

PROCEDURE L'esperienza sul campo della Sacee

Diagnosi energetica, il primo gradino di una progettazione "carbon neutral"

di **Veronica Scarioni**

CODOGNO

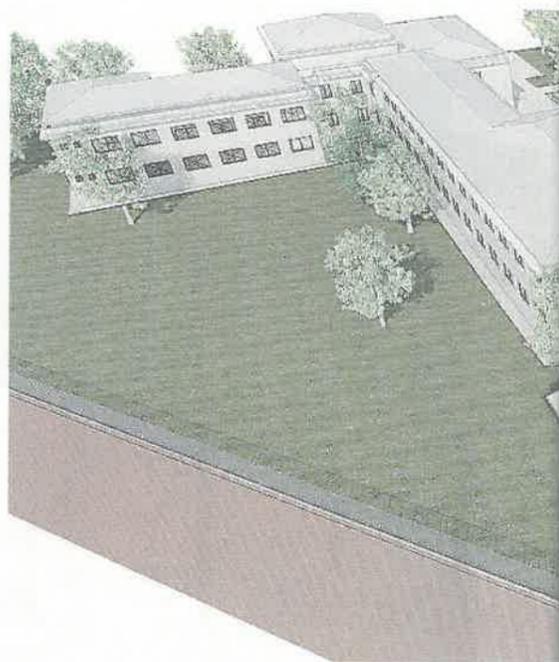
«L'Europa raggiungerà il target ambizioso della neutralità climatica entro il 2050 solo con la collaborazione di tutti; noi accompagniamo da molti anni privati e pubblica amministrazione nel percorso di aumento della propria sostenibilità». Lo spiega l'ingegner **Maria Grazia Costa**, amministratore unico di Sacee. «Siamo nati nel 2011 a Codogno, poi abbiamo aperto una prima sede

a Milano e una seconda a Piacenza - racconta - Ora siamo in apertura su Roma». La crescita della società è avvenuta principalmente per due fattori: «Da una parte la volontà di supportare la transizione energetica: il tema degli incentivi e l'utilizzo dei fondi PNRR, la consulenza dedicata all'efficienza energetica, l'energy e il sustainability management; dall'altra la decisione di perseguire una transizione digitale nei metodi di lavoro: la progettazione con l'utilizzo di sistemi digitali avanzati, il BIM (Building Information Modeling). Accompagniamo in questo percorso virtuoso tante realtà private e tanti comuni anche del Lodigiano. Sono stata per alcuni anni Energy manager del Comune di Lodi e oggi lo sono del Comune di Casalmaggiore». Non manca poi l'esper-

ienza con le comunità energetiche rinnovabili.

Tra i molti servizi offerti dall'azienda anche le diagnosi energetiche degli edifici. «Si tratta di un'attività che analizza in dettaglio l'involucro edilizio e l'impianto, i consumi dell'immobile, la possibilità di collocare impianti fotovoltaici e mira a trovare interventi di efficientamento. È però solo il primo step, perché poi l'obiettivo è proseguire con la progettazione e con la messa a terra dei progetti di miglioramento. In questi anni di possibilità offerte dai bonus fiscali e dal PNRR, sul territorio diversi sono stati i progetti che hanno contribuito alla riduzione degli impatti ambientali; alcuni interventi sono ancora in cantiere ma chiuderanno a breve».

Maria Grazia Costa rileva una certa inconsapevolezza di privati cittadini, ma anche, spesso, degli imprenditori e della pubblica amministrazione rispetto alle direttive europee sempre più stringenti o comunque una sottovalutazione del tempo necessario per adeguarsi ai nuovi target, avendo la percezione, errata, che le scadenze siano ancora lontane nel tempo. Se bisogna diventare carbon neutral, però, va acquisita consapevolezza e bisogna lavorare insieme e da subito per questa priorità. «Ci sono deadline molto stringenti dettate dall'Europa che si è posta l'obiettivo della neu-



tralità climatica entro il 2050, data questa che è estremamente ravvicinata se confrontata con l'ambiosità del target. Entro il 2033 gli edifici residenziali, per essere affittati o venduti, dovranno raggiungere una classe energetica che sia almeno D. La stragrande maggioranza degli immobili del Lodigiano è largamente oggi sotto questo target».

Sono quindi anni questi in cui si analizza lo stato dell'arte e si pro-



La Ue ha dettato deadline molto stringenti, ma molti sottovalutano il tempo necessario per adeguarsi

Abitazioni fuori Milano: cresce la domanda su alcuni Comuni della Città Metropolitana e su Lodi

Pubblicati i risultati del SENTIMENT di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza

Sempre maggiore attenzione alla classe energetica e al benessere abitativo

Quasi la metà degli agenti immobiliari (49%), associati a FIMAA MiLoMB, intervistati per la raccolta del Sentiment Trimestrale sul mercato immobiliare, registra un aumento della domanda d'acquisto per le abitazioni soprattutto nell'Area Metropolitana milanese per Comuni ben collegati e verso la città di Lodi. I dati raccolti, elaborati dal Centro Studi Confcommercio MiLoMB, illustrano l'orientamento degli intermediari immobiliari per compravendite e locazioni. Secondo la Rilevazione dei Prezzi degli Immobili FIMAA MiLoMB del secondo semestre 2024, a Lodi sono aumentate le compravendite di immobili residenziali. Nei valori delle quotazioni immobiliari a Lodi servono, in media, 3.350 euro al mq. per il centro, 2.300 euro al mq. in periferia. Nel terzo trimestre del 2024, il mercato immobiliare a Lodi ha infatti registrato un aumento delle compravendite dell'8% rispetto al trimestre precedente per quanto riguarda le transazioni residenziali. In generale in città le quotazioni delle case nuove sono aumentate in media del 2% rispetto ai primi sei mesi del 2024 (e del 10% rispetto al 2022), così come quelle degli appartamenti recenti che si sono apprezzate del 2% (+7% in confronto al 2022); -1% è stata invece la riduzione delle quotazioni delle abitazioni vecchie rispetto ai primi sei mesi del 2024 (invariate rispetto al 2022).

