CREDITO al CREDITO 25 | 26 FEBBRAIO 2021

SOSTENIBILITÀ : EVIDENZE E TREND SUI PRODOTTI DI CREDITO ALLE FAMIGLIE

L' impatto dell'efficienza energetica sulle valutazioni immobiliari

Livio Spinelli
Consigliere CNGeGL

REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

del 26 giugno 2013

relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento

e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012

•***Art. 4***, Comma 1 Punto ***76)*** "**valore di mercato**", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, ***nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa***, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni;

Art. 4, Comma 1 Punto ***74)*** "**valore del credito ipotecario**", il valore dell'immobile quale determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, ***tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile***, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi;

EVS 1 Market Value

Valuers must use the following definition of Market Value corresponding to the definition in the Capital Requirements Regulation:

"The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."

Due to diverging interpretation of 'arm's length transaction' in the various language versions of the CRR definition, TEGOVA has a universally usable common guidance-definition:

"The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."

Valuers must use the following definition of Market Rent:

"The estimated amount for which the property should be leased on the date of valuation between a willing lessor and a willing lessee on the terms of the actual or assumed tenancy agreement acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

9TH EDITION – 2020

TEGOVA

The European Group of Valuers' Associations

EVS 6 Valuation and Energy Efficiency

A legal obligation to renovate a building to a higher level of energy efficiency by a fixed date or at a certain inflection point (e.g. rental, sale) creates an unavoidable major cost that impacts Market Value, as the owner at that date or inflection point will have to pay for renovation works.

Valuers must be aware of these legal deadlines and inflection points and when they appear, must estimate the cost of a renovation deep enough to meet the required new level of energy efficiency or future requirements that are sufficiently close to coming into force and consider the extent to which these costs affect the Market Value at the date of valuation.

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

9TH EDITION – 2020

Nella 9° Edizione degli EVS 2020, date le divergenti interpretazioni di "*arm's length transaction*" nelle diverse versioni linguistiche del CRR, TEGOVA propone una definizione-guida comune di uso universale:

"**L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un venditore e un acquirente consenzienti, e che agiscono in modo indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione**."

TEGOVA

The European Group of Valuers' Associations

Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
(versione 30 novembre 2018)

ADDENDUM | «Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato»

N.1.2.5 Prezzo marginale

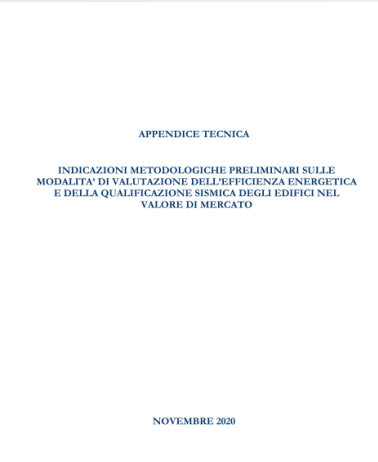
Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica[68].

68 *Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione), capitolo 9 nota 3.7 "Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica…".*

TAVOLO TECNICO PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

INDICAZIONI METODOLOGICHE PRELIMINARI sulla valorizzazione dell'efficienza energetica (…) nel valore di mercato degli immobili

ABI Associazione Bancaria Italiana
Ania Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
ASSOVIB
cdp CDP Immobiliare
Collegio Nazionale Agrotecnici ed Agrotecnici Laureati
COLLEGIO NAZIONALE DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI
CONFEDILIZIA dal 1883
CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI
CNAPPC CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI
CNPI CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
Tecnoborsa Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare


APPENDICE TECNICA

INDICAZIONI METODOLOGICHE PRELIMINARI SULLE MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLA QUALIFICAZIONE SISMICA DEGLI EDIFICI NEL VALORE DI MERCATO

NOVEMBRE 2020

- **Favorire la riqualificazione** degli immobili attraverso un **miglioramento dell'efficienza energetica** del patrimonio immobiliare e **promuovere gli investimenti nella ristrutturazione** degli immobili, al fine anche di **incrementarne il valore di mercato** e stimolare la crescita economica e sociale del Paese

- Avviare un approfondimento volto ad **individuare una metodologia** nell'ambito degli "standard di valutazione nazionali ed internazionali", finalizzata a **valorizzare** nella stima degli immobili, le **caratteristiche di efficienza energetica**, consentendo di quantificare l'effettiva rilevanza ai fini di incremento del valore di mercato degli immobili, **stimolandone la domanda di investimento**

Gli **Orientamenti** dell'**EBA** in materia di concessione e monitoraggio del credito, prevedono che gli enti creditizi dovrebbero valutare la "*sostenibilità e la fattibilità della futura capacità di rimborso in condizioni potenzialmente avverse*" nonché **tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale**, ad esempio **l'efficienza energetica degli edifici**

L'efficienza energetica del bene immobiliare è relativa al momento della sua determinazione, **se il cespite non viene periodicamente adeguato** alla tecnologia più recente o agli standard di sicurezza normativamente imposti, la componente dell'efficienza energetica nel lungo termine finisce per **limitare il suo impatto "positivo".**

In Italia il **primo indicatore di efficienza energetica**, punto di partenza di una valutazione a tal fine, è fornito **dall'Attestato di Prestazione Energetica** (**APE**)*. Tale attestato è il documento che certifica la qualità energetica dell'immobile ed è obbligatorio nei rapporti contrattuali legati all'immobile (es. locazione, compravendita).

