

# edilportale<sup>®</sup>

## TOUR 2018

Efficienza Energetica, Antisismica,  
Comfort Abitativo, NTC2018, Illuminazione,  
Acustica, BIM, Realtà Virtuale

**BARI, 22 MARZO 2018**

**Ristrutturazione, riqualificazione energetica, adeguamento antisismico, comfort abitativo**

**Marco Marcatili**

# Indice

**1**

**FABBISOGNO REALE**

**2**

**ESPERIENZA BUILD LAB**

**3**

**DOMANDA PAGANTE**

**4**

**VALORI IN GIOCO**

A stylized, semi-transparent illustration of a building and a crane in shades of teal and purple, set against a dark blue background with a light blue diagonal stripe.

**1**

**FABBISOGNO  
REALE**

## Consistenze del patrimonio residenziale

30  
milioni

UNITÀ ABITATIVE

17  
milioni

CONDOMINI

17  
milioni

ANTE '70

2  
milioni

«PESSIME»

530  
mila

COMPRAVENDITE

390  
mila

< CLASSE D

# Mercato «AS IS»

Fonte: ISTAT e Nomisma

## Valore di mercato potenziale



FABBISOGNO



URGENTE



QUOTA ANNO

# Mercato «TO BE»

*Fonte: ENEA e Nomisma*



90% edifici < classe D



1998 ..... 2017  
14 mln di interventi



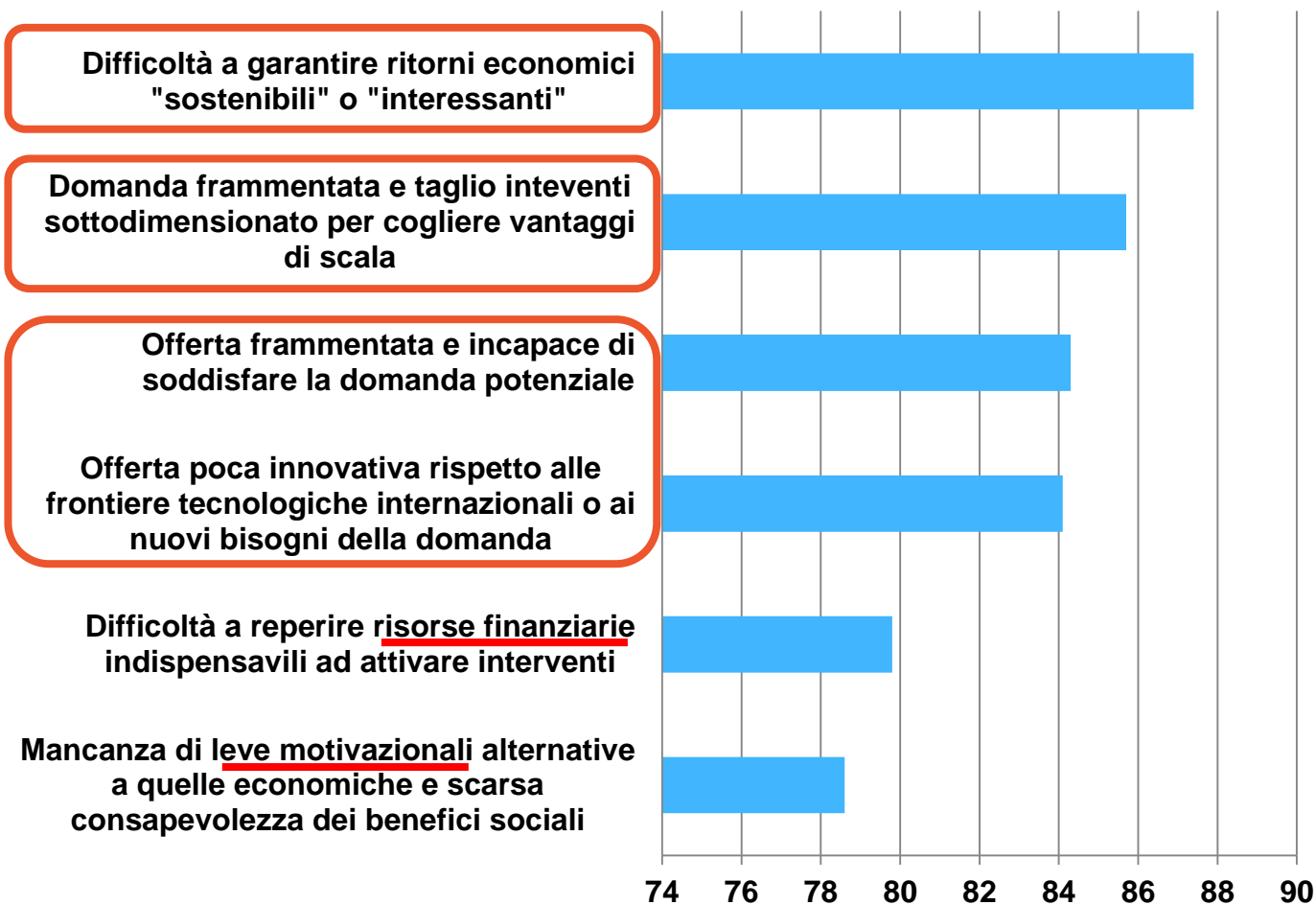
Obbligatorietà **APE**  
→ valore  
immobiliare?

## Green market rate

---

Fonte: elaborazioni Nomisma

BARRIERE  
ATTUALI



«Perché» non  
c'è ancora un  
mercato?

Fonte: Nomisma

The background features a stylized illustration of a workshop or laboratory. On the left, a dark blue diagonal shape is separated from the rest of the page by a bright cyan line. The main background is a light, faded illustration showing various tools like a wrench and a screwdriver, and a building with a grid of windows. 

