

Adnkronos Ultim'ora – 27/03/2024 16:17:00

Torna Rebuild, la X edizione della fiera il 14 e 15 maggio a Riva del Garda

Roma, 27 mar. (Adnkronos) - Il 14 e 15 maggio torna a Riva del Garda la decima edizione di REbuild, l'evento sull'innovazione sostenibile dell'ambiente costruito con un titolo emblematico "Values drives Value": il valore genera valore che rimanda al concetto di come solo mettendo in gioco valori economici, sociali e di governance sia possibile generare nuovo valore e che riflette su come fare innovazione nel comparto delle costruzioni. Come da tradizione, nel giorno della presentazione del programma - un'agenda ricca, trasversale e multidisciplinare in cui case history di successo, novità tecnologiche, di prodotti, processi e servizi indispensabili a raggiungere gli obiettivi della necessaria trasformazione del comparto - REbuild ha indicato, dati alla mano, le ragioni per cui questa nuova spinta alla transizione in edilizia è l'unica strada percorribile per non perdere competitività nel mercato del Real Estate e come sistema Paese. Il solido impianto valoriale messo in gioco dalla manifestazione di Riva del Garda è infatti arricchito da una ricerca esclusiva appena pubblicata per l'Osservatorio di REbuild dal Dipartimento di Culture del Progetto dell'Università Iuav di Venezia guidato dal Prof. Ezio Micelli, presidente del Comitato Scientifico dell'evento: la riqualificazione immobiliare è premiata dal mercato, ma con forti disomogeneità che penalizzano in modo molto più marcato le piccole e medie città. Riqualificare il patrimonio edilizio esistente significa investire sulla manutenzione di un bene, che se ben ristrutturato è in grado di generare nuovo valore economico e una migliore qualità della vita. Tuttavia, segnala la ricerca, se nei mercati più importanti, ad esempio a Milano o Firenze, la domanda sostiene ampiamente l'offerta e gli interventi più innovativi di deep retrofit generano da soli la propria redditività, in altri contesti, come le città minori, dove la proprietà diffusa è nelle mani di fasce di popolazione a bassa capacità di spesa, la situazione è ben diversa: è in questi contesti - secondo i ricercatori - che è necessario che lo Stato intervenga con un sostegno, per evitare che la transizione venga percepita come ingiusta, discriminante nei confronti di chi non ha risorse per il retrofit, nonché causa di polarizzazione territoriale, penalizzando oltretutto l'Italia rispetto ad altre nazioni d'Europa. La nuova ricerca amplia e approfondisce l'analisi dell'impatto dell'efficientamento sia in termini di dato economico, sia in relazione a più mercati territoriali, proprio in concomitanza con la revisione della direttiva UE sulle 'Case Green'. Il mercato riconosce la variazione dei prezzi per livelli più elevati di prestazioni energetiche, e che questo riconoscimento è più marcato nei centri di medie dimensioni rispetto alle grandi città. Lo studio considera il mercato immobiliare in sei città italiane: tre metropolitane (Milano, Torino e Firenze) e tre città di medie dimensioni (Padova, Mestre e Bergamo). Il campione include quasi 3.000 proprietà di cui sono state registrate le principali caratteristiche locazionali, tipologiche e tecnologiche in conformità con la classificazione dell'Agenzia delle Entrate. Ciò che emerge con chiarezza è che nelle città di medie dimensioni, il divario medio nel prezzo premium tra proprietà ad alta efficienza (classe A) e proprietà a bassa efficienza (classe G) è del 30%, mentre arriva al 14% tra proprietà di classe D e classe G. Nelle città metropolitane, il divario nel prezzo premium tra proprietà ad alta efficienza (classe A) e proprietà a bassa efficienza (classe G) è del 15%, e diminuisce al 6% tra proprietà di classe D e classe G. Le grandi città con mercati immobiliari significativi sono meno influenzate dalla crescita del valore associata a una maggiore efficienza energetica: il divario di valore è contenuto a causa della maggiore domanda e della maggiore vitalità del mercato. Le città più piccole con mercati meno vivaci, competitivi e dinamici, si distinguono per i loro divari più significativi. Ne emerge una polarizzazione dei valori immobiliari tra territori e gruppi sociali, che si verifica principalmente tra coloro che hanno i mezzi finanziari per investire in aggiornamenti tecnologici per la loro proprietà e coloro che non lo fanno, e ancora, tra i proprietari nei grandi centri e quelli nei centri di medie e piccole dimensioni. Industrializzazione dei processi e deep-retrofit, decarbonizzazione, ESG e salute e benessere abitativo come nuovo driver su cui spingere. Ma anche esempi pratici sui cambiamenti che la digitalizzazione e l'AI stanno imprimendo, con una velocità impressionante, nei processi di progettazione, costruzione e trasformazione del mercato; una riflessione sulla conoscenza dei materiali e sul riciclo; il Proptech che avanza cambiando le regole del Real Estate lungo tutta la filiera immobiliare. Sono questi i temi al centro delle 16 conferenze e degli 8 workshop in programma che vedranno la presenza di una sessantina di ospiti e relatori di livello internazionale.

