

Immobili, quando ambiente e cultura aumentano il valore intrinseco



Qual è il valore reale di un edificio? Serve una visione, tra rigenerazione, sostenibilità e arte

Da circa dieci anni sono il direttore de “Il listino dei prezzi degli immobili della provincia di Bergamo”, del quale, a breve, uscirà la trentesima edizione. Grazie al lavoro degli agenti immobiliari della Fimaa con i contributi di ANCE Bergamo, APPE Confedilizia, Adiconsum Collegio dei geometri e Consiglio notarale di Bergamo riusciamo a fotografare i prezzi degli immobili nei diversi paesi e zone. Ci siamo sempre e solo concentrati sulla stima del valore di mercato di un immobile che accanto al costo di costruzione hanno rappresentato i due elementi cardine per la valutazione della sostenibilità del settore delle costruzioni. Per praticità e necessità abbiamo trascurato il difficile compito di individuare i fattori che compongono il valore reale dell’opera. Cioè il valore intrinseco, quello che esprime la qualità e il pregio percepito dagli investitori che non sempre equivale al valore di mercato, poiché a volte un bene può essere sopravvalutato o sottovalutato. L’elemento che arricchisce il valore intrinseco di un bene viene inizialmente percepito solo da una minoranza di persone e come tale difficilmente viene recepito dal valore di mercato. Eppure -essendo una somma di plus- dovrebbe avere maggiore appeal rispetto al valore di mercato che spesso non lo rispecchia né in positivo né in negativo. Il fattore sicurezza così come viene percepito è un valore o disvalore intrinseco molto importante tanto che in alcune aree del centro di Bergamo i prezzi di mercato restano alti ma nessuno compra per timore della zona.

L'efficienza energetica

Il tema di come si sia affermata la sostenibilità nel mondo delle costruzioni evidenzia il concetto di valore intrinseco. Il consumare meno energia ha più di 50 anni ed è partito all'indomani degli shock petroliferi di inizio anni Settanta. Eppure l'efficienza energetica degli immobili era vent'anni fa un concetto ancora sconosciuto a tutti. Il coefficiente di valutazione della classe energetica ha fatto il suo ingresso nella pubblicazione nel 2011 (classe A 1,15 e classe B 1,05), presto poi ridimensionato nel 2013 per opportunità di mercato (classe A 1,10 classe B 1,00) mentre oggi, nel 2024 per il suo impatto sulle bollette (classe A4 1,15 e classe G 0,75) incide in positivo e in negativo quasi più della presenza dell'ascensore per i piani alti dei palazzi. La classe energetica – che oggi è la bussola per l'acquisto di casa- vent'anni fa costituiva un valore intrinseco importante non ancora recepito dal mercato. Molto è cambiato, soprattutto negli ultimi anni. Un sistema mondiale che impone obblighi agli Stati, una pandemia e una gravissima crisi energetica hanno ormai mosso la sensibilità anche dei refrattari.

Nuovi valori intrinseci

I valori cambiano nel tempo adeguandosi alla coscienza collettiva, ai gusti e a volte anche alle mode. Allo stesso tempo un valore può declinarsi in altre forme. Per esempio la sostenibilità non è più una voce composta solo da quanta energia si consuma per riscaldare e raffrescare o di Co2 risparmiata, ma nella sua valutazione entrano in gioco il suolo consumato, il verde e gli alberi, da restituire alla comunità. Spesso poi il processo di rigenerazione ha portato al riutilizzo materiale che fino ad oggi è stato oggetto di scarto. Per questo è visionario e innovativo per il legame tra ambiente e cultura il progetto RE RE RE Lab, promosso dall'impresa Taramelli con Vacuum Atelier all'interno del progetto Aedificante, con il contributo della Fondazione Architetti. Il laboratorio è ospitato negli spazi della Fondazione Legler all'interno dell'iconico opificio di Brembate Sopra. Il progetto mira ad aumentare il valore intrinseco di una rigenerazione urbana che restituisce non solo da un punto di vista ambientale ma anche culturale. Semplicemente creando un laboratorio che nobilita scarti di cantieri come prodotti di design. Questo piano non contribuisce solo ad aumentare la consapevolezza dell'impatto ambientale nel cantiere, attraverso il riuso dei materiali di scarto ma anche ad educare le persone al bello e alla cultura. I concetti sono racchiusi nel contenitore ESG e quindi attuali e congiunti.

