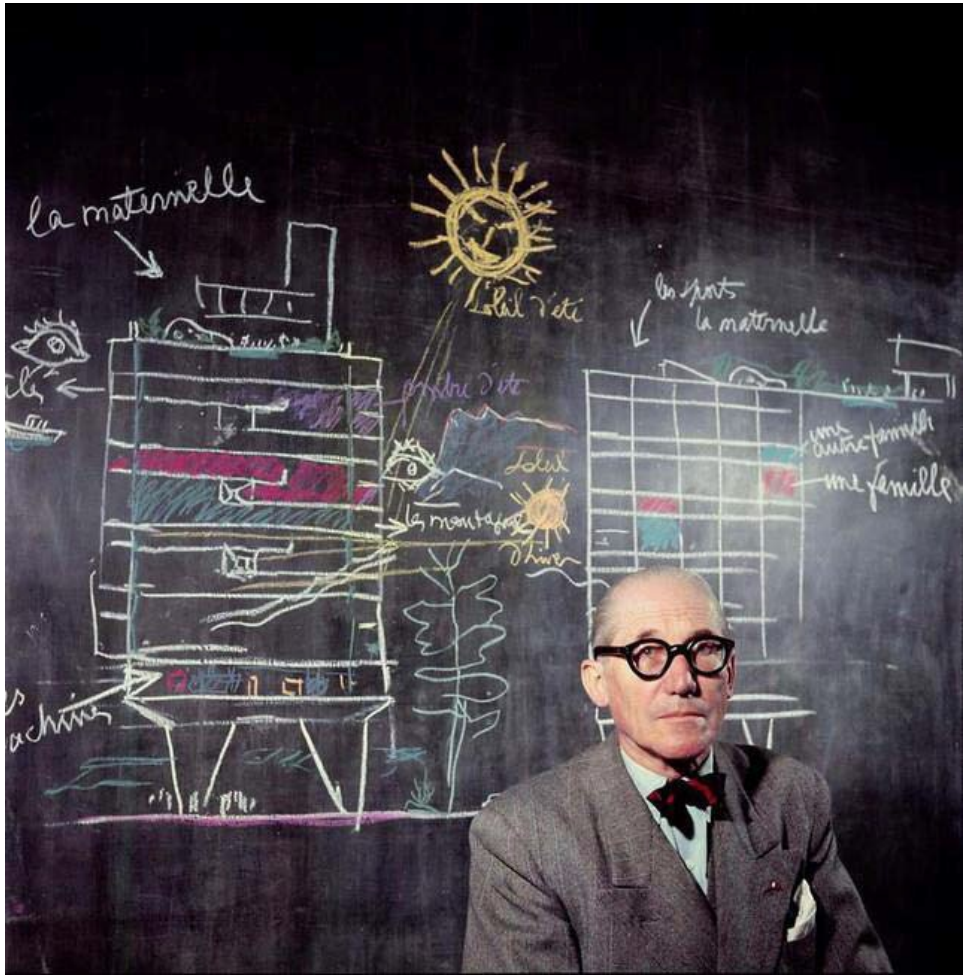


La casa è una sineddoche

Non guardate il dito dell'architetto, e nemmeno il cacciavite dell'elettricista. Il maestro saggio indica la luna della sostenibilità.

Prof. Carlo Alberto Carnevale Maffé – SDA Bocconi

La casa diventa verde. Per forza di legge

Servizio | Le proposte

Casa, ecco il piano Ue per l'efficienza energetica. Dal 2030 le più inquinanti da classe G a F, le nuove a emissioni zero