**2**

**ESPERIENZA  
BUILD LAB**



AS IS

TO BE



# Casi pilota

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



**CLIENTE**

EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA



**IMPRESA**



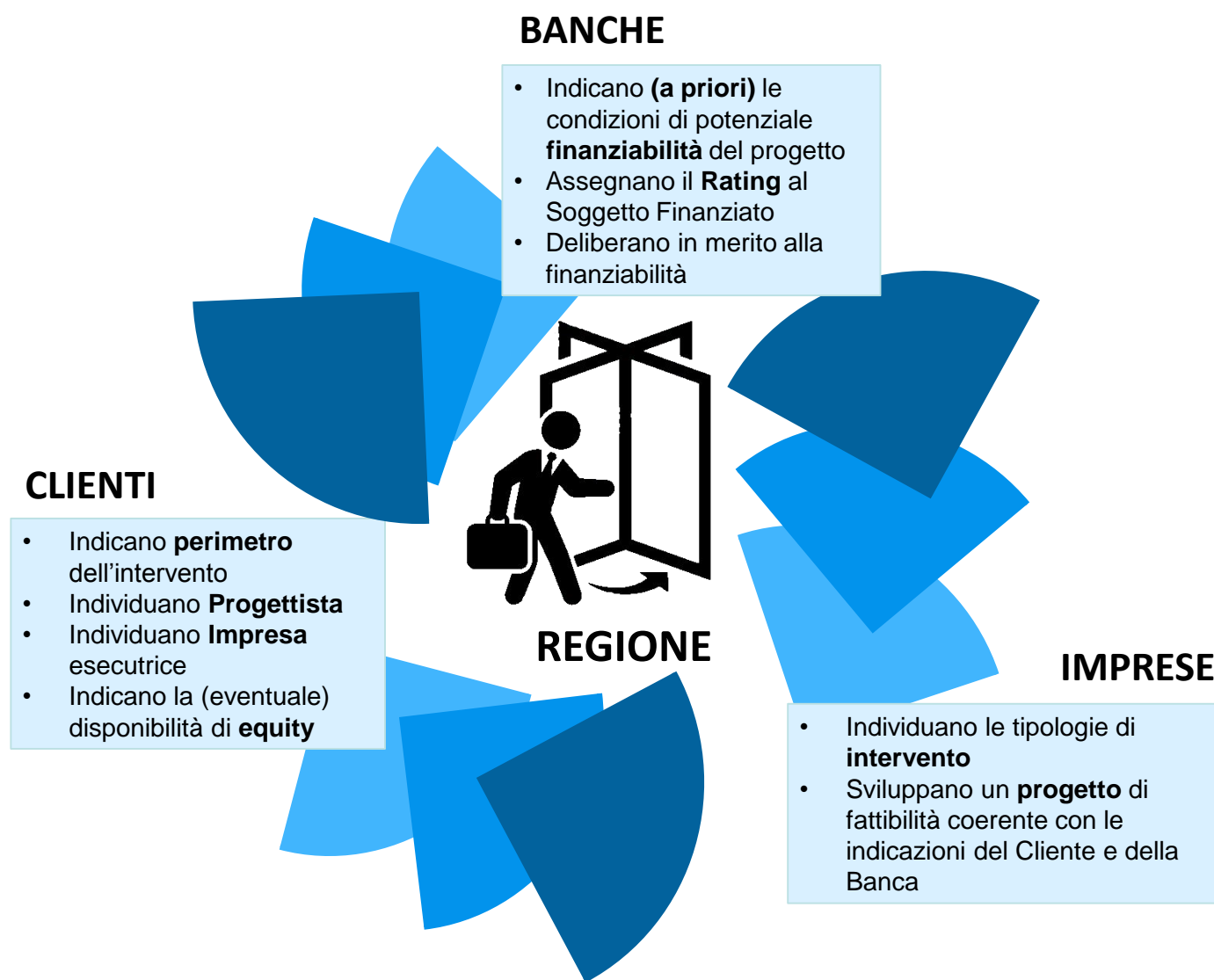
**DOMANDA**

	ACER FE	LEGACOO ER	ASPPI BO
Costo intervento (€/mq)	28 €/mq	178 €/mq	114 €/mq
Saving energetico	17%	65%	50%
Equity	35%	0%	0%
Incentivi	0%	70%	70%
Break even (anni)	12,3	8,3	9

