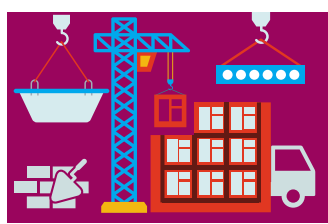


ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

29 gennaio - 4 febbraio 2018



I numeri

Un'offerta di 2.200 posti letto
Costo medio a camera di 88 euro

Il boom di Airbnb ha segnato un punto di svolta nella sharing economy, così come la potente diffusione di Booking, presente ovunque nel mondo come vetrina per alberghi e altre strutture turistiche. A Como, il boom delle presenze turistiche negli ultimi

anni, sta tentando ulteriormente i proprietari. L'attrattiva del mercato molto forte in Italia, dove secondo i dati Istat i bed and breakfast sono più di 25mila e almeno 40mila persone sono impiegate nel settore con un giro d'affari da

128 milioni di euro. Soltanto a Como città sono aperte 460 strutture, nel complesso oltre 2.200 posti letto che hanno assicurato al Comune un gettito di 310mila euro alla voce tassa di soggiorno. 88 euro il costo medio, a camera, in una casa vacanza a Como.

Affitto ai turisti È sempre la scelta più redditizia?

Pro e contro. A Como in due anni 460 case vacanza
Un investimento che paga ma solo a certe condizioni

COMO
ELENA RODA
Affitto breve o affitto lungo? I proprietari di casa, nel boom del turismo a Como, si trovano a un bivio. Intraprendere la via della locazione turistica, dove i guadagni, a prima vista, sono molto invitanti, con cifre che arrivano anche a raddoppiare quelle dell'affitto lungo, o continuare sulla strada, più tradizionale, di un contratto di affitto 4+4? Guardando ai numeri delle attività extraalberghiere in città che, dati aggiornati a questo mese, hanno toccato quota 460, con un'impennata nel dopo Expo – erano poche unit negli anni precedenti –, verrebbe da dire che i proprietari di casa comaschi si sono lanciati nella locazione turistica senza se e senza ma.

Le variabili
Numeri alla mano, per , sono molte le variabili che bisogna tenere in considerazione: «Il semplice conto di quanto posso far pagare una camera al giorno, rispetto a una locazione di lungo periodo, va analizzata a fondo», spiega l'avvocato Simona Cantoni, del consiglio direttivo di Confedilizia Como. Se si prende in considerazione, ad esempio, un appartamento di 100 metri quadrati in centro a Como, con un canone di affitto lungo di 800 euro al mese, si ha un ricavo annuale di 9.600

euro. A questa cifra vanno tolte, oltre all'addizionale regionale e comunale, le tasse, che variano dal 10%, in caso di contratto di locazione a uso abitativo con accordo territoriale per la città di Como, al 21% con cedolare secca, al 23% e oltre con un regime ordinario Irpef. Cambiamo ora prospettiva. Nel caso di un affitto breve del medesimo appartamento, con un prezzo giornaliero di 90 euro, e stimando un -20% di giorni in cui l'appartamento rimane vuoto,



