



Immobile:

ABBADIA S.S. (SI)
VIA TRENTO N.10

RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' IMMOBILIARE

“Nuovo Strumento
Esclusivo degli Agenti
Immobiliari Sostenibili”

 **AGENTE
IMMOBILIARE
SOSTENIBILE**
By Eco Casa Immobiliare

Premessa:

L'**Agenda 2030** è un piano d'azione globale promosso dalle **Nazioni Unite**, sottoscritto nel 2015 da 193 Paesi. Essa mira a promuovere uno **sviluppo sostenibile** attraverso **17 Obiettivi** di Sviluppo Sostenibile da raggiungere entro il 2030. Questi obiettivi mirano a garantire un equilibrio tra **sviluppo economico, inclusione sociale e sostenibilità ambientale**.

Gli **obiettivi principali** dell'Agenda 2030 sono:

1. **Sconfiggere la povertà**: Eliminare la povertà in tutte le sue forme, ovunque.
2. **Sconfiggere la fame**: Porre fine alla fame, garantire sicurezza alimentare e promuovere l'agricoltura sostenibile.
3. **Salute e benessere**: Assicurare la salute e il benessere per tutti a tutte le età.
4. **Istruzione di qualità**: Garantire un'istruzione inclusiva, equa e di qualità, e promuovere opportunità di apprendimento continuo per tutti.
5. **Parità di genere**: Raggiungere l'uguaglianza di genere e l'empowerment di tutte le donne e le ragazze.
6. **Acqua pulita** e servizi igienico-sanitari: Garantire a tutti la disponibilità e la gestione sostenibile dell'acqua e delle strutture igienico-sanitarie.
7. **Energia pulita** e accessibile: Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni.
8. **Lavoro dignitoso** e crescita economica: Promuovere una crescita economica duratura, inclusiva e sostenibile, piena occupazione e lavoro dignitoso per tutti.
9. **Imprese, innovazione e infrastrutture**: Costruire infrastrutture resilienti, promuovere l'industrializzazione inclusiva e sostenibile e favorire l'innovazione.
10. **Ridurre le disuguaglianze**: Ridurre l'ineguaglianza all'interno e tra i Paesi.
11. **Città e comunità sostenibili**: Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.
12. **Consumo e produzione responsabili**: Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo.
13. **Lotta al cambiamento climatico**: Adottare misure urgenti per combattere il cambiamento climatico e le sue conseguenze.
14. **Vita sott'acqua**: Conservare e utilizzare in modo sostenibile gli oceani, i mari e le risorse marine.
15. **Vita sulla Terra**: Proteggere, ripristinare e favorire l'uso sostenibile degli ecosistemi terrestri.
16. **Pace, giustizia e istituzioni forti**: Promuovere società pacifiche e inclusive, offrire accesso alla giustizia per tutti e costruire istituzioni efficaci, responsabili e inclusive a tutti i livelli.

Questi obiettivi sono interconnessi e indivisibili, puntano a migliorare la vita delle persone e proteggere il pianeta, assicurando che nessuno venga lasciato indietro.

Obiettivi nobili, che possono essere soggetti a **rischi**:

- Per l'**ambito pubblico**: strumentalizzazione degli obiettivi per approvazione di leggi che limitano la libertà personale, o che forzano il sistema economico e sociale a favore di alcuni soggetti ed a discapito di altri;
- Per l'**ambito privato**: strumentalizzazione degli obiettivi per operazioni di “Greenwashing” delle Imprese, senza VERI valori e VERE procedure aziendali verso la sostenibilità Ambientale, Sociale ed Economica.



La **Relazione di Sostenibilità** è uno strumento esclusivo che gli **Agenti Immobiliari Sostenibili** hanno creato e messo a disposizione della propria clientela.

La **Sostenibilità** è un tema che sta diventando sempre più importante nelle normative nazionali ed internazionali, nelle Imprese e nella consapevolezza dei consumatori.

L'approccio **E.S.G. (Environmental, Social, Governance)** è già oggi protagonista nel sistema economico, con sempre più Aziende che presentano il "**Bilancio di Sostenibilità**", nel sistema finanziario come criterio di accesso a finanziamenti pubblici e privati, nella consapevolezza dei consumatori i quali sono sempre più attenti a compiere scelte sulla base di queste tematiche.

Questa Relazione, si colloca quindi come **elemento collante tra il mondo dell'intermediazione Immobiliare ed i principi E.S.G.**

Ma cosa è? Si tratta di una **relazione "descrittiva" e non "classificante"** finalizzata all'analisi dell'immobile con **approccio multidisciplinare ed olistico**, al fine di esporne i criteri di **Sostenibilità Ambientale, Economica e Sociale**.

In questa ottica, **ogni singolo immobile** viene analizzato non come elemento a se stante, ma come **"cellula" facente parte di un organismo complesso**.

Andremo a sviluppare all'interno questi argomenti



PERCHÉ QUESTA RELAZIONE?

1- Sost. Ambientale

- a- Informazioni Tecniche
- b- Informazioni Energetiche

2- Sost. Economica

- a- Analisi costi/reddittività
- b- Dati Mercato immobiliare

3- Sost. Sociale

- a- Caratteristiche di Zona
- b- Contesto demografico

4- Rischi

- a- Sismico
- b- Alluvionale
- c- Idrogeologico
- d- Geopolitico

5- Analisi Casa-Habitat

6- Conclusioni

DESCRIZIONE IMMOBILE

Palazzina composta d n.2 unità abitative, attualmente separate dal punto di vista urbanistico e catastale, utilizzate dalla attuale proprietà come unica abitazione collegata da scala interna in legno.

Gli appartamenti sono dislocati uno al piano primo, ed uno al piano secondo. E' presente una ampia soffitta, locali ad uso cantina/magazzino al piano seminterrato, ed un garage di mq.98 totali molto alto.

Gli immobili vengono proposti in vendita separati, di cui uno con soffitta ed uno con cantina, ciascuno con la metà del garage di proprietà.

Gli immobili vengono proposti in vendita anche congiuntamente, con un ampio giardino al piano terra, situato di fronte all'ingresso del garage ma non in adiacenza.

Prezzi:

Euro 109.000 per l'appartamento al piano primo, comprensivo di cantina e garage;

Euro 114.000 per l'appartamento al piano secondo comprensivo di soffitta e garage;

Euro 238.000 per l'intero immobile, incluso giardino;



INDICE AIS

AIS Sustainability Score (0–100)

-  Ambientale: 52/100
-  Economico: 80/100
-  Sociale: 85/100
-  Rischio: 89/100

→ Penalizzato da:
classe energetica G
impianto a gasolio
assenza interventi di riqualificazione
impianti non conformi

→ Buono:
elevata redditività potenziale
doppia unità → flessibilità d'uso
valore assoluto competitivo

→ Buono:
posizione centrale
servizi completi
contesto socio-economico positivo
buona attrattività turistica

→ Complessivamente basso:
rischio sismico idraulico e geologico bassi
rischio geopolitico basso

 Totale: 76,5/100 → IMMOBILE DA MIGLIORARE

AIS Sustainability Score (0–100)

L'AIS Sustainability Score è un indice sintetico che misura il livello complessivo di sostenibilità di un immobile, espresso su una scala da 0 a 100.

