



2022

GLI EFFETTI DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA SUL MERCATO DEGLI UFFICI A MILANO

TRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

IL REPORT IN SINTESI	4
HIGHLIGHTS	5
INTRODUZIONE	5
PROGETTAZIONE AMBIENTALE INTEGRATA	6
CRITERI DI VALUTAZIONE ECOLOGICA IN EDILIZIA: LE CLASSIFICAZIONI ENERGETICHE	8
CASE STUDY MILANO - CAMPIONE DI ANALISI	10
CASE STUDY MILANO - ANALISI TAKE -UP	12
CASE STUDY MILANO - ANALISI VACANCY	14
CONCLUSIONI	17



IL REPORT IN SINTESI

Il report analizza gli immobili a destinazione terziaria con protocolli di certificazione energetica e ambientale di alto livello, per capire il rapporto tra questi e il loro assorbimento nel mercato immobiliare, cercando una correlazione tra classe energetica, superficie assorbita o vacant e canoni medi.

Nell'analisi è stato indagato in particolare il caso di Milano, suddividendo la città per macro zone territoriali in modo da verificare l'andamento di queste variabili nelle zone centrali e periferiche.

L'indagine è stata svolta incrociando i dati presenti nei database Gabetti con quelli del Green Building Council Italia, e quelli reperibili da catasto energetico e piattaforme di annunci immobiliari.

L'attività è stata svolta nell'ambito di un progetto di tesi in azienda che ha coinvolto il master MVA - VALUATION & ADVISORY, del Politecnico di Milano¹.

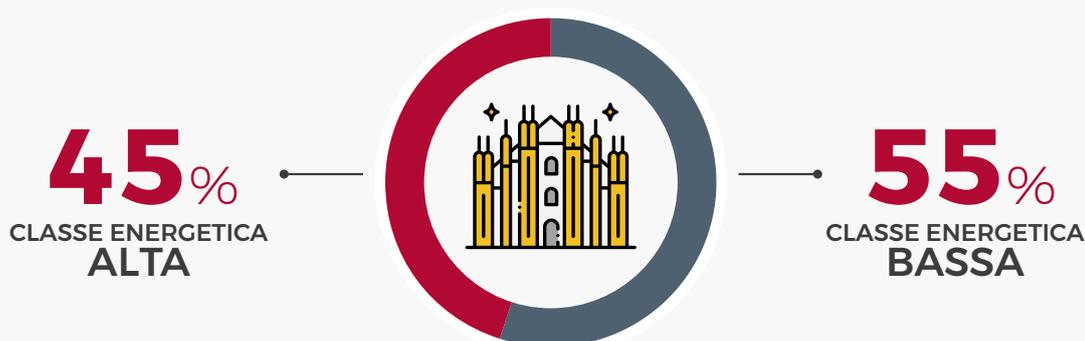
¹ - C. ELMi, G.M. BUGANE', Rapporto tra l'efficientamento energetico di immobili ad uso terziario ed il loro assorbimento nel mercato immobiliare

HIGHLIGHTS

VARIAZIONE CLASSE ENERGETICA ALTA SU CLASSE ENERGETICA BASSA



SUPERFICIE CLASSE ENERGETICA Q1 2019 - Q1 2021



INTRODUZIONE

Il mercato immobiliare Italiano ha visto negli ultimi anni una crescita di interesse da parte degli investitori e degli utilizzatori verso gli immobili, che possono supportare le logiche di investimento **ESG** (Environmental, Social and Governance), generando una domanda che non sempre ha trovato una risposta adeguata in termini di offerta di spazi già pronti e adatti alle esigenze richieste. Questo **sbilanciamento tra domanda e offerta** è una condizione di rilevante importanza che, nelle dinamiche di mercato, rappresenta un elemento imprescindibile nella creazione del valore, in quanto genera un **divario di pricing** tra ciò che è in linea con la domanda e ciò che invece non lo è. La misurabilità di questo divario, a oggi, è una delle sfide che più stimola i valutatori immobiliari. In particolare, nel settore degli uffici, è importante capire come immobili green o pensati per soddisfare principi ESG, possano essere valutati, sulla base di **dati concreti**, per dimostrare, con evidenze razionali, qual sia il plus di valore che alcuni asset generano rispetto ad altri, in funzione della loro aderenza con le richieste del mercato.

L'obiettivo di questo studio è proprio quello di fornire uno strumento di supporto attraverso un'analisi di dati concreti relativi al settore office, in una città come Milano, che rappresenta quella più rilevante in termini di assorbimento di spazi direzionali nel contesto nazionale.

PROGETTAZIONE AMBIENTALE INTEGRATA

Tra gli operatori del settore è ormai consolidato il processo di trasformazione che sta interessando gli uffici, una trasformazione che li vede sempre più flessibili alle esigenze delle imprese e dei lavoratori, anche alla luce degli impatti della pandemia e delle tendenze, che essa sta accelerando. Tra queste si segnala la formula ibrida già implementata da alcune aziende in cui viene attuata una alternanza ufficio-remote working, utilizzando la formula del desk sharing. A tendere questo potrebbe determinare una alternativa alla concentrazione massiva di immobili ad uso terziario, tipica dei centri direzionali, a vantaggio di uffici situati in punti strategici, sempre più **connessi agli altri usi della città**. Questo fenomeno avviene soprattutto nelle città più grandi in cui crescono sempre di più esperienze di trasformazione urbana e di rigenerazione dei quartieri periferici attraverso **modelli urbani mixed-uses** le cui destinazioni d'uso prevedono quote di ufficio, di commerciale e di residenziale, oltre alla città pubblica, tanto da imprimere allo spazio urbano un carattere sempre più ibrido.

Se infatti si osservano le previsioni urbanistiche contenute nel PGT di Milano 2030, soprattutto ai prossimi interventi di rigenerazione urbana che interesseranno la città, è esplicito il tentativo che vede, da un lato, la volontà di **decongestionare il centro cittadino**, e dall'altro quella di **rigenerare le periferie** dotandole non solo di spazi per la residenza, ma anche di spazi per il lavoro e, quindi, uffici e commercio. **L'ufficio** è visto come **presenza necessaria** a dare quella dimensione economica di cui si nutre la rigenerazione urbana.

L'idea di adottare questo approccio urbanistico multipolare è dovuta alla necessità di innescare processi di rigenerazione urbana in quelle parti di città che fino ad oggi sono rimaste ai margini della forte ondata di sviluppo che ha conosciuto Milano in questo ultimo decennio.

L'obiettivo è proprio quello di rivitalizzare una determinata parte di città dal punto di vista fisico (leva su edificio), economico (leva su ricadute occupazionali, nuove imprese, piccolo retail), sociale (leva su strutture e spazi che consentono e stimolino nuove forme di socialità).

Inoltre, con la crescente **consapevolezza sul cambiamento climatico** e sugli impatti che si ripercuotono sul futuro delle città e dei territori in generale, emerge l'urgenza di **ridurre l'impronta ecologica** che ci impone un cambio di paradigma nel rapporto tra società, economia e territorio. Tradotto in azioni concrete, significa accompagnare questo processo di transizione ecologica attraverso **nuovi modelli organizzativi** e comportamentali che impongono un cambio sugli stili di vita, sui consumi, sul modo di fare impresa, sul modo di progettare le città e gli edifici.

