

## *lavori in corso Un immenso patrimonio immobiliare necessita di interventi*

# TEMPO DI RISTRUTTURARE

di **Teresa Campo**

**C'**è una miniera d'oro nel mattone. Ancora tutta da scoprire. Ammonta infatti a 560 milioni di metri quadrati, per una stima intorno a 450 miliardi di euro al loro valore attuale, il mercato potenziale per le ristrutturazioni immobiliari in Italia, ovvero superfici residenziali in cattivo stato di manutenzione. Aggiungendo le abitazioni che necessitano di ritocchi più marginali, si raggiungono i due miliardi di metri quadrati per un valore immobiliare allo stato attuale di poco inferiore ai 2.500 miliardi di euro. Di questi, il patrimonio riferito a società con scopi immobiliari è quantificabile in 97 milioni di metri quadri, di cui 70,5 (con un valore di oltre 98 miliardi di euro), necessitano di interventi edilizi leggeri. Sempre a valori attuali, che potrebbero però lievitare a dismisura riqualificando opportunamente questo immenso patrimonio. E ancor di più se la loro gestione sfruttasse tutte le possibilità che oggi offre la tecnologia. Di quanto? Tra il 6,5% e il 17,5% rispetto a un normale prodotto di buona qualità con un plusvalore direttamente riconducibile, almeno per un quarto, all'implementazione tecnologica e gestionale. Ma in casi particolari si può arrivare anche al +30%. L'efficienza di un edificio o di un'abitazione è infatti diventata elemento qualificante, anche sotto il profilo comunicativo e commerciale. È quanto emerge dalla ricerca «Tecnologia: leva per il residenziale del futuro» presentata nel corso del 30° Forum di Scenari Immobiliari e a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Titiro Digital, startup innovativa che ha sviluppato Titiro App, una applica-

zione che riunisce le funzioni necessarie per migliorare la gestione di building e appartamenti direttamente sul proprio smartphone. «L'Italia dispone di un patrimonio immobiliare importante che necessita però di interventi di ammodernamento e ristrutturazione», spiega Francesca Cassani, amministratore delegato di Titiro Digital. «La tecnologia è l'alleato che ammoderni gli edifici con costi molto più contenuti rispetto al passato. Chi acquista stabili di nuova realizzazione, inoltre, vuole una casa per far fronte a ogni esigenza, e per questo chiede servizi efficienti, aree comuni fruibili e dotazioni smart. Proprio attraverso la tecnologia, e la nostra App, siamo riusciti a semplificare e snellire tutti i processi della filiera dal real estate, dallo sviluppatore immobiliare al residente passando per l'amministratore di condominio, incrementando così il valore degli immobili. Un lavoro che non si esaurisce mai ma che insegue quotidianamente i progressi della tecnologia». Secondo l'analisi di Titiro, inoltre, il patrimonio residenziale italiano appare piuttosto datato. Basti pensare che oltre il 55% delle unità immobiliari sono state realizzate prima del 1975. In questo lasso di tempo sono cambiati gli oggetti immobiliari, gli aspetti edilizi, dimensioni, altezze, rapporti aeroilluminanti. Per non parlare delle capacità tecniche, i materiali, le forniture, i prodotti. Come anche gli italiani stessi. Da qui, il successo dei vari bonus edilizi, da quelli più tradizionali al Superbonus 110, segno del desiderio di vivere in abitazioni più belle, moderne, efficienti, funzionali e confortevoli.

Una tendenza accelerata dalla rivoluzione dello smart working e dalla crisi energetica in atto. «I proprietari di casa, investitori, sviluppatori e gestori, hanno a disposizione strumenti evoluti che solo all'inizio di questo secolo non pensavamo di poter ottenere», sottolinea Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Questo permette loro, in una prospettiva che ormai va oltre i temi di risparmio ed efficientamento, di utilizzare la tecnologia per offrire una casa il cui ciclo di vita, e conseguentemente il valore immobiliare, si ampli e si adatti a diversi interessi, capacità di spesa, periodo della vita, livello di autosufficienza». All'interno di questa evoluzione, gioca oggi un ruolo fondamentale la tecnologia, intesa come strumento capace di semplificare i processi e di creare economie di efficienza. Gli investimenti in piattaforme di gestione hanno raggiunto gli 1,3 miliardi di euro nel corso del 2021, il 15% delle allocazioni nel settore residenziale. Cifra destinata a raddoppiare, superando i 2,5 miliardi di euro nel 2025, grazie al livello di maturità raggiunto dalla tecnologia e dalla sua penetrazione, dallo sviluppo normativo e dalla riconferma degli incentivi fiscali, nonché dall'evoluzione culturale di