Dal 2030 in poi i nuovi edifici privati n
edifici pubblici è anticipata al 2027

di Beda Romano

15 dicembre 2021

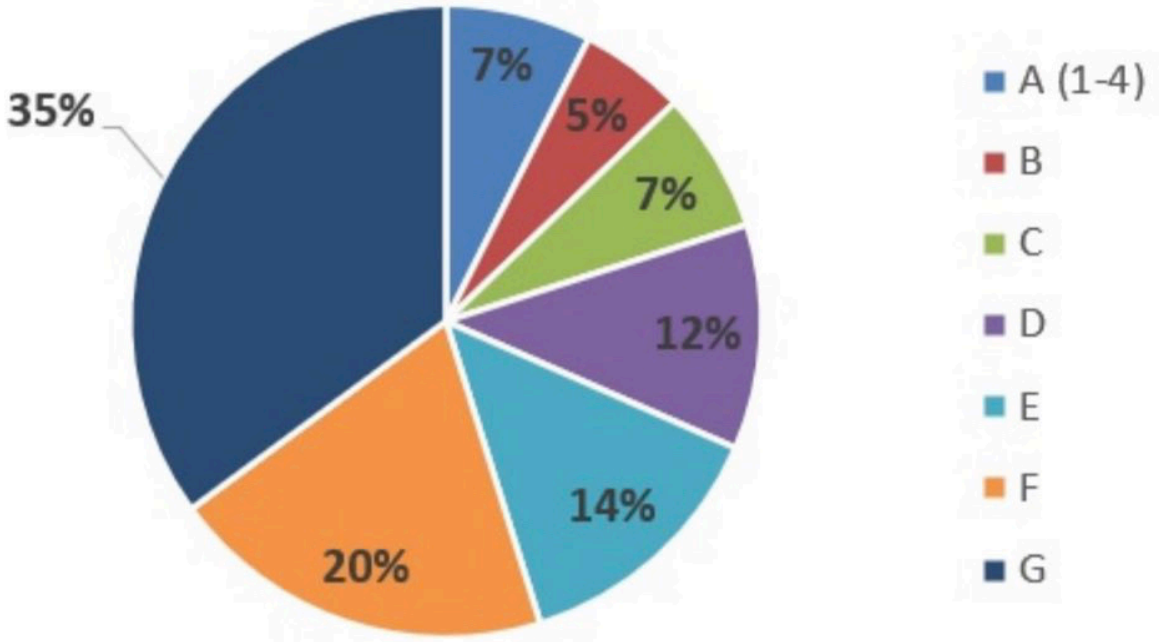
EUROPA

Casa, il 15% deve passare da G a F entro il 2030. Ma nelle regole Ue non c'è il divieto di vendita

di Diana Cavalcoli | 15 dicembre 2021

Una torta da ridisegnare

Figura 1: Distribuzione per classe energetica del totale del campione degli immobili compravenduti (%, anno 2019)