In questo scenario, l'ufficio, inteso nel modo di viverlo, di concepirlo, di progettarlo e di realizzarlo, viene anch'esso chiamato in causa nel prendere parte a questo processo di transizione.

Dal punto di vista architettonico, ad esempio, ottemperare alle emergenze ambientali e alla necessità gestionali secondo gli **standard ESG** ha aperto a tutto quel mondo delle certificazioni green (Leed, Breeam, Well) che certificano appunto la sostenibilità di un edificio in tutte le sue componenti.

Da qui il termine **progettazione integrale**, che è inteso appunto alla garanzia che l'edificio risponda in senso molto ampio ai criteri della sostenibilità, e quindi da un punto di vista economico, sociale e ambientale.



Con la crescente consapevolezza dei rischi ambientali e l'avvento della comunicazione globale, lo stile di vita delle comunità ha assunto nuove dimensioni.

In particolare, oltre a nuove strategie di tutela per l'ambiente, il nuovo secolo ha posto la necessità di scegliere un diverso modello sociale; in sintesi un **approccio sostenibile** non riguarda solo una scelta architettonica corretta ma coinvolge molteplici aspetti come le strategie ambientali, l'uso di risorse naturali e le strutture sociali.

I principali interventi possono essere divisi in tre livelli: • progettazione urbana e tecnologie; • comunicazione sulle questioni ambientali e sulla democrazia locale; • economia e ambiente².

Una progettazione architettonica responsabile ed efficiente dal punto di vista ambientale ed energetico, è in armonia con il contesto in cui si inserisce; risultato di un processo progettuale di tipo integrato che ha come punto di partenza l'analisi del sito, di cui si devono valutare i fattori climatici (agenti sull'edificio) e i fattori ambientali (caratteristiche strutturali del luogo)

La **progettazione integrata** si pone quindi l'obiettivo di operare nel rispetto del luogo e delle sue caratteristiche climatiche al fine di ottimizzare i consumi e massimizzare il confort, e questo non può farsi se non attraverso un'analisi accurata e precisa del territorio di intervento e delle condizioni climatiche in cui vi è inserito.

2 - Livelli di sviluppo urbano sostenibile. Fonte: Eckhart Hahn, Theorie und Konzept

CRITERI DI VALUTAZIONE ECOLOGICA IN EDILIZIA: LE CLASSIFICAZIONI ENERGETICHE

In questo contesto si inseriscono i criteri di valutazione ecologica in edilizia: le classificazioni energetiche

In Italia lo strumento più conosciuto di misura qualitativa dell'efficienza energetica di un involucro edilizio è il “**catasto energetico**”, il database degli attestati di prestazione energetica (**APE**), che nel nostro Paese viene richiesto per legge **in caso di compravendita dal 1° luglio 2009 e, in caso di locazione, dal 1° luglio 2010**. L'APE è redatto da un certificatore energetico abilitato e descrive il grado di efficienza energetica dell'abitazione alla quale, in base a parametri strutturali e funzionali come orientamento, località e caratteristiche termiche, viene assegnata una classe che indica il livello dei consumi energetici. Le classi energetiche sono dieci: A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F e G, dove l'A4 rappresenta la più efficiente o alta e la classe G la meno efficiente o bassa. Sono tanti i fattori che possono incidere sulla determinazione della valutazione finale dell'efficienza energetica di un bene immobile e sul suo inserimento all'interno di una classe. Bisogna comunque sottolineare che la certificazione energetica degli edifici è **di competenza regionale**, pertanto alcune valutazioni possono variare in base alla regione in cui è posto l'immobile.

Tra i metodi di certificazione energetica in Italia vi è il **Protocollo ITACA**, strumento di valutazione che permette di riscontrare le prestazioni di un edificio in riferimento ai consumi, all'efficienza energetica e al suo impatto sull'ambiente e sulla salute dell'uomo, sostenendo così la realizzazione di strutture sempre più innovative, a energia zero, a ridotti consumi di acqua, e con materiali che durante la loro produzione hanno comportato bassi consumi energetici, assicurando allo stesso tempo un elevato livello di comfort.

Il Protocollo Itaca è nato dall'esigenza delle Regioni di munirsi di strumenti validi per supportare politiche territoriali di promozione della sostenibilità ambientale nel settore delle costruzioni e si ispira al modello di valutazione internazionale SBTool, maturato nell'ambito del processo di ricerca Green Building Challenge, e contestualizzato al territorio italiano in relazione alla normativa di riferimento. I principi su cui si basa sono: **l'individuazione di criteri**, ossia i temi ambientali che permettono di misurare le varie prestazioni ambientali dell'edificio posto in esame; **la definizione di prestazioni di riferimento** (benchmark) con cui confrontare quelle dell'edificio ai fini dell'attribuzione di un punteggio corrispondente al rapporto della prestazione con il benchmark; la “**pesatura**” dei criteri che ne determinano la maggiore e minore importanza; il punteggio finale sintetico che definisce il grado di miglioramento dell'insieme delle prestazioni rispetto al livello standard.



La certificazione **LEED**, sviluppata dalla U.S. Green Building Council (USGBC), è stata introdotta in Italia dalla GBC ITALIA (Green Building Council Italia) **ad Aprile 2010**. LEED riconosce le prestazioni degli edifici intese come risparmio energetico ed idrico, riduzione delle emissioni di CO₂, miglioramento della qualità ecologica degli interni, materiali, risorse impiegate, progetto e scelta del sito. Può essere applicata a edifici di qualsiasi tipo e si basa su crediti attribuiti a categorie o requisiti, la somma di questi costituiscono quattro livelli di certificazione: **base, Gold, Silver e Platinum**. Le tipologie di edificio certificabili si distinguono in nuovo immobile (commerciale, condominio, per uffici,

ricreativo, produttivo), restauro di edificio esistente, scuole/negozi/ospedali e edilizia residenziale/studio urbanistico. La certificazione dell'edificio si basa su una checklist suddivisa in otto categorie: **Trasporto e Ubicazione (LT)**, **Sostenibilità del sito (SS)**, **Efficienza risorse idriche (WE)**, **Energia e Atmosfera (EA)**, **Materiali e Risorse (MR)**, **Qualità degli ambienti interni (IEQ)**, **Innovazione (I)**, **Priorità Regionale (PR)**. Ogni area è a sua volta suddivisa in prerequisiti e crediti e il peso in termini di punteggio non è omogeneo, ma varia a seconda del tipo di edificio da certificare. In generale, si prevedono cento punti base, più ulteriori sei punti per innovazione e quattro punti per priorità regionali. La somma dei crediti ottenuti porta ai 4 livelli di certificazione: Certificazione base: tra 40 e 49 punti; Silver: tra 50 e 59 punti; Gold: tra 60 e 79 punti; Platinum: oltre gli 80 punti.



