

MINERGIE: UN INVESTIMENTO?

Nell'immaginario collettivo il marchio Minergie è associato al risparmio energetico, il che non è di per sé sbagliato. Un edificio certificato Minergie si distingue indubbiamente anche per un minor consumo di energia, rispetto agli altri che non possiedono tale certificazione. Tuttavia, Minergie è molto di più.

TESTO - SERENA PORZIO*

Nella foto il render della Residenza Radice, Massagno. Numeri di certificazione Minergie: TI-008-P-ECO TI-009-P-ECO TI-010-P-ECO Al momento i tre edifici sono pre-certificati.

(render: Livit SA - Real Estate Management)



► Nel numero di ottobre di *Immobilia* abbiamo parlato degli aspetti legati alla salute di chi vive in una casa Minergie. In questo numero, invece, metteremo l'accento sugli aspetti economici.

Una delle obiezioni che sovente sentiamo è «non ho fatto Minergie perché costa troppo». Non nascondiamo che la certificazione Minergie, così come la autenticazione di ogni altro prodotto o servizio di qualità, non sia gratuita.

Ma, a conti fatti, è un costo o un investimento? E tale maggiore costo è diluibile

negli anni, rispettivamente, compensato dal maggior valore immobiliare?

Qui di seguito un esempio concreto di analisi del maggior investimento in termini di efficienza energetica e qualità per un edificio plurifamiliare (tre unità abitative) di nuova costruzione nel Cantone di Basilea Città.

Nella tabella 1 vengono messi a confronto i costi di realizzazione di un edificio realizzato secondo il minimo di Legge in materia di energia (quindi secondo il Modello delle prescrizioni energetiche dei Cantoni

MoPEC14¹⁾), oppure certificato secondo Minergie base, Minergie-P o Minergie-A.

L'analisi fa distinzione tra i costi specifici per raggiungere il relativo standard energetico e quelli comunque da sostenere per realizzare lo stabile plurifamiliare.

Certificare il proprio edificio secondo uno standard Minergie genera sì un maggior costo rispetto al minimo di Legge (MoPEC14), ma in compenso vi sono alcuni aspetti vantaggiosi che andiamo ad approfondire qui di seguito.

Tabella 1: confronto costi di realizzazione

In CHF per l'intero edificio	Edificio secondo Mo-PEC14	Minergie	Minergie-P	Minergie-A
Costruzione	123'000	138'000	198'000	146'000
Tecnica della costruzione	88'000	111'500	110'400	144'500
Progettazione e certificazione	2'500	8'700	16'000	16'400
Costi di costruzione rimanenti	1'391'000	1'391'000	1'391'000	1'391'000
Investimento totale	1'604'500	1'649'200	1'715'400	1'697'900
Investimento aggiuntivo rispetto al MoPEC14	-	44'700 2.8%	110'900 6.9%	93'400 5.8%
Ulteriori investimenti rispetto al MoPEC14 con detrazione dell'incentivo	-	37'500 2.3%	72'200 4.5%	78'840 4.9%

Tabella 2: incentivi a livello cantonale (Ticino)

Risanamento	Rinnovo
Rinnovo totale completo con certificato Minergie	Nuova costruzione / nuova costruzione sostitutiva
<ul style="list-style-type: none"> • Minergie: 220% del contributo per il Risanamento Base • Minergie-P e Minergie-A: 240% del contributo per il Risanamento base • Complemento ECO: Forfettario 10'000.- aggiuntivi 	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie-P o Minergie-A: 100.-/m2 • Complemento ECO: 20.-/m2 aggiuntivi

SE FOSSE UN IMMOBILE A REDDITO?

L'investimento aggiuntivo varia tra ca. il 3% e il 7% dell'investimento totale, rispettivamente tra ca. il 2,5% e il 5% se consideriamo gli incentivi, rispetto a un edificio che rispetti i valori minimi previsti dalla legge in materia di energia (secondo MoPEC14).

Tuttavia, la certificazione di qualità e il conseguente miglior posizionamento sul mercato, generano un maggior valore dell'immobile.

Da una valutazione di Wüest Partner del 2017, è stato quantificato un aumento del 3,6% del valore locativo per appartamenti per esempio Minergie-P-ECO. Ulteriori ricerche condotte da committenti istituzionali confermano una migliore e più rapida locazione degli appartamenti certificati secondo Minergie.

Non va inoltre dimenticato il risparmio a lungo termine dato dalla maggior efficienza energetica e durabilità dell'edificio, che generano minori costi di esercizio durante l'intero ciclo di vita dell'immobile.

SE LE IMPOSTE FOSSERO MENO CARE?

