

Stime preliminari sul numero di immobili residenziali da ristrutturare in Friuli-Venezia Giulia*

La Direttiva "Green" dell'Unione Europea prevede diverse misure per promuovere l'efficienza energetica dei fabbricati: tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero entro il 2030 e gli edifici esistenti (tranne alcune eccezioni) lo dovranno diventare entro il 2050. Tra gli obiettivi intermedi, per gli immobili residenziali, c'è il conseguimento della classe energetica E entro il 1° gennaio 2030 e della classe D entro il 1° gennaio 2033.

Fig. 1. Unità immobiliari urbane (U.I.U.) residenziali, per categoria catastale, in Friuli-Venezia Giulia e province (2022)

CATEGORIA	Somma di N° U.I.U. 2022				
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG
A/1: Abitazioni di tipo SIGNORILE	37	114	819	300	1.270
A/2: Abitazioni di tipo CIVILE	43.744	80.079	34.188	136.716	294.727
A/3 Abitazioni di tipo ECONOMICO	26.716	49.198	78.922	130.057	284.893
A/4 Abitazioni di tipo POPOLARE	4.567	9.886	19.224	27.454	61.131
A/5 Abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE	612	1.283	2.170	3.402	7.467
A/6: Abitazioni di tipo RURALE	226	1.036	181	2.104	3.547
A/7: Abitazioni in VILLINI	8.718	26.957	8.091	35.818	79.584
A/8: Abitazioni in VILLE	78	333	310	587	1.308
A/9: CASTELLI, PALAZZI di pregi artistici o storici	3	4	3	24	34
A/11: Abitazioni E ALLOGGI TIPICI DEI LUOGHI	59	0	0	365	424
TOTALE U.I.U. CATEGORIA A (ESCLUSO A10)	84.760	168.890	143.908	336.827	734.385
STIMA ABITAZIONI OCCUPATE CATEGORIA A (ESCLUSO A10)	65.695	134.782	118.311	241.329	560.093

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, Statistiche Catastali 2022, Catasto edilizio urbano

* Questa pubblicazione aggiorna i dati proposti nel Report 01-2023 "Direttiva Green": stima del numero di case (edifici) da ristrutturare in FVG. Inoltre il focus viene spostato dagli edifici, per cui sono disponibili numeri molto datati (Istat, Censimento 2011), alle unità immobiliari (U.I.U.), con i dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare aggiornati al 2022.

Report 16-2023

Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine, via del Pozzo 8, 33100 Udine

<http://www.confartigianatoudine.com/associazione/studi-e-statistiche> ufficiostudi@uaf.it

[@ConfartiUdine](https://twitter.com/ConfartiUdine)

Sulla base delle considerazioni fatte risulta perciò importante avere delle stime sul numero (massimo teorico) di immobili residenziali (U.I.U.), su cui potrebbe impattare la Direttiva Europea.

In base ai dati sulla consistenza dello stock catastale degli immobili (2022), elaborati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in Friuli-Venezia Giulia ci sono 734.385 abitazioni residenziali (fig. 1) iscritte nella categoria catastale A (esclusa A/10 Uffici e studi privati, in cui rientrano unità immobiliari destinate ad attività professionali), situate in 328.716 edifici (nostra stima). Il numero maggiore di abitazioni è in provincia di Udine (336.827 immobili residenziali in 150.766 edifici stimati). Seguono Pordenone (168.890, in 75.596 edifici), Trieste (143.908, in 64.414 edifici) e Gorizia (84.760, in 37.939 edifici).