Il **BREEAM** (BRE Environmental Assessment Method) è una metodologia di valutazione ambientale, sviluppata dall'ente inglese BRE - Building Research Establishment - per valutare la sostenibilità di un edificio, proprio come la certificazione LEED. La certificazione BREEAM concede sostanziali riconoscimenti e maggior controllo degli edifici per i clienti, gli investitori, i progettisti e tutti coloro che sono coinvolti nella realizzazione dell'edificio. La certificazione verifica la sostenibilità valutando una serie di fattori, quali: **gestione, acqua, benessere, materiali, energia, sprechi, trasporti, usabilità del suolo, innovazione e inquinamento**. I livelli conseguibili da un edificio vengono assegnati in base a punteggi ottenuti dalla valutazione dei criteri sopra elencati. Il livello massimo è outstanding con un punteggio superiore all'85%, *excellent* con il 70%, *verygood* 55%, *good* 45%, *pass* 30% e *unclassified* inferiore al 30%. Ogni livello rappresenta la performance dell'edificio in base al punteggio complessivo ottenuto.



La **Certificazione WELL** (Well Building Standard) è stata pensata per far fronte a una più precisa analisi di come progettare un edificio che **non solo sia sostenibile per l'ambiente** ma che abbia dei **risvolti positivi sul benessere delle persone** che lo abitano per gran parte della giornata. I *concepts* della certificazione sono 10: aria, acqua, nutrizione, luce, movimento, confort termico, suono, materiali, mente, comunità. Ogni concept consiste di caratteristiche con intenti di salute distinti. Le caratteristiche sono precondizioni o ottimizzazioni. Tutte le precondizioni - comprese tutte le parti al loro interno - sono obbligatorie per la certificazione.

In ambito internazionale si rintracciano altre tipologie di certificazione, non diffuse in Italia ma che per completezza qui citiamo, quali la certificazione HQE (Francia), ECO -BAU (Svizzera), TOTAL QUALITY (Austria), CASBEE(Giappone) e GREEN SATR (Australia).

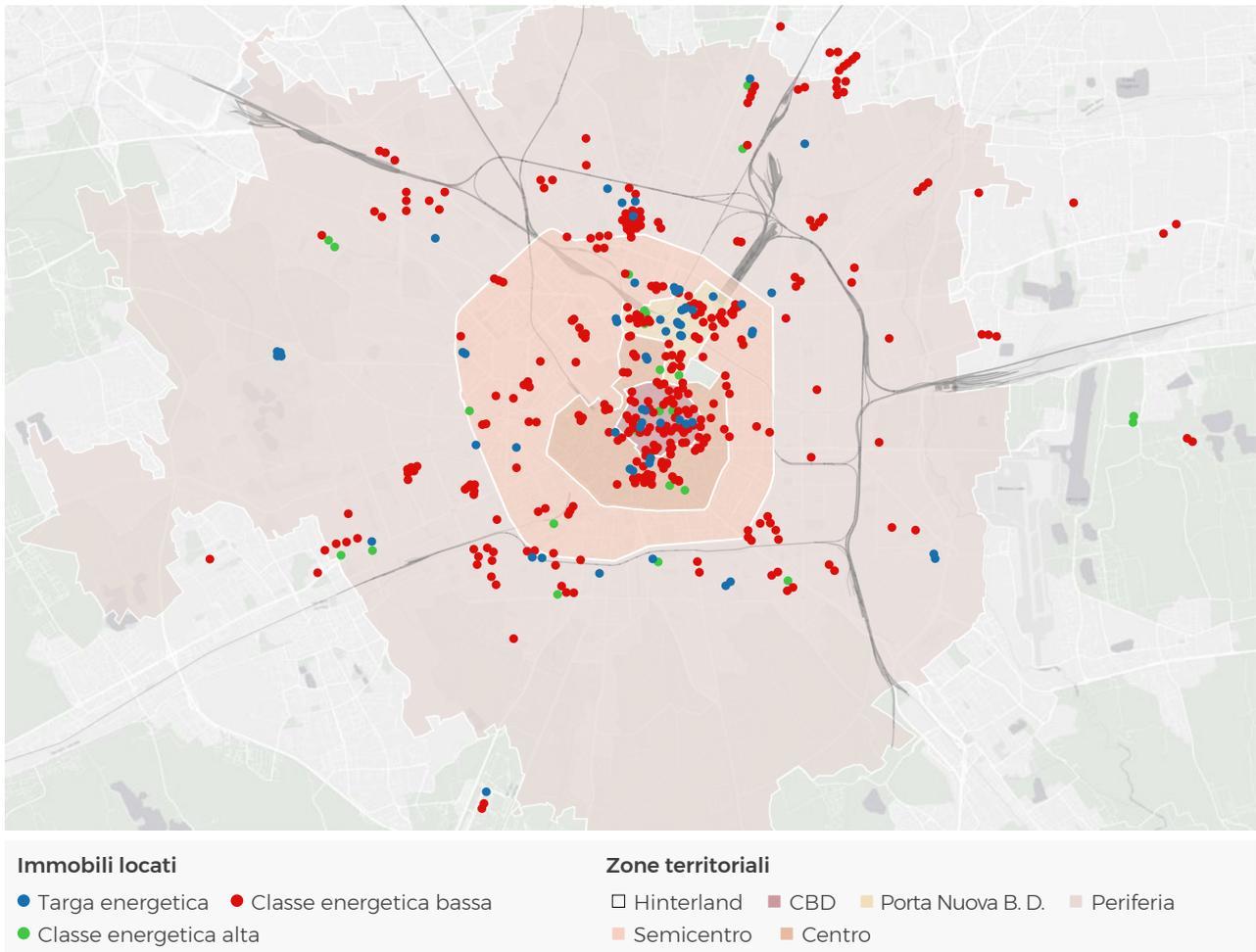
In generale, la certificazione della qualità sostenibile di un immobile deve tener conto della qualità ecologica dei materiali e dei prodotti edilizi, ovvero deve avere accorgimenti sulla riduzione degli effetti ambientali in relazione a tutte le fasi di vita utile del prodotto, in termini di consumo di energia e di risorse naturali e in termini di rilasci ambientali.

CASE STUDY MILANO

CAMPIONE DI ANALISI

Il campione di analisi è stato definito prendendo in considerazione i dati ricadenti nel **Comune di Milano e hinterland**, in particolare si è tenuto conto dei dati relativi alle superfici assorbite (take-up) nell'arco temporale Q1 2019 - Q1 2021 e alla superficie sfitta (vacancy) nel periodo Q1 2021. Del totale di immobili, sia per quelli locati sia per quelli sfitti sono stati presi in considerazione soltanto gli immobili che presentavano come requisito fondamentale la **superficie** (mq) e di cui si disponesse dell'informazione relativa o alla **classe energetica** o alla **certificazione energetica** in modo tale da poterli classificare in "**classe energetica alta**" o "**classe energetica bassa**". Il criterio di analisi sviluppato per zona, sia per gli immobili locati che non, si è basato sulla correlazione tra la superficie e i livelli di classe energetica, certificazione assegnate e media di canone inteso come valore €/mq annuo. Per il totale dello sfitto sono stati tenuti in considerazione poco più di 230 indirizzi per una superficie di poco superiore a 800.000 mq, mentre per il totale delle superfici assorbite sono stati conteggiati circa 450 indirizzi per una superficie complessiva di circa 640.000 mq.

