



## ICT e impianti Hi-tech negli zero carbon buildings

Virtual edition



# Innovazione e Valore di Mercato



Sandro Ghirardini - 4 dicembre 2020



# Il punto di vista di chi Valuta gli Immobili



I Valutatori Immobiliari tendono a prendere atto dei fenomeni **tecnico economici** consolidati per proiettarli nel presente e nel futuro prossimo per stabilire il **Valore di Mercato**.

Se da una parte è razionale pensare che **fabbricati efficienti e sicuri** debbano avere un maggior valore, dall'altra, l'osservazione dei Prezzi e dei Redditi degli immobili si presenta a macchia di leopardo con **fenomeni contraddittori** e non consolidati.

Ma è evidente che il **problema** è talmente **importante** che richiede un approccio diverso...



Il solo settore immobiliare rappresenta circa il **39%** delle emissioni di CO2 globali, il **10%** generate dalla realizzazione di nuove costruzioni.

È il settore che consuma la maggior quantità di risorse naturali e che genera la **maggior quantità di rifiuti solidi**. Questo settore rappresenta quindi uno dei principali contributori del cambiamento climatico.

Nelle città, che occupano il **2%** della superficie terrestre, trova casa più del **50%** della popolazione mondiale e viene prodotto più del **60%** del PIL mondiale.

L'effetto combinato di inquinamento e densità della popolazione ha profondamente effetto sulla vivibilità delle nostre città, e l'impatto ambientale ha oramai raggiunto la scala globale.



È stato stimato che l'Europa dovrebbe investire annualmente **100 miliardi di euro** in interventi di riqualificazione energetica per raggiungere gli obiettivi sul clima e l'energia.

È evidente che il **cambiamento strutturale** che si rende necessario passa quindi anche attraverso il **settore edilizio** e la sua economia, oltre che la maturazione culturale alla sostenibilità.

Per questo, il patrimonio immobiliare esistente e di futura realizzazione dovrà necessariamente evolversi attraverso un processo di “**decarbonizzazione**” e gestione secondo **principi di economia circolare**, promuovendo **dinamiche finanziarie ed economiche** che supportino questo tipo di transizione.



# Diverse Iniziative





DIRETTIVA (UE) 2018/844 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL  
CONSIGLIO

del 30 maggio 2018

che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla **prestazione** energetica  
nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE **sull'efficienza** energetica

E' di prossima adozione un Dlgs che recepisce la direttiva nota come  
EPBD III (Energy Performance of Buildings Directive)





Ristrutturazione  
Edifici Esistenti

Emissioni Zero  
entro il 2050

Tecnologie  
Informatiche per  
Edifici per ridurre i  
consumi

Mobilità Elettrica

Domotica

Prontezza  
dell'Edificio a  
tecnologie SMART



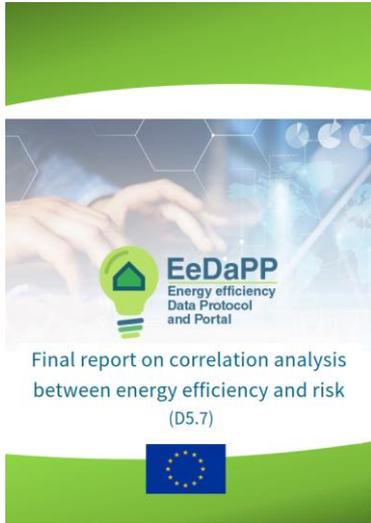


EeMAP– Energy Efficient Mortgage Action Plan – è una iniziativa Europea che intende creare un **mutuo per l'efficienza energetica standardizzato a livello Europeo**, per incentivare la riqualificazione degli edifici e l'acquisto di proprietà altamente efficienti attraverso condizioni finanziarie favorevoli.

L'iniziativa è condotta da [un consorzio](#) guidato dalla European Mortgage Federation- European Covered Bond Council ([EMF-ECBC](#)).



L'European Banking Authority (EBA) Guidelines on loan origination and monitoring, rilasciate lo scorso 29 maggio 2020 prevede che gli enti creditizi dovrebbero valutare la **“sostenibilità e la fattibilità della futura capacità di rimborso in condizioni potenzialmente avverse”** nonché – nell’ambito al Cap. 7 (Valutazione di beni mobili e immobili) riportano testualmente **“dovrebbero tenere conto dei fattori ESG (ambientali, sociali e di governance) che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio l’efficienza energetica degli edifici”**.



La Relazione finale del 26 agosto 2020 sull'analisi della correlazione tra efficienza energetica e rischio (D5.7) condotta dal **Consorzio Europeo EeMAP**, attraverso un'iniziativa che mira a creare un protocollo dati e un portale standardizzato per l'efficienza energetica denominata EeDaPP.

<https://eedapp.energyefficientmortgages.eu/> evidenzia per l'Italia, su un campione di 72,980 mutui, una **correlazione evidente** fra il default e la minor classe energetica.

Rating category	All	Defaulted
A	6.93	0.79
B	6.02	1.62
C	7.38	1.45
D	12.28	1.13
E	15.7	1.29
F	18.64	1.21
G	33.04	1.87
Total	100	1.44



European Valuation Standards 2020

## EVS 6 Valuation and Energy Efficiency

A legal obligation to renovate a building to a higher level of energy efficiency by a fixed date or at a certain inflection point (e.g. rental, sale) creates an unavoidable major cost that impacts Market Value, as the owner at that date or inflection point will have to pay for renovation works.

Valuers must be aware of these legal deadlines and inflection points and when they appear, must estimate the cost of a renovation deep enough to meet the required new level of energy efficiency or future requirements that are sufficiently close to coming into force and consider the extent to which these costs affect the Market Value at the date of valuation.

1. Introduction
2. Scope
3. European Valuation Standard 6 – Valuation and Energy Efficiency
4. Commentary

**Gli Standard Europei di Valutazione (EVS) Immobiliare che saranno operativi dal 1 gennaio 2021 introducono nell'EVS 6 la Valutazione dell'efficienza energetica nel Valore di Mercato.**

I.A. - EVS 6: Valuation and Energy Efficiency





L'ABI ha rilasciato, nel novembre 2020, **l'Appendice Tecnica**, alle Linee Guida 2018, con le indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato.

Introducendo alcuni concetti e procedimenti per analizzare operativamente l'incidenza sul valore di mercato delle componenti ESG come il **Market**, **l'Income** e **Cost Approach**.

**Confronto** con il Mercato di Beni Simili  
**Capitalizzazione** dei Risparmi futuri  
**Costo** di costruzione per adeguamento





# Alcuni problemi operativi sul tavolo



20 catasti  
energetici

Basso livello di  
comunicazione di  
massa

Normativa  
farraginosa e  
minacciosa  
(SUPERBONUS110)

Proprietà  
condominiale iper-  
frazionata

Assenza di un Testo  
Unico

...

Sandro Ghirardini

C. 335.6791235

Email [Sandro.Ghirardini@e-valuations.org](mailto:Sandro.Ghirardini@e-valuations.org)

[www.sandroghirardini.it](http://www.sandroghirardini.it)