**Casi  
a confronto**

# Build (a)round

---



**SOLUZIONI  
DI MERCATO**

**1**

**CERTIFICAZIONE TECNICA**

→ fiducia e qualità progettuale

**2**

**CERTIFICAZIONE FINANZIARIA**

→ costi, flussi di cassa, tempi rientro

**3**

**GARANZIE PUBBLICHE**

→ mitigazione e condivisione rischio

**4**

**INCENTIVI**

→ stabilizzazione, affidabilità e credibilità

**Come fare più  
green: la voce  
del mercato**

---

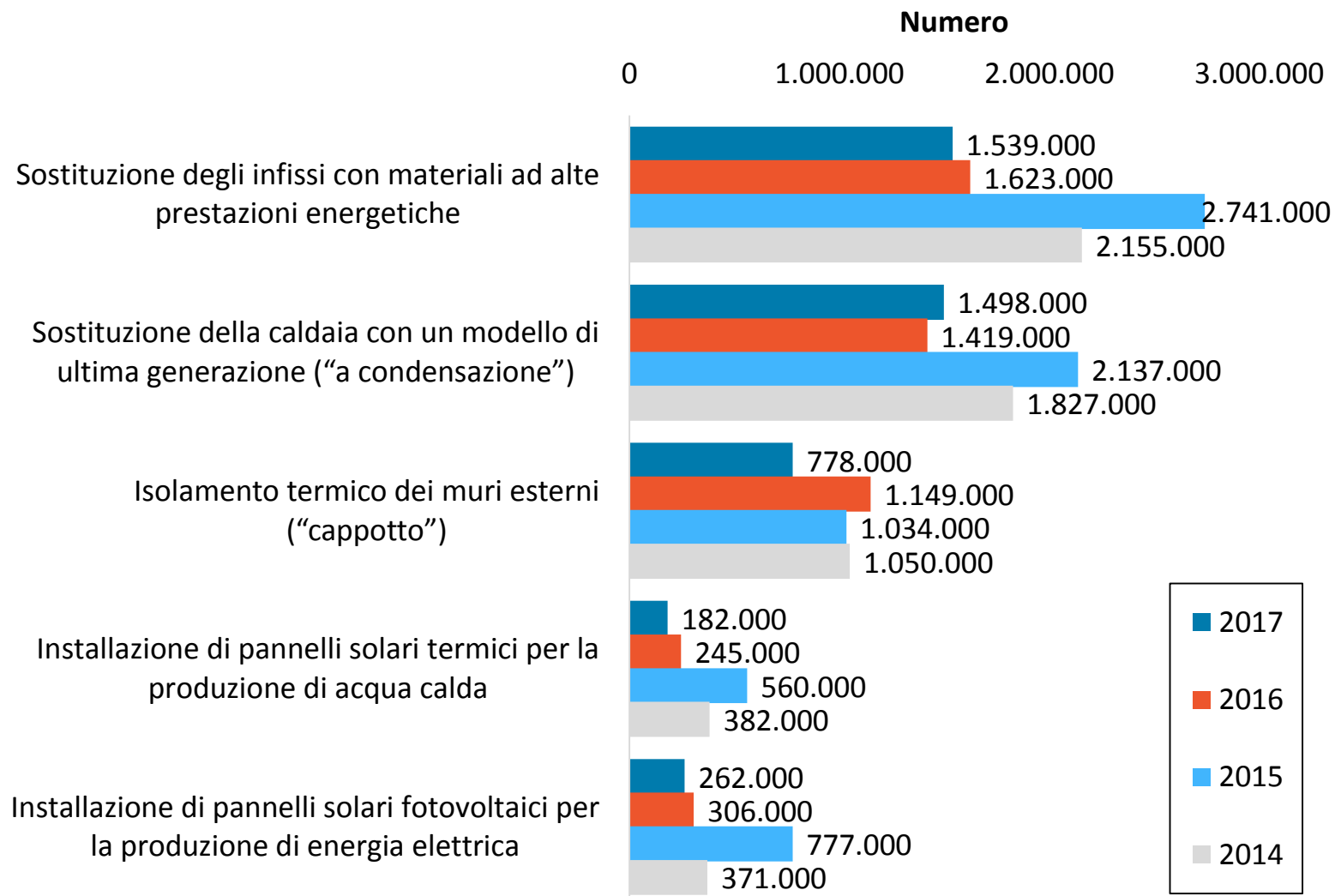


**3**

**DOMANDA  
PAGANTE**



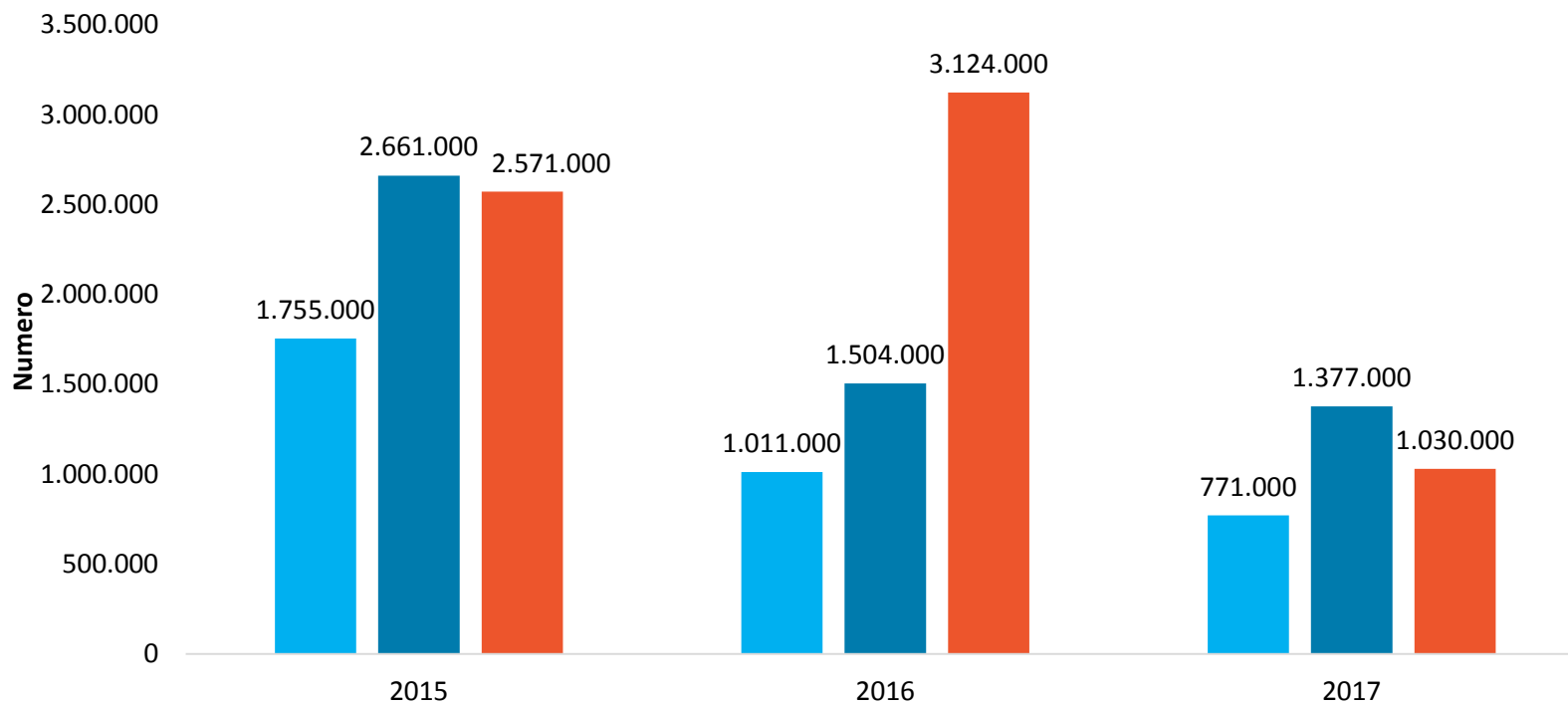
**DOMANDA...**  
**DI PRIMA GENERAZIONE**