Fonte: ENEA e I-Com su dati FIAIP

Ridefinire le classi energetiche

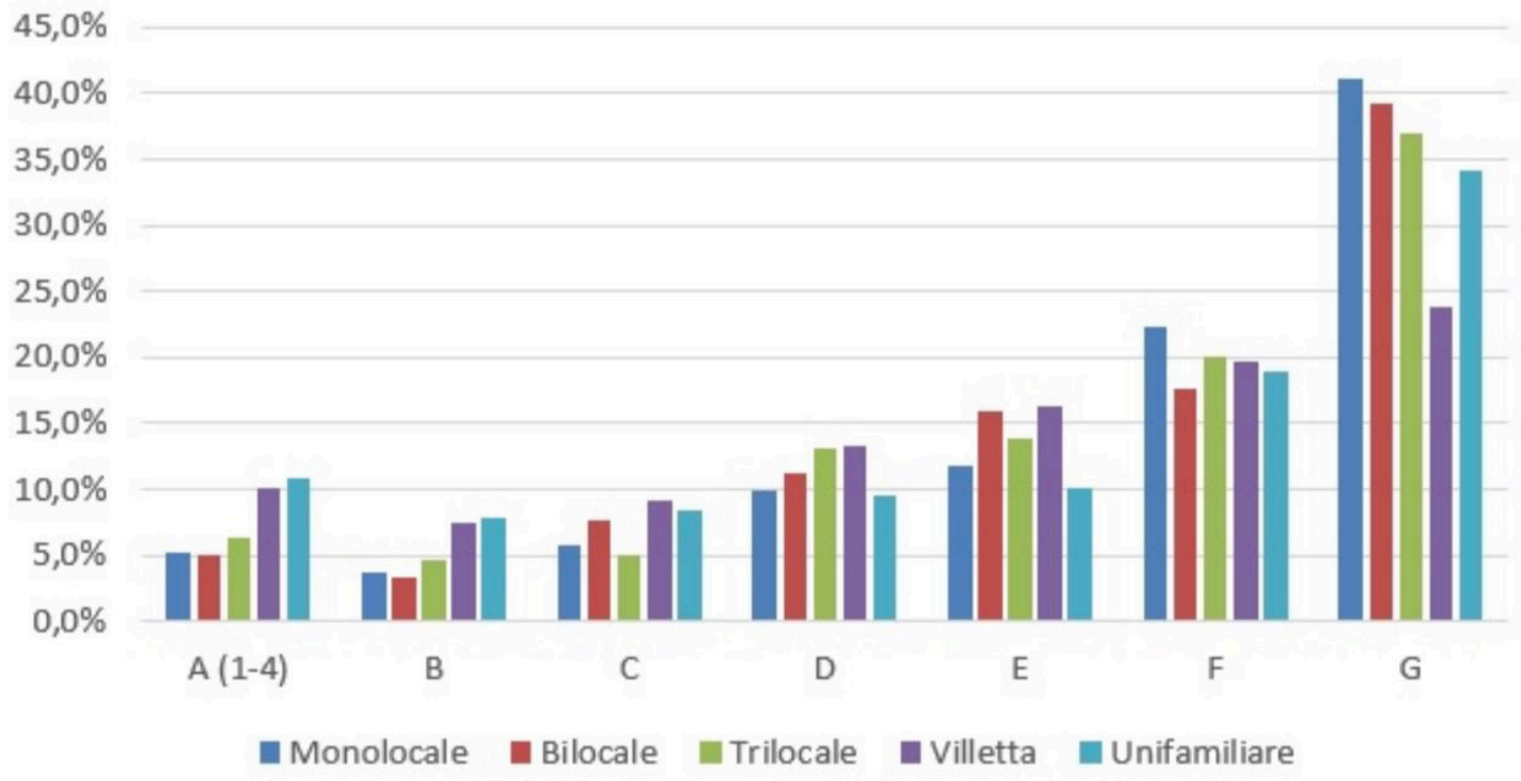
Edifici residenziali in Italia per classe energetica e stima del numero degli alloggi (stima sulla base delle certificazioni degli ultimi cinque anni)

Classe	Percentuale	Edifici	Alloggi
A4	1,1%	137.814	387.920
A3	1,1%	138.103	387.920
A2	1,4%	176.377	493.716
A1	1,8%	225.671	634.778
B	2,3%	287.994	811.105
C	4,2%	522.901	1.481.148
D	10,2%	1.269.155	3.597.074
E	16,9%	2.118.057	5.959.858
F	25,3%	3.157.942	8.922.155
G	35,7%	4.464.582	12.589.760

Elaborazione su dati Istat Enea Agenzia entrate

Come si distribuiscono le compravendite

Figura 2: Distribuzione per classe energetica rispetto alla tipologia di immobile compravenduto (%, anno 2019)



Fonte: ENEA e I-Com su dati FIAIP

Un settore «pesante» ma non ancora efficiente

TAB.1 Peso delle attività immobiliari in 5 principali economie dell'Ue

(valori in % su Pil 2018)

	Costruzioni	Sviluppo immobiliare	Attività immobiliari	Totale
Francia	5,0	2,6	11,0	18,6
Germania	4,8	2,4	9,4	16,6
Italia	4,2	2,9	11,9	19,9
Regno unito	5,5	2,6	10,7	18,8
Spagna	5,9	2,2	10,4	18,5
Media Ue5	5,1	2,5	10,7	18,3