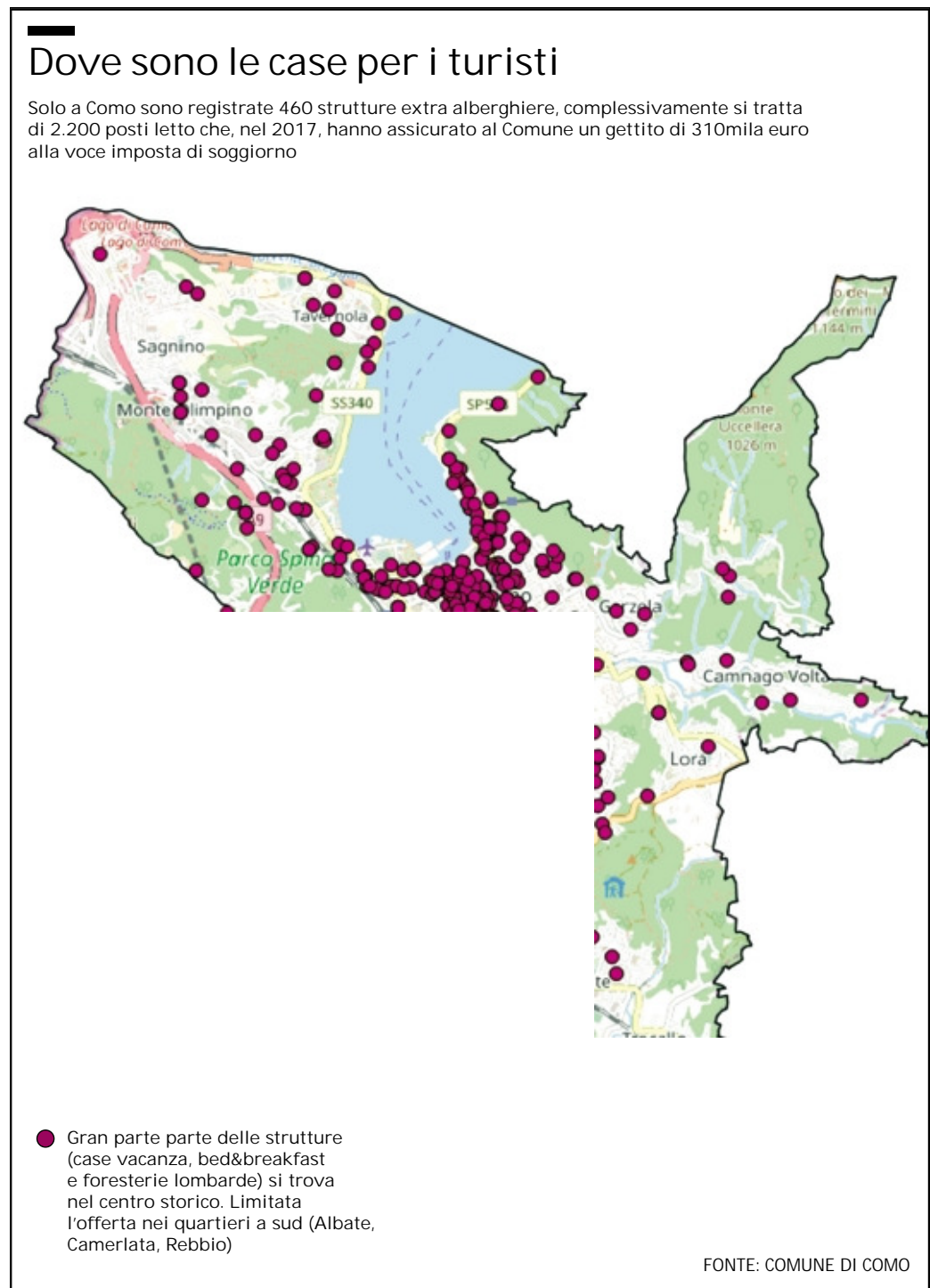
«Come turistica? Non una bolla, il fenomeno strutturale»

to (stima piuttosto ottimistica che varia di caso in caso), togliendo i 90 giorni di chiusura annuali, come previsto dalla legge, e un totale di 150 euro al mese di spese tra luce, acqua, gas e riscaldamento – spese a carico del proprietario di casa –, si arriva a quota 17.640 euro all'anno. A questa cifra, come per l'affitto lungo, vanno sottratte l'addizionale regionale e comunale e applicate le tasse che variano dal 21% con cedolare secca – valida solitamente per la categoria casa vacanza (Cav) – al 23% e oltre. Se

a prima vista la cifra invitante, bisogna comunque tenere in considerazione il numero sempre più elevato di soluzioni presenti in città, e fuori dalla città, che possono pregiudicare il totale di giorni nei quali l'appartamento risulta occupato, e quindi crea guadagno, e le ulteriori spese che un affitto breve comporta, dalla manutenzione, ai servizi di lavanderia, pulizia, check-in e check-out.

Costi e incassi
«A fronte di un investimento iniziale per un affitto 4+4 a canone libero sul lungo periodo – prosegue l'avvocato Cantoni – non devo preoccuparmi di altro, se non di manutenzioni straordinarie, proprio perché metto a disposizione un appartamento in perfetto stato. La manutenzione ordinaria a carico del conduttore e non ci sono servizi accessori. Al contrario, una locazione breve prevede costi fissi anche di manutenzione ordinaria, con il rispetto delle norme e della legge regionale, con manutenzione di elettrodomestici e impianti e il mantenimento degli standard qualitativi, oltre ai servizi quali la pulizia». Servizi che il proprietario di casa può decidere di esternalizzare a società che si occupano di gestione di case per affitti turistici.