Superficie 109 %

operatori e proprietari. «L'evoluzione tecnologica di edifici e abitazioni e l'efficientamento della gestione degli immobili (aggregazione e analisi di dati e informazioni, monitoraggio di consumi e costi, gestione servizi) sono in grado di salvaguardare nel tempo gli aspetti edilizi, strutturali, impiantistici, ma anche quelli economici rappresentati dal controllo, verifica e contenimento delle spese», avvertono gli esperti di Tiro Digital secondo cui, naturalmente, risparmi e aumento di valore degli asset ristrutturati e gestiti varia da città a città, da casa a casa. Partendo da valori di mercato medi, tuttavia, è possibile stilare una classifica dei principali capoluoghi d'Italia in base ai risparmi che si possono spuntare. Ai primi dieci posti compaiono Messina, Aosta, Prato, Genova, Perugia, Reggio Emilia, Milano, Venezia, Napoli e Roma, con incrementi di valore stimati dal 25,6% al 13,3%. Il guadagno medio a Roma, dove un appartamento da ristrutturare vale più di 535 mila euro e uno riqualificato poco più di 670 mila, si attesta poco al di sotto dei 90 mila euro, mentre a Perugia arriva a 28 mila euro, per un plusvalore del 15,5%. (riproduzione riservata)

## DI QUANTO AUMENTA IL VALORE DI UNA CASA CON LA RISTRUTTURAZIONE

Plusvalore relativa a un appartamento di 95 mq in zone semicentrali nei principali capoluoghi italiani

Capoluogo	Valore di mercato appartamento buone/ottime condizioni (€)	Valore di mercato appartamento buone/ottime condizioni con implementazione tecnologica e gestionale (€)	Valore appartamento da ristrutturare (€)	Costo medio di riqualificazione e implementazione tecnologica e gestionale (€)	Valore appartamento da ristrutturare + Costo medio di riqualificazione (€)	Plus valore (€)	Plus valore (%)
MESSINA	151.000	156.000	82.000	34.000	116.000	40.000	25,6%
AOSTA	177.000	183.000	112.000	38.000	150.000	33.000	18,0%
PRATO	201.000	208.000	136.000	37.000	173.000	35.000	16,8%
GENOVA	454.000	470.000	355.000	40.000	395.000	75.000	16,0%
PERUGIA	173.000	179.000	111.000	40.000	151.000	28.000	15,6%
REGGIO EMILIA	208.000	215.000	146.000	36.000	182.000	33.000	15,3%
MILANO	516.000	534.000	409.000	44.000	453.000	81.000	15,2%
VENEZIA	441.000	456.000	350.000	41.000	391.000	65.000	14,3%
NAPOLI	348.000	360.000	276.000	36.000	312.000	48.000	13,3%
ROMA	648.000	671.000	536.000	46.000	582.000	89.000	13,3%
FIRENZE	451.000	467.000	368.000	41.000	409.000	58.000	12,4%
PADOVA	249.000	258.000	190.000	39.000	229.000	29.000	11,2%
CATANIA	245.000	254.000	192.000	34.000	226.000	28.000	11,0%
BOLOGNA	354.000	366.000	288.000	39.000	327.000	39.000	10,7%
MODENA	200.000	207.000	149.000	36.000	185.000	22.000	10,6%
PALERMO	224.000	232.000	173.000	35.000	208.000	24.000	10,3%
TRIESTE	227.000	235.000	176.000	37.000	213.000	22.000	9,4%
BRESCIA	280.000	290.000	225.000	38.000	263.000	27.000	9,3%
TORINO	302.000	313.000	244.000	40.000	284.000	29.000	9,3%
CAMPOBASSO	151.000	156.000	107.000	35.000	142.000	14.000	9,0%
POTENZA	119.000	123.000	76.000	36.000	112.000	11.000	8,9%
TRENTO	300.000	311.000	241.000	43.000	284.000	27.000	8,7%
CATANZARO	82.000	85.000	44.000	34.000	78.000	7.000	8,2%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Segue...

## DI QUANTO AUMENTA IL VALORE DI UNA CASA CON LA RISTRUTTURAZIONE

Plusvalore relativa a un appartamento di 95 mq in zone semicentrali nei principali capoluoghi italiani

Capoluogo	Valore di mercato appartamento buone/ottime condizioni (€)	Valore di mercato appartamento buone/ottime condizioni con implementazione tecnologica e gestionale (€)	Valore appartamento da ristrutturare (€)	Costo medio di riqualificazione e implementazione tecnologica e gestionale (€)	Valore appartamento da ristrutturare + Costo medio di riqualificazione (€)	Plus valore (€)	Plus valore (%)
ANCONA	221.000	229.000	175.000	36.000	211.000	18.000	7,9%
CAGLIARI	249.000	258.000	201.000	37.000	238.000	20.000	7,8%
BARI	287.000	297.000	239.000	36.000	275.000	22.000	7,4%
L'AQUILA	188.000	195.000	145.000	38.000	183.000	12.000	6,2%
PARMA	292.000	302.000	247.000	38.000	285.000	17.000	5,6%
REGGIO CALABRIA	104.000	108.000	68.000	34.000	102.000	6.000	5,6%
VERONA	198.000	205.000	154.000	40.000	194.000	11.000	5,4%
<b>TOTALE</b>	<b>268.000</b>	<b>277.000</b>	<b>207.000</b>	<b>38.000</b>	<b>245.000</b>	<b>32.000</b>	<b>11,3%</b>

GRAFICA MF-MILANO FINANZA