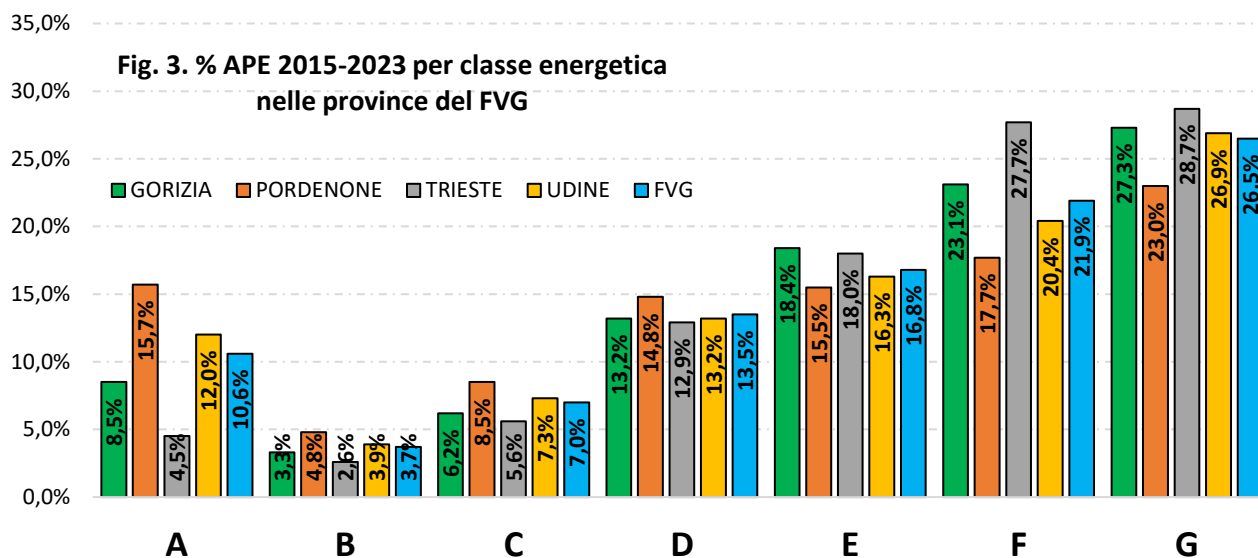
Fig. 2. Distribuzione per classe energetica degli attestati di prestazione energetica in FVG province (APE 2015-2023)

CLASSE ENERGETICA	Attestati di prestazione energetica- APE 2015-2023 per classe				
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG
A4	3,3%	7,5%	0,8%	4,9%	4,3%
A3	1,5%	2,1%	0,6%	1,8%	1,5%
A2	1,4%	2,6%	1,0%	2,2%	1,9%
A1	2,3%	3,5%	2,1%	3,1%	2,9%
B	3,3%	4,8%	2,6%	3,9%	3,7%
C	6,2%	8,5%	5,6%	7,3%	7,0%
D	13,2%	14,8%	12,9%	13,2%	13,5%
E	18,4%	15,5%	18,0%	16,3%	16,8%
F	23,1%	17,7%	27,7%	20,4%	21,9%
G	27,3%	23,0%	28,7%	26,9%	26,5%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