Un fenomeno che sta crescendo anche nella nostra città, con realtà più o meno grandi che



si occupano di accompagnare il proprietario in tutto il percorso, dalla denuncia di inizio attività, al servizio di contatto e comunicazione con il cliente, tramite siti come Booking o Airbnb, alla pulizia, lavanderia e accoglienza degli ospiti. Servizi che possono arrivare a costare al proprietario di casa fino al 25% della propria entrata per un servizio completo – scelto dal 90% dei proprietari che si affidano a società esterne

– ma che sgravano il proprietario di tutte quelle incombenze che la gestione di un appartamento per turisti comporta. «In generale – prosegue Cantoni – quella degli affitti brevi comunque una grande opportunità che fino a 5 o 6 anni fa non esisteva, la città turistica e la stagione si allunga. Mi viene comunque da dire che, all'euforia del calcolino semplice sul ricavo, serve un'analisi a fondo di costi e guadagni. Motivo per cui il mercato, in questo senso, si sta assestando».

All'analisi dei costi, Cantoni consiglia di porre l'attenzione ad altri fattori che possono incidere sulla scelta tra affitto breve o lungo: «Chi parte per l'avventura dell'affitto turistico deve calcolare bene e tenere in considerazione anche un'altra serie di problemi, come quelli condominiali. Non tutti gli appartamenti

La proposta di Camesasca Patentino per l'accoglienza

Il boom e le regole
Il vicepresidente degli albergatori «Fenomeno da gestire, servono regole più chiare»

« un mercato che non deve essere frenato ma normato». Così Andrea Camesasca, vicepresidente dell'associazione albergatori, Confcommercio Como, parla dei bed and breakfast e affittacamere in città.

Non una soluzione alla quale gli albergatori si devono opporre con tutte le loro forze, ma una precisa «richiesta del mercato». Vero che, per Camesasca, serve arrivare preparati per rispondere in maniera positiva alle richieste dei clienti: «I bed and breakfast sono nati con l'idea di fornire una piccola sussidiarietà alle famiglie, poi hanno cominciato a nascere organizzazioni che gestiscono le strutture in maniera imprenditoriale. Ecco,

questa modalità manageriale va normata». Un fenomeno dal quale non si torna più indietro che ha bisogno di trovare una definizione anche al livello di formazione per chi, in questo ambito, lavora: « un fenomeno che deve rispettare alcune norme, quelle della concorrenza, e che può fare il bene o il male del territorio – precisa Camesasca – un ospite che si trova male avrà il ricordo di una brutta vacanza e in questo fa il male del territorio.

Andrea Camesasca

Ecco allora che entra in gioco la formazione». Formazione che passa, ad esempio, attraverso un patentino: «Lo proporrei prima di aprire qualsiasi attività, soprattutto vedendo quello che il turismo ci chiede oggi». E a chi gestisce appartamenti a livello imprenditoriale, Camesasca chiede rispetto delle regole imposte agli alberghi: «Bisogna partire da norme chiare per tutti, da regole di concorrenza e stare attenti alle speculazioni di società che gestiscono bed and breakfast in maniera manageriale. Gli alberghi devono avere certificati e telecamere. Se si tratta del medesimo mercato, servono le medesime regole. Un conto un bed and breakfast per il so-

stegno familiare, un altro un gruppo che ne gestisce cento». Una risposta nuova alle necessità del mercato con cui gli albergatori devono rapportarsi, comunque e al di là delle difficoltà iniziali, in maniera positiva: « un fenomeno interessante perché offre stessi standard di qualità ai turisti, quindi ci solleva, in alcuni casi, dal problema di rispondere alle richieste del mercato ma bisogna fare attenzione», precisa Camesasca. Nuove strutture che, in certi casi, hanno sostituito alcune tipologie di alberghi: «Hanno tolto clientela all'uno e due stelle – conclude Camesasca –. Ho visto poi strutture tematizzate, di grande qualità, che hanno superato, a livello qualitativo, alcuni alberghi».