TAB.2 Fatturato dei servizi immobiliari nei principali mercati Ue: 2018

	Fatturato (milioni di euro)	Fatturato pro capite (migliaia di euro per addetto diretto)
Francia	77.600	252
Germania	135.800	270
Italia	41.000	134
Regno unito	95.000	173
Spagna	31.000	132
Totale	380.400	200

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari, su dati Eurostat, Oecd e banche dati nazionali

Un settore troppo frammentato: servono innovazioni e tecnologie

Tavola 2

Costruzioni e servizi immobiliari nei principali Paesi europei

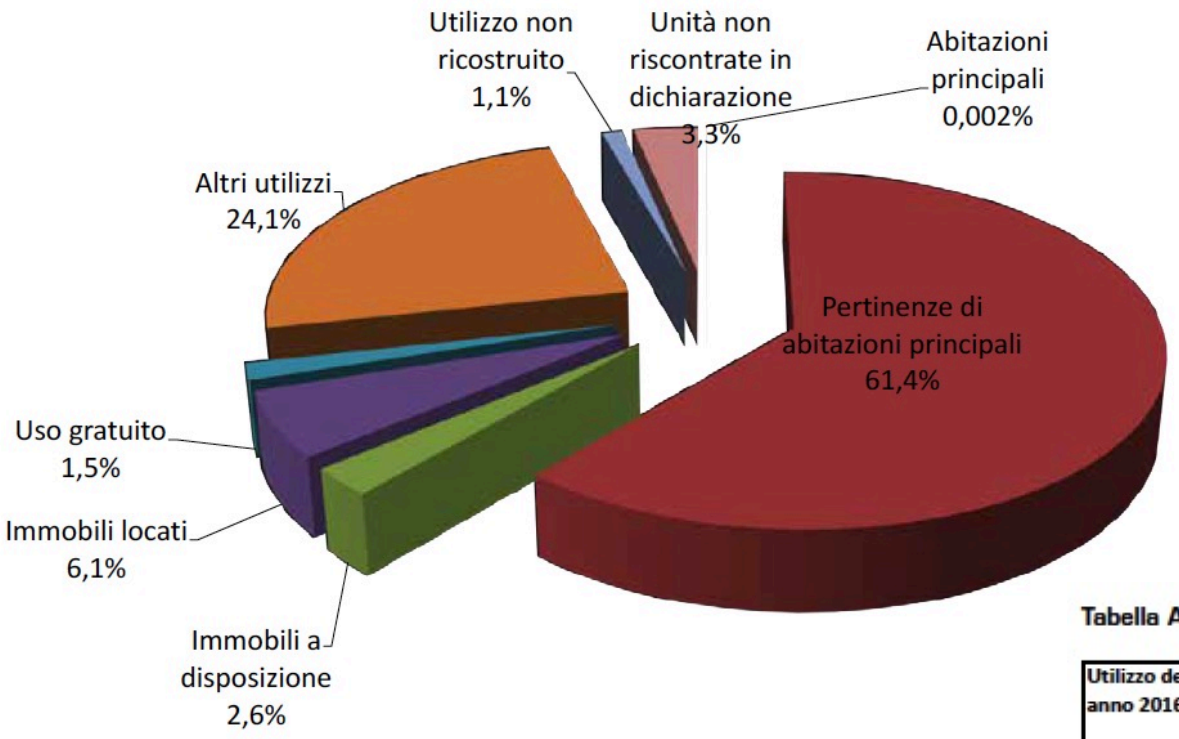
(dati al 31.12.2019)

	Costruzioni			
Paese	**Numero imprese**	**Numero occupati**	**% sulla forza lavoro totale**	**Dimensioni medie (occupati/ società)**
Italia	**493.000**	**1.307.400**	***5,8***	**2,7**
Francia	470.900	1.709.400	*6,4*	3,6
Germania	357.200	2.474.900	*6,1*	6,9
Regno Unito	341.600	1.530.900	*4,9*	4,5
Spagna	382.500	1.280.300	*6,7*	3,3
Totale	2.045.200	8.302.900	*5,9*	4,1