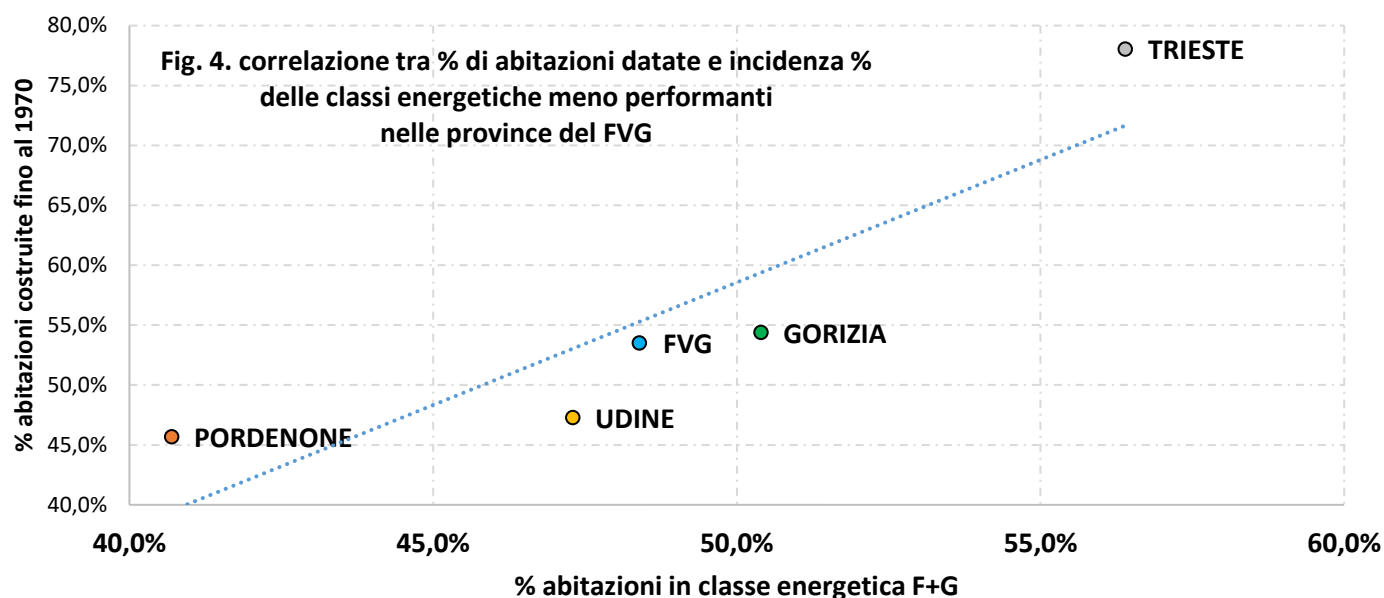
Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Siape-Enea

Per ottenere una stima di prima approssimazione sul numero massimo teorico di immobili su cui sarà necessario intervenire entro le scadenze previste dalla Direttiva "Green", è stata utilizzata la distribuzione percentuale per classe di efficienza (FIGG. 2-3) degli oltre 127mila attestati di prestazione energetica (APE) presentati in regione tra il 2015 e il 2023 (fonte: Siape-Enea), che sarà applicata sul numero di abitazioni occupate del Friuli-Venezia Giulia, stimabili in

560.093, in base all'incidenza percentuale rilevata dal Censimento Permanente sulla popolazione e le abitazioni (2021). Nelle province regionali (FIG. 1): 241.329 immobili occupati in provincia di Udine, 65.695 a Gorizia, 134.782 a Pordenone e 118.311 a Trieste.



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Siape-Enea



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Siape-Enea

In Regione, circa un'immobile su dieci è in classe A (10,6%), ma c'è una forte differenziazione territoriale, con una spaccatura netta tra Friuli e Venezia Giulia (fig. 3): a Pordenone le case abitate in classe A sono circa una su sei (15,7% del totale), si scende al 12% a Udine e all'8,5% a Gorizia. In provincia di Trieste le abitazioni in classe A sono solamente il 4,5%, meno di un terzo della corrispondente percentuale rilevata nella destra Tagliamento.

I dati mostrano chiaramente (fig. 4) che nelle province dove è più elevata la percentuale di abitazioni datate è più alta la quota di edifici che rientrano nelle due classi energetiche peggiori (F e G): ad esempio la provincia di Trieste ha il 78% di abitazioni costruite prima delle crisi energetiche dei primi anni '70 e il 56,4% di immobili in classe F o G), la provincia più "giovane", quella di Pordenone, ha meno della metà di immobili costruiti fino al 1970 e il 40,7% nelle due classi energetiche peggiori.

Fig. 5. Stime sulla distribuzione per classe energetica degli immobili in FVG e province

