

La presenza di un ascensore crea maggiore valore immobiliare

Spesso si è soliti associare l'ascensore semplicemente ad un mezzo che aiuta la mobilità nel superamento delle barriere architettoniche, poche volte, invece, si sottolinea quanto questo elemento possa creare valore dal punto di vista patrimoniale.

L'ascensore è un sicuro strumento tecnologico capace di risultare un vero e proprio investimento finanziario.

Questo aspetto è stato il punto di partenza di una importante inchiesta di una nota azienda attiva nell'intermediazione immobiliare che si è posta la domanda:

- "quanto costa in più acquistare un immobile dotato di ascensore in Italia?"

Secondo l'analisi fatta nel corso del 2024, le case con ascensore in Italia hanno riportato un prezzo medio superiore del 21% rispetto a quelle senza ascensore.

Tradotto in parole povere, gli edifici privi di ascensore sono sottovalutati rispetto a quelli dotati e questa differenza pare destinata a salire nel corso dei prossimi anni.

Lo scostamento di prezzo è ancor più evidente al Centro e Sud d'Italia, nonché nelle maggiori isole Sicilia e Sardegna, con la città di Bari in testa.

Proprio a Bari il costo degli appartamenti con ascensore è maggiore del 54% rispetto a quelli senza, ed in questa particolare classifica seguono Palermo (+51%), Catania (+35%) e Napoli con un (+34%).

Tra le grandi città del Nord, Torino raggiunge livelli simili, con un incremento del 39% per gli immobili serviti da ascensore, segue Genova che registra un aumento del 28%, Verona del 23%, mentre a Milano e Roma i valori differenziali sono rispettivamente del 16% e dell'11%.

La minor differenza si registra a Firenze, dove l'incremento di valore per appartamenti in stabili con ascensore registra appena il 10%, probabilmente legato e dovuto al valore storico degli immobili.

Se si guarda ai dati registrati in passato, notiamo un sostanziale cambiamento, rispetto al 2019 la forbice si è allargata ed il valore immobiliare di stabili senza ascensore ha registrato una sempre più marcata flessione a tutto vantaggio degli immobili dotati di ascensori.

Tuttavia, ci sono variazioni significative per Venezia e Milano, città oggetto di forti richieste con domanda crescente ed offerta ridotta, casi quindi isolati e particolari in cui le case senza ascensore hanno registrato aumenti maggiori con un +56% e +51,5%, contro il +36,5% e il +40,3% delle case con ascensore, chiaramente valutati gli valori commerciali e residenziali al mq in queste due città, gli acquirenti altro non hanno potuto fare che investire su immobili meno costosi, da qui i valori registrati.

Al contrario, in tutte le altre città, gli immobili dotati di ascensore hanno mostrato una crescita di valore superiore a quelli senza.

In alcune città del centro sud, si è addirittura verificata una diminuzione dei prezzi degli immobili privi di ascensore rispetto ai valori di cinque anni fa.

Ovviamente, per la valutazione di un immobile ricorrono molti elementi, che possono di per sé modificarne il prezzo ma la presenza di un ascensore rappresenta certamente un fattore premiale estremamente conveniente e prospetticamente allineato alla situazione italiana, nazione con la popolazione che sta diventando sempre più anziana, con un numero crescente di over 65 ed un declino demografico.

In ultimo si voglia analizzare che gli immobili privi di ascensore possono configurarsi quali vere e proprie barriere architettoniche, soprattutto se l'edificio ha più di tre livelli fuori terra, già la legge 13/1989 mirava ad agevolare l'accesso agli edifici a molte categorie di persone, nel comune principio di solidarietà sociale.

Installare un ascensore è oggi sempre più tecnicamente possibile, gode di incentivi fiscali e la sua posa in opera non può essere vietata se non compromette la stabilità o il decoro dell'edificio.