

DL INCENTIVI Le stime

L'ente di ricerca calcola che nel 2010 solo 7.750 alloggi su 190.600 saranno in classe A e B

Cresme: il mercato è solo il 4%

Per l'Ance si arriverà a 30mila ma i contributi in ogni caso incideranno poco

DI ALESSANDRO ARONA

I Cresme, in un calcolo fatto in esclusiva per «Edilizia e Territorio», stima che nel 2010 saranno concluse e messe in vendita 7.750 abitazioni con classe energetica A e B, soltanto il 4% rispetto al totale di 190.600 unità stimate dallo stesso Cresme su tutta l'edilizia residenziale privata.

Tuttavia queste stime, anche quelle dell'Ance (si veda più sotto), sono per ora fatte in modo induttivo, partendo da varie fonti, ma senza numeri certi. Si naviga dunque un po' al buio nel capire di quale mercato si tratti e di quanto su di esso possano incidere gli incentivi del Governo (il decreto attuativo è entrato in vigore il 6 aprile, si vedano testi e analisi su «Commenti e Norme»). Se infatti sono giusti i numeri del Cresme i 60 milioni di euro stanziati dal Governo saranno addirittura troppi, e un terzo di questi resteranno a fine 2010 nelle casse dello Stato; se invece ha ragione l'Ance, che stima 20-30mila case in classe A e B messe sul mercato quest'anno, gli incentivi non copriranno neanche la metà delle richieste.

In ogni caso le stime oscillano fra il 4% del mercato del Cresme e il 16% dell'Ance, e la nostra inchiesta (si veda alle pagine 2 e 3) conferma che per ora il mercato delle nuove case in classe A e B è marginale, diciamo intorno al 10%, pur essendo in crescita secondo molte testimonianze raccolte (non tutte, per onor del vero). È infatti vero che a parte la provincia di Bolzano (2004) e la Lombardia (2007), la certificazione energetica è obbligatoria in tutta Italia solo dalla metà del 2009, e dunque per i progetti avviati prima era un salto nel buio per le imprese avviare progetti con certificazione A e B.

LE STIME CRESME

Il Cresme spiega come è arrivata ai 7.750 alloggi. «L'analisi effettuata da Cresme e Legambiente dei Regolamenti edilizi comunali - scrivono - rileva che i Comuni che hanno adottato un Regolamento edilizio orientato a prescrivere, incentivare e/o promuovere nuove costruzioni residenziali che rispettino parametri di efficienza energetica rappresentano una quota del 20,3% della nuova produzione edilizia, pari a 38.700 nuove abitazioni». «L'esame - aggiunge il Cresme - del combinato fra leggi regionali (sulla classificazione energetica) e Regolamenti edilizi comunali, porta a stimare che tali interventi producano per l'80% immobili in classe C e D e per il 20% immobili in classe A e B».

Ecco dunque la stima finale: «Si stima pertanto che le realizzazioni nel 2010 riguarderanno circa 7.750 abitazioni classificate in classe A e B». «Sono circa 7.000 in classe B - aggiunge il direttore tecnico

Lorenzo Bellicini - e 750 in classe A».

«Si consideri - aggiunge il Cresme - che CasaClima nella sua attività decennale ha certificato 1.528 edifici in classe B, 480 in classe A e 56 in classe Oro, per un totale di circa 5-8.000 unità abitative».

«Insomma - conclude Bellicini - se la nostra stima di 7.750 abitazioni venisse confermata, il fondo di 60 milioni di euro sarebbe utilizzato solo parzialmente, nella misura di circa 4,9 milioni di euro per gli immobili in classe A e 35,2 milioni per le classi B, per un totale pari a circa 40 milioni di euro». E dunque circa 20 milioni di euro avanzerebbero.

LE STIME ANCE

Molto più ottimiste le stime dell'Ance sul mercato delle case low energy. «Da stime sul territorio - scrive il Centro studi dell'associazione - si ritiene che saranno realizzati e messi sul mercato nel 2010 un numero compreso tra 20.000 e 30.000 nuovi alloggi rientranti nei livelli di prestazione energetica richiesti per godere degli incentivi». In realtà la sola Ance Lombardia stima 27mila alloggi, e infatti da noi interpellata l'Ance nazionale conferma che la stima dovrebbe essere di fatto vicina a 30mila. Ammettono tuttavia che per ora si tratta di stime sommarie, che saranno ben più approfondite nella Congiuntura di giugno grazie a un sondaggio sugli associati.

L'Ance conclude che il fondo stanziato per il contributo in questione dovrebbe essere sufficiente a soddisfare la richiesta di circa 10-11.000 bonus per nuove case (su questo almeno c'è accordo con il Cresme, e anche con Nomisma, si veda l'istogramma qui sopra), che in base alla loro stima del mercato (20-30mila) sarebbero meno della metà dei potenziali immobili incentivabili nel 2010.