CLASSE ENERGETICA	Stima del numero di N° di abitazioni occupate nel 2022 per classe energetica				
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG
A4	2.168	10.109	946	11.825	24.084
A3	985	2.830	710	4.344	8.401
A2	920	3.504	1.183	5.309	10.642
A1	1.511	4.717	2.485	7.481	16.243
B	2.168	6.470	3.076	9.412	20.723
C	4.073	11.456	6.625	17.617	39.207
D	8.672	19.948	15.262	31.855	75.613
E	12.088	20.891	21.296	39.337	94.096
F	15.176	23.856	32.772	49.231	122.660
G	17.935	31.000	33.955	64.918	148.425
TOTALE ABITAZIONI OCCUPATE	65.695	134.782	118.311	241.329	560.093
ABITAZIONI OCCUPATE CLASSI E+F+G	45.198	75.747	88.023	153.485	365.181
INCIDENZA % U.I.U. CLASSI E+F+G	68,8%	56,2%	74,4%	63,6%	65,2%
INCIDENZA % U.I.U. CLASSE A	8,5%	15,7%	4,5%	12,0%	10,6%

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare e Siapa-Enea

In Friuli-Venezia Giulia (fig. 5) si possono stimare 148.425 immobili residenziali occupati in classe G (di cui 64.918 in provincia di Udine) e 122.660 in classe F (49.231 in provincia di Udine), per un totale di 271.085 abitazioni che, per rimanere sul mercato immobiliare, dovranno essere oggetto di intervento entro il 2030, a cui si aggiungono altri 94.096 edifici in classe E, che andranno adeguati entro il 2033 (39.337 in provincia di Udine).

Complessivamente si arriva a 365.181 abitazioni residenziali da ristrutturare nei prossimi 10 anni, in media poco meno di 36mila500 l'anno, di cui 153.485 in provincia di Udine. Rispetto alla dimensione più ridotta delle province, il numero di interventi sarà molto consistente nella Venezia Giulia a causa della più elevata età media del patrimonio edilizio, con 45.198 ristrutturazioni a Gorizia e ben 88.023 a Trieste, un numero più elevato di quello previsto per la vasta provincia di Pordenone (75.747).

Appendice 1: classi energetiche e Ape

Per semplificare il confronto degli immobili presenti sul mercato, sono state previste dieci classi energetiche, che esprimono un voto sintetico dalla classe A di eccellenza a sua volta articolata in quattro sottoclassi - di cui la più performante è la classe A4 - ad altre 6 classi B-C-D-E-F-G, con prestazioni via via peggiori. Ogni classe si caratterizza per un intervallo di consumo energetico, espresso attraverso l'indice di prestazione energetica globale in kWh al metro quadro per anno, necessari per riscaldare l'ambiente d'inverno, raffrescarlo d'estate, produrre acqua calda sanitaria, illuminarlo e ventilarlo.

Il modo per conoscere la classificazione energetica di un edificio o di un immobile è ottenere il cosiddetto APE (attestato prestazione energetica) che riguarda non solo i fabbricati di nuova costruzione ma è richiesto anche per vendere, locare un immobile o per sottoporlo a ristrutturazione. Per tale motivo solo il 7% degli APE censiti riguardano le nuove abitazioni, mentre il 93% sono relativi a immobili esistenti, di cui più della metà per case costruite prima del 1970.

Appendice 2: Direttiva “Green” - principali interventi che dovranno fare i privati sulla propria casa (gli edifici non conformi non potranno essere venduti né messi in affitto)

Classe energetica E, entro il 2030: prevede almeno la sostituzione degli infissi e l’installazione di una nuova caldaia a condensazione.

Classe energetica D, entro il 2033: in aggiunta anche la realizzazione del cappotto termico, l’isolamento del tetto e l’installazione di pannelli solari.

Condizioni di utilizzo

L'uso e la diffusione delle informazioni contenute nel presente documento sono consentiti previa citazione della fonte.

I testi e le elaborazioni sono a cura del dott. Nicola Serio, responsabile dell’Ufficio Studi di Confartigianato-Imprese Udine. Notizie più approfondite sul significato dei dati possono essere richieste inviando un’e-mail all’indirizzo: nserio@uaf.it.

Confartigianato-Imprese Udine declina ogni responsabilità per eventuali errori di interpretazione o per conclusioni erranee eventualmente formulate in seguito all'uso delle informazioni contenute nel presente documento. Declina altresì ogni responsabilità per la diffusione di dati rielaborati o comunque dissimili da quelli originari.