

I nuovi driver del Real Estate: Benessere Collettivo e Risparmio Energetico

Nicola Arcaini – Strategic Advisor & New Services

ABI - Credito al Credito – 25 febbraio 2021



“**l’economia**, così come si è venuta costituendo, può essere resa **più produttiva** se si presta maggiore e più esplicita attenzione alle **considerazioni di natura etica** che informano il comportamento ed il giudizio umani.



“Se in Italia venissero riqualificati tutti i circa **11 milioni di edifici** classificati nelle classi energetiche F e G, **la riduzione delle emissioni di CO2** potenziale ci **permetterebbe di raggiungere quasi l'obiettivo europeo 2030** della riduzione delle emissioni climalteranti.

Dove ci eravamo lasciati (2019)



Dove ci eravamo lasciati (2019)

EEMI, 2019 Underlying Business Case:
Key Drivers for Banks & Customers



Efficienza e sostenibilità

Elementi chiave per
incentivare investimenti e
finanziamenti per efficienza
energetica



MIGLIOR PROFILO DI RISCHIO



- Riduzione dell'impatto dei costi energetici sul reddito = Riduzione della probability of default (PD) del cliente
- Minori PD e LGD determinano un minore RWA ed una riduzione di capitale



INCREMENTO VALORE IMMOBILE

- Impatta positivamente sul valore dell'immobile, assicurando il mantenimento del valore e la riduzione del rischio di transizione energetica
- Maggior valore determina minore LGD e migliore Loan to Value (LTV) ratio



RISPOSTA POSITIVA DEL MERCATO

CONSUMATORI

- Risposta all'incremento di domanda di prodotti "green"
- Maggiore stabilità e solidità della relazione con la clientela



INVESTITORI

- Nuove opportunità di business e modalità di finanziamento
- Più ampia base di investitori
- Minori costi del funding (?)



LE OPPORTUNITÀ DEL RINNOVO EDILIZIO

SUPERBONUS 110%
I PRIMI EFFETTI TANGIBILI

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

**Cosa è successo?
(2020 - 2021)**

IMPATTO INCENTIVI FISCALI ECOBONUS/ SUPERBONUS

QUADRO ECONOMICO

Interventi di rinnovo edilizio.

138 condomini con lavori contrattualizzati anni 2019 -2020; 3.820 unità immobiliari



132,3 mln €
Riqualificazione energetica



6,2 mln €
Ristrutturazione edilizia



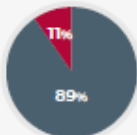
138,5 mln €
Costo totale generato



123,6 mln €
Credito d'imposta cedibile



14,9 mln €
Residuo a carico del condominio



DETTAGLIO SUPERBONUS 110%



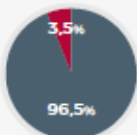
98,6 mln €
Riqualificazione energetica dell'immobile, di cui, 4,8 Mln opere non legate ad efficientamento energetico