460

**Alberghi e B&B**

Soltanto a Como città sono aperte 460 strutture, nel complesso oltre 2.200 posti letto. Sempre in città sono operativi 37 alberghi, di questi dieci a quattro stelle (il primo cinque stelle sarà il Vista che sarà inaugurato in primavera), complessivamente 2.700 posti letto

Cosa mi conviene?**Appartamento in Centro a Como di 100 mq****AFFITTO LUNGO**

Canone: **800** euro al mese

ULTERIORI SPESE:
addizionale regionale
e addizionale comunale

incasso
annuale*
9.600 €

AFFITTO BREVE

Tariffa: **90** euro al giorno

Stimato un **-20%** (giorni in cui l'appartamento rimane vuoto) e **90 giorni** di chiusura all'anno (come previsto da legge)

1.800 € di spese (acqua, gas, etc.) a carico del proprietario
3.600 € euro (pulizia, lavanderia, check-in/out)

incasso
annuale*
12.240 €

* Al lordo delle tasse : regime ordinario Irpef dal **23%** in su o cedolare secca **21%**

sono adatti a questo tipo di locazione e spesso ci si può scontrare con problemi di sicurezza, con un continuo via vai di persone diverse, ed essere additati nelle assemblee di condominio».

Se sull'affitto breve i proprietari di casa sono chiamati a fare un'attenta analisi di costi e guadagni, tenendo in considerazione anche gli aspetti legati, ad esempio, al vicinato, le nuove tipologie di locazione permetto-

no il riacquisto della disponibilità dell'immobile giorno per giorno, la creazione di nuovi posti di lavoro - con professionisti che si occupano della gestione di più immobili e persone impegnate nei servizi di pulizia e accoglienza ospiti - rispondendo a un'esigenza della città. Motivo in più, secondo l'avvocato Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como, per ritenere il fenomeno degli affitti brevi in-

controvertibile e pronto a rispondere alle nuove sfide di un'economia cittadina basata sul turismo: «Penso che non sia una bolla ma un fenomeno strutturale. L'aumento delle presenze in albergo e bed and breakfast significa che la vocazione della città sta diventando una terziaria-turistica, con aumenti significativi e concreti di persone che hanno necessità di ospitalità».

Spinta a ristrutturare Centro storico rinato

Costruzioni. Leva decisiva accanto ai bonus fiscali «Molti investimenti sull'onda del boom del turismo»

COMO

Una spinta alla riqualificazione degli edifici. La trasformazione di case, magari lasciate vuote per anni, in strutture per turisti destinate agli affitti brevi, comporta, nella maggior parte dei casi, attività di riammodernamento che cambiano il volto degli edifici e della città: «Certamente questa euforia legata al turismo ha portato alla riqualificazione di molti immobili - spiega l'avvocato Simona Cantoni di Confedilizia Como -. Molti proprietari hanno colto questa occasione come un incentivo per investire nella ristrutturazione delle loro proprietà».

Impulso al mercato

Un mercato quindi, quello dei bed and breakfast e degli affittacamere, che sta dando un impulso positivo al mercato immobiliare: «La legge regionale in materia - prosegue Cantoni - ha stabilito, ad esempio, una serie di dotazioni che hanno dato una grossa spinta al mercato dell'edilizia, come quelle relative ai bagni delle case per affitti turistici che, nell'allegato al testo, vengono trattate in maniera molto analitica».

Ristrutturazioni, quelle in atto, che interessano singoli appartamenti o palazzine intere, come nel caso delle strutture gestite da società esterne: «C'è un mercato che si mette in movimento - spiega Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como - e che aiuta la valorizzazione degli immobili. I proprietari partono con nuovi lavori perché ora si tende a non tenere più vuote le case». La tendenza alla ristrutturazione con fina-



Claudio Bocchietti

Detrazioni Irpef

La chance dei bonus sulle tasse

I proprietari che intendono sistemare edifici per affitti lunghi o brevi possono approfittare degli incentivi messi in campo per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili. Fino al 31 dicembre si può godere della detrazione fiscale, pari al 50% del costo dell'intervento e fino a un massimale di 96mila euro di spesa. Si tratta di detrazioni di imposta, con importi da scontare sull'Irpef (recupero in 10 anni). Per il 2018 è stato prorogato il bonus per mobili e elettrodomestici di classe energetica elevata, fino a un importo di 10mila euro e con una detrazione del 50%. Una misura che va ad agevolare i proprietari che vogliono trasformare un appartamento in casa vacanza.

lità di affitto non è una caratteristica solo del centro città ma anche dei paesi sul lago: «Tendenzialmente tutto il mercato edilizio sta dando attenzione sempre maggiore al discorso locazione. C'è grande interesse su questo, sicuramente per le case del centro, ma anche per quelle delle zone intorno al lago», spiega Veronica Airoldi di Ance Como.