Ambiente e cultura negli ESG

Nel 2024 è prevista l'attuazione delle direttive sulla rendicontazione societaria di sostenibilità (Csrd) e a partire da primavera del 2025 l'estensione ad una platea sempre più ampia del bilancio di sostenibilità. Si tratta di un intervento normativo molto impattante sull'organizzazione delle società italiane, in quanto prevede obblighi di dare informazioni sull'impatto dell'impresa sulla questione della sostenibilità che non solo rappresenta oggi un elemento discriminante per l'accesso al credito ma sarà sempre di più un fattore strategico dell'employer branding. Con molta velocità il processo si estenderà alla catena di valore dei fornitori e appaltatori, con una diffusione a pioggia delle buone pratiche. Certamente l'accelerazione sulla centralità dei fattori ambientali sarà potente, ma qualcosa si muoverà positivamente anche per la cultura nell'ambito della restituzione di benessere ai lavoratori e alle comunità locali.

Valori e cultura

Esiste un pensiero prevalente secondo cui le case storiche esprimono arte mentre quelle moderne solo efficienza e funzionalità. E anche che la casa sull'albero è natura, mentre una casa moderna è catrame e cemento. Forse i concetti sono in parte veri ma non esprimono valori di ordine assoluto perché, in futuro, si costruiranno case belle, efficienti, inserite nell'ambiente con elementi di design, con spazi di apprendimento ed altro ancora. La nostra società non necessita solo di spazi per vivere nella natura ma anche di luoghi e contenitori dove si possa vivere di cultura. Il processo, come tutti quelli che hanno modificato il gusto e l'essenza dell'abitare, è lungo e complesso e investe

competenze che all'apparenza sono molto distanti tra loro eppure potrebbero contaminarsi e poi fondersi in un qualcosa ancora più bello di quanto abbiamo potuto vedere. Il senso della bellezza cambia nel tempo e impatta in maniera diversa.

Le nuove declinazioni di beni e servizi culturali

A metà luglio Impresa Cultura Italia ha presentato per il quinto anno l'Osservatorio sulla spesa e sui comportamenti di consumi di beni e servizi culturali in Italia, a Milano al museo MEET Digital Cultural Center. Non esiste cultura alta, bassa e media ma cultura è tutto ciò che trasmette stimoli ed energia nuova. La pandemia e il blocco che ha generato ha accelerato un processo di cambiamento delle abitudini di consumo. Sicuramente la digitalizzazione e la fruizione on demand hanno cambiato l'approccio di quasi tutti, anche solo nella prenotazione stessa della visita al museo. I gusti e le preferenze cambiano e devono essere la proposta o l'offerta culturale a incontrare i cambiamenti nelle persone. Se da una parte si perde il senso di comunità della fruizione della cultura e purtroppo anche dall'altra. La cultura non è solo linfa vitale di una comunità ma offerta qualificante di un territorio. Bergamo negli ultimi anni ne è stata un grande esempio. L'offerta culturale cresce come driver di vitalità per le città e si conferma un importante attrattore turistico. Il regalo culturale è tornato ad essere un plus, un segnale positivo, soprattutto per i giovani.

Ambiente e cultura sempre più vicini

Proprio per questo e spinto dai giovani, fortissimo è anche in questo ambito l'ambiente, sempre trasversale. Non lo dice la ricerca perché siamo solo all'inizio di un percorso ma ci sarà sempre più ricerca di sostenibilità ambientale anche nella cultura. La "Gioconda" del prossimo secolo non sarà un quadro bellissimo olio su tela ma un'opera realizzata con materiali di recupero, realizzata senza emissioni di CO2 e senza elementi inquinanti. Fruibile, da tutti anche in digitale e che coinvolgerà attraverso un'esperienza diretta.