

Titolo della tesi: La tematica del Risparmio Energetico nel settore delle costruzioni: impatti sul Mercato Immobiliare

Autore: Vincenzo Apa

Abstract

ITALIANO

Il tema energetico e del conseguente inquinamento provocato dalle emissioni di gas nocivi si interseca sempre più col tema dell'abitare e del costruire. Si rende quindi necessario costruire la casa energeticamente efficiente, che ottimizzi il consumo e riduca lo spreco di energia. Gli obblighi di legge (D.L.vo 311/2006) e quindi la Certificazione Energetica degli edifici costituisce per il settore delle costruzioni, e quindi per mercato immobiliare una vera e propria rivoluzione culturale. La classificazione energetica degli immobili è da ritenersi positiva nella direzione della trasparenza del mercato e nella tutela del consumatore, ma che genera, nella "filiera immobiliare", due fattori condizionanti: l'aumento dei costi di costruzione derivanti dall'impiego delle tecnologie per il raggiungimento delle classi energetiche efficienti, con ricaduta sui prezzi di vendita degli immobili; e la concreta possibilità di una svalutazione del patrimonio immobiliare consolidato, provocando un rischio molto alto per il mercato immobiliare che si alimenta in buona parte con l'immissione sul mercato del prodotto usato. E' possibile affermare che nella valutazione degli immobili viene introdotta una variabile diversa da quelle considerate nell'estimo tradizionale: la Classe Energetica. L'attuale situazione economica, che vede fortemente penalizzare il mercato immobiliare, non favorisce gli investimenti nel "risparmio energetico", anche se gli obblighi di legge, e soprattutto, la crescente consapevolezza e le mutate esigenze dei consumatori rispetto al tema energetico, spingono i Costruttori a produrre abitazioni confortevoli e con efficienti prestazioni energetiche. Si è ritenuto, quindi, come ultimo step della Tesi di Master, analizzare l'incremento dei costi di costruzione dovuto all'impiego delle nuove tecnologie, e in che misura l'"extra costo" può incidere sulla valutazione e fattibilità economica di un investimento immobiliare. In particolare si è proceduto con la

ENGLISH

The theme of energy saving in the building sector: impacts on the real estate market. The topic of energy and resulting pollution caused by emissions of harmful gases is increasingly intersects with the theme of living and build. It is therefore necessary to build energy-efficient houses, to optimize the consumption and reduce waste of energy. The obligations of the law (DLvo 311/2006) and then energy certification of buildings are for the real estate market a real cultural revolution. The energy rating of buildings is considered to be positive in the direction of market transparency and consumer protection, but that generates, in the real estate sector, "conditioning two factors: increased of construction costs resulting from technologies for achievement of energy-efficient classrooms, with spillover selling prices of buildings, and the concrete possibility of a devaluation of the Real Estate consolidated, causing a very high risk for the real estate market that is nurtured in large part with the marketing of the product used. We can say that in the evaluation of buildings is introduced a variable other than those considered in the traditional appraisal: Energetic Class. The current economic situation, which greatly affected the property market, does not promote investment in "energy saving", even if the obligations of the law, and above all, the increasing awareness and changing needs of consumers with respect to the topic of energy, pushing Builders to produce comfortable houses with energy-efficient performances. It was considered, then, as the last step of the Master thesis, analyzing the increase in construction costs due to the use of new technologies, and to what extent the 'extra cost "may affect the assessment and economic feasibility of an investment real estate. In particular, we proceeded with the establishment of a Table ACR (related to the case study), and the application of sensitivity and Scenarios analysis for the

predisposizione di una Tabella ACR (riferita al caso studio), e l'applicazione dell'Analisi di Sensibilità e degli Scenari (Sensitivity Analysis e Scenarios Analysis) alla valutazione delle componenti di rischio e/o incertezza dell'investimento.

evaluation of risk components and / or the uncertainty ' investment.