È uno strumento di valutazione che integra diversi parametri per fornire una rappresentazione chiara, oggettiva e comparabile delle caratteristiche dell'immobile in termini di sostenibilità.



EXECUTIVE SUMMARY

Valutazione sintetica:

👉 Immobile sostenibile con elevato potenziale di valorizzazione nel medio periodo

✓ Punti di forza

Posizione centrale nel principale comune del
Monte Amiata
Struttura indipendente con doppia unità
abitativa
Ampie superfici accessorie (garage, soffitta,
cantine)
Elevata flessibilità di utilizzo
Ottimo potenziale di redditività da locazione
Contesto socio-economico buono e turistico
Buono stato manutenzione generale dell'immobile

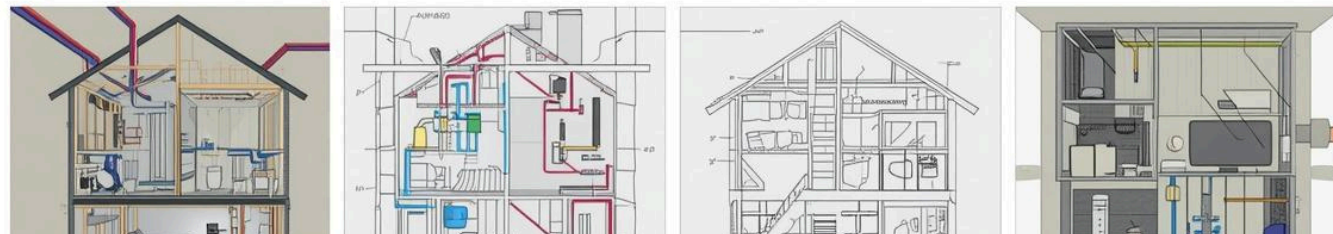
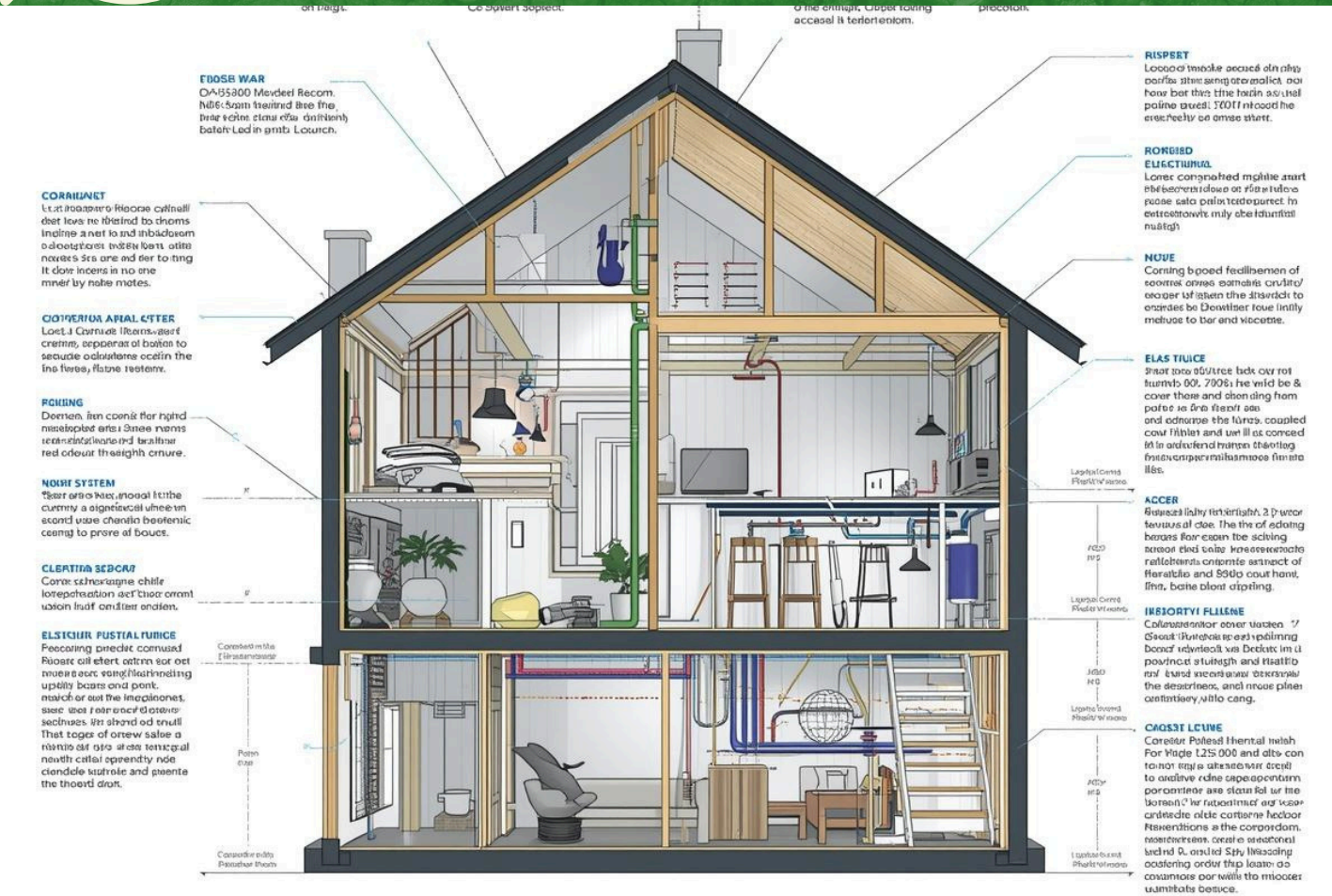
⚠ Criticità

Classe energetica "G"
Impianto di riscaldamento a gasolio
Assenza di interventi di riqualificazione
energetica
Impianti non conformi alle normative
attuali
Assenza raffrescamento
Nessun impianto da fonti rinnovabili
🚀 Potenziale
+15% / +25% valore con interventi mirati di:

- efficientamento energetico
- installazione impianti rinnovabili

L'Executive Summary è una sintesi operativa della Relazione di Sostenibilità Immobiliare, pensata per fornire una visione chiara e immediata degli elementi più rilevanti dell'immobile.

Attraverso l'evidenziazione di punti di forza, criticità e potenziale di miglioramento, consente una lettura rapida e strutturata delle principali caratteristiche, supportando il processo decisionale in modo oggettivo e consapevole.



Costruzione: L'immobile è stato costruito in cemento armato nella metà degli anni '70.

Impianti: L'edificio è dotato di impianto riscaldamento a gasolio, con presenza di canne fumarie per camino a legna o installazione stufa a pellet.

Tutti gli impianti risalgono all'epoca della realizzazione e non sono conformi con le normative attuali.

Utenze: allacciate e funzionanti
Gli scarichi sono allacciati alla pubblica fognatura.

1- Sostenibilità Ambientale



b) Informazioni Energetiche:

La prestazione energetica evidenziata nell'**Attestato di Prestazione Energetica** è classificata come **"G"**, ponendosi nella categoria più bassa, ma più comune nella zona.