## «Interventi» effettuati

Fonte: indagine famiglie, Nomisma

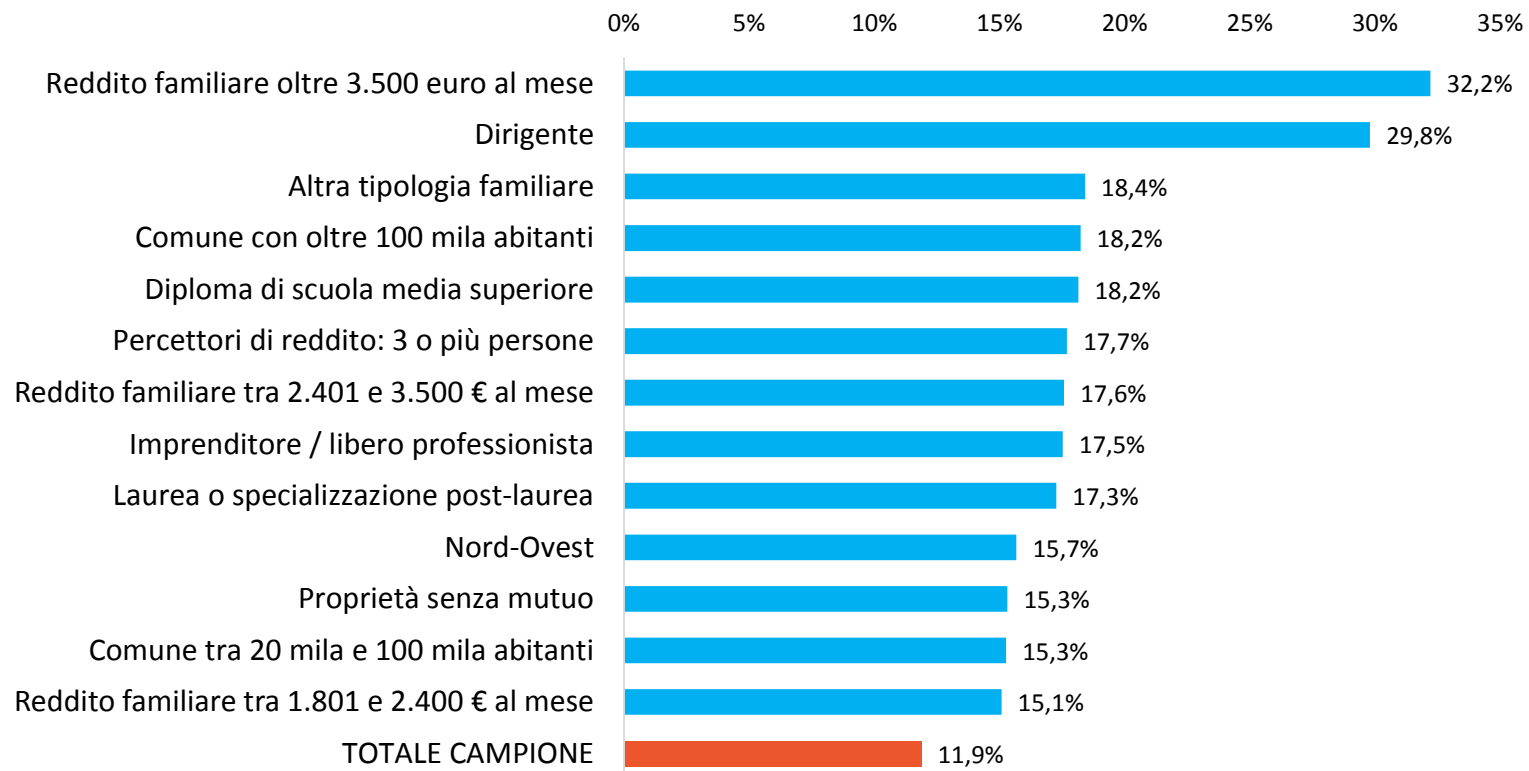




## «Moventi» delle famiglie

*Fonte: indagine famiglie, Nomisma*

- Per sfruttare gli incentivi statali
- Per ridurre i consumi energetici
- Perché erano interventi non più rimandabili



# «Profili» delle famiglie che hanno effettuato interventi

Fonte: indagine famiglie, Nomisma

## Obiettivi previsti dal PAEE 2014

Settore	Risparmio energetico		Obiettivo raggiunto
	Reale 2016	Atteso 2020	
Residenziale	3,09	3,67	84,2%
Terziario	0,19	1,23	15,4%
Industria	1,95	5,10	38,3%
Trasporti	1,18	5,50	21,4%
Totale	6,41	15,50	41,4%

«**Compiti a casa**»

