

## Gabetti e Finint Green Hub: 'i vantaggi della riqualificazione energetica'

*Uno studio di Gabetti e Finint Green Hub dimostra come riqualificare gli immobili porti a un forte risparmio sulla bolletta e a una rivalutazione dell'immobile stesso.*

I vantaggi derivanti dalla riqualificazione energetica di un immobile, sia esso un appartamento o una casa autonoma, sono di particolare importanza, non solo per il risparmio immediato che ne deriva (in termini di costi annui di gestione) ma anche per l'effetto di rivalutazione dell'immobile stesso sotto il profilo immobiliare. La riqualificazione agisce, tipicamente, su immobili contraddistinti da una classe energetica non performante (classe G), portandoli a livelli di prestazione nettamente migliori, con un'importante riduzione della bolletta energetica, che può arrivare al 70% per gli edifici portati in classe energetica B. Si tratta di operare un miglioramento delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, dei serramenti e delle pareti, con interventi non particolarmente invasivi e realizzabili in un arco temporale contenuto. Questi costi sono inoltre fiscalmente detraibili per una quota del 65%, possibilità che rende la riqualificazione dell'immobile conveniente e facilmente affrontabile.

Secondo l'Ufficio Studi Gabetti, pur non esistendo a oggi una mappatura ufficiale completa del parco edilizio per classe energetica, è possibile stimare che gli immobili che necessiterebbero di riqualificazione, siano costituiti dalla quasi totalità del patrimonio edilizio con più di 45 anni (circa 7 milioni), a cui è possibile sommare una buona fetta di quelli costruiti tra gli anni 70 -80, che ammontano complessivamente a circa 2 milioni e a una ulteriore quota di quelli costruiti negli anni successivi. Si potrebbe quindi indicativamente stimare un numero che oscilla tra i 9 e gli 11 milioni di edifici.

Prendendo spunto dal crescente interesse che stanno generando le detrazioni fiscali per le spese di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica, il Centro Studi Gabetti e Finint Green Hub, hanno ipotizzato di spendere **200mila euro** per acquistare un immobile in 4 città: Milano, Bologna, Padova e Roma e poi di sottoporlo a lavori di ristrutturazione edilizia (detraibili al 50%) e di efficienza energetica (al 65%). Le zone di riferimento sono state scelte in funzione di una successiva **locazione a studenti**, nell'ottica di confrontare le diverse tipologie di **investimento**.

Negli interventi di riqualificazione sono inclusi: sostituzione caldaia, serramenti e aumento capacità isolamento. Nella ristrutturazione edilizia sono inclusi impianto elettrico, sanitari, pavimentazione, infissi interni.

**Ipotesi Immobile situato a un piano intermedio, Cat. Catastale A3 - Classe G, dotato di riscaldamento autonomo, budget 200K.**

LOCALITA'		Mq	COSTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	COSTI RIQUALIFICAZIONE A CLASSE B	DETRAZIONI	RISPARMIO ENERGETICO ANNUO
Milano	Città studi - Piola	65	€ 26.000	€ 15.600	€ 23.140	€ 840
Roma	Marconi	65	€ 21.600	€ 15.000	€ 20.550	€ 683
Padova	Santa Croce - Nazareth - Santa Rita	110	€ 39.810	€ 20.000	€ 32.905	€ 1.100
Bologna	Centro storico - Aldovrandi - san Vitale	85	€ 32.000	€ 17.000	€ 27.050	€ 980

Elaborazione Finint Green Hub\* – Ufficio Studi Gabetti

NOTE: Negli interventi di riqualificazione sono inclusi: sostituzione caldaia, serramenti e aumento capacità isolamento.

Nella ristrutturazione edilizia sono inclusi impianto elettrico, sanitari, pavimentazione, infissi interni; sono escluse modifiche importanti di layout. I costi di ristrutturazione indicati non sono riferibili a immobili gravati da eventuali vincoli di natura storica o monumentale.

La messa a reddito di un immobile ristrutturato in nome di una **migliore efficienza** e del conseguente risparmio sulle spese energetiche, porta a un **beneficio in termini di appetibilità e di canone applicabile**, rispetto ad un immobile non efficiente, permettendo di spuntare i canoni massimi di riferimento; grazie a questo si ottiene la possibilità di avere un risultato migliore in termini di rendimento lordo da locazione, rispetto al caso in cui applicassimo il canone medio.

