

## Vuoi aumentare il valore dell'immobile? Migliora la sua classe energetica.

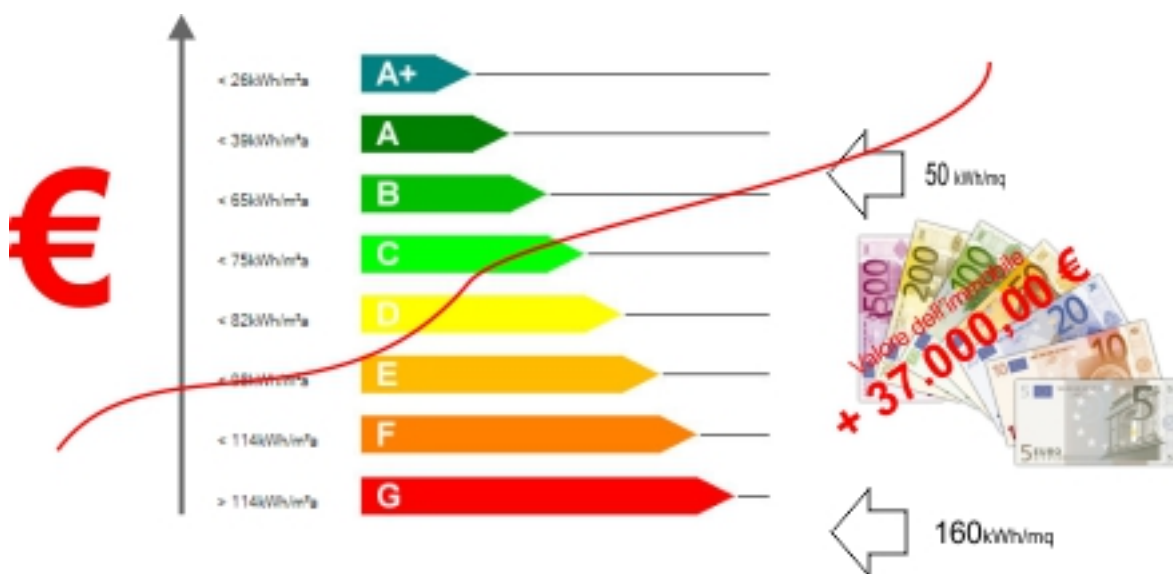
Scritto da Administrator

---

Migliorare la classe energetica di una abitazione può far aumentare il valore dell'immobile? E in caso affermativo quale può essere l'aumento di valore conseguito? E ancora, in quanto tempo riesco a ripagarmi l'investimento fatto per l'**intervento di miglioramento energetico**?

Vorremo dare risposta a questi interrogativi cercando di essere quanto più possibile oggettivi: troppo spesso si sente parlare di "miracoli" economici derivanti dal realizzare questo o quell'intervento che nascondono finalità esclusivamente commerciali e che spesso finiscono invece per produrre feedback negativi tra i cittadini quando i risultati siano inferiori alle aspettative date.

Quindi seguiremo un approccio quanto più possibile sequenziale ed analitico rifacendoci per quanto possibile alle teorie estimative.



Nel mercato immobiliare esistono due modalità per valutare un immobile, un metodo **sintetico** (è basato sulla confronto e sulla conoscenza del mercato) normalmente usato nelle compravendite dalle agenzie immobiliari e un metodo **analitico**

, basato sull'ipotesi che l'immobile sia in grado di fornire perpetuamente un reddito annuo, ovvero, in formula

**Valore immobile = Redditi annui / saggio di capitalizzazione**

Essendo il valore di mercato il dato cercato e considerando che il saggio di capitalizzazione rimanga invariato prima e dopo l'intervento perché la sua variazione viene causata da fattori non riconducibili allo stesso, l'unico elemento che occorre prendere in considerazione è il **reddito** che l'immobile è in grado di produrre. Verificato che il reddito varia al variare dei costi di esercizio (tra i quali il costo energetico ne è parte) allora possiamo considerare il mancato esborso sui costi energetici quale incremento del reddito ottenibile dall'immobile.

Stimiamo allora con un esempio pratico l'entità del *mancato esborso* derivante da un intervento di **riqualificazione energetica** su una casa di 100mq in classe G che consuma 160 kWh/mq anno di energia primaria. L'intervento prevede **isolamento termico** delle pareti esterne e dei solai senza sostituzione del generatore che rimarra una tradizionale caldaia a metano con efficienza 100%. E' chiaro che in un caso reale la scelta di un intervento sarà fatta a valle di una **indagine energetica** o **audit energetico** dell'immobile.

I costi di isolamento dell'involucro per passare da involucro classe G a classe C (50 kWh/mq annui) sono pari a quanto segue -> 50€/mq x 180 mq = 9000 €  
La riduzione dei consumi e quindi il mancato esborso viene riportato nella seguente tabella:

	<i>Consumi</i>	
<i>(kWh/mq x mq)</i>	<i>Costi</i> □	<i>□ Risparmi</i>
<i>(1Nm<sup>c</sup>* = 9,6 kWh) □</i>		
<i>(mancato esborso) □</i>		
<i>Pre Intervento</i> □	160 x 100 = 16 000 kWh	16 000 / 9,6 x 0,83 = 1366€
<i>Post Intervento</i>	50 x 100 = 5 000 kWh	5 000 / 9,6 x 0,83 = 427€

\* costo metano 0,83 €/Nm

## Vuoi aumentare il valore dell'immobile? Migliora la sua classe energetica.

Scritto da Administrator

---

Come si può leggere i risparmi annui di combustibile sono nell'ordine di **939 euro** annui.

Capitalizzando il mancato esborso si avrà (tasso 2,5 %) =  $939/2,5\%$  = **Incremento di valore dell'immobile = 37.560,00 €** .

Per rispondere all'ultimo quesito ovvero al tempo di rientro dell'investimento si avrà che l'intervento si ripaga in  $9000/939 = 10,6$  anni

In caso di accesso alle **detrazioni fiscali del 55%** il tempo di rientro si riduce a 4,8 anni. Senza considerare il maggior comfort ottenuto e la riduzione di gas serra immessi!

**Calcolate voi stessi** (qui sotto) nello schema interattivo l'**incremento di valore** del vostro immobile. Il calcolo è soggetto a semplificazioni che talvolta possono generare numeri che non hanno valore categorico. Comunque è un buon punto di partenza per fare delle valutazioni preliminari.