Fonte: ENEA

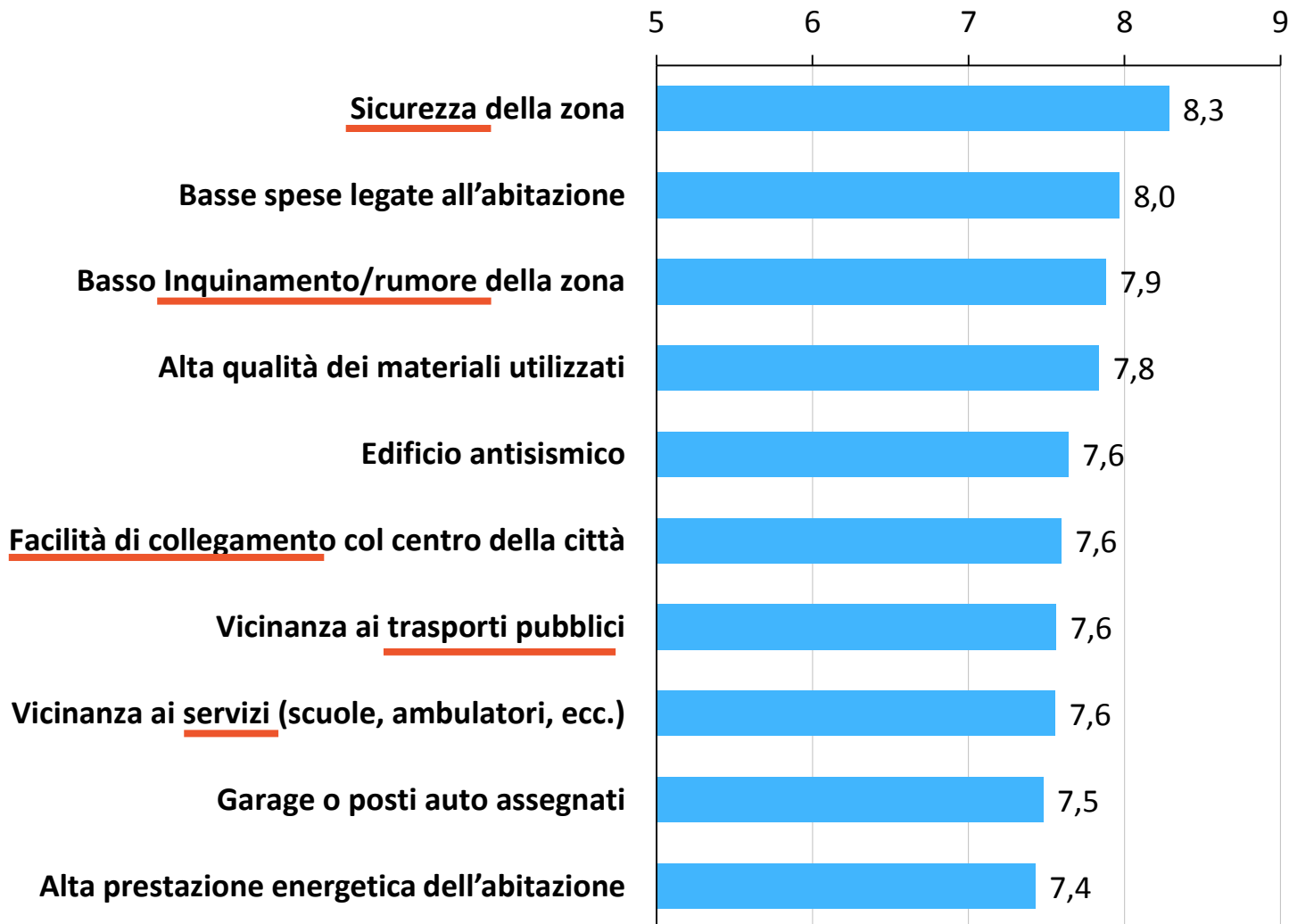
# DOMANDA... DI PRIMA GENERAZIONE



**IMMOBILE-EDIFICIO**

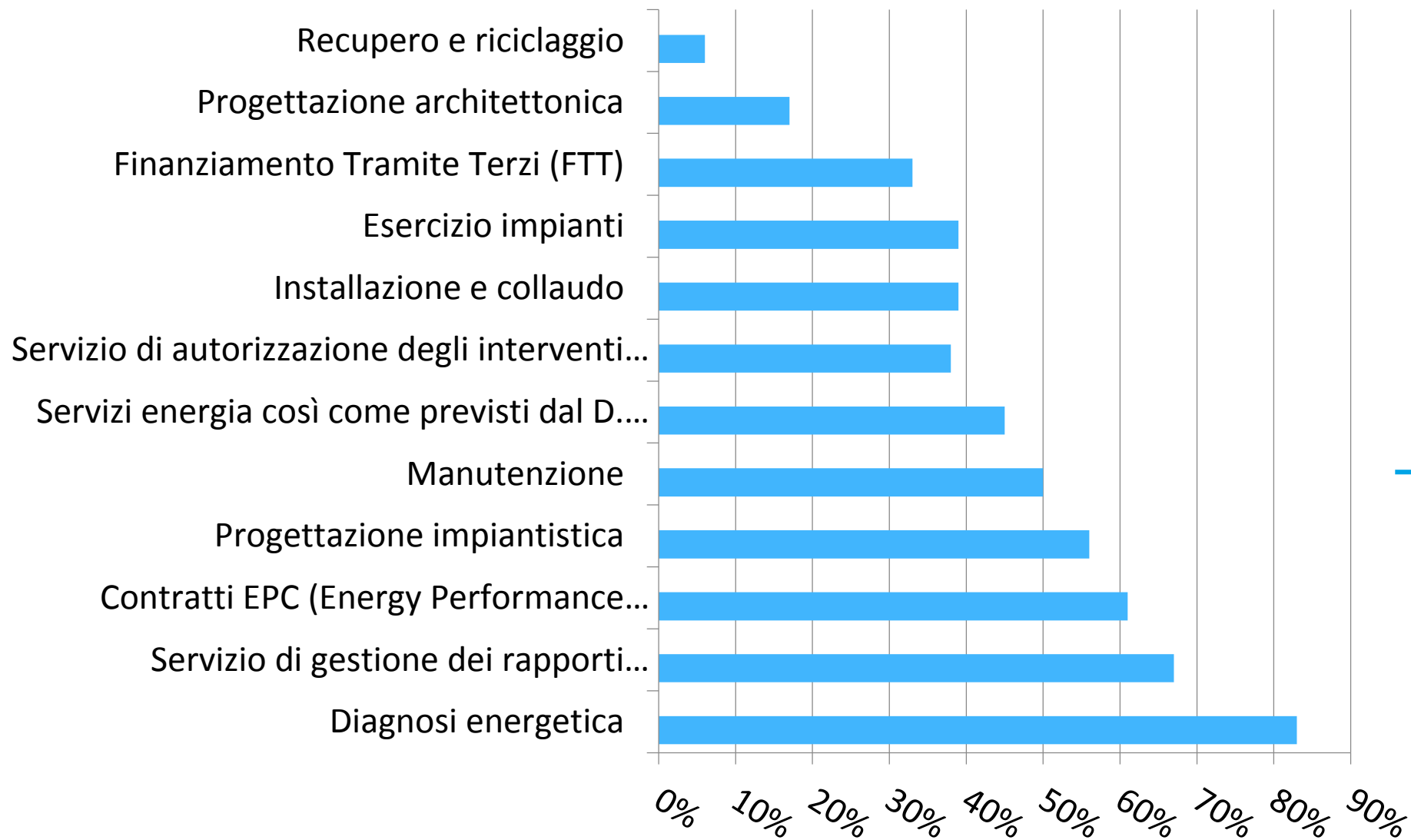


**DOMANDA...**  
**DI SECONDA GENERAZIONE**



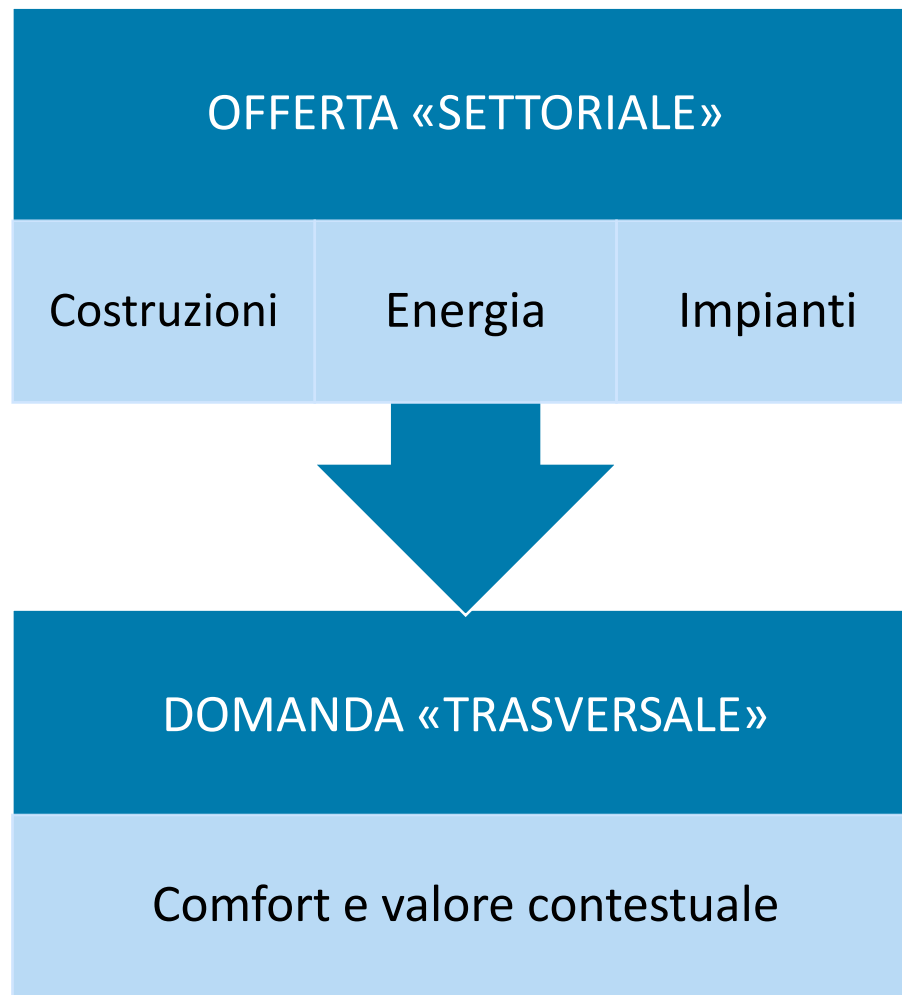
# Driver di domanda

Fonte: Nomisma



# Attività ESCO

Fonte: ENEA



# Offerta s-connessa

---



# DOMANDA... DI SECONDA GENERAZIONE



**IMMOBILE-INFRASTRUTTURA**



**DOMANDA...**  
**DI TERZA GENERAZIONE**



**«Cratere»  
anche come  
metafora**

---



**URBS:** struttura fisica



**CIVITAS:** realtà  
economica e sociale

**RI-COSTRUIRE  
IN 3D**



**POLIS:** comunità politica

**«La casa non  
è una tana»**

---

# DOMANDA... DI TERZA GENERAZIONE



**IMMOBILE-FULCRO DI COMUNITÀ**



**4**

**VALORI  
IN GIOCO**



## Risorse in campo

---



Le città sono diventate più sostenibili?



Quanto e quale valore abbiamo generato?



Quali effetti sul mercato immobiliare?

## Domande pubbliche

---



Classe energetica	kWh/mq/anno	Costo gestione energetica annua (Euro/mq/anno)	Divario rispetto alla classe G (Euro/mq/anno)	Maggior valore rispetto alla classe G (Euro/mq)