"A Lodi città abbiamo registrato un aumento delle compravendite con prezzi prevalentemente stabili per il residenziale, leggera crescita per i negozi - afferma **Gregorio Cortese**, Dirigente di Giunta FIMAA MiLoMB

delegato al territorio lodigiano - Per le locazioni aumento della richiesta con canoni stabili per il residenziale. Nella provincia aumentano i valori nel residenziale soprattutto nelle nuove costruzioni in buona parte del territorio: stabili uffici e comparto commerciale. Per le locazioni ci sono aumenti nei principali centri del Lodigiano. Le previsioni sono di generale stabilità per il prossimo futuro così come evidenziato dai nostri Associati FIMAA MiLoMB con il Sentiment trimestrale."

Nel secondo semestre dello scorso anno le quotazioni per il residenziale hanno raggiunto i 3.350€/mq. nel centro di Lodi (contro i 3.100 €/mq. del 2022), i 2.500 €/mq. nella zona semicentrale (contro i 2.300 €/mq. del 2022), i 2.300 €/mq. in periferia (erano 2.000 €/mq.)

Se per un mono/bilocale arredato nel 2022 occorre in media 400 euro al mese, ora ne occorrono oltre 500. Si sta sviluppando anche il mercato delle stanze, con sublocazione di spazi o locazione di immobili in condivisione, soprattutto per l'utenza studentesca. A Lodi città è paritaria la richiesta fra trilocali e quadrilocali (50%): con un investimento più contenuto rispetto alla Metropoli milanese è possibile avere tagli più grandi, ideali sia per famiglie che per coabitazione tra più soggetti, come ad esempio gli studenti. Aumenta la domanda di immobili in locazione, anche qui con predilezione di tagli medio grandi fuori Milano e a Lodi. Questo è un trend che potrebbe tendere a diminuire nel tempo per via dell'evidente calo demografico, anche se l'utenza senior potrebbe mantenere la necessità di spazi ampi. Il progressivo allunga-

mento dell'età media della popolazione, infatti, con una buona media di autosufficienza, richiede tagli adatti (basti pensare allo spazio necessario per chi ha problemi di deambulazione: è probabile che torni la richiesta di anticamera e corridoi o di bagni spaziosi con una seconda stanza per presenza di soggetti deputati all'assistenza agli anziani). Per certo aumenterà la richiesta di immobili privi di barriere architettoniche perché il senior living porta con sé una sempre maggiore attenzione a temi di accessibilità.

La finalità d'acquisto di gran lunga prevalente è l'uso diretto personale (78%) mentre il 22% segnala come finalità l'investimento. Il mutuo resta la modalità più frequente di finanziamento per l'acquisto dell'immobile (quasi il 50%), seguito dalla vendita di una vecchia casa (33%) e dai risparmi propri (21%). Nel mercato dell'usato c'è molta più attenzione di prima per gli immobili ristrutturati o comunque che possono essere ottimizzati con interventi che li rendano più performanti, grazie anche ai bonus ed agli incentivi ancora in vigore.

"La classe energetica è un elemento sempre più incidente per la decisione finale: significa salute, risparmio e impegno nei confronti dell'ambiente - dichiara **Beatrice Zanolini**, Direttore di FIMAA MiLoMB - Salute e qualità della vita, risparmio ed efficienza: queste le parole chiave, in particolare per l'utenza più giovane, che proietta questi valori anche nell'abitare. Da qui la riduzione del valore delle case vecchie o completamente da ristrutturare, con impianti obsoleti. Benessere dell'abita-

re e qualità della vita: la scelta del contesto e del prodotto è sempre più condizionata da fattori determinanti come l'efficienza dell'immobile, la sua ubicazione rispetto a servizi e reti di comunicazione, la dimensione degli spazi pro-capite, la presenza di "economia di vicinato". Da qui l'importanza della nostra Rilevazione Prezzi e del nostro Sentiment, strumenti che permettono sia agli operatori del settore che al Consumatore di fare scelte, e quindi investimenti, consapevoli."

Essere e fare Associazione significa comunicare per rappresentare, ascoltare per rispondere. **FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza**, Socia costituente di Confcommercio Milano Lodi Monza e Brianza fin dal 1945, è la più antica e rappresentativa Associazione di Categoria dei Mediatori a livello nazionale. Conta oltre **2.200 imprese** sui propri territori di competenza e svolge un ruolo fondamentale in particolare nel mercato immobiliare. Un numero importante che conferma il ruolo strategico dell'Associazione per tutta la filiera immobiliare, un grande network di professionisti per un mercato più trasparente e tutelato: farne parte è una scelta strategica che denota professionalità e senso di responsabilità verso la Professione e i Consumatori.

Per informazioni:

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza,
Corso Venezia 39, Milano
Tel.: 02.76007671
info@fimaamilano.it
www.fimaamilano.it