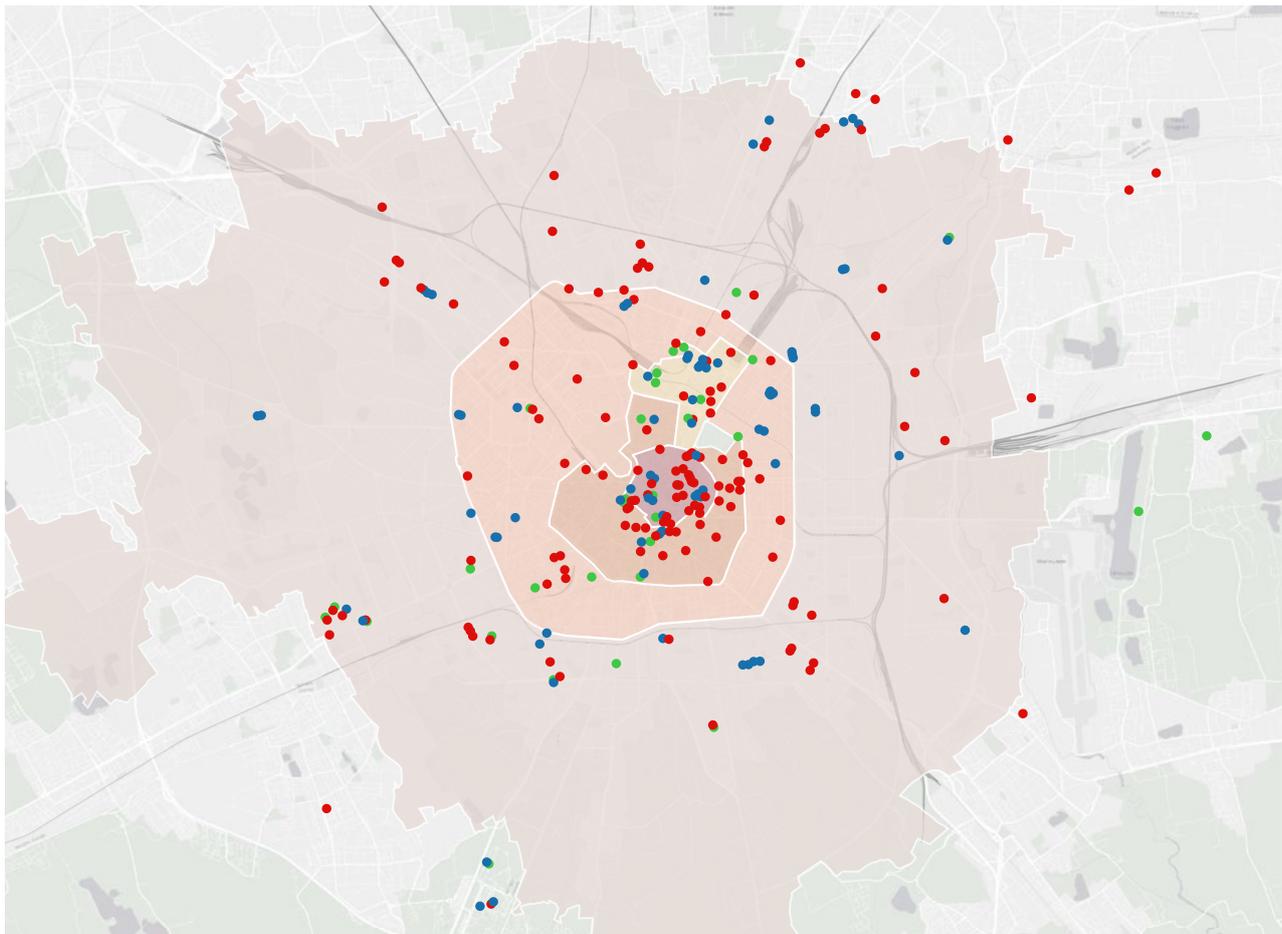
Questo ha permesso di mettere in luce la relazione esistente tra zona territoriale e possibilità di ottenere una classe energetica elevata secondo gli interventi ammissibili e la definizione di un maggior valore del canone come conseguenza di una prestazione energetica superiore dell'immobile.



Mapa degli immobili analizzati locati nella città di Milano, divisi per certificati e classi energetiche. Fonte: Qgis.

Nella seguente analisi, le classi energetiche sono state aggregate in **alta**, che raggruppa tutti quegli immobili che di cui si ha evidenza di una classe energetica "A" o di certificazione energetica "Leed", "Well" o "Breeam"; e **bassa**, che al contrario raggruppa le classi energetiche pari e/o inferiori alla "B" e tutti quegli immobili che non presentano certificazione. Per immobili certificati si intendono quelli dotati di certificazione Leed, Well e Breeam.

Al fine di restituire una maggiore accuratezza dei dati, si segnala che nell'analisi complessiva non sono stati conteggiati tutti quegli immobili di cui non si aveva evidenza né della classe energetica né della certificazione energetica green.



Immobili locati

- Targa energetica
- Classe energetica bassa
- Classe energetica alta

Zone territoriali

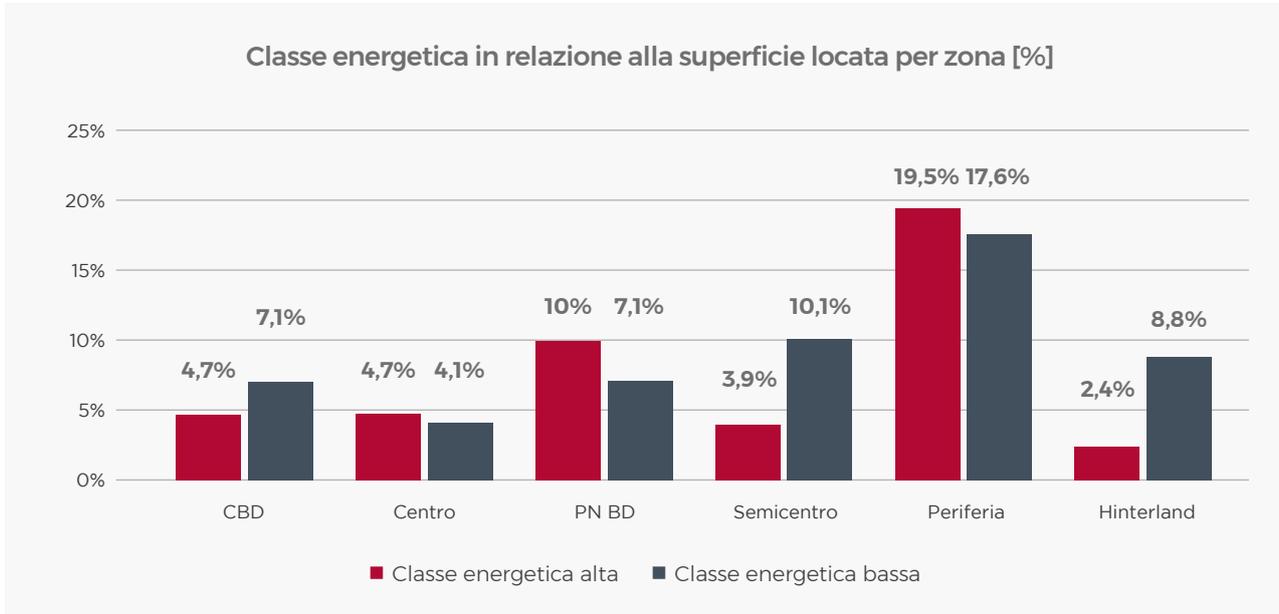
- Hinterland
- CBD
- Porta Nuova B. D.
- Periferia
- Semicentro
- Centro

Mapa degli immobili analizzati sfitti nella città di Milano, divisi per certificati e classi energetiche. Fonte: Qgis.