Le agevolazioni

Le attività di ristrutturazione e riammodernamento degli edifici, che verranno poi affittati, passano innanzitutto dalla sistemazione degli impianti: «Ci sono magari case lasciate sfitte per molto tempo che non hanno impianti elettrici e gas a norma - prosegue Airoldi -. Questo è il primo passo da fare. Le agevolazioni fiscali offrono un volano e interventi, ad esempio, come la coibentazione e il cambio degli infissi garantiscono minor dispersione dal punto di vista energetico».

Una città che accoglie sempre più case per affitti brevi - se ne contano circa 460 solo a Como - con un centro che, secondo Airoldi, non rischia di diventare zona solamente per turisti: «Credo sia difficile che si presenti una possibilità di questo genere, nel centro restano residenti e uffici». Percezione che c'è, invece, in altre città e luoghi italiani come Firenze, Venezia e la Costiera Amalfitana. Solo in Toscana, nell'ultimo anno, le case su Airbnb sono aumentate di oltre l'80% (più di New York che registra un +53%). Secondo i dati Istat, in Italia sono 103mila gli appartamenti a disposizione dei turisti. Di questi, un terzo sono in Toscana. **E. Rod.**

Visite guidate alla Casa del fascio

Buona la prima

Si è tenuta sabato la prima giornata di visite guidate alla Casa del fascio promosse da Ance Como. Il pubblico è stato accompagnato da alcuni studenti del liceo Volta che gli edili hanno cooptato nell'ambito dell'alternanza scuola-lavoro. Assieme agli studenti, l'architetto **Alberto Artioli** (ex soprintendente lombardo l'ingegner **Carlo Terragni**, **Paolo Donà**, delegato Ance, **Luca Ambrosini** ("fabbricere" della Casa del Fascio) e **Davide Adamo**, che ha collaborato ai lavori di restauro.



Una delegazione in visita a Palazzo Terragni, ex Casa del fascio

Edilizia e trasporti, quanto lavoro nero

Il caso. Reso noto il bilancio dell'attività 2017 dell'Ispettorato del lavoro. Eseguiti 1.222 controlli in azienda. Il direttore: «Una vera giungla, in cui vige la legge del più forte». Stipendi non pagati per 2,5 milioni di euro

FRANCO TONGHINI

Non solo nero: un anno di attività dell'Ispettorato nazionale del lavoro ha fatto emergere nella nostra provincia numerose attività fatte di lavoratori che magari sono regolarmente assunti, ma che non altrettanto regolarmente sono pagati. Due milioni e mezzo la massa salariale fantasma non compresa in busta paga.

Una "zona grigia", insomma, molto più ampia di quel che si creda, nella quale non vengono rispettati per intero tutti i diritti dei lavoratori.

«Una vera giungla, nella quale vige la legge del più forte e dove vale il ricatto occupazionale, soprattutto nei confronti soggetti più deboli e meno tutelati» rivela il direttore **Alberto Gardina**, che ieri ha presentato, insieme con i carabinieri del Nucleo aggregati all'ispettorato, i risultati di un anno di controlli in aziende del territorio.

I settori più colpiti

«I settori peggiori sono quelli della ristorazione, dell'edilizia e dei trasporti» dice ancora il direttore. «È qui che si riscontra la maggior parte delle irregolarità, che non solo più solamente quelle del lavoro totalmente in nero, ma anche di lavoratori assunti che però vedono calpestati alcuni diritti fondamentali, quali la giusta retribuzione o il riconoscimento dei turni di riposo e delle ferie». E non è più solamente la figura

del datore di lavoro oppressore e prepotente, quasi un luogo comune, a emergere. Le società cooperative sono sempre più protagoniste di questo tipo di irregolarità. E, a sorpresa, gli ispettori hanno scoperto che anche nella pubblica amministrazione avvengono di queste prevaricazioni.

