conto del ministero della Difesa. Uno sviluppo residenziale di 720 appartamenti distribuiti in edifici di 4-5 piani, destinati alle famiglie dei militari. In questo caso Burow Happpold progetta gli impianti e si occupa delle strategie energetico-ambientali. — P. Pie

© RIPRODUZIONE RISERVATA