La **Direttiva Europea Case Green** individua come obiettivo finale, di ridurre del **55%** entro il **2030** le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990 e raggiungere le **emissioni zero** entro il **2050**.

Per fare ciò, l'indicazione attuale è che per quanto riguarda il nostro paese, gli immobili (salvo eccezioni specifiche) dovranno essere in in **classe "E" entro il 2030** ed in **classe "D" entro il 2033**.

L'immobile in oggetto dovrà pertanto essere sottoposto ad interventi di adeguamento della classe energetica.

2- Sostenibilità Economica



a) Analisi Costi / Redditività:

-
-

Costi di Gestione:

I costi attuali di gestione ed utilizzo della casa, in relazione all'uso soggettivo fatto finchè utilizzata, indicano costi annuali di riscaldamento stimati, con le tariffe attuali in Euro 1.500 - 2.000 / anno per ciascuna unità immobiliare. Non è previsto impianto di raffrescamento, data la zona climatica e la tipologia costruttiva, ritenuto non necessario dall'attuale proprietà.

In caso di acquisto come seconda casa, l'IMU complessivo di tutte le unità immobiliari ammonta (con le aliquote attuali) ad Euro 4.000 circa /anno.

Analisi della redditività potenziale dell'immobile da locazione:

Ipotizzando la messa a reddito, la rendita da locazione di medio-lungo periodo, per entrambi gli immobili compreso garage, viene stimata in Euro 12.000 annui, mentre la potenziale rendita stimata da locazione breve ad uso casa-vacanza, per una media di 150 notti/anno ad Euro 200 Euro/notte, si ottiene Euro 30.000 circa/anno.

2- Sostenibilità Economica



b) Esempi di Payback time investimenti in sostenibilità:

✓ ESEMPIO 1 – INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO 3 kW

Intervento:

Installazione impianto fotovoltaico da 3 kW con inverter e monitoraggio.

Costo medio: € 6.000 (chiavi in mano)

Risparmio annuo stimato: € 800 (su bolletta energia elettrica)

Eventuale incentivo (detrazione 50%): € 3.000 recuperati in 10 anni

Payback Time stimato:

Senza incentivo: 7,5 anni

Con incentivo (detrazione): ~5 anni effettivi

Note ESG: Riduzione diretta di CO₂, aumento valore percepito dell'immobile, allineamento alle politiche green europee.

✓ ESEMPIO 2 – INSTALLAZIONE POMPA DI CALORE IBRIDA

Intervento:

Sostituzione della vecchia caldaia con pompa di calore aria-acqua ibrida (in abbinamento a pellet o fotovoltaico).

Costo medio: € 10.000

Risparmio annuo stimato: € 1.200 su spese riscaldamento/raffrescamento

Incentivo disponibile (Conto Termico o Superbonus parziale): € 4.000 – € 6.000

Payback Time stimato:

Senza incentivo: ~8 anni

Con incentivo: ~3-4 anni

Note ESG: Maggiore efficienza energetica, riduzione emissioni locali, maggiore comfort termico invernale ed estivo.

✓ ESEMPIO 3 – CAPPOTTO TERMICO SU FACCIATA ESTERNA (40 m²)

Intervento:

Isolamento termico esterno su due lati (facciate su strada e retro).

Costo medio: € 12.000

Risparmio annuo stimato: € 700

Detrazione: € 6.000 recuperabili in 10 anni

Payback Time stimato:

Senza incentivo: ~17 anni

Con incentivo: ~8-9 anni

Note ESG: Miglioramento della classe energetica, comfort abitativo stabile, riduzione consumi invernali, utile in zone fredde.

2- Sostenibilità Economica



c) Dati Mercato Immobiliare: Comune di Abbadia San Salvatore



Andamento Prezzi Vendita
Fonte: immobiliare.it



Andamento Prezzi Affitto
Fonte: immobiliare.it



Provincia: SIENA
Comune: ABBADIA SAN SALVATORE
Fascia/zona: Periferica/NUOVO ABITATO DI ABBADIA S.S.
Codice di zona: D2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	890	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	245	365	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1300	L	2,9	4,1	L

3- Sostenibilità Sociale



Provincia	SIENA
Regione	TOSCANA
Popolazione	6.127
Superficie	58,92 Km2
Densità	03,87 ab./km²
Codice Istat	052001
Codice catastale	A006
Prefisso	0577
CAP	53021



Sindaco	NICCOLO VOLPINI
---------	-----------------

Comune di Abbadia San Salvatore (SI)
Viale Roma n. 2 - 53021
Codice Fiscale: 00221400526
Partita IVA: 00221400526

a) Caratteristiche di Zona:

Contesto economico

L'economia del territorio è caratterizzata dalla presenza di piccole e medie imprese, prevalentemente operanti nel settore della pelletteria di alto livello, con produzioni legate a marchi di fascia medio-alta e lusso.

Altri settori economici rilevanti sono:

- Turismo, con forte vocazione naturalistica e stagionale (estate fresca, inverno legato alla neve e agli impianti sciistici del Monte Amiata)
- Commercio locale e servizi, a supporto della popolazione residente e del turismo
- Artigianato e filiera del legno, storicamente legati al territorio montano
- Agricoltura di nicchia, con produzioni locali (castagne, prodotti del sottobosco, olio, vino nelle aree limitrofe)

Situazione occupazionale

La situazione occupazionale risulta complessivamente stabile e positiva rispetto ad altri contesti montani:

- ✓ Buon livello di occupazione tra i residenti
 - ✓ Presenza significativa di lavoratori impiegati nelle aziende del territorio
 - ✓ Fenomeno dei pendolari in entrata, provenienti dai comuni limitrofi
 - ✓ Presenza di occupazione stagionale legata al turismo
- Questo contribuisce a mantenere una buona vitalità socio-economica del territorio.

Servizi e infrastrutture

Abbadia San Salvatore rappresenta il principale centro del Monte Amiata e costituisce un punto di riferimento per tutta l'area.

Il Comune dispone di:

-  Scuole complete fino alla Secondaria di Secondo Grado
-  Presidio ospedaliero e servizi sanitari
-  Supermercati, negozi e attività commerciali
-  Strutture sportive e impianti ricreativi
-  Servizi bancari e amministrativi
-  Collegamenti stradali verso Siena, Grosseto e Lazio

3- Sostenibilità Sociale



Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Abbadia San Salvatore** dal 2001 al 2023. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE (SI) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT (*) post-censimento

b) Contesto Demografico

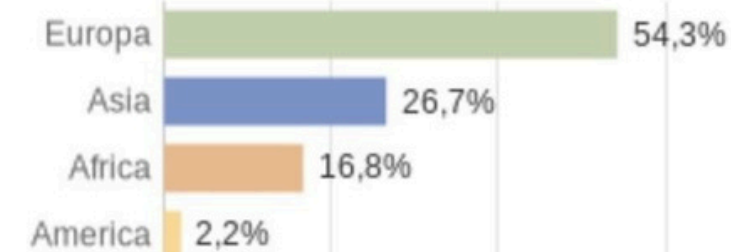
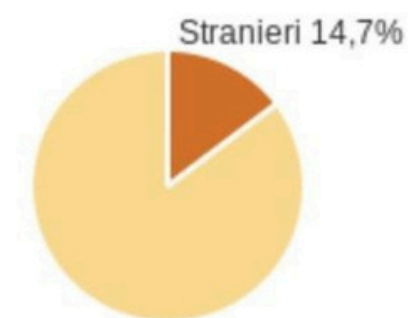
Popolazione straniera residente ad **Abbadia San Salvatore** al 1° gennaio 2024. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera

COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE (SI) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT (*) post-censimento

Gli stranieri residenti ad Abbadia San Salvatore al 1° gennaio 2024 sono **901** e rappresentano il 14,7% della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla **Romania** con il 39,8% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal **Pakistan** (11,9%) e dal **Bangladesh** (9,5%).