Un'altra novità di quest'anno, legata al cambiamento della normativa sul controllo dei lavoratori sui luoghi di lavoro, è l'elevato numero di richieste di autorizzazione per apparati di videocontrollo: sono stati 262, un vero boom. «La nuova legge non l vieta, ma pone dei limiti - aggiunge ancora il direttore - Diciamo che è permesso laddove l'obiettivo è di tutelare il patrimonio aziendale, o dove è necessario anche per prevenire infortuni». In cifre, l'Ispettorato

■ **Crescono le richieste per gli apparati di videocontrollo dei lavoratori**

■ **Non più solo datori "prepotenti" Problemi anche nella pubblica amministrazione**

ha eseguito, nel corso del 2017, 1.222 accessi in altrettante aziende del territorio, 214 dei quali con i carabinieri al seguito.

In tre quarti dei casi, cioè il 74%, sono state riscontrate irregolarità, con 389 persone denunciate. Una percentuale in salita rispetto al 2016, quando le irregolarità furono accertate nel 68% dei casi, fruttando sanzioni effettivamente introitate per 1 milione 221mila euro.

«Controlli mirati, abbiamo eseguito una scrematura per colpire dove sapevamo di poter trovare irregolarità» spiega il maresciallo maggiore **Vincenzo Tiralongo**, comandante del Nucleo carabinieri. E in effetti la percentuale delle irregolarità nelle 214 aziende dove sono intervenuti i militari sale al 98%.

I finti ristoranti giapponesi

La ristorazione è il settore nel quale i carabinieri sono maggiormente intervenuti: «Il fenomeno dei finti ristoranti giapponesi, in realtà gestiti da personale cinese, è purtroppo ormai dilagante».

Complessivamente la massa salariale irregolare accertata nel corso delle ispezioni del 2017 ammonta a 2 milioni e 460mila euro, un terzo dei quali, circa 850mila euro, costituiscono evasione alla contribuzione previdenziale dovuta all'Inps.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



La direzione provinciale del lavoro in via Bellinzona



Un cantiere sotto sequestro ARCHIVIO



Alberto Gardina



Nuove, riqualificate In casa entra il 50% di energia “verde”

Rinnovabili. Dal primo gennaio 2018 è scattato l'obbligo di coprire la metà del fabbisogno energetico di una casa con il ricorso a impianti e fonti green

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Due buone notizie per il settore delle costruzioni. E per le famiglie alle prese con la ristrutturazione delle proprie case. La prima: alla fine, dopo un anno di proroga in cui si è sospeso l'obbligo, da quest'anno in tutta Italia (in Lombardia era così già dal 2016) ristrutturare casa o costruire nuovi immobili sarà sempre più all'insegna dell'energia green e di minori consumi da fonte fossile.

La seconda: una casa più efficiente, di classe energetica più elevata potrà godere di un mercato del credito più favorevole e aumentare la propria valutazione di mercato dal 15 fino al 25%. Conseguenza, questa, della crescita nel mercato del credito del settore dei “mutui verdi”, prestiti il cui grande obiettivo è di sostenere interventi che aumentano la classe energetica degli immobili, sia nel caso di ristrutturazione, sia nell'eventualità di un acquisto. La

spinta in questa direzione è scattata il primo gennaio 2018, con l'obbligo di coprire il fabbisogno di energia di una casa nuova o degli immobili o abitazioni sottoposti a ristrutturazioni importanti con fonti di energia rinnovabili per almeno il 50% dei consumi previsti.

Con due sole eccezioni: nei centri storici l'obbligo è ridotto del 50% o non si applica qualora il progetto comporti scontro con il valore storico e artistico dell'edificio. E, seconda eccezione, negli edifici pubblici, dove al contra-

rio l'obbligo è incrementato del 10%.