95,1 mln €
Credito d'imposta cedibile



3,5 mln €
Residuo a carico del condominio



RISPARMIO ENERGETICO

Stima per 74 condomini - 2.302 unità immobiliari



53%
Abbattimento fabbisogno



3,2
Salto di classe



48%
Risparmio energetico



51%
Risparmio emissioni CO₂ medio

RIDUZIONE CONSUMO DI GAS



37%
Riduzione media gas mc anno



106%
Rendimento medio stagionale dopo la riqualificazione

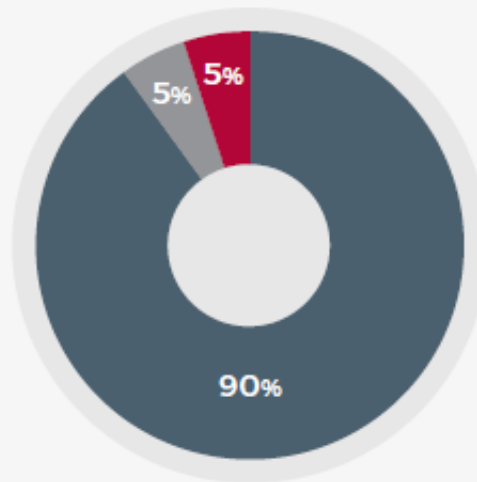


43%
Riduzione spesa annuale media per il gas

Come migliora la qualità

DISTRIBUZIONE IMPORTO LAVORI


138,5 mln €
Totale importo lavori



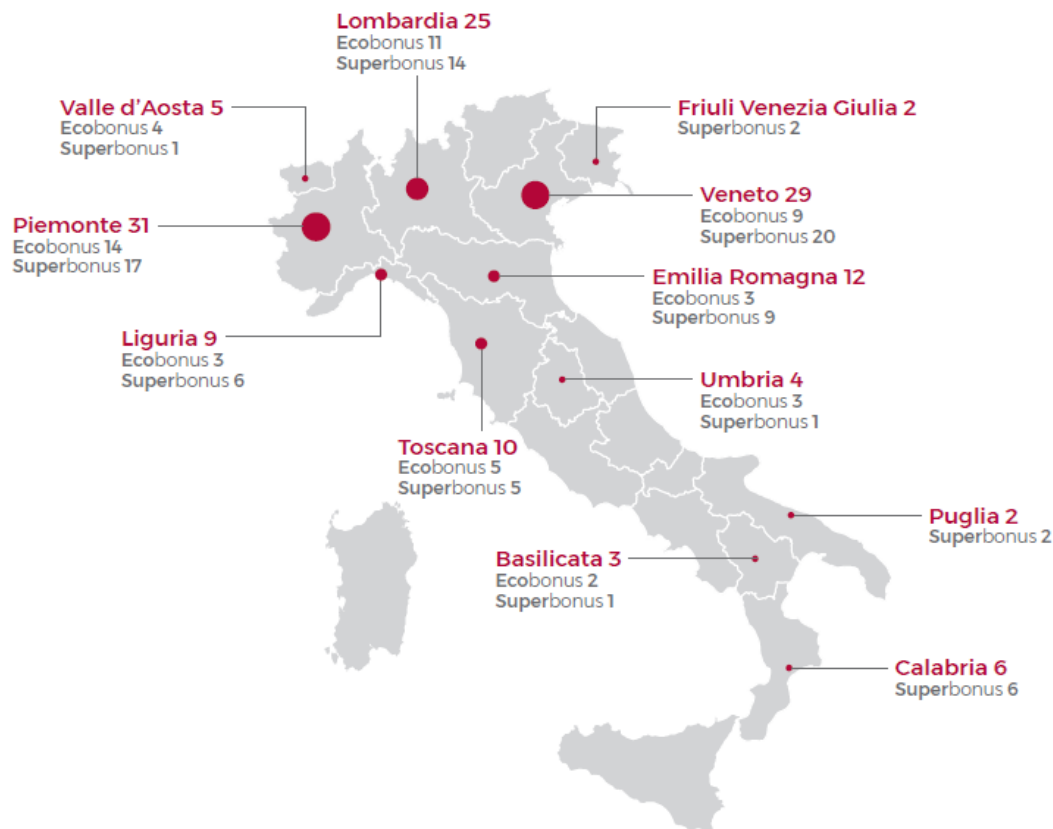
- Totale importi riqualificazione energetica dell'involucro
- Totale riqualificazione centrale termica
- Totale opere non legate ad efficientamento energetico

Abbattimento della trasmittanza termica

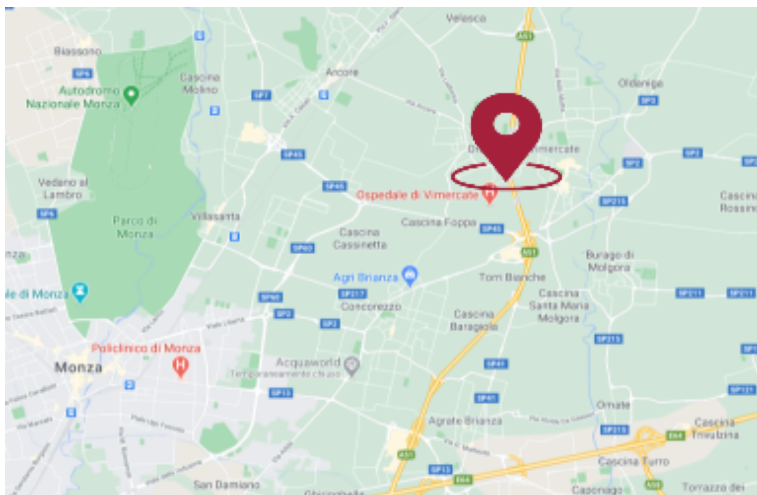
STRUTTURE OPACHE VERTICALI	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (COPERTURE)	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (PAVIMENTI)	CHIUSURE APRIBILI E ASSIMILABILI
83%	84%	85%	75%