3- Sostenibilità Sociale



c) Accessibilità - Servizi - Comunità

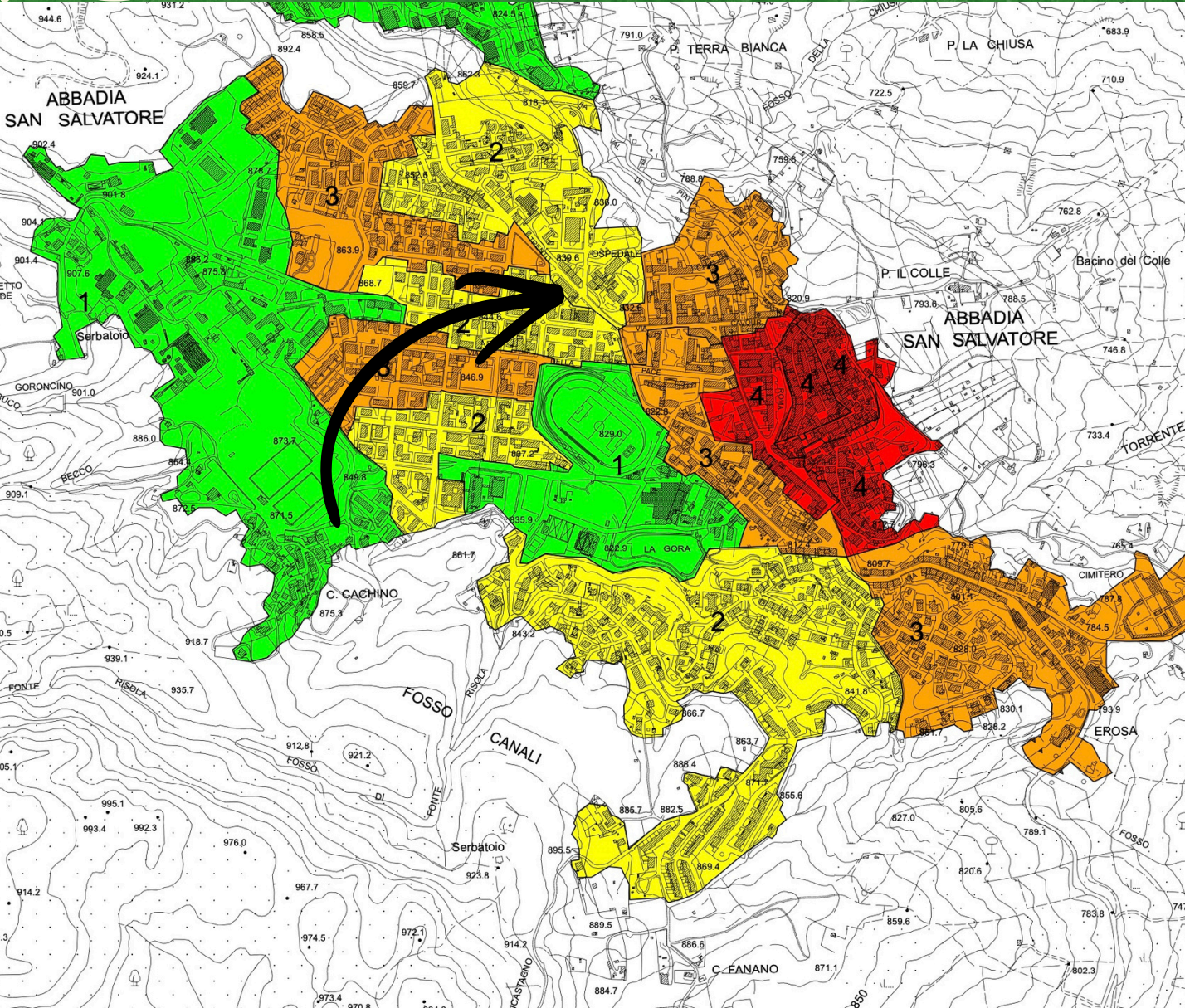
- **Accessibilità immobile:** Appartamento dotato di accessibilità mediante ascensore condominiale.
- **Servizi nella zona:** Supermercato, centro del paese a poche centinaia di metri dalla casa.
- **Comunità locali & Associazionismo:**

Tipologia	Realtà / Iniziativa	Focus principale
Sociale & supporto	C.S.A. Onlus, Misericordia	Assistenza sanitaria, riabilitazione, volontariato
Anziani e comunità	ANCeSCAO "L'Incontro"	Cultura locale, occasioni ricreative
Tradizione	Associazione Fiacculai	Fiaccole natalizie tradizionali
Cultura & patrimonio	Teatro Servadio, Musei	Eventi culturali, valorizzazione storica
Territorio & ambiente	Progetto radon, Rete Sentieristica RSA	Citizen science, escursionismo e partecipazione
Coordinamento locale	Pro Loco / Ufficio IAT	Eventi, informazione turistica