Va sottolineato, comunque, che quest'obbligo, pur essendo stato sospeso per tutto l'anno scorso (con decreto Milleproroghe) fino al gennaio 2018 non ha riguardato la Lombardia. Questo vincolo infatti Palazzo Lombardia lo ha fatto scattare già dallo scorso gennaio 2016, con la legge che introduceva la cosiddetta casa nZeb, l'abitazione a emissioni zero. In quella legge, infatti, sono stati anticipati tutti i criteri e parametri

50%

IL FABBISOGNO

È il limite minimo della fornitura di energia green da garantire

35%

IL VECCHIO PARAMETRO

Per i progetti presentati entro il 2017 valgono i vecchi criteri

di efficientamento energetico per tagliare consumi e bollette nel caso di nuovi edifici o di ristrutturazioni che coinvolgessero oltre il 50% della superficie totale dell'immobile.

Dal gennaio 2018 questo obbligo, quindi, scatta su tutto il territorio nazionale. Significa che tassativamente gli impianti di produzione di energia termica degli edifici realizzati o ristrutturati in base a progetti presentati dal 1° gennaio 2018 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e della metà (il 50%) della somma dei consumi totali previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

I criteri di efficienza

Restano invece vincolati ai vecchi parametri (proprio perché le disposizioni erano state rinviate di un anno), tutti i progetti presentati entro il 31 dicembre 2017, per i quali resta fermo il “vecchio” obiettivo di soddisfare con rinnovabili non il 50% ma il 35% dei consumi degli impianti termici. Intanto, arriva un'ulteriore precisazione dal ministero: per energia da fonti rinnovabili, la normativa definisce puntualmente quell'energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili: “energia eolica, solare, aerotermica (accumulata nell'aria ambiente sotto forma di calore), geotermica (immagazzinata sotto forma di calore nella crosta terrestre), idrottermica (immagazzinata nelle acque superficiali sotto forma di calore) e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas”. Una

Le nuove regole



L'obbligo energetico

Dal primo gennaio 2018

È scattato il primo gennaio 2018 l'obbligo di coprire il fabbisogno di energia di una casa nuova o degli immobili o abitazioni sottoposti a ristrutturazioni importanti con fonti di energia rinnovabili per almeno il 50% dei consumi previsti.



Le due eccezioni

Centri storici e edifici pubblici

Due e eccezioni: nei centri storici l'obbligo è ridotto del 50% o non si applica qualora il progetto comporti scontro con il valore storico e artistico dell'edificio. Negli edifici pubblici invece l'obbligo è incrementato del 10%.



L'eccezione Lombardia

Vincoli già in vigore dal 2016

Questo vincoli in Lombardia sono già scattati dallo scorso gennaio 2016, con la legge che ha introdotto la casa nZeb, l'abitazione a emissioni zero. In quella legge sono stati anticipati tutti i criteri di efficientamento energetico.

precisazione: nel caso in cui non sia possibile rispettare questa norma, occorre comunque ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio che risulti inferiore rispetto all'indice di prestazione energetica complessiva.

Intanto una mano arriva dal fronte banche, con prestiti sempre più definiti “mutui verdi”. Di cosa si tratta? Sono finanziamenti con tassi e meccanismi di favore, una quota finanziata rispetto al valore dell'immobile superiore alla media di mercato (loan to value) e con l'effetto finale di aumentare il valore di mercato dell'immobile riqualificato del 15-20% almeno.

Il fronte banche

Per ora l'offerta del mercato va un po' in direzioni differenti: si parte da prestiti senza ipoteca per finanziare l'installazione dei soli pannelli fotovoltaici, fino a mutui per garantire interventi generici di ristrutturazione. Poi ci sono prodotti più specifici, mirati e relativi a interventi importanti sugli immobili. Tutti, comunque, sono offerti a tassi agevolati rispetto a quelli di mercato, le pratiche di istruttoria seguono standard leggermente differenti da quelli tradizionali. È questo un settore in decisa ascesa, anche perché ci si è accorti che le valutazioni degli immobili di classe A e B vengono sottostimate dai periti anche del 10-12% rispetto al loro valore reale. Mentre quelle di classe G e F – molto più costose in termini di energia consumata e quindi di bollette pagate – sono addirittura sovrastimate. Segno che la componente energetica di un immobile ancora non arriva a ricoprire il giusto peso e a incidere quanto dovrebbe sia nelle corrette relazioni di mercato, sia nelle pratiche di mutuo. Almeno per ora.