	Servizi immobiliari				
Paese	**Numero imprese**	**Addetti diretti**	**Addetti indiretti**	**% sulla forza lavoro totale addetti diretti**	**Dimensioni medie (addetti dir/società)**
Italia	**235.700**	**308.500**	**139.000**	***1,4***	**1,3**
Francia	237.300	309.300	130.000	*1,2*	1,3
Germania	167.100	550.800	235.000	*1,4*	3,3
Regno Unito	96.400	568.400	170.000	*1,8*	5,9
Spagna	172.800	267.200	90.000	*1,4*	1,5
Totale	909.300	2.004.200	764.000	*1,4*	2,2

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, O

6 mila miliardi in mattoni, briciole in tecnologia?



Smart city e smart building – anzi «**Safe City**» e «**Safe Building**» non sono più trastulli tecnologici per pochi visionari, ma sono **l'unico modello economico sostenibile** in grado di attrarre capitale e restituire valore economico.

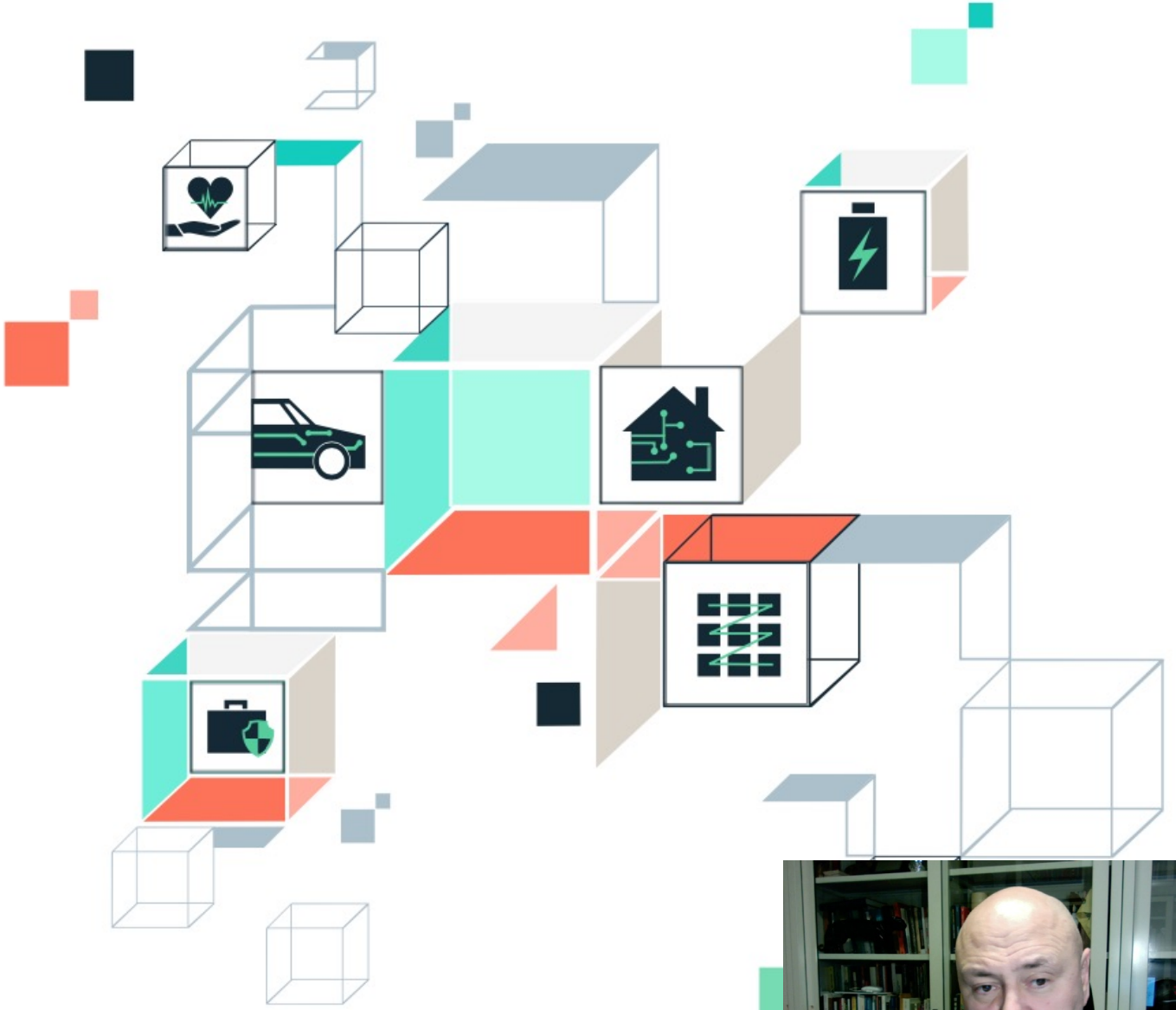
Tabella A1.1 – Totale nazionale - Tutti gli immobili