Un campione significativo

LOCALIZZAZIONE CAMPIONE D'ANALISI



Il Condominio di Vimercate (MB)



unità immobiliari



155 unità residenziali ad appartamento;



7 unità terziarie a Studio/ufficio



11 unità commerciali



RISPARMIO ENERGETICO



44%

Risparmio energetico



3

Salto di classe



G

Classe energetica partenza



D

Classe energetica arrivo

FABBISOGNO



227,38

Kwh/mq²anno
Fabbisogno energetico
medio di partenza



118,24

KWh/mq²anno
Fabbisogno energetico
medio di arrivo



48 %

Abbattimento
fabbisogno

46% DI RISPARMIO EMISSIONI CO₂



QUADRO FINANZIARIO



6,7 mln €

Costo dell'intervento



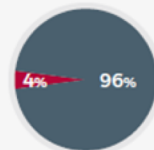
6,44 mln €

Credito d'imposta cedibile



288,5 mila €

Residuo a carico del condominio



Vimercate in
sintesi

Gli Interventi proposti



Interventi principali «trainanti»

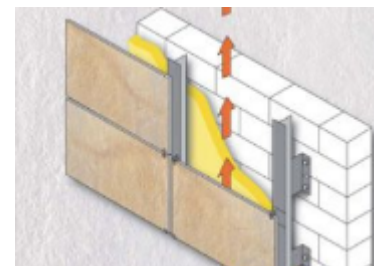
- Coibentazione della facciata con isolamento termico in parte a cappotto in lana di roccia e in parte ventilata;
- Coibentazione travi fredde in copertura

Interventi principali «aggiuntivi»

- Miglioramento antisismico – tramite rinforzo strutturale dei paramenti murari, pilastri con esoscheletro in acciaio incassato nelle pareti perimetrali;

Interventi «aggiuntivi »

- Nuovo Rivestimento in facciata esterno in piastrelle gres porcellanato impermeabile e autopulente per i volumi riscaldati;
- Rivestimento plastico per i volumi non riscaldati e gli sfondati dei balconi;
- Rifacimento copertura palazzina A;
- Sostituzione infissi nelle unità abitative e nei vani scale;
- Rifacimento balconi e posa nuova pavimentazione in gres e parapetti in acciaio con vetro stratificato;
- Posa nuovi pluviali in rame;
- Sostituzione portoncini d'ingresso blindati
- Rifacimenti parapetti gruppo scale





Interventi principali «Trainanti»

- Sostituzione caldaie (n.2) a gas con a condensazione;

Interventi «aggiuntivi»

- Posa sistema autonomo di termoregolazione;
- Posa nuova rete tubazione gas;
- Rifacimento canne fumarie per cappe cucine;
- Sostituzione scaldabagni;
- Opere di adeguamento Antincendio nei corselli Box interrato



Interventi principali «Trainati»

- Installazione pannelli fotovoltaici in copertura, per produzione energia elettrica per autoconsumo;
- Installazione di 1 colonnina elettrica ad utilizzo comune;

Interventi principali «aggiuntivi»

- Predisposizione cablaggio di Fibra ;



L'efficientamento energetico



Migliora gli edifici di tre classi energetiche



Il requisito minimo per ottenere il riconoscimento del Superbonus 110% è il miglioramento a due classi energetiche.



Il condominio usufruisce oltre al **Superbonus**, anche del **Sismabonus** e del **Bonus Ristrutturazione**.



Durata: **12-18 mesi** .

L'impatto delle performance energetiche sul valore immobiliare



Riqualificazione

Una grande opportunità di **riqualificare un patrimonio considerevole**

Permette di immettere sul mercato un **prodotto rinnovato**.

Globale



Valorizzazione

Migliore percezione e visibilità dell'edificio nel suo contesto.