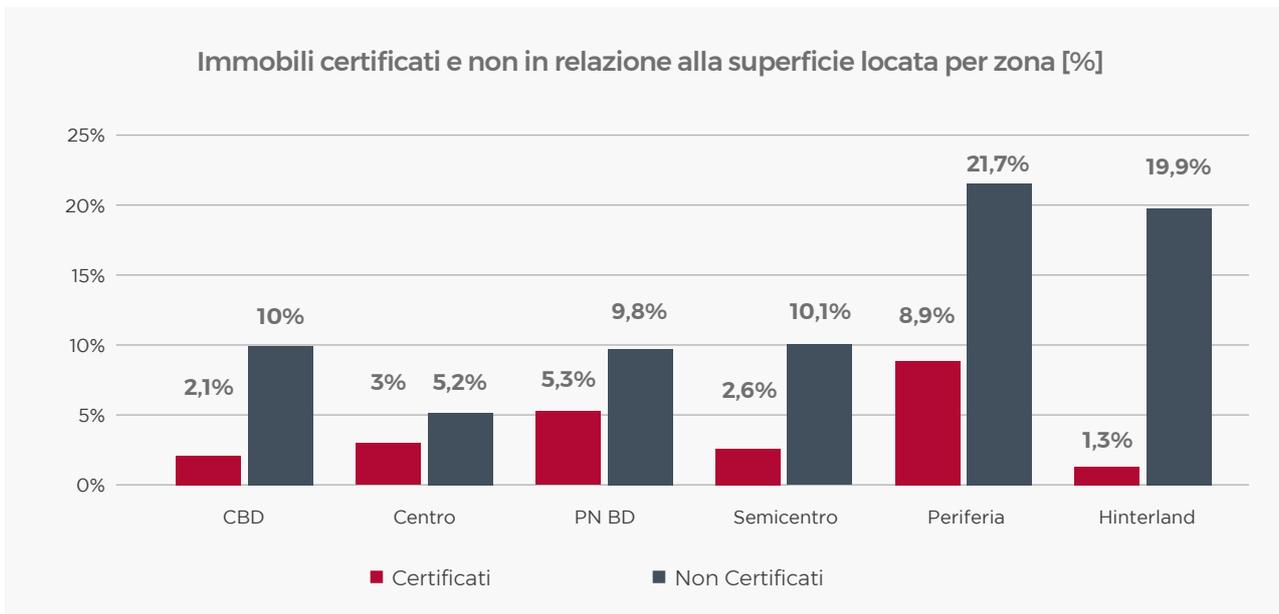
Entrambe le mappe mostrano come gli **immobili che hanno una certificazione energetica alta**, individuata dai colori blu e verde, siano **ancora poco diffusi rispetto a quelli in classe energetica bassa** che si trovano principalmente concentrati nelle aree centrali del Comune. Un dato sicuramente interessante emerge nella mappa della vacancy, infatti qui tra le diverse zone, si nota come **la concentrazione di immobili disponibili con classe energetica alta è più evidente nella zona di Porta Nuova Business District**, zona di nuova rigenerazione urbana in cui sono presenti diversi edifici ad uso terziario di nuova costruzione.

CASE STUDY MILANO

ANALISI TAKE -UP



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Nel primo grafico, emerge come, rispetto alle sei macro-zone di Milano, in termini di percentuale di superficie locata vi sia un'alternanza tra immobili con classe energetica più alta e quelli con classe energetica più bassa. Infatti, ad eccezione del Centro in cui le due categorie di immobili si equivalgono, **non emerge una correlazione omogenea tra assorbimento e classe energetica**. A livello complessivo **gli immobili in classe energetica alta, rappresentano il 45% della superficie transata**.

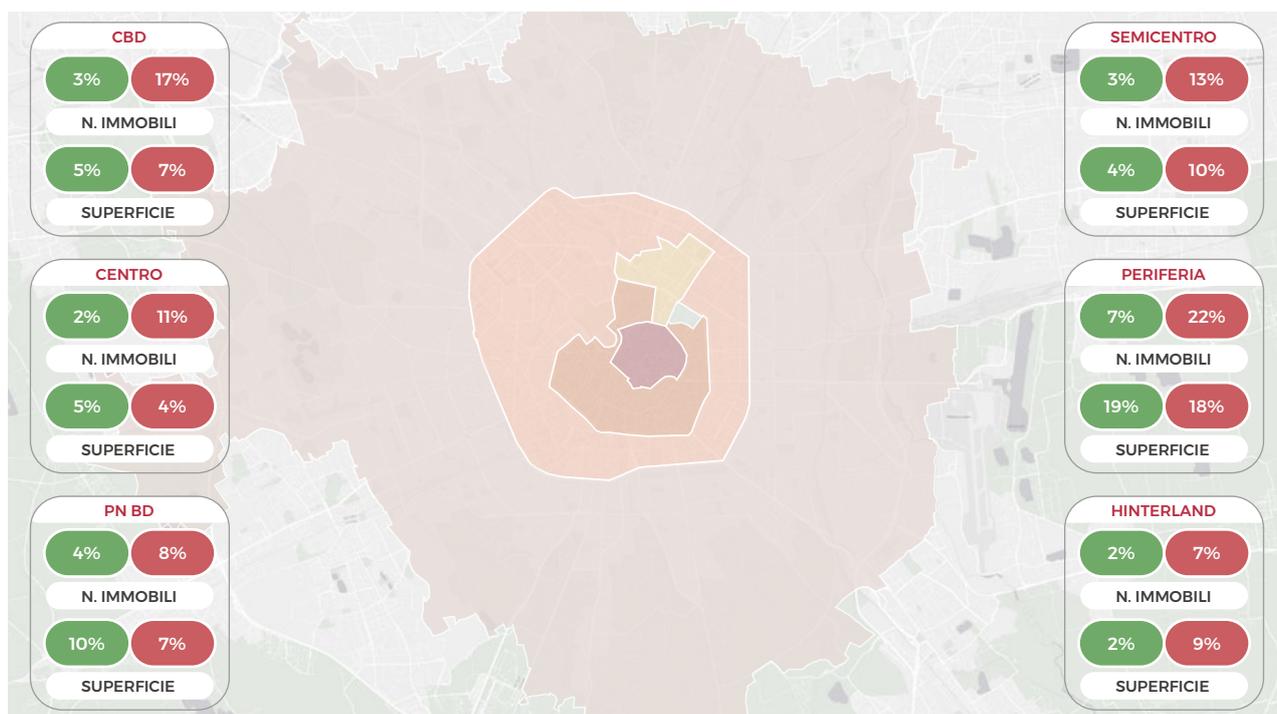


Tendenzialmente gli immobili con una classe energetica più alta sono mediamente locati con un canone superiore rispetto agli immobili con la classe energetica più bassa. Questo si evince analizzando un campione più limitato in termini di assorbimento, pari a 102 immobili, per cui è stato possibile analizzare i relativi canoni di locazione, limitatamente alle zone centrali (considerando CBD, Porta Nuova e Centro) e la periferia. Dall’analisi, in questo caso sono stati esclusi il semicentro e l’hinterland in quanto il mercato immobiliare in queste zone, tenendo conto anche della loro più ampia circoscrizione, presenta una disomogeneità con nette differenze di canone medio tra quartieri. Di contro, bisogna evidenziare come in tutte e sei le zone della città, gran parte degli immobili locati non dispongano di una certificazione, con variazioni sostanziali per le zone del semicentro, periferia e hinterland. Questo osservando anche che spesso l’offerta di immobili in classe alta vede la presenza di ampie superfici owner occupiers che sono state oggetto di compravendita dagli utilizzatori e che quindi non possono rappresentare un campione per la locazione, pur rappresentando una quota importante dello stock.