A	30	4,5	-25,5	532
B	50	7,5	-22,5	469
C	70	10,5	-19,5	407
D	90	13,5	-16,5	344
E	120	18	-12,0	250
F	160	24	-6,0	125
G	200	30	0,0	0

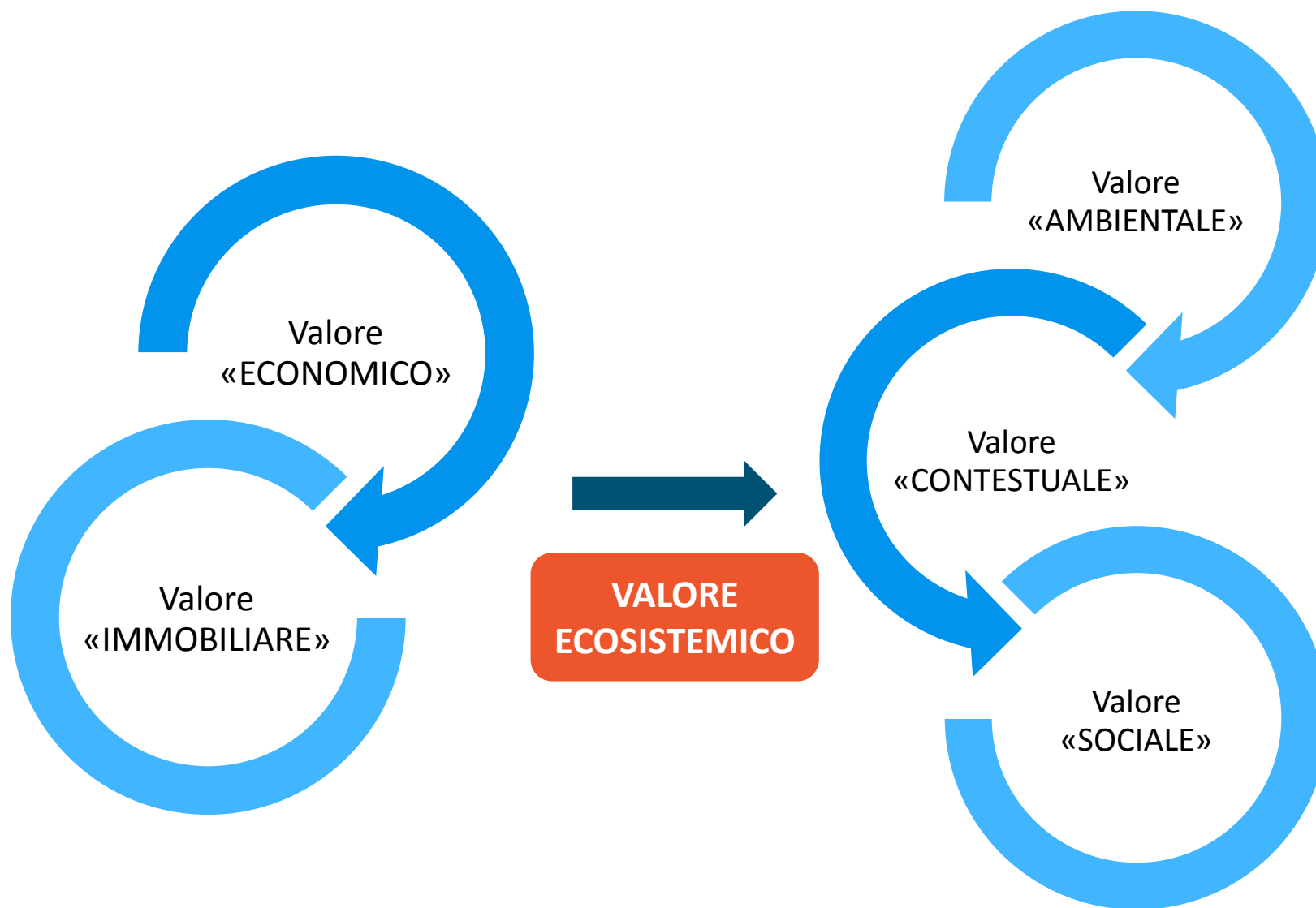
# Valore immobiliare

Costo gestione

Classe energetica	Maggior valore rispetto alla classe G (Euro/mq)	Intervento di efficientamento energetico (Euro/mq)	Maggior valore per abitazione di 100 mq (Euro)	Costo dell'intervento per abitazione di 100 mq (Euro)	Costo dell'intervento al netto della detrazione Irpef 50% (Euro)	Maggior valore al netto delle ristrutturazioni (Euro)	Valore abitazione Pre-efficientamento	Valore abitazione Post-efficientamento	Aumento del valore dell'abitazione Post-efficientamento (%)
A	532	320	53.210	32.000	16.000	37.210	221.659	258.869	16,8%
B	469	290	46.950	29.000	14.500	32.450		254.109	14,6%
C	407	250	40.690	25.000	12.500	28.190		249.849	12,7%
D	344	150	34.430	15.000	7.500	26.930		248.589	12,1%
E	250	130	25.040	13.000	6.500	18.540		240.199	8,4%
F	125	80	12.520	8.000	4.000	8.520		230.179	3,8%
G	0	0	0	0	0	0		221.659	0,0%