* L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato introdotto con il D.L 4 giugno 2013, n. 63 - convertito dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale" - che ha modificato il D.lgs 19 agosto 2005, n.192. L'APE sostituisce il certificato di efficienza energetica. Oltre all'APE, si segnala l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) definito all'interno del D.lgs 29 dicembre 2006, n. 311, Allegato A - Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 - e successivamente, all'interno del D.L 4 giugno 2013, n. 63 all'art. 2 -"Modificazioni all'articolo 2 del d.lgs 19 agosto 2005, n. 192 - comma 2: *"il documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione"*..

VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA AI FINI DELL'INCIDENZA SUL VALORE DI MERCATO

(Prima ipotesi)

La **classe di efficienza energetica**, ove appropriatamente attribuita e risultante dall'APE, costituisce una **caratteristica immobiliare rappresentativa** dei consumi specifici di un determinato immobile.

In quanto tale, seppure sinteticamente, **è indicativa dei costi di gestione ordinari**

Un processo che produca **"P"** e richieda l'energia **"E"** ha un'efficienza **ε=P/E.**

Se aumenta l'efficienza energetica da ε1 a ε2 si consegue il risparmio energetico

$$R=E1-E2=P\,[(1/\varepsilon 1) - (1/\varepsilon 2)]$$

Questa formula sintetizza la **relazione sussistente** tra ***risparmio***, misurato in unità energetiche, ed **efficienza**, la quale è data da un rapporto.

È crescente la consapevolezza da parte degli utenti circa i benefici in termini economici prodotti dall'efficienza energetica. Benefici che, in quanto costituenti un risparmio in termini di costi di gestione ordinaria, possono trasformarsi in un valore capitale dell'immobile…

Attraverso l'attestato di prestazione energetica (**APE**) è possibile rilevare, per ogni classe energetica, il **fabbisogno** ed il relativo **costo dell'energia primaria non rinnovabile** per la climatizzazione estiva ed invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e, nel caso di immobili di natura non residenziale, per l'illuminazione artificiale e per il trasporto di persone o cose.

Ancorché tale procedimento implichi un'attenta analisi e l'adozione di particolari assunzioni, verificati i limiti, è possibile determinare il **prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica** in base **all'attualizzazione della monetizzazione del risparmio energetico** e/o dei **maggiori utili** generati dall'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica nel corso della sua vita utile.

E' comunque sempre necessario che **il valutatore provveda a verificare**, preferibilmente attraverso il metodo comparativo (**MCA**) utilizzabile in base ad una un'indagine attinente il medesimo «segmento di mercato», **l'incidenza di tale caratteristica sui prezzi di mercato**, ove dall'analisi dei prezzi si abbia una ragionevole certezza che gli **immobili oggetto di confronto** (comparables) **siano stati adeguatamente apprezzati per le relative caratteristiche**.

VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA AI FINI DELL'INCIDENZA SUL VALORE DI MERCATO

(Seconda ipotesi)

Diversamente, è possibile determinare **l'incidenza dell'efficienza energetica** nel valore di mercato di un immobile, attraverso una **stima degli oneri necessari alla trasformazione**, ovvero all'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica comportante più elevata classe energetica.

Il **prezzo marginale** della caratteristica costituita dall'efficienza energetica rappresenta la **variazione di prezzo totale** corrispondente all'**incremento di una classe energetica**. La determinazione di tale prezzo marginale, si basa pertanto sulla valutazione degli interventi che consentono la variazione unitaria di una classe energetica

La scelta del criterio è funzione anche della possibilità di realizzare interventi che consentano il miglioramento dell'efficienza energetica.

Quindi, laddove l'incremento della classe energetica possa avvenire tramite la realizzazione di interventi edilizi, quali ad esempio:

(i) involucro edilizio (cappotto, sostituzione di infissi, schermature solari, ecc.);

(ii) impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria;

(iii) building automation;

(iv) adeguamento dei processi produttivi;

una possibile formula per determinare il **prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica** in base al **costo di costruzione deprezzato dell'intervento** è la seguente:

$$p_{CE} = \Sigma \left(C_{CEi} \times (1 - t_i / n_i)\right)$$

dove :

- p_{CE} = prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica;
- C_{CEi} = il costo di realizzazione del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica;
- t_i = la vetustà del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica;
- n_i = la vita utile del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica.

"Dove cresce un mercato immobiliare trasparente

e di qualità cresce la società e il Paese" (H. De Soto)

Grazie per l'attenzione

Livio Spinelli
Consigliere CNGeGL