Secondo le analisi effettuate, sulla base dei dati in nostro possesso, riferiti al periodo temporale compreso tra il Q1 2019 e il Q1 2021, nelle aree del CBD, del Centro e del PN BD il canone medio richiesto per gli immobili in classe energetica alta risulta superiore del 14 - 20% rispetto a quello richiesto per gli immobili in classe energetica bassa. In periferia invece l’incremento si attesta nell’intorno del 5-10%.

VAR. CLASSE ENERGETICA ALTA SU CLASSE ENERGETICA BASSA [%]	
ZONE CENTRALI	14-20%
ZONE PERIFERICHE	5-10%

STATISTICHE IMMOBILI TRANSATI

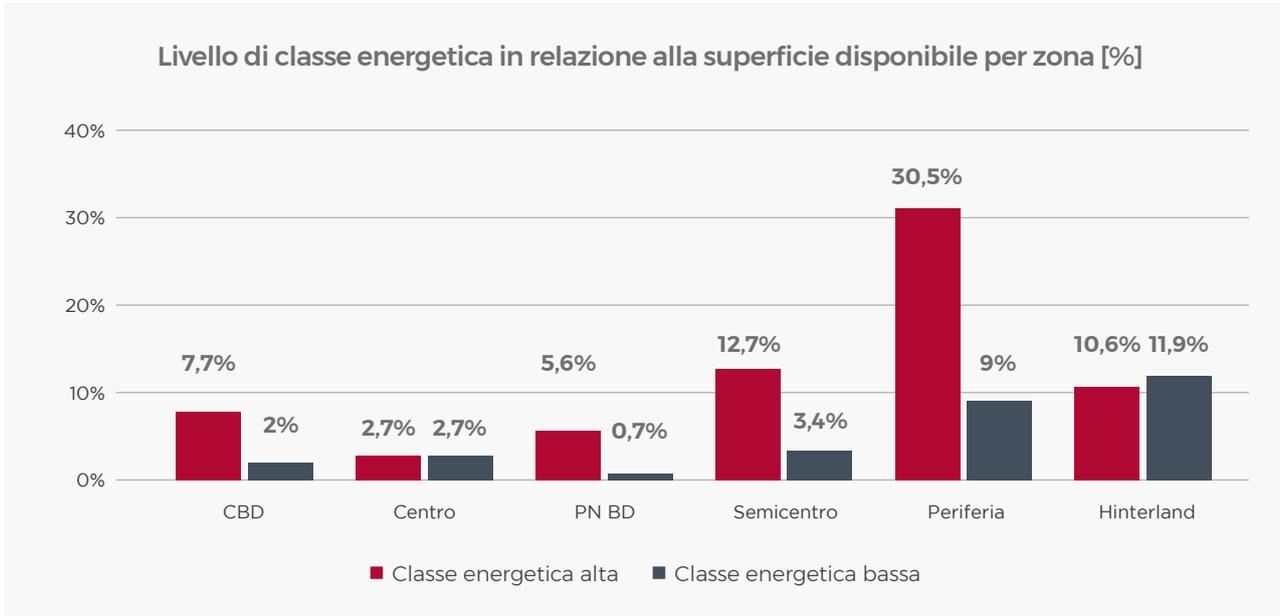


Zone territoriali

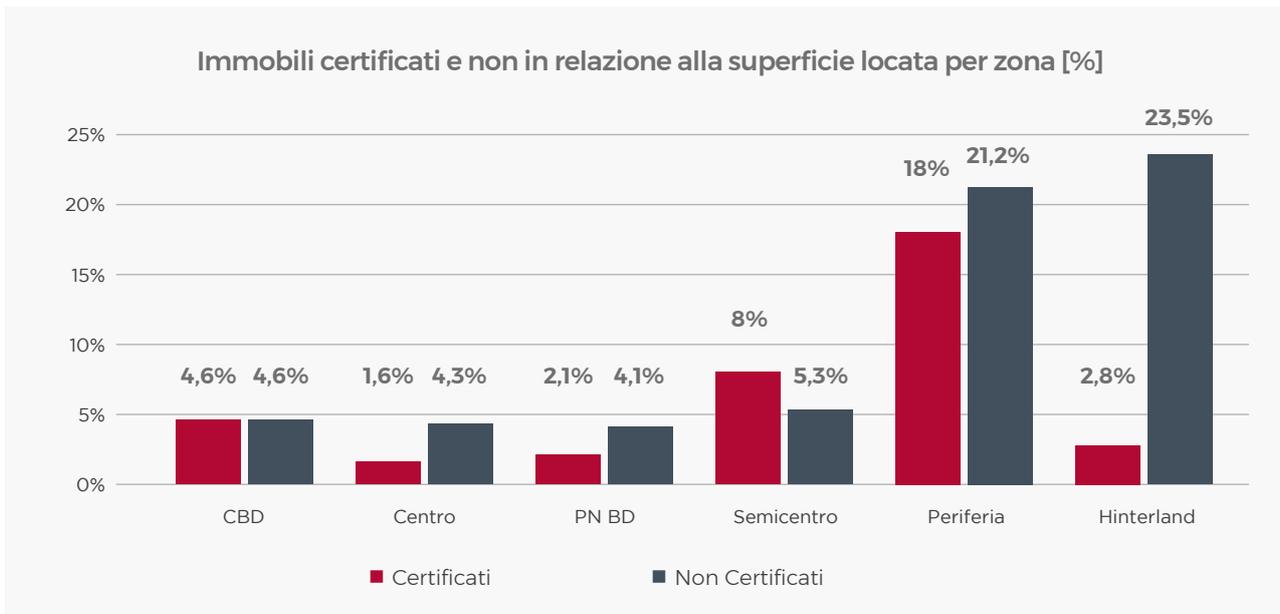
- Hinterland
- Periferia
- CBD
- Porta Nuova B. D.
- Semicentro
- Centro
- Classe energetica alta
- Classe energetica bassa