Utilizzo degli immobili anno 2016	Numero	Numero Quota %	Rendita
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.509.976	30,3%	
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.291.600	20,6%	
Immobili a disposizione (2)	6.305.560	9,8%	
Immobili locati (3-4-8-14-16)	7.268.811	11,3%	
Uso gratuito (10)	1.224.966	1,9%	
Altri utilizzi (9-15-17)	8.255.630	12,8%	
Utilizzo non ricostruito	4.559.823	7,1%	
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.994.683	6,2%	
Totale complessivo	**64.411.049**	**100,0%**	

Fonte: Gli Immobili in Italia, 2019

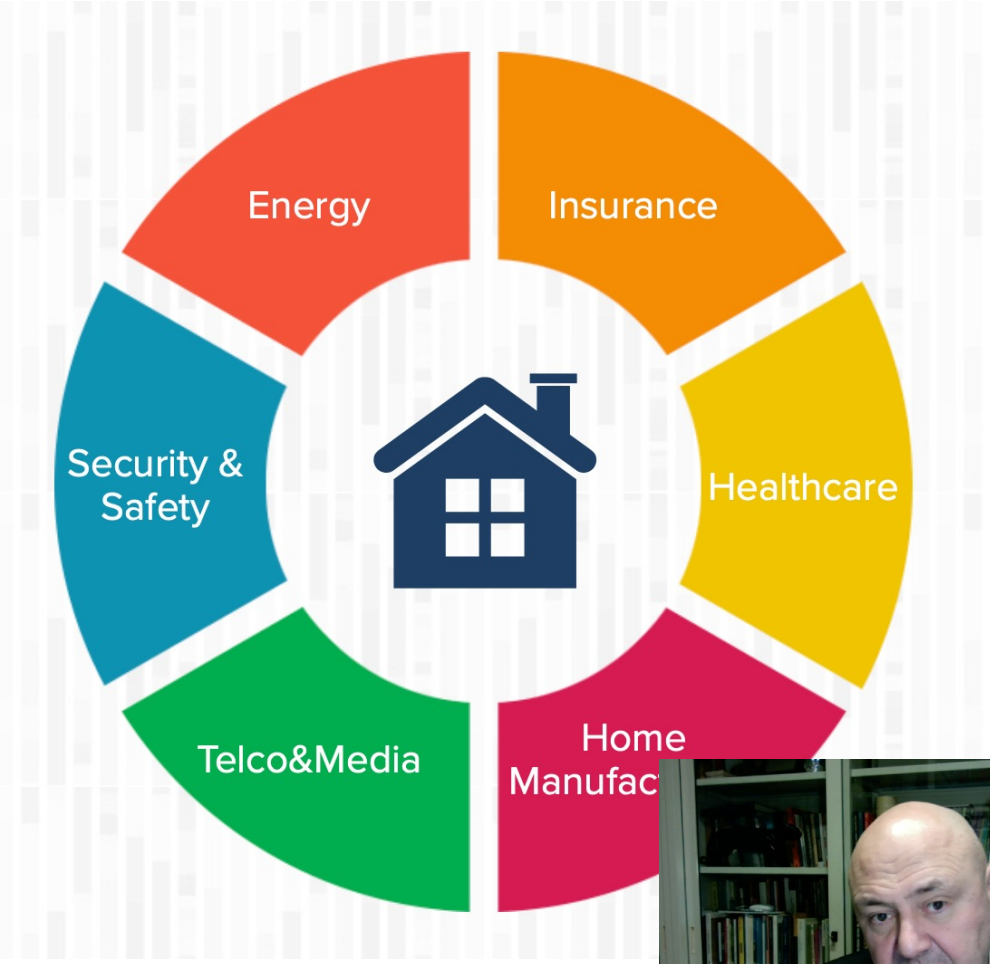
La casa si trasforma

Da totem del risparmio a piattaforma di servizi per vivere e svolgere attività in modo sicuro e sostenibile



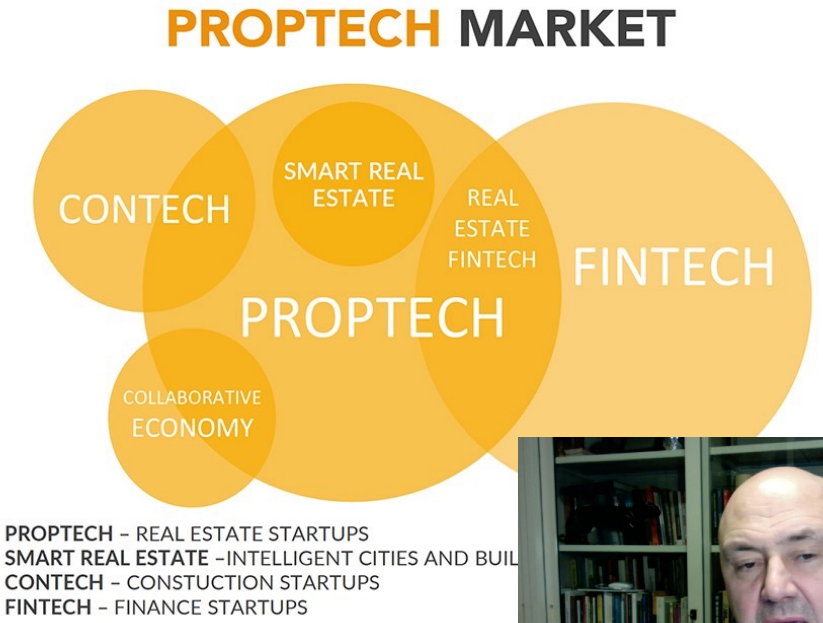
Le «4S» della casa di domani

- ***S**afe & Secure*
- ***S**ustainable*
- ***S**mart*
- ***S**ervice-oriented*



Location, location, location?
Connection, connection, connection!

Il valore non sta più nel luogo statico, ma nel processo dinamico di utilizzo di un immobile residenziale e commerciale. La casa è una macchina per abitare, lavorare, innovare.