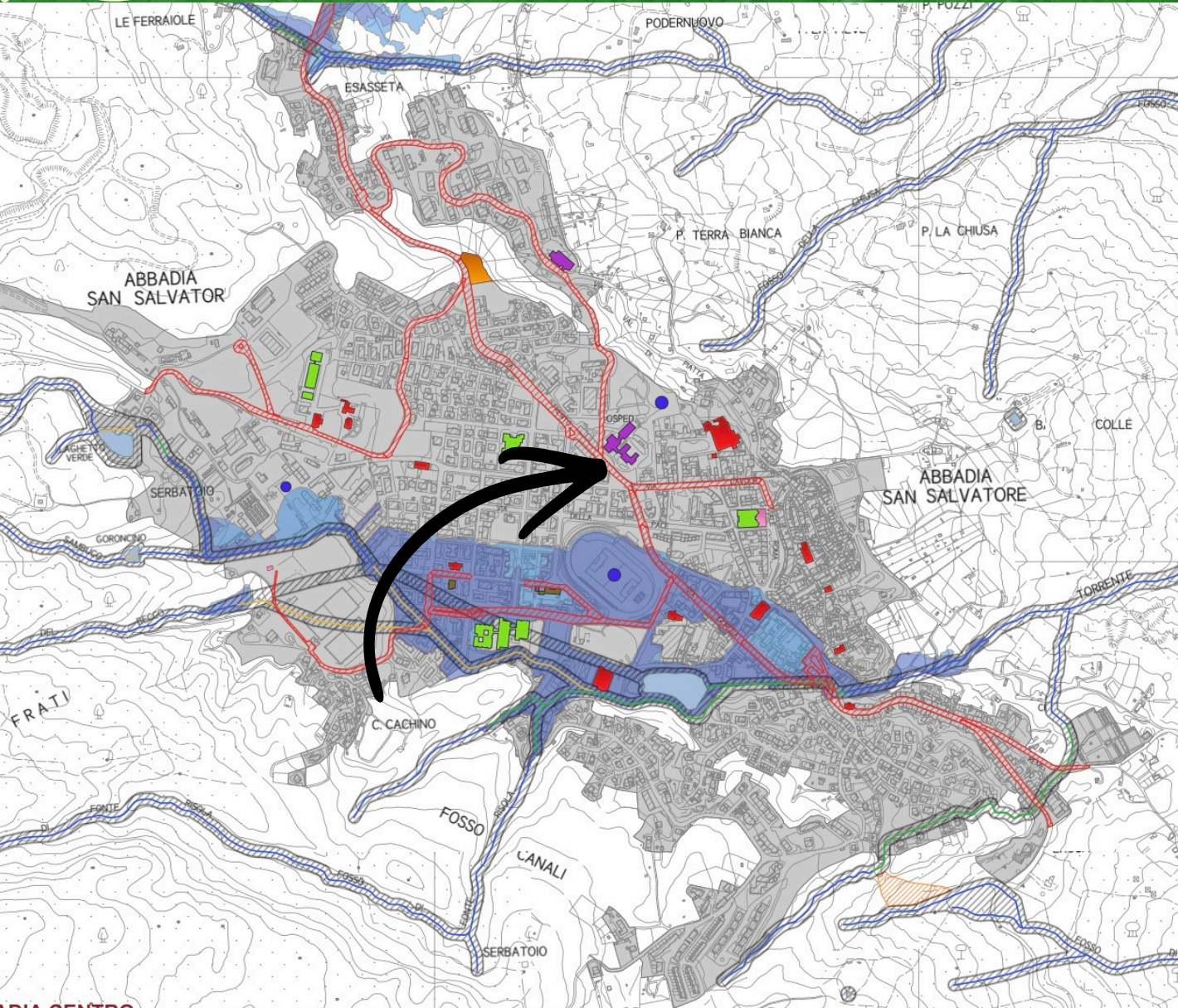
4- Rischi

I territorio del comune di Abbadia S.S. (SI) è classificato come rischio sismico 2:



Classificazione sismica	Descrizione	a _g (*)
1	E' la zona più pericolosa, dove possono verificarsi forti terremoti	a _g > 0.25
2	Nei Comuni inseriti in questa zona possono verificarsi terremoti abbastanza forti	0.15 < a _g ≤ 0.25
3	I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti	0.05 < a _g ≤ 0.15
4	E' la zona meno pericolosa	a _g ≤ 0.05

4- Rischi



b) Rischio Idraulico

🔥 “Indice di rischio Idraulico sintetico”

● Basso

Pericolosità idraulica ADAC



Perimetri con analisi idraulica di dettaglio



Aree soggette ad alluvioni frequenti (fascia A - Tr 50 anni)

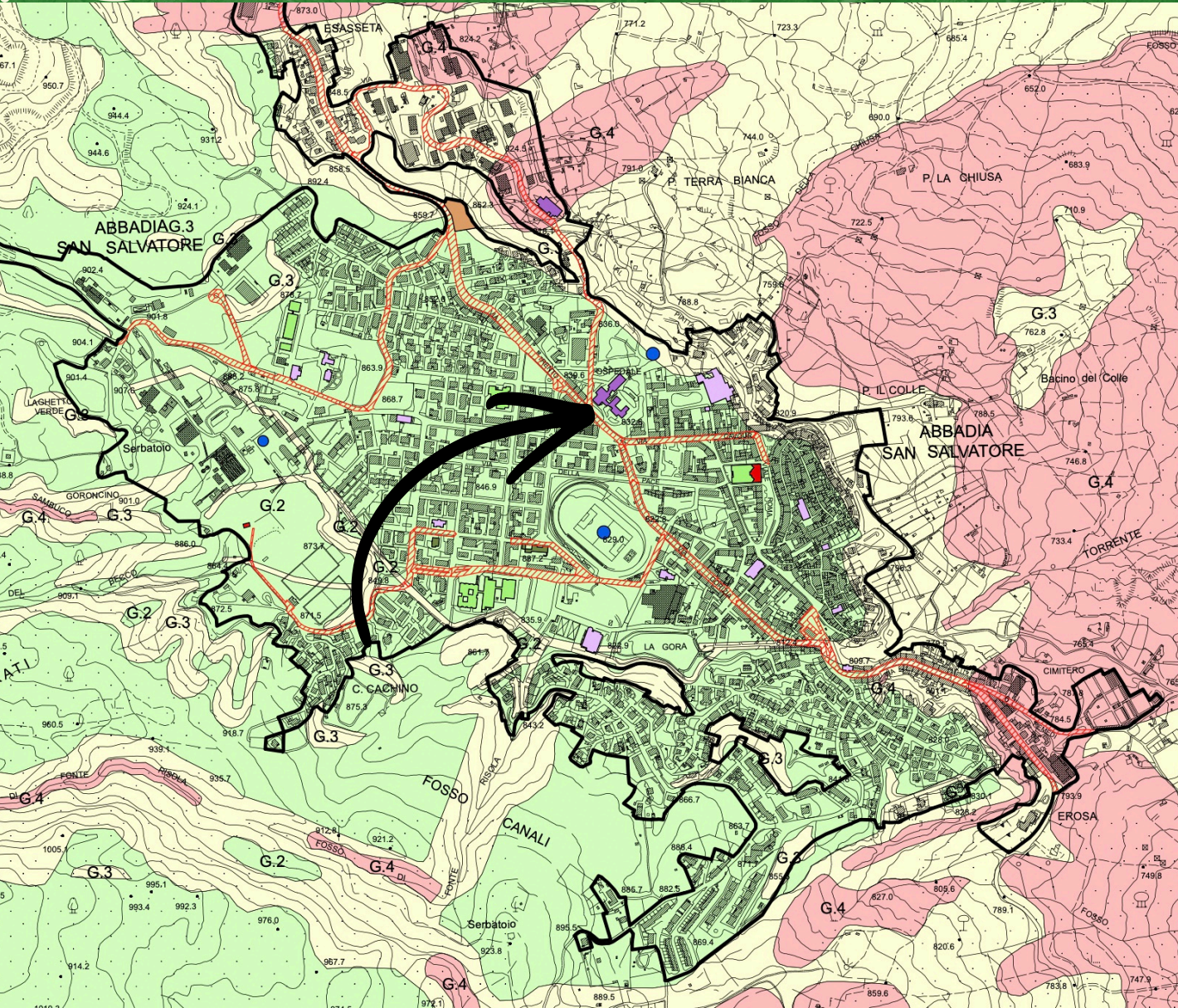


Aree soggette ad alluvioni poco frequenti (fascia B - Tr 200 anni)

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile rientra nella zona classificata come area non soggetta ad alluvioni.