CASE STUDY MILANO

ANALISI VACANCY

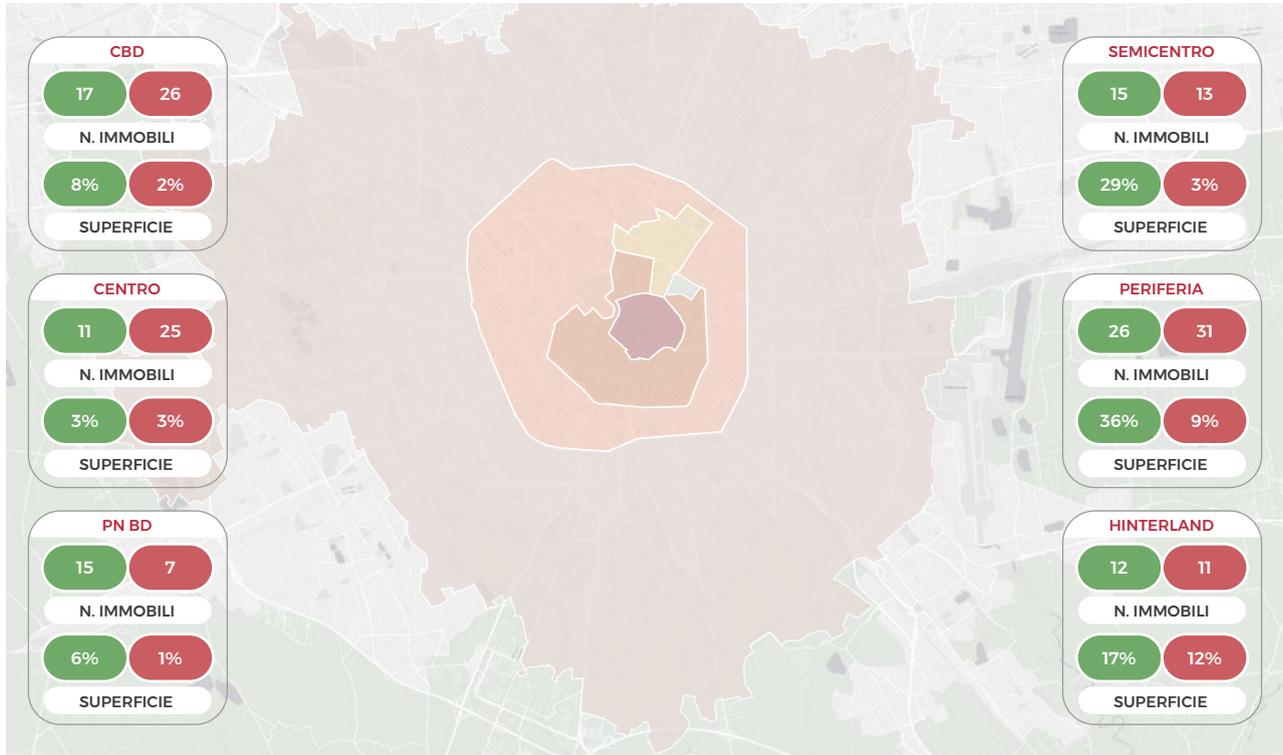


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

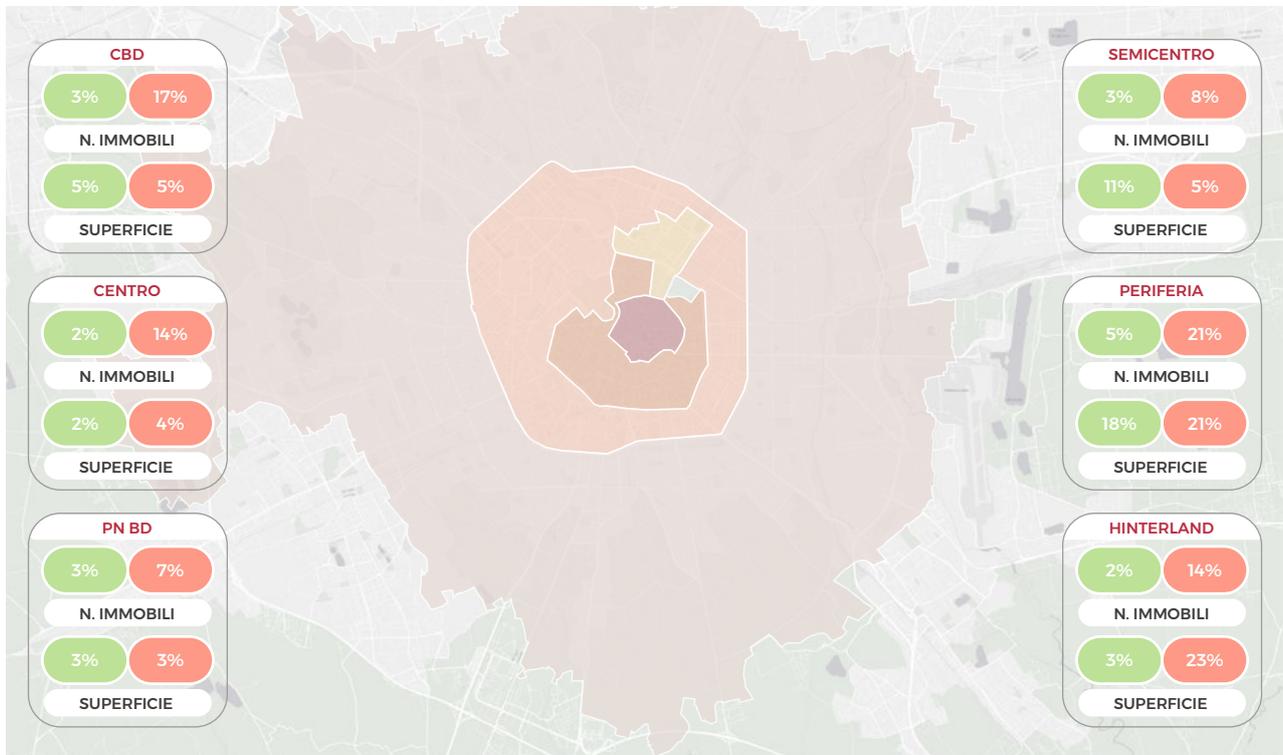


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

FOCUS CLASSE ENERGETICA



FOCUS CERTIFICAZIONE ENERGETICA

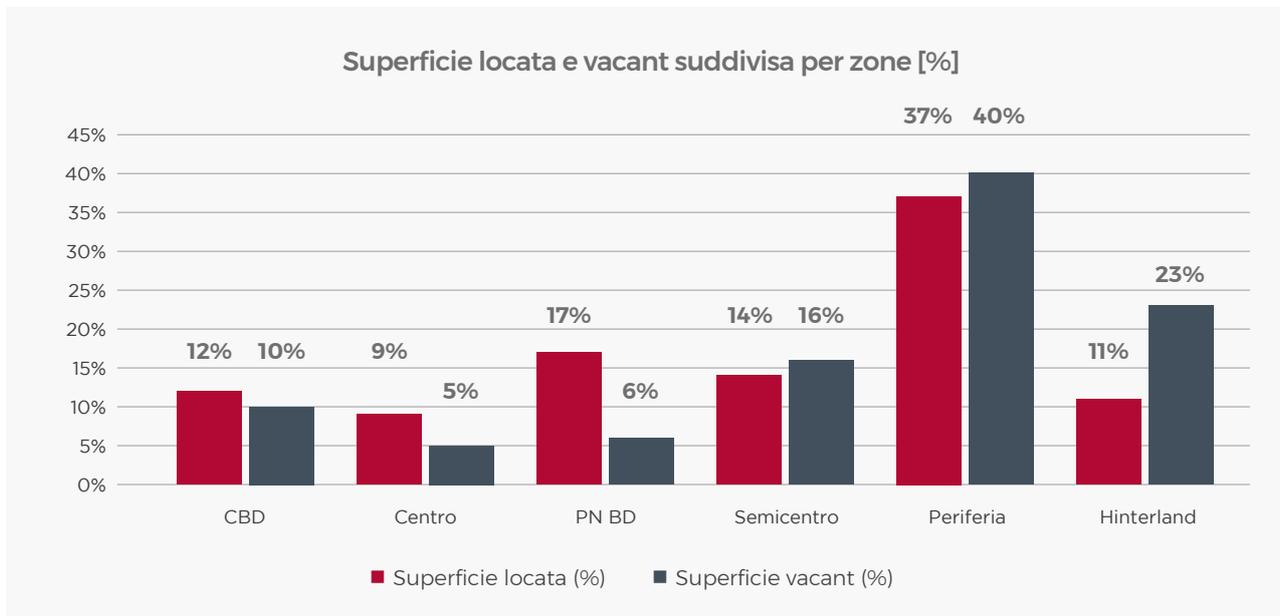


Zone territoriali

- Hinterland □ Periferia □ CBD □ Porta Nuova B. D. □ Semicentro □ Centro
- Certificati ■ Non Certificati ■ Classe energetica alta ■ Classe energetica bassa

Analizzando la **superficie disponibile** degli immobili vacant, si nota come, ad eccezione dell’Hinterland dove prevalgono gli immobili in classe energetica più bassa e del Centro in cui i due valori si equivalgono, gli **immobili con la classe energetica più alta** siano superiori rispetto a quelli con la classe energetica più bassa.

A livello complessivo, gli immobili in classe energetica alta rappresentano il 70% della vacancy.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Dai grafici comparativi notiamo in primo luogo come nella **periferia, nell’hinterland** e nella **fascia semicentrale** ci sia una **superficie vacant maggiore**, rispetto a zone più centrali così come una quantità superiore di immobili con **classe energetica più elevata**; questo nasce dalla maggiore difficoltà nel riqualificare immobili datati e presenti nelle fasce centrali dove sono in vigore leggi che limitano gli interventi possibili, come ad esempio l’installazione di capotti esterni per tutelare la natura artistica e storica degli edifici presenti nel centro storico.

In periferia, dove è possibile costruire ex novo e dove sono ammissibili interventi più radicali, l’ottenimento di certificazioni energetiche risulta più semplice, come una continua crescita in termini di disponibilità di superfici da allocare.

Differentemente nelle **zone centrali** nel corso degli ultimi due anni, ovvero nella fascia temporale presa in considerazione per la raccolta dei dati, è presente una **situazione saturata** con una disponibilità sempre minore di immobili ad uso ufficio da affittare e con differenze minime tra quelli con classe energetica alta e quelli con classe energetica bassa.

CONCLUSIONI

Dalle analisi sopra riportate, è ancora difficile stabilire una relazione certa che indichi quanto una classe energetica più elevata influisca sull'assorbimento degli immobili ad uso terziario nel mercato immobiliare di Milano e sul relativo canone di locazione. Ciononostante, l'analisi del campione di edifici ci consente di ipotizzare un possibile scenario futuro, di tracciare un trend.

In primo luogo, uno degli scenari più probabili è **l'impatto di una classe energetica più elevata sul canone di locazione**. Già dal campione d'analisi analizzato per il take-up, gli immobili con la classe energetica più alta mostrano tendenzialmente un canone medio superiore rispetto a quelli con la classe energetica più bassa. Questo può essere certamente dovuto a fattori quali la posizione centrale, la vicinanza ad un'infrastruttura di trasporto o la qualità architettonica insieme ad un'organizzazione flessibile degli spazi interni dell'edificio.