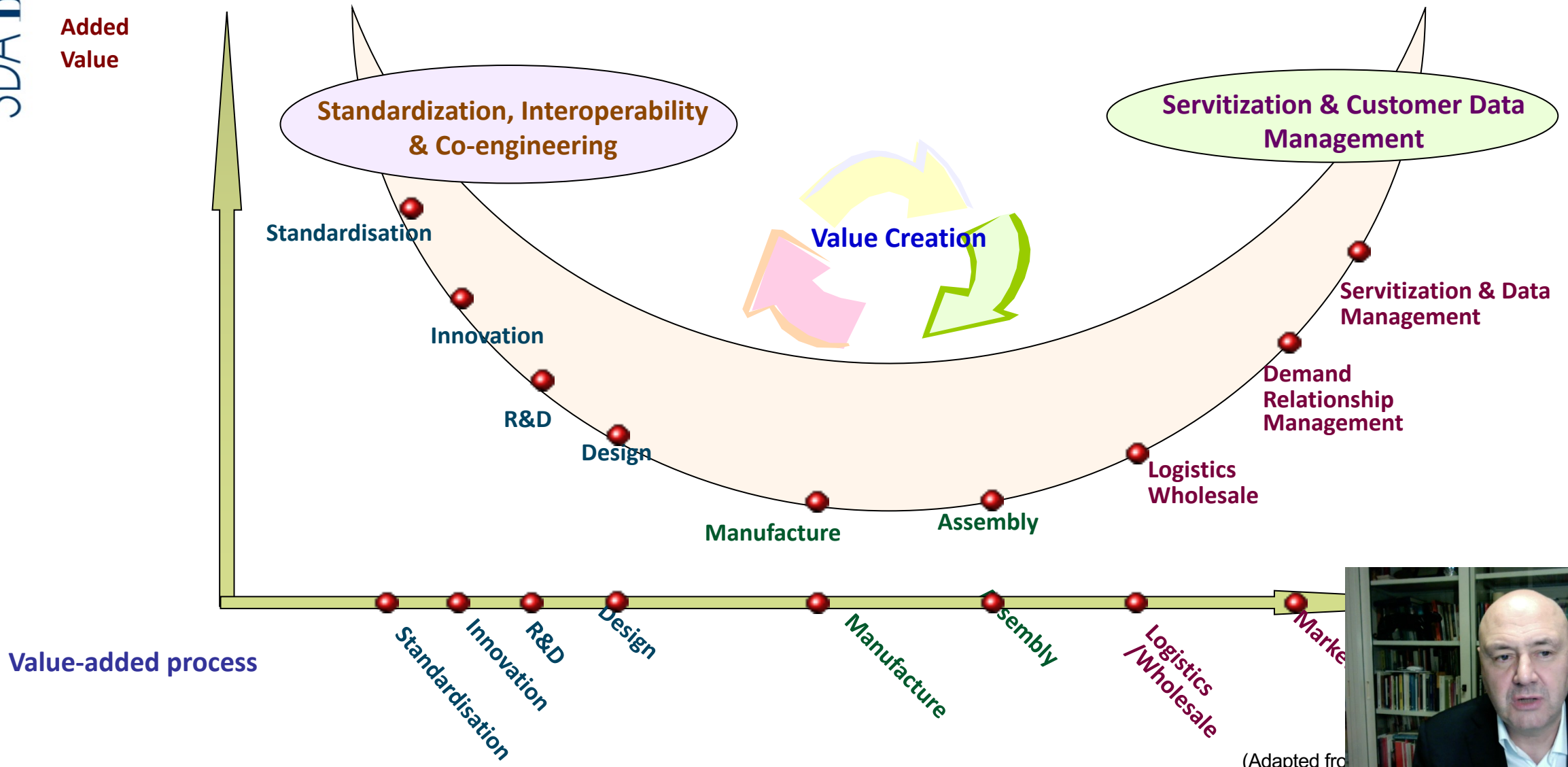


Le sfide per la casa 4.0

L'ecosistema di servizi per competere

1. **AI & Software** per comprendere il mercato, non solo industria e hardware
2. **Co-engineering**, non solo personalizzazione
3. **Servitization permanente**, non solo vendita «una tantum»
4. **Design for disassembly & recovery**, sostenibilità ed economia circolare

Sorridete. Il valore aggiunto si sposta ai poli



(Adapted fro

SDA Bocconi

Grazie!

Arrivederci...

Prof. CarloAlberto Carnevale-Maffè
SDA Bocconi School of Management
Email: carloalberto.carnevale@sdabocconi.it

Twitter: @carloalberto