Da tenere presente che ad oggi è in fase di ultimazione un importante intervento di regimazione delle acque effettuato dal Comune, il quale andrà a mitigare in modo importante questo tipo di fenomeni in tutta l'area.

4- Rischi



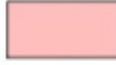
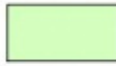
c) Rischio Geologico

🔥 “Indice di rischio Geologico sintetico”

● Basso

Pericolosità geologica

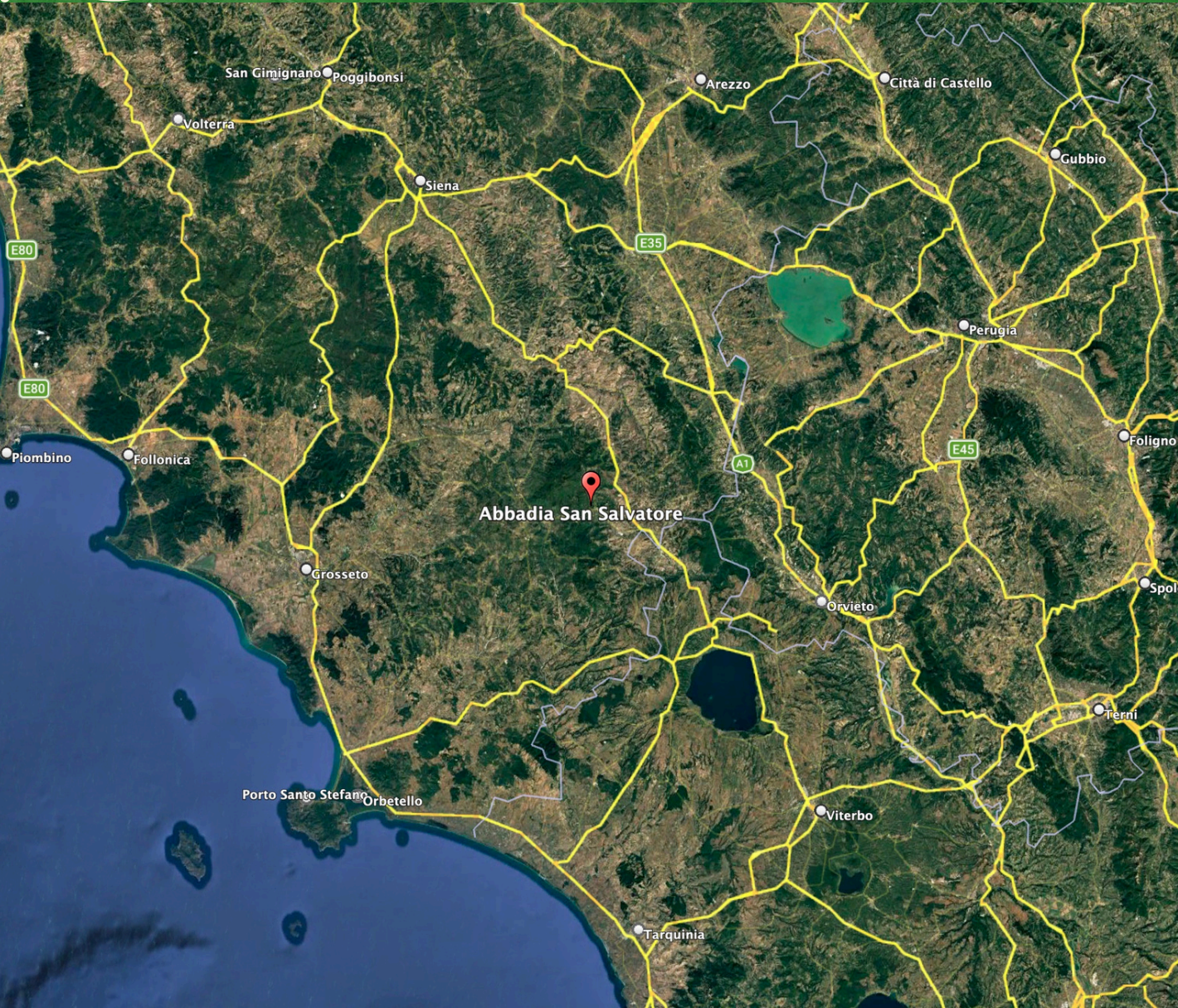
CLASSE

-  G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
-  G.3 - Pericolosità geologica elevata
-  G.2 - Pericolosità geologica media

Lo stabile in cui è ubicato l’immobile rientra nella zona classificata come “Area soggetta a pericolosità geologica Media”, la più bassa all’interno del comune.

Da tenere presente che lo stabile in oggetto, come tutti gli stabili nelle vicinanze, non evidenziano nessun tipo di movimenti strutturali.

4- Rischi



d) Rischio Geopolitico

🔥 “Indice di rischio Geopolitico sintetico”

● Basso

Il rischio geopolitico analizza la **stabilità del contesto territoriale** in relazione a dinamiche politiche, economiche e strategiche su scala nazionale e internazionale, che possono influenzare indirettamente il valore e la fruibilità dell'immobile nel tempo.

Il Comune di **Abbadia San Salvatore**, situato nell'area del Monte Amiata, si colloca in un contesto geopolitico stabile, caratterizzato da un **basso livello di esposizione** a tensioni internazionali, conflitti o infrastrutture strategiche sensibili.

L'area non presenta la presenza di installazioni militari rilevanti, poli industriali strategici o nodi logistici critici che possano rappresentare fattori di rischio diretto. Il territorio è inoltre inserito in un contesto nazionale e regionale consolidato, con elevati standard di sicurezza e stabilità istituzionale.

Eventuali rischi geopolitici sono da considerarsi indiretti e legati principalmente a dinamiche macroeconomiche globali (es. inflazione, politiche energetiche, crisi internazionali), che possono influenzare il mercato immobiliare in termini di domanda, accesso al credito e capacità di investimento.

4- Rischi



e) Valutazione Climatica Futura

🔥 “Indice di rischio Climatico”

● Basso

◆ **Tendenza temperature medie:**

Nell'area di Abbadia S.S. (SI), si prevede un aumento medio delle temperature annue di circa +1,5°C entro il 2050, con estati più lunghe e periodi di siccità.
Diminuzione progressivo dell'innevamento in montagna.

◆ **Eventi estremi attesi:**

Aumento della frequenza di eventi meteorologici intensi (piogge torrenziali, grandinate, ondate di calore).

◆ **Rischi connessi:**

Impatto potenziale su:
Comfort abitativo estivo
Carico sulle infrastrutture (fogne, strade, drenaggio)
Domanda energetica per raffrescamento

◆ **Fonti:**

ISPRA, Copernicus, ARPAT Toscana, CMCC, Climate Data EU.