Ma ciò non esclude il fatto che la narrazione circa la sostenibilità, con tutto ciò che ne consegue in termini di minori costi di gestione, di un minor fabbisogno energetico, di una riduzione del consumo di gas e di energia elettrica, oltre agli effetti positivi sull'ambiente attraverso la riduzione della CO₂, si ripercuota sui valori immobiliari degli uffici, che siano prezzi o canoni. E più questa narrazione crescerà, ipotesi molto probabile vista la consapevolezza di una svolta green che ormai ha raggiunto qualsiasi sfera della società, più gli immobili verranno impregnati di aumento del valore di mercato.

In secondo luogo, una classe energetica superiore potrà influire positivamente sull'assorbimento degli immobili ad uso terziario a scapito di quelli con una classe energetica più bassa. Nel lungo periodo, infatti, ad esclusione degli immobili che godono di una posizione privilegiata come il centro, il CBD, e il PN BD, **la crescente consapevolezza dei temi relativi alla sostenibilità ambientale ed economica porterà gli immobili con classe energetica più bassa ad essere sempre meno appetibili**. Si pensi, ad esempio, ai processi di rigenerazione urbana che stanno interessando, o interesseranno, i quartieri periferici di Milano (ad esempio, Symbiosis, gli Scali Ferroviari, Pharo Milano, CityWave, Park West e Mind). Qui, la realizzazione di edifici ad uso terziario che adotteranno standard ESG o che avranno classi energetiche più elevate, influirà in modo significativo sui mq di immobili efficienti offerti. Spazi ad uso terziario flessibili, dotati di aree comuni per la convivialità e la socialità, localizzate in contesto di prossimità con servizi pubblici, retail e residenza, attenti alle prestazioni energetiche e ai consumi di acqua calda, verranno presumibilmente premiati dal mercato rispetto allo stock immobiliare di uffici ormai obsoleto.

Per concludere, la formulazione di standard di misura e l'utilizzo di sistemi di certificazione nasce dalla necessità di classificare oggettivamente gli edifici dal punto di vista energetico. Ne è un esempio la *Green Map*, utile strumento promosso da GBC, dove è possibile identificare le strutture che hanno aderito ai protocolli di certificazione in ambito di progettazione integrata. Quindi, sebbene un minor numero di tipologie certificative energetiche risulterebbe probabilmente più efficace ed intuitivo, tali strumenti offrono la possibilità di riscontrare una **maggiore trasparenza all'interno del mercato** immobiliare e sono garanzia di aver utilizzato le migliori soluzioni non solo in tema di bioedilizia, durante la progettazione e realizzazione dell'edificio, ma anche nelle successive fasi di gestione e manutenzione.

Osserviamo, inoltre, che un edificio con un rating energetico alto offre non solo maggior benessere ai suoi fruitori ma anche **maggior stabilità in termini di valore immobiliare per gli investitori**. Infatti, il suo valore di mercato tenderà a rimanere più stabile nel tempo rispetto a quello di un asset con classe energetica bassa o non certificato, in quanto l'immobile è soggetto per sua stessa natura a controlli e manutenzioni volti a conservare il suo *status* energetico.

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Analisti:
Roberta Giusto
Diego Vitello



Giovanni Sparvoli
Direttore Generale Patrigest
GSparvoli@gabetti.it

Nadia Crisafulli
Operations Manager
ncrisafulli@patrigest.it

Cristina Pisanello
Project Manager
cpisanello@patrigest.it

Tesisti:
Gian Maria Bugané
Cecilia Elmi

info@patrigest.it
027755680