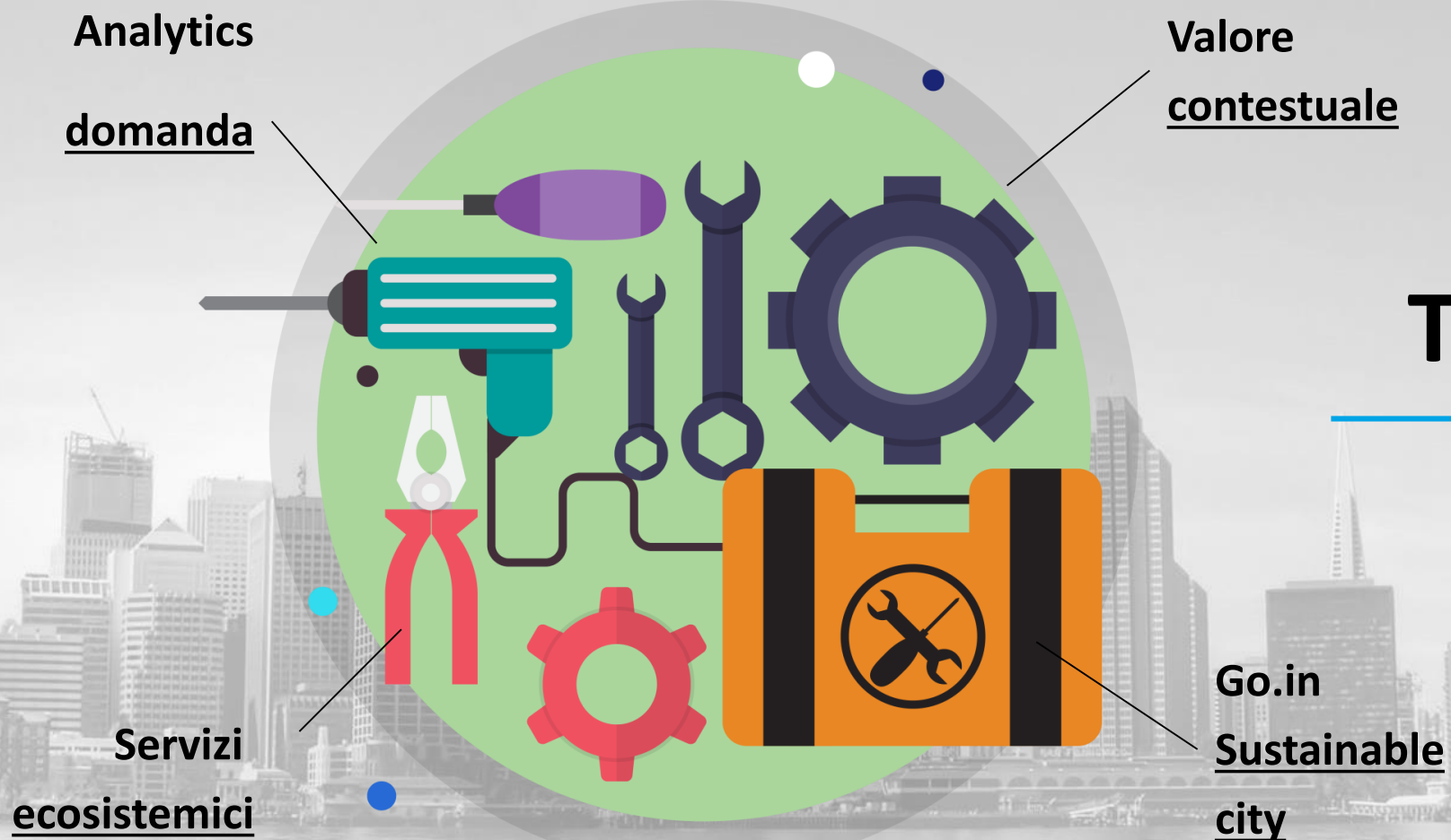
# Valore immobiliare

Aumento valutazione



# Nuova teoria del valore

---



# Toolbox

---



**ITALY2INVEST**  
URBAN DATA INTELLIGENCE



**ITALY2INVEST**

LA PIATTAFORMA INTEGRATA A SUPPORTO  
DELLE SCELTE DEGLI INVESTITORI

[italy2invest.it](http://italy2invest.it)

---

# Analytics domanda

Provincia	Comune	Sezione censuaria	CONTEXT SCORE Residenziale	CONTEXT SCORE Commerciale	CONTEXT SCORE Industriale			
Milano	Cinisello Balsamo	esempio	50,29	53,58	56,19			
			49,40	57,61	60,89			
CONTEXT SCORE – Campo di oscillazione comunale			Min 11,19	Max 70,07	Min 20,80	Max 67,20	Min 30,58	Max 70,11