Gli investimenti per il risanamento energetico di edifici esistenti (quali ad esempio l'isolamento termico, l'utilizzo di energie rinnovabili o le misure per il recupero del calore) possono essere dedotti dalle imposte federali dirette e, in alcuni Cantoni tra cui il Ticino, anche dalle tasse cantonali.

È possibile, ovviamente, detrarre solo la parte d'investimento sostenuto. I dettagli sono disponibili nella guida alla dichiarazione dei redditi o presso l'Ufficio delle imposte cantonali.

SE POTESSI SFRUTTARE MAGGIORMENTE IL MAPPALÉ?

Grazie al bonus sulla SUL (superficie utile lorda) previsto dalla Legge edilizia cantonale, in tutti i Comuni del Cantone è possi-

bile beneficiare di un indice di sfruttamento più elevato del 5%, qualora si dovessero realizzare edifici certificati Minergie-P.

Ciò consentirà quindi di sfruttare maggiormente il mappalé, il che significa un aumento del valore dell'investimento.

SE FOSSI SOSTENUTO DALLE ISTITUZIONI E BANCHE?

La certificazione Minergie offre anche vantaggi finanziari diretti, come la possibilità di beneficiare di incentivi pubblici (vedi tabella 2). Il consiglio è sempre quello di verificare in tempo utile prima dell'inizio della costruzione se vi sono forme d'incentivazione per le misure previste e a quali condizioni sono vincolate.

In aggiunta, diversi Comuni ticinesi supportano i loro cittadini anche sul piano comunale, p. es. sostenendo parte dei costi di certificazione. Consigliamo quindi, sempre prima di iniziare i lavori, di informarsi pure presso il proprio Comune.

Inoltre, grazie a ipoteche legate alle tematiche ambientali, diverse banche nel nostro Cantone concedono agli edifici Minergie ipoteche agevolate e/o un contributo sulle relative tasse di certificazione.

È possibile quindi affermare che a fronte di un maggior investimento, peraltro contenuto, la certificazione di edifici Minergie genera importanti benefici economici, oltre ai già ribaditi vantaggi a livello di efficienza energetica (e quindi minor costi d'esercizio), durabilità del costruito e in termini di salute e qualità di vita per gli utenti.

Quindi la domanda sorge spontanea: ovviamente potete costruire anche in modo peggiore, ma perché dovrete? ■

¹ Il Modello delle prescrizioni energetiche dei Cantoni MoPEC14 è la base per la regolamentazione delle esigenze cantonali in materia di energia, che Confederazione e i Direttori cantonali dell'energia EnDK suggeriscono di seguire. Diversi Cantoni hanno implementato questo modello, altri l'hanno rifiutato, altri ancora l'hanno adottato solo in parte. Tra i Cantoni ancora nella fase decisionale c'è il Canton Ticino. L'eventuale modifica della Legge sull'energia cantonale dovrebbe venir discussa ancora nel 2020 e l'implementazione dovrebbe avvenire verosimilmente nel 2021.

TICINOENERGIA

Nata su iniziativa della Repubblica e del Cantone Ticino, l'Associazione TicinoEnergia ha l'obiettivo di sostenere con misure concrete la politica energetica cantonale, operando negli ambiti efficienza energetica, energie rinnovabili e mobilità sostenibile in collaborazione con gli attori presenti sul territorio.

Il Cantone ha affidato a TicinoEnergia il compito di informare gratuitamente professionisti, aziende, cittadini e enti pubblici circa le varie possibilità di incentivi e deduzioni.

Grazie al supporto del Cantone, l'Associazione TicinoEnergia offre una prima consulenza orientativa neutrale e gratuita.

TicinoEnergia rappresenta inoltre in Ticino diverse organizzazioni, atte a qualificare l'efficienza, la sostenibilità e la qualità in ambito edilizio.

TicinoEnergia è Centro di Certificazione Minergie per il Canton Ticino e Agenzia Minergie per la Svizzera italiana.

Il Centro di Certificazione Minergie verifica e certifica edifici energeticamente efficienti, con un comfort e qualità elevati e con alto mantenimento del valore nel tempo.

L'Agenzia della Svizzera italiana promuove Minergie tramite formazione, eventi locali e pubblicazioni.

Contatti:

Associazione TicinoEnergia
Ca' bianca, Via San Giovanni 10, 6500 Bellinzona
segretariato@ticinoenergia.ch
tel. 091 290 88 10



*SERENA PORZIO

Dipl. Specialista Turistico SSS alla Internazionale Schule für Touristik di Zurigo. Dal 2017 resp. comunicazione per TicinoEnergia e l'Agenzia Minergie della Svizzera Italiana.