**VALUES DRIVE VALUE: IL 14 E IL 15 MAGGIO TORNA A RIVA DEL GARDA L’EVENTO REBUILD**

“**Values drive Value**”: il valore genera valore. Con un titolo emblematico che rimanda al concetto di come solo mettendo in gioco valori economici, sociali e di governance sia possibile generare nuovo valore, il **14 e 15 maggio** torna a Riva del Garda **REbuild**, l’evento dedicato **all’innovazione sostenibile dell’ambiente costruito**.

Due giorni che vedranno il coinvolgimento di oltre 60 speaker in un ricco programma che mette in gioco un solido impianto valoriale, arricchito da una ricerca esclusiva pubblicata di recente per l'Osservatorio di REbuild dal Dipartimento di Culture del Progetto dell’Università Iuav di Venezia guidato dal Professor 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.

**Il programma dell’evento 2024**

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. “REbuild è il *place to be* degli attori delle costruzioni, della progettazione, della produzione, dell’innovazione, dei servizi materiali e immateriali del mondo immobiliare – dichiara **Roberto Pellegrini, Presidente di Riva del Garda Fierecongressi** - L’appuntamento di Riva del Garda è un momento fondamentale per tracciare una mappa di importanza essenziale per l’intero sistema-Paese. Dobbiamo essere una comunità che decide di agire per creare benessere sostenibile, condiviso e diffuso”. La spinta all’innovazione – nel DNA dell’evento – porterà inoltre quest’anno REbuild a misurarsi con una nuova frontiera: la conferenza di chiusura vedrà protagonista Walter Cugno, Vicepresidente, Exploration & Science di Thales Alenia che svilupperà una riflessione sull’abitare e vivere nello spazio, un ambiente che non permette sprechi di alcun genere e che valorizza al massimo le risorse disponibili grazie a tecnologie che in futuro potranno integrarsi nelle costruzioni sulla Terra.

“Il richiamo valoriale della decima edizione di REbuild assume i connotati di una ‘call to action’ perché tutti gli attori dell’immobiliare - professionisti, imprese, centri di ricerca, associazioni, politica e istituzioni - trovino una convergenza su strategie, processi e obiettivi condivisi di salubrità, sicurezza ed efficienza del costruito in tutto il Paese – sostiene **Alessandra Albarelli, Direttrice Generale di Riva del Garda Fierecongressi** - evitando politiche di incentivazione prive di requisiti di qualità e benessere individuale, collettivo e ambientale, scongiurando l’eccellenza dei soli casi isolati e le disomogeneità territoriali”.

Filtrano i primi nomi degli speaker di REbuild 2024: Martin Wood (Bryden Wood) si occuperà del Design to value: il valore al centro della progettazione; Margot Pellegrino (Lab'Urba - Université Gustave Eiffel) esporrà alcune esperienze di deep retrofit che hanno avuto concreta attuazione in Francia; Mahesh Ramanujam (Global Network for Zero) interverrà sui nuovi protocolli della decarbonizzazione; Dominik Campanella (Concular) spiegherà come rendere operativa l'economia circolare nel settore delle costruzioni; sui criteri ESG nella catena del valore gli interventi di Lia Turri (PwC Italia) e Davide Agazzi (FROM); Angelica Krystle Donati (ANCE Giovani) e Andrea Ciaramella (Politecnico di Milano - Italian Proptech Network) si occuperanno di Proptech, digitalizzazione e innovazione dell’ambiente costruito; Giuseppe Milano (Greenaccord Onlus) interverrà sui nuovi modelli per la transizione energetica; Roberta Bulgari (Enel Italia) parlerà del benessere abitativo come nuovo e determinante driver del valore; Nadia Boschi (Lendlease Italy SGR) concentrerà l’analisi sui materiali, dal recupero del passato alle innovazioni di domani.

**Direttiva UE e patrimonio immobiliare italiano**

La ricchezza delle famiglie italiane è significativamente legata alle abitazioni di proprietà. La ‘cassaforte degli italiani’ è un asset che vale oltre 5.200 miliardi di euro, destinati però in gran parte a perdere di valore in assenza di interventi di efficientamento e riqualificazione. Il parco immobiliare italiano è vetusto e altamente energivoro. Si tratta di uno scenario composto da ca 35 milioni di unità immobiliari di cui il 70% ha più di 40 anni, l’80% è pre-1990, a cui va la responsabilità del 45% dei consumi energetici nazionali (quasi il 30% va ricondotto al settore abitativo, composto per il 79% da consumi termici e per il 21% da consumi elettrici) e di buona parte delle emissioni di CO2. Cinque milioni di immobili residenziali, appartenenti alle classi più energivore, dovranno essere riqualificati in tempi relativamente brevi. Milioni di immobili usciranno presto dal mercato, con effetti dirompenti sui risparmi delle famiglie.

**REbuild: lo studio prodotto**

Un anno fa, uno studio esclusivo prodotto per REbuild dimostrava, per la prima volta con numeri alla mano, quanto dall’efficientamento energetico di un immobile derivasse un ritorno positivo in termini di risparmio dei costi, attrattività e valore di mercato. 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. Ciò significa anche che la mancata riqualificazione provoca una maggiore erosione del valore della proprietà in centri che sono già caratterizzati da valori di mercato più bassi, meno vivaci e meno dinamici: la transizione – è il rischio segnalato – può sembrare ingiusta poiché colpisce in modo sproporzionato coloro che hanno valori immobiliari più bassi e mezzi limitati per provvedere ai miglioramenti tecnologici delle proprietà. 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.

“La transizione verde è una grande opportunità, ma politica e istituzioni sono dunque chiamate a prestare attenzione all’alto rischio di malcontento”, afferma il **Presidente del Comitato scientifico di REbuild, Ezio Micelli**. Quale è la ricetta per il futuro? “Innanzitutto, l'industria delle costruzioni e la sua intera filiera va allineata ai valori condivisi della sostenibilità, a tutti i livelli della catena. In secondo luogo, bisogna uscire dalla logica dei bonus a pioggia, per delineare un piano di incentivi modulato secondo una impostazione strategica laddove c’è bisogno di aiuto. Infine, è necessario risolvere il problema del freno alla rigenerazione che troppo spesso deriva da processi amministrativi e burocrazia non al passo con le urgenze del tempo che viviamo”.

Riva del Garda, 3 aprile 2024