CITTA'	ZONA	tipologia	canone mensile		posti letto min	posti letto max
			min	max*		
Milano	Città studi - Piola	2 camere e cucina abitabile	€ 750	€ 950	2	2
Roma	Marconi	2 camere e cucina abitabile /camera - soggiorno e cucina	€ 850	€ 900	2	2
Padova	Santa Croce - Nazareth - Santa Rita	3 camere cucina separata e soggiorno	€ 900	€ 1.000	3	4
Bologna	Centro storico - Aldovrandi - san Vitale	3 camere - soggiorno con cucina a vista e bagno	€ 850	€ 1.100	3	4

\*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti - Professionecasa

Il canone massimo indicato può essere incrementato ulteriormente nel caso di immobili nuovi/totalmente ristrutturati.

Nei canoni indicati sono escluse le spese.

Sono escluse le imposte.

A questo si aggiungono le **detrazioni fiscali**: se calcoliamo anche questo effetto sulla resa complessiva dell'investimento, vediamo come la percentuale di rendimento aumenti ulteriormente, a seconda dei casi, con una media di 0,4 punti. Inoltre per recuperare le spese di ristrutturazione e riqualificazione non detratte, è sufficiente una media di 2,2 annualità di affitto.

LOCALITA'	CANONE DI MERCATO PER UN IMMOBILE RISTRUTTURATO (Spese escluse)	RENDIMENTO LORDO (considerando spese ristrutturazione) canone top	TOT SPESE ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	RAPPORTO LORDO TRA CANONE E INVESTIMENTO CONSIDERANDO LE DETRAZIONI	ANNUALITA' DI AFFITTO PER RECUPERARE SPESE RISTRUTTURAZIONE NON DETRATTE
Milano	€ 11.400	4,2%	€ 248.880	4,6%	2,1
Roma	€ 10.800	4,0%	€ 246.470	4,4%	1,9
Padova	€ 12.000	4,1%	€ 257.325	4,7%	2,7
Bologna	€ 13.200	4,7%	€ 252.370	5,2%	2,0

Escluse spese notarili; incluse spese di agenzia stimate al 3%+Iva. L'imposta di registro è stata calcolata sul prezzo di acquisto e non sul valore catastale, in assenza di un caso specifico.

Rendimento variabile in base a oneri accessori, legati al contratto di locazione ( provvigioni agenzia, spese di registrazione contratto ecc. ), turnover dell'immobile. Potrebbe variare per eventuali morosità, che possono essere garantite dalla sottoscrizione di idonee polizze assicurative.

“Un immobile messo a nuovo può essere ragionevolmente affittato a canoni più alti. – precisa **Marco Speretta, Direttore Generale Gabetti** - Non solo, gli interventi di efficientamento sono ammortizzati dai vantaggi fiscali e dal risparmio in bolletta. Tra le soluzioni migliori da adottare sicuramente la sostituzione della vecchia caldaia con un modello per esempio a condensazione, il cambio dei serramenti e azioni di coibentazione dei muri. Da ricordare poi che un immobile ristrutturato, anche dal punto di vista dell'efficienza, in fase di vendita può arrivare a una rivalutazione positiva del 10-15%”.

“Un immobile riqualificato, oltre ad acquisire maggior valore economico, aumenta il comfort abitativo – afferma **Alessio Casonato, Responsabile del progetto Finint Green Hub** -. Come Finint Green Hub, in fase di ristrutturazione di un'abitazione puntiamo a raggiungere valori ottimali in tutti i parametri che determineranno poi la condizione di benessere all'interno della casa: temperatura, qualità dell'aria, acustica e luminosità. Sono fondamentali in questo percorso i nostri partner tecnici e una scelta attenta dei materiali, che coordiniamo in ogni singola fase del processo per garantire in poche settimane l'esecuzione dei lavori togliendo ai committenti ogni incombenza legata al prosieguo del progetto”.

\*\*\*

**Gabetti Property Solutions** attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata mirata a soddisfare ogni esigenza e aspettativa di privati, aziende e operatori istituzionali. È proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi che emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto a tutti i competitors. Il modello organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione. [www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)

**Finint Green Hub** è un progetto di Finanziaria Internazionale (Finint) che integra in un unico servizio le migliori tecniche e possibilità operative nell'ambito della riqualificazione energetica della casa creando un unico modello di operatività tra Istituti di Credito, Agenzie Immobiliari, Progettisti, e Specialisti del Risparmio Energetico. Il progetto è finalizzato a proporre un insieme di soluzioni volte alla valorizzazione sostenibile del patrimonio immobiliare in chiave di efficienza energetica, integrati a un pacchetto di servizi innovativo e unico per la mobilità sostenibile.

Una rete di professionisti attentamente selezionata garantisce un monitoraggio diretto dell'esecuzione delle opere e del rispetto dei protocolli di qualità garantiti e selezionati da Finint Green Hub.

Finint Green Hub è vincitore del premio come miglior progetto innovativo ai Leadership Forum Award 2014.