4- Rischi



f) Rischio Ambientale

🔥 "Indice di qualità dell'aria" "

● Buona: 0-50

♦ Qualità dell'aria

- ✓ Contesto montano con aria generalmente buona/ottima
 - ✓ Assenza di fonti industriali rilevanti
 - ✓ Traffico limitato

⚠️ Possibili aumenti di PM10 in inverno (riscaldamento domestico)

Fonti: ARPAT – Copernicus Atmosphere Monitoring Service

👉 Valutazione: Buona / molto buona

♦ Inquinamento idrico

- ✓ Risorse idriche abbondanti (sorgenti montane)
 - ✓ Acqua potabile generalmente conforme
 - ✓ Nessuna contaminazione rilevante nota
- ⚠️ Criticità solo localizzate (reti o impianti privati)

👉 Valutazione: Buona

♦ Inquinamento del suolo e ambientale

- ✓ Assenza di discariche o aree industriali critiche
 - ✓ Agricoltura non intensiva
- ✓ Basso rumore e inquinamento luminoso

👉 Valutazione: Molto buona

5- Comunità e Territorio



Energia Pulita (CER):

Il Comune sta creando una **Comunità Energetica Rinnovabile** per installare pannelli solari sugli edifici pubblici e condividere l'energia a basso costo con i cittadini.

Recupero Minerario:

È in corso la **bonifica ambientale** dell'ex miniera di mercurio, trasformando un sito industriale inquinato in un parco museale e naturale sicuro.

Gestione dei Boschi:

Si applicano tecniche di **selvicoltura sostenibile** nella Macchia Faggeta per proteggere la biodiversità e mantenere la foresta resiliente ai cambiamenti climatici.

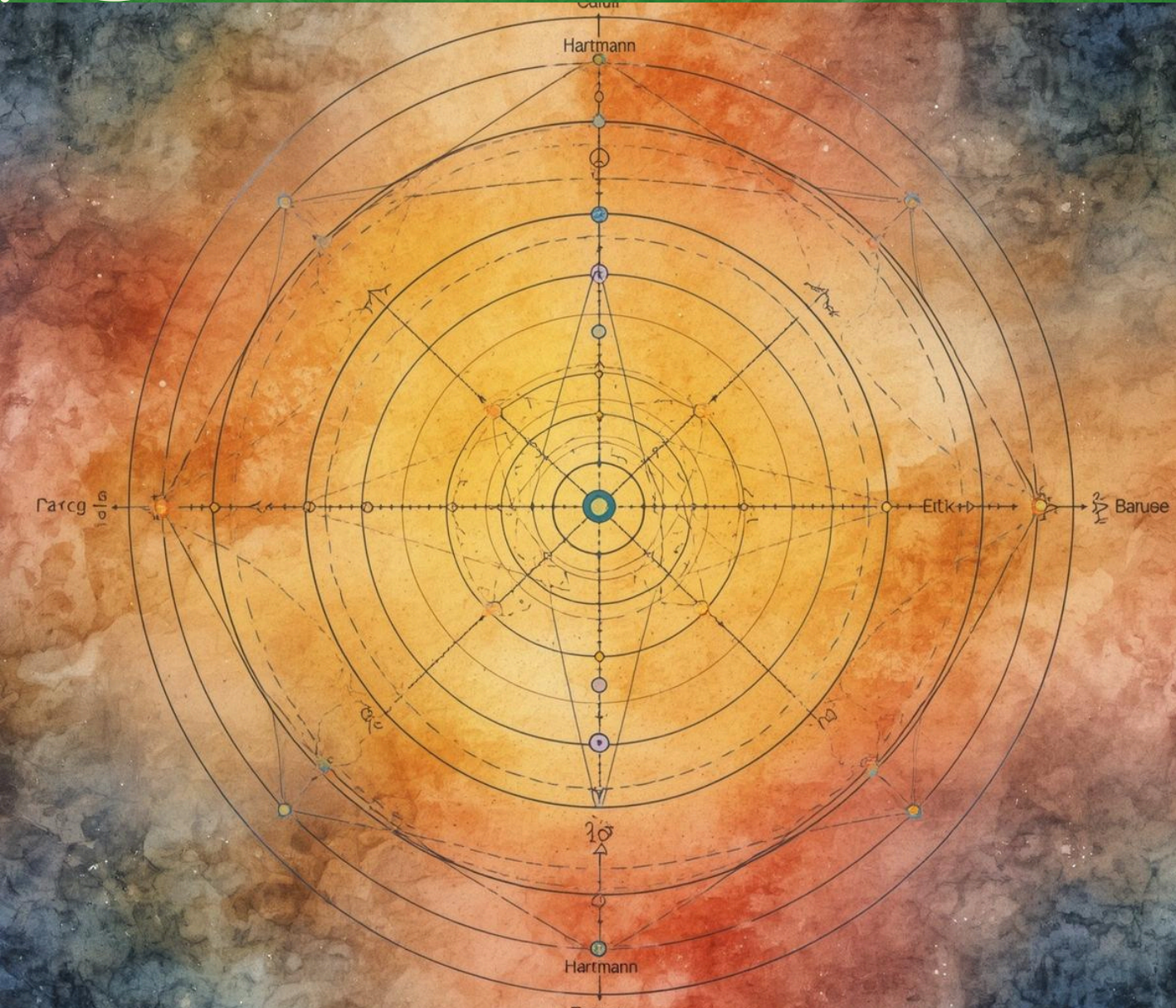
Efficienza e Risorse:

Sono stati avviati lavori per ridurre gli sprechi della **rete idrica** (investimento da 1 milione di euro) e per migliorare l'isolamento termico delle **scuole**.

Monitoraggio Ambientale:

Progetti di "scienza dei cittadini" per mappare la presenza di gas **Radon** e garantire la qualità dell'aria e della salute negli edifici.

6- BENESSERE ABITATIVO AVANZATO



Nodi di Hartmann e Curry:

due tipi di nodi energetici che, secondo la geobiologia, si trovano sulla superficie terrestre e potrebbero avere un impatto negativo sulla salute umana. La rete di Hartmann è un reticolo orientato nord-sud con maglie di circa 2x2,5 metri, mentre quella di Curry è un reticolo diagonale, con maglie più grandi (circa 3,5x3,5 metri) e una maggiore intensità energetica

Inquinamento elettromagnetico:

L'inquinamento elettromagnetico domestico (o elettrosmog) è causato dalla presenza diffusa di campi elettromagnetici generati da apparecchiature elettriche ed elettroniche all'interno e all'esterno dell'abitazione. Sebbene gli effetti sulla salute a lungo termine siano ancora oggetto di studi e dibattiti scientifici, è possibile adottare delle precauzioni per ridurre l'esposizione.

Presenza di **falde acquifere sotterranee**:

Dal punto di vista olistico e geobiologico, la presenza di una falda acquifera sotterranea è considerata un fattore di potenziale disturbo, le cosiddette geopatie. Secondo queste discipline, il movimento dell'acqua sotterranea genera un'energia o una "radiazione terrestre" che può interferire con il benessere umano, specialmente se combinata con i nodi delle reti geomagnetiche naturali.

Noi AIS sensibilizziamo i clienti verso un approccio olistico opzionale degli immobili. Grazie alla nostra rete multidisciplinare di professionisti, siamo in grado di fornire ai nostri clienti interessati informazioni aggiuntive.