Miglioramento Ambientale

- **Diminuzione** nei consumi del **40%**
- Miglior **comfort abitativo**



Miglioramento economico

- **Risparmio** in bolletta
- Crescita del valore dell'immobile del **3%-5%** a classe energetica

Locale

Appunti e spunti



Ogni intervento di riqualificazione produce un **effetto**, ma diventa **percepibile** a partire da un salto di almeno **due classi**



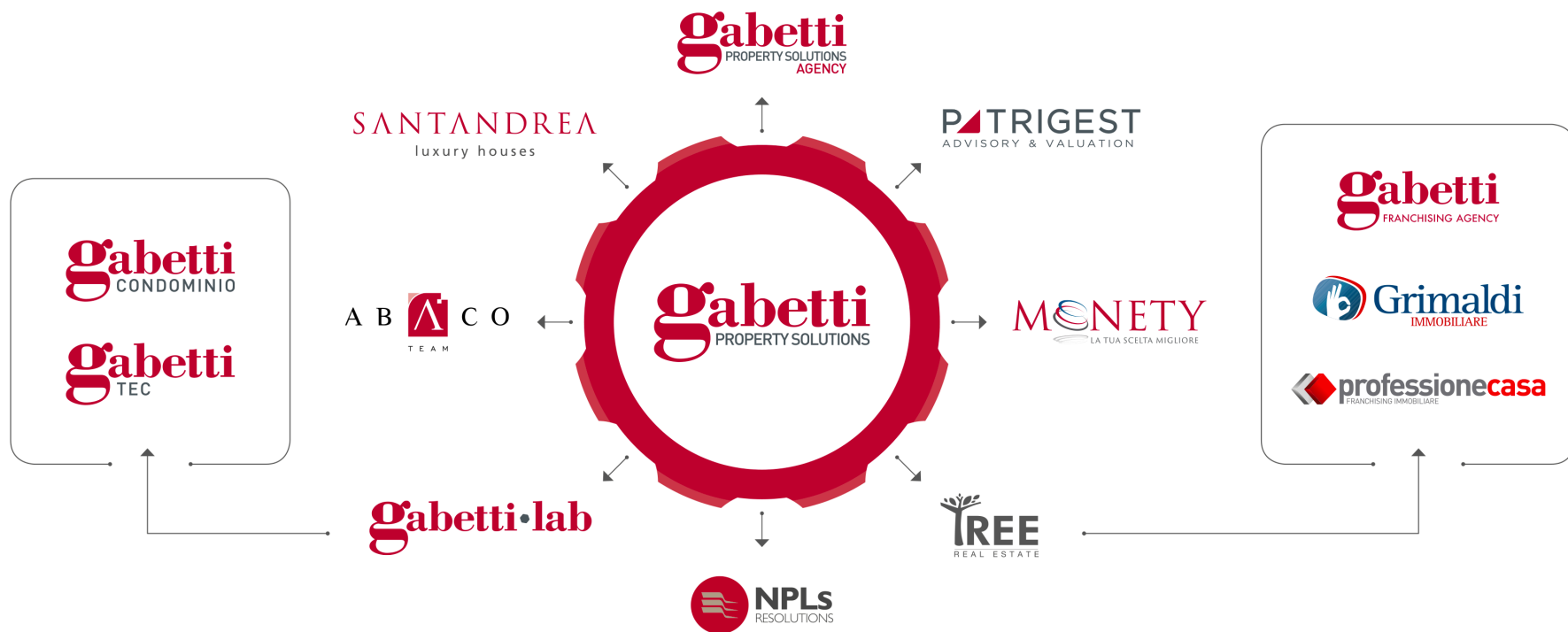
Su un orizzonte pari alla durata del mutuo, i minori costi di gestione portano a **risparmi** anche oltre il **20% del valore immobiliare**



Dati certi e nazionali: l'efficacia di queste misure dipende da quanto affidabili e verificati saranno i dati. **L'APE vale solo se le stime trovano riscontro nella realtà**



Il valore è solo una componente in un contesto più ampio, a cui concorrono **minori costi**, **ringiovanimento** degli immobili ed impatto sull'**ambiente**





Grazie per l'attenzione

Nicola Arcaini

Strategic Advisor & New Services



An international
alliance partner of