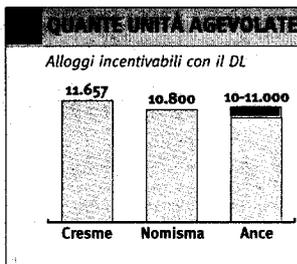
Nomisma:
aiuti al 2-5%,
ma già oggi
sulle vendite
si spunta il 9

QUALI EFFETTI SUL MERCATO

Il nodo tuttavia è anche un altro. Il contributo stanziato (al massimo 5.000 per gli alloggi di classe B e 7.000 per quelli di classe A, si veda a fianco) sarà sufficiente a incentivare la domanda e influenzare il mercato delle case low energy? L'Ance calcola che gli incentivi (116 e 83 euro/mq) siano in grado in media di coprire il 55% degli extracosti del costruttore sia per le case in classe A che in classe B, quota che tuttavia scende al 41% circa se calcolata su un alloggio medio da 80 mq, piuttosto che sul massimo incentivabile (molto basso) di 60 mq.

Nomisma, tuttavia, calcola che sui prezzi medi di vendita lo sconto non superi il 5% (si veda la tabella qui a fianco), molto meno di quanto già normalmente oggi gli acquirenti riescano a spuntare come sconto in un mercato stagnante (9%, si veda la tabella).

E infine c'è un altro fattore. Gli incentivi saranno in grado di influenzare il mercato, di spingere cioè le imprese a investire in edifici in classe A e B, solo se duraturi negli anni, non certo con una misura una tantum solo per il 2010. ■



■ Ance e Cresme fanno stime molto diverse sulla quota di edilizia di residenziale di nuova costruzione che nel 2010 sarà ultimata in classe A e B, rispetto al totale del mercato (190mila alloggi, Cresme). Secondo l'Ance 20-30mila, più vicino alla seconda cifra (la sola Ance Lombardia ne stima 27mila); secondo il Cresme soltanto 7.750. Entrambi tuttavia ammettono che si tratta di stime affrettate e induttive, non frutto di studi accurati, che saranno fatti solo nei prossimi mesi. C'è invece elevata sintonia, anche con Nomisma (si vedano i dati qui a sinistra) sul calcolo di quanti alloggi potranno beneficiare dei 60 milioni di euro di incentivi del Governo.

LA RICERCA PER «EDILIZIA E TERRITORIO»

La stima fatta dal Cresme per il nostro giornale sul mercato 2010 delle case low energy

	Stima nuovi alloggi ultimati 2010	Incentivo utilizzato (mln €)	Incentivo utilizzabile		Incentivo avanzato	
			Mln €	Alloggi	Mln €	Alloggi
Classe A	750	5,25	6,0	857	0,75	107
Classe B	7.000	35,00	54,0	10.800	19,00	3.800
Totale A e B	7.750	40,25	60,0	11.657	19,75	3.907
Totale mercato	190.600	-	-	-	-	-

Fonte: Cresme

NOMISMA: SCONTI ININFLUENTI (DAL 2,5 AL 5%)

Stima dell'incidenza degli incentivi sul prezzo finale di vendita

Località	Fascia prezzo Euro/mq	Dimensione mq	Costo medio unità (€)		Risparmio (%)	
			Classe A	Classe B	Classe A	Classe B
Comuni medio-piccoli	1.600-1.800	80	144.000	128.000	4,86	3,91
Periferie grandi città	2.600-2.800	80	224.000	208.000	3,13	2,40

Fonte: Nomisma

DECRETO. LE REGOLE

Incentivi alle case low energy, la mappa

- **AVVIO**
Il preliminare di compravendita deve essere stipulato a partire dal 6 aprile 2010.
- **TERMINE**
La vendita va effettuata entro il 31 dicembre 2010.
- **BONUS**
Incentivo di 116 euro per mq (tetto massimo di settemila euro) se la riduzione del fabbisogno di energia primaria è superiore al 50% rispetto ai valori previsti dall'allegato C, n. 1 della tabella 1.3 del Dlgs 192/2005. Incentivo di 83 euro (tetto di cinquemila euro) se la riduzione è almeno del 30 per cento.
- **RISORSE**
I fondi a disposizione ammontano a 60 milioni di euro. Il contributo sarà erogato fino a esaurimento.
- **PROCEDURA**
Venti giorni prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, il venditore deve prenotare l'incentivo. Entro quarantacinque giorni dalla firma l'acquirente trasmette copia autentica dell'atto.
- **VALORI DI RIFERIMENTO**
Conta la normativa nazionale. Per godere degli incentivi il certificato energetico deve attestare la riduzione del fabbisogno di energia rispetto ai valori della tabella 1.3 del Dlgs 192/2005.

IL TREND

Sconti medi 2010

Città intermedie	Abitazioni nuove
Ancona	10,9
Bergamo	8,3
Brescia	8,2
Livorno	7,5
Messina	10,3
Modena	9,2
Novara	6,5
Parma	8,2
Perugia	11,1
Salerno	9,5
Taranto	7,5
Trieste	4,9
Verona	10,7
Media	8,7

Fonte: Nomisma

■ Nella tabella qui sopra Nomisma ha calcolato gli sconti percentuali medi che gli acquirenti di case nuove hanno potuto strappare a inizio 2010 rispetto al prezzo offerto.

COMMENTI E NORME

Testo e commento
Decreto legge, decreto attuativo e guida all'applicazione