7- VERDETTO AIS

L'immobile oggetto della presente analisi presenta un profilo di sostenibilità da migliorare, caratterizzato da un forte equilibrio tra valore economico, contesto sociale e livello di rischio contenuto, a fronte di alcune criticità rilevanti sotto il profilo ambientale.

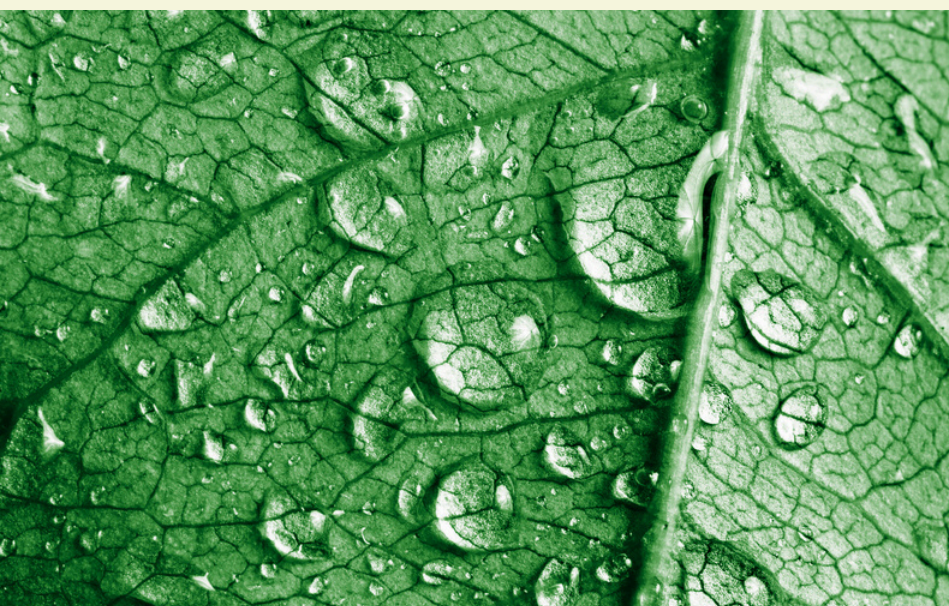
Dal punto di vista ambientale, l'immobile evidenzia un livello di sostenibilità attualmente limitato, dovuto principalmente alla classe energetica "G", all'utilizzo di impianti tradizionali a combustibile fossile e all'assenza di interventi di riqualificazione. Questo aspetto rappresenta oggi la principale area di miglioramento, ma al tempo stesso una leva strategica di valorizzazione futura.

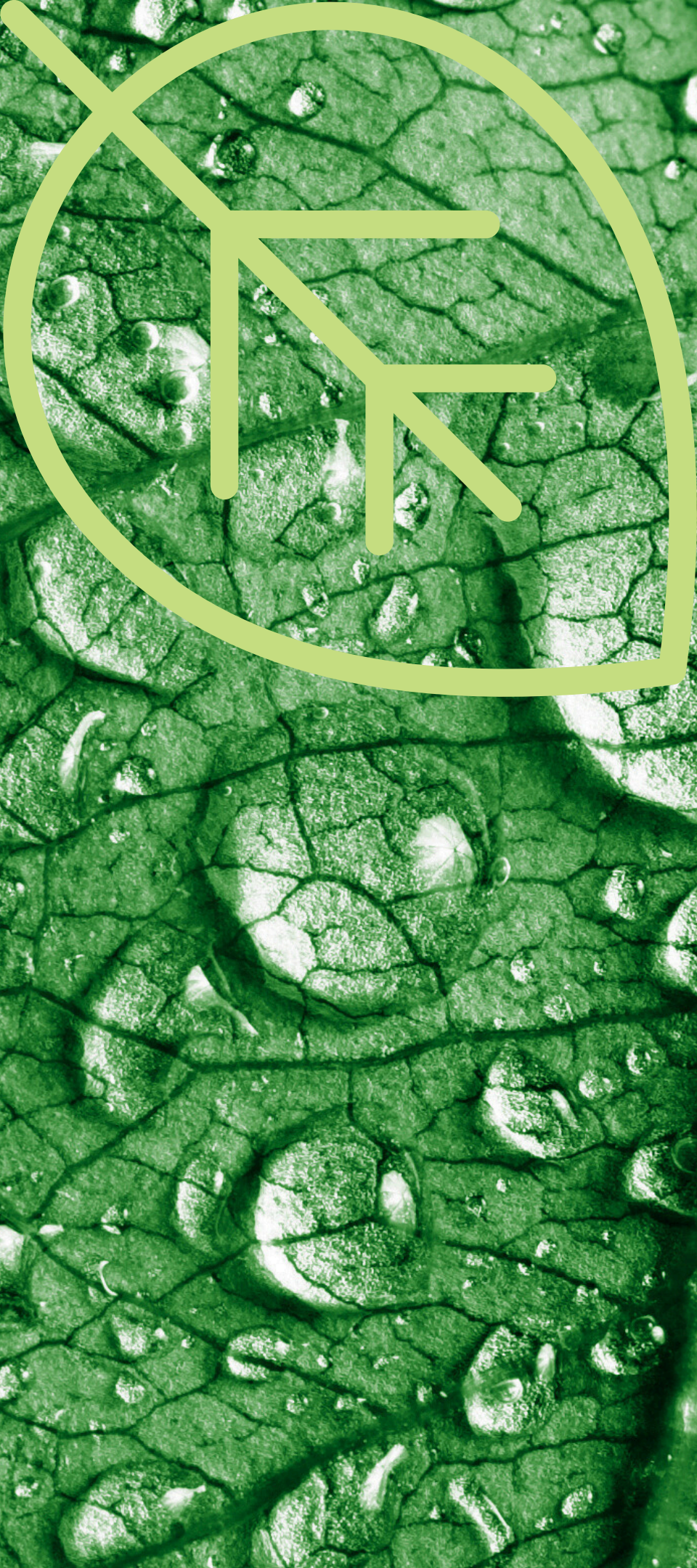
Sotto il profilo economico, l'immobile esprime un elevato potenziale, grazie alla presenza di due unità immobiliari, alla flessibilità di utilizzo e alla possibilità di generare redditività significativa. Il rapporto potenziale tra investimento e rendimento può essere interessante.

L'ambito sociale costituisce uno dei principali punti di forza, grazie alla posizione centrale nel comune di riferimento del Monte Amiata, alla presenza di servizi completi e a un contesto territoriale attivo.

Il livello di rischio complessivo risulta contenuto: il territorio presenta bassi livelli di rischio ambientale, idraulico e geopolitico. Le principali variabili di rischio sono riconducibili a dinamiche future di natura energetica e normativa, che potrebbero incidere sulla competitività dell'immobile nel tempo.

👉 In sintesi, l'immobile può essere definito "da migliorare", con un elevato potenziale di trasformazione e incremento di valore, a fronte di interventi mirati di efficientamento energetico e innovazione impiantistica.





Elaborato da: Eco Casa Immobiliare
Agenzia partner del Brand "Agente Immobiliare Sostenibile"
Via Gorizia n.52-54 Abbadia S.S. (SI) - 0577777339
mail: info@ecocasaimmobiliare.it - www.ecocasaimmobiliare.it