

Edilizia

RAPPORTO CRESME

Edifici, il pay back in undici anni

Alessandro Arona > pagina 15

Alessandro Arona
 MILANO

Interventi di riqualificazione energetica sulle sedi delle grandi banche e sugli immobili a uffici dei grandi gestori immobiliari (fondi, assicurazioni, enti previdenziali), effettuati sul 20% di edifici più mal messi (con i maggiori consumi) potrebbero portare a risparmi pari a oltre il 40% della spesa energetica. Gli investimenti (per l'intervento edilizio) sarebbero ammortizzabili - grazie ai risparmi - in circa 11 anni e mezzo, senza incentivi fiscali. Con gli incentivi - ove utilizzabili - il tempo di pay back sarebbe addirittura dimezzato.

Per altre categorie di immobili terziari (alberghi, RSA, centri commerciali, immobili per la logistica), gestiti sempre da grandi proprietari e gestori, gli investimenti per la riqualificazione (sempre sul 20% più energivoro), si ripagherebbero in ancora meno tempo, 9,6 anni senza incentivi.

Sono alcuni dei dati dello studio «Patrimoni edilizi di fondi immobiliari, istituti di credito, assicurazioni e enti previdenziali» realizzato dal Cresme per ReBuilding Network e presentato a Milano in un seminario a porte chiuse riservato agli operatori del settore.

Lo studio, che organizza e illustra in dettaglio dati di varie fonti sui grandi patrimoni immobiliari (stock, età, caratteristiche edilizie, consumi energetici), fotografa un mercato potenziale di grandi dimensioni, 1,1 miliardi di euro di investimento solo per la riqualificazione del 20% più vetusto e con le peggiori performance energetiche.

Lo stock censito dal Cresme è di 82.450 unità immobiliari, per una superficie di 59 milioni di mq e un valore stimabile in 106,7 miliardi di euro. In termini di superficie il 50% è in mano ai fondi immobiliari, il 25% alle banche, il 13,7% agli enti previdenziali e il 10,4% alle assicurazioni.

La quota dei fondi immobiliari, peraltro, 29,7 milioni di mq su 59, è per oltre un terzo (10,7 mln) costituito da immo-

Rapporto Cresme. Il rinnovo energetico degli immobili degli enti remunera l'investimento senza incentivi

Edifici, pay back in undici anni

Le agevolazioni dimezzano i tempi del recupero degli interventi

bili di banche (1,8 mln), enti previdenziali (7,8) e assicurazioni (1,2) conferiti dai proprietari a fondi immobiliari "ad apporto".

Lo studio si concentra, nelle simulazioni sulla riqualificazione energetica, sulle sedi bancarie (escluse le filiali), 1.470 edifici per 5,5 milioni di mq; su quelli a destinazione uffici di proprietà di fondi, assicurazioni, enti previdenziali, 4.330 edifici per 15,3 milioni di mq; e su quelli a usi diversi (alberghi, Rsa, commerciale), 1.370 edifici per 7,9 milioni di mq (si veda la scheda a fianco).

Per gli immobili residenziali gestiti dai grandi portafogli, invece, 2.420 edifici per 7,3 milioni di mq, servirebbero 235 milioni di euro per ottenere il -36% nei consumi e un ritorno molto lungo, 22,6 anni.

Ma difficoltà e prudenze, sulla riqualificazione energetica degli edifici, ancora caratterizzano l'azione dei grandi proprietari (a Milano erano presenti grandi fondi come Idea Fimit sgr, Investire sgr, Bnp Paribas Reim, Beni stabili, la divisione immobiliare di Reale Mutua, Manutencoop, e varie società di ingegneria e di consulenza immobiliare). I fondi immobiliari non possono utilizzare gli ecobonus fiscali, e 11 di pay back, senza l'aiuto delle detrazioni, possono essere tanti. Spesso dunque per i grandi proprietari può essere più conveniente razionalizzare gli spazi e le sedi piuttosto che riqualificare gli edifici. L'effetto bonus potenziato (dal 2017) dovrebbe invece farsi sentire sui grandi condomini, sui proprietari di beni strumentali (come banche o imprese manifatturiere), sulle Esco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SCHEDA

233 milioni

Il pay back per le banche

Recupero energetico sul 20% di stock più energivoro: per le banche servono 233 milioni per ridurre del 42% i consumi, ripagandosi in 11,6 anni.

594 milioni

Uffici (di fondi e grandi enti)

Per gli uffici servono 594 milioni, con risparmi nei consumi sempre intorno al 43% (da 117 a 66 milioni), e pay back in 11,8 anni.

236 milioni

Residenze (dei grandi enti)

In questo caso tempi lunghi: stimato -36% nei consumi e 22 anni per ripagare la spesa.