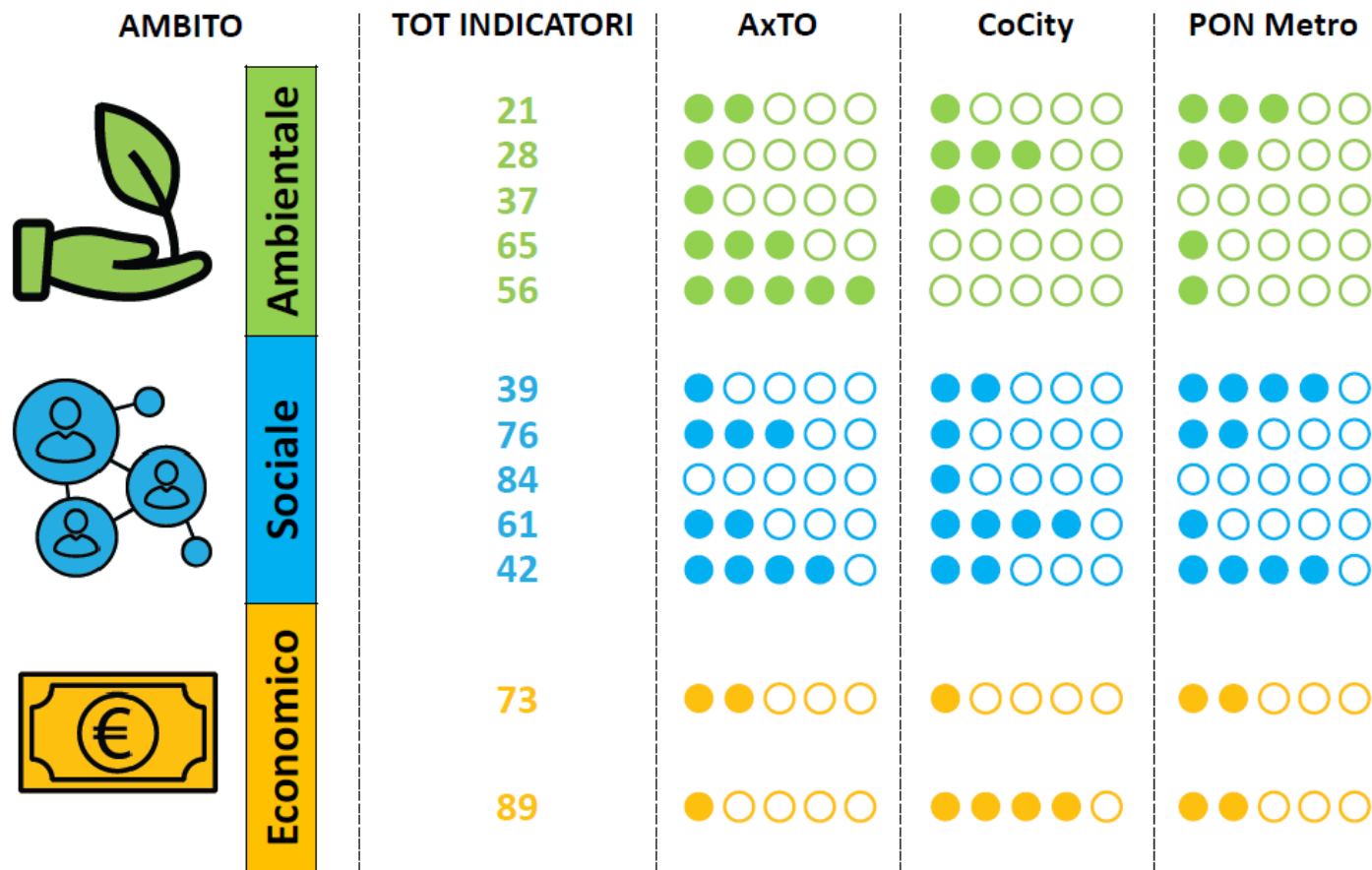
# Valore contestuale

N microzone  
nel comune  
**443**



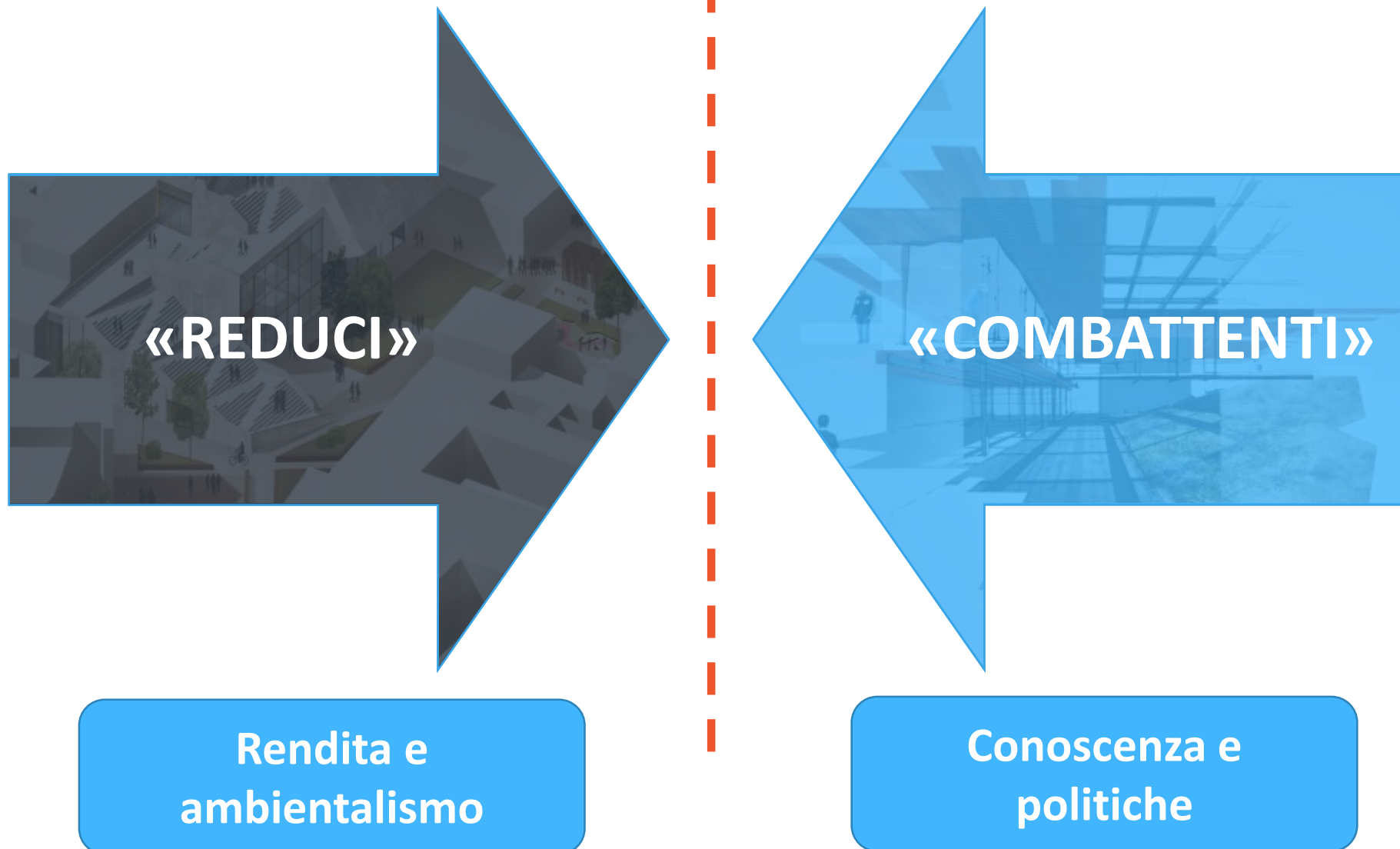


# Servizi ecosistemici



# Go.IN Sustainable City







# CONTATTI

**Marco MARCATILI**

Economista e Responsabile  
Sviluppo **NOMISMA**

[marco.marcatili@nomisma.it](mailto:marco.marcatili@nomisma.it)  
+39 340.3586912



SEGUI NOMISMA SU  
[www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)



tour.edilportale.com



# edilportale<sup>®</sup>

## TOUR 2018

grazie per l'attenzione

tour.edilportale.com

