

LO SCENARIO

# Case vecchie e consumi l'Italia rincorre l'Europa

## L'Italia rischia di arrivare impreparata agli obiettivi della direttiva case green. Nomisma stima interventi su 1,7 milioni di immobili entro il 2030 e investimenti per oltre 115 miliardi

Sibilla Di Palma

**D**ispersioni elevate, impianti obsoleti, materiali ormai superati e consumi che spesso sono triplici rispetto a quelli di un edificio moderno: è la condizione in cui versa oltre il 70% del patrimonio immobiliare italiano. Non sorprende quindi che il settore residenziale sia responsabile del 25% dei consumi energetici totali del Paese. Secondo l'analisi "Direttiva Epbd, un'opportunità di rilancio per il Sistema Paese", realizzata da Nomisma, il 54% delle abitazioni italiane rientra nelle classi energetiche peggiori (F e G), con punte del 65% nelle zone climatiche più fredde. Gli effetti ricadono direttamente sulle bollette. Gli edifici costruiti prima delle moderne normative sull'isolamento termico presentano involucro e impianti incapaci di garantire comfort con consumi contenuti: in inverno il calore si disperde rapidamente, mentre in estate il caldo filtra con facilità. Di conseguenza aumenta l'energia necessaria per mantenere temperature adeguate, e gli impianti - dal riscaldamento ai climatizzatori - devono funzionare più a lungo e con maggiore intensità, facendo lievitare i costi per le famiglie.

Anche il tessuto produttivo risente dell'inefficienza: lavorare in edifici energivori significa sostenere costi operativi più elevati, affrontare condizioni meno favorevoli alla produttività e gestire asset immobiliari che, proprio a causa delle scarse prestazioni energetiche, tendono a perdere valore. Il mercato ha già incorporato la variabile energetica nella formazione dei prezzi. Lo studio "Efficienza energetica del patrimonio abitativo - Scenari e strumenti alla luce della Direttiva Ue", realizzato sempre da Nomisma, mostra come un salto significativo di classe energetica aumenti il valore medio di un'abitazione di 14.500 euro (più 10,1%), con picchi fino al 31% nelle zone più fredde o in caso di passaggio dalla classe G alla A.

Gli incentivi straordinari introdotti tra il 2020 e il 2024 - dal Superbonus all'Ecobonus - hanno dato una forte spinta al processo di riqualificazione. Gli interventi realizzati hanno ridotto i consumi del 7,4%, portando il Paese a metà strada rispetto all'obiettivo europeo del 16% di riduzione al 2030. Ma la fine di quella stagione ha lasciato un vuoto: oggi manca un modello stabile e prevedibile. Gli operatori chiedono un sistema più equilibrato, con incentivi meno generosi ma strutturali, detrazioni certe nel tempo, partenariati pubblico-privati e contratti di prestazione energetica (Epc) che

permettano di finanziare gli interventi attraverso i risparmi prodotti.

Nel frattempo, anche il modo di riqualificare sta cambiando. Le nuove generazioni di materiali isolanti garantiscono prestazioni elevate con spessori ridotti; le pompe di calore ad alta efficienza e i sistemi ibridi stanno sostituendo le caldaie tradizionali; il fotovoltaico integrato riduce l'impatto visivo e massimizza l'autoproduzione. La vera trasformazione, però, è digitale: sensori, sistemi di building automation e piattaforme di intelligenza artificiale consentono di monitorare i consumi in tempo reale, prevenire guasti e ottimizzare la gestione degli impianti. Il retrofit, ovvero l'insieme degli interventi che migliorano le prestazioni di un edificio esistente senza ricostruirlo, non è più solo edilizia: è tecnologia, dati, manutenzione preidattiva. E qui operatori evoluti del facility management possono giocare un ruolo determinante.

La direttiva europea case green mira a rendere tutti gli edifici a emissioni zero entro il 2050, fissando chiari obiettivi intermedi. Per gli edifici residenziali esistenti, prevede una riduzione del consumo energetico del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Le nuove costruzioni dovranno essere a emissioni zero dal 2028 per gli edifici pubblici e dal 2030 per tutti i nuovi edifici.

ci. L'Italia, con un patrimonio vetusto ed energivoro, rischia altrimenti di accumulare ritardi e costi crescenti.

Secondo Nomisma, il Paese dovrà intervenire su 1,7 milioni di edifici residenziali entro il 2030 per raggiungere i target europei.

Il fabbisogno di investimento stimato è di 115,3 miliardi di euro nel quadriennio 2027-2030, pari a 28,8 miliardi l'anno, in linea con la spesa storica per la manutenzione straordinaria negli anni pre-Superbonus.

Gli effetti macroeconomici potenziali sono significativi: 370 mila posti di lavoro attivati ogni anno, 68,9 miliardi di incremento del valore immobiliare, un ritorno economico superiore al 23% per ogni euro investito, 4,6 milioni di tonnellate di CO2 in meno ogni anno (corrispondenti al 10% delle emissioni del comparto residenziale) e un taglio delle bollette domestiche del 36%, fino a 1.300 euro nelle zone più fredde.

Gli interventi "hard", che coinvolgono involucri e impianti, offrono i benefici maggiori, con un incremento medio del valore del 14,8%.

Gli interventi "soft", meno invasivi, producono vantaggi più contenuti, attorno al 4,8%. Per l'Italia sarà dunque decisivo definire un modello stabile, capace di dare certezza agli investimenti e valorizzare le competenze industriali presenti nel Paese.

Le imprese che operano nel facility management e nei servizi energetici avranno un ruolo centrale in questa trasformazione, chiamate a gestire progetti sempre più complessi, tecnologici e integrati.

La sfida è imponente, ma i benefici - economici, sociali e ambientali - sono già chiari. Il Paese ha l'occasione di trasformare un patrimonio immobiliare fragile in un motore di competitività e sostenibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**25%**

Il settore copre il 25% dei consumi energetici del Paese

**10%**

Per la casa, il salto di classe energetica aumenta il valore de 10%

**56%**

Il 56% degli immobili della pubblica amministrazione si trova nelle classi E, F e G

**54%**

Il 54% delle abitazioni si trova nelle peggiori classi energetiche, F e G

## SUPERBONUS

Superbonus ed Ecobonus hanno ridotto i consumi del 7,4%, portando il Paese a metà strada rispetto all'obiettivo europeo del 16%



IN NUMERI

### CASE IN ITALIA, LA DISTRIBUZIONE DELLE CLASSI ENERGETICHE

IN % SUL TOTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ITALIANE

35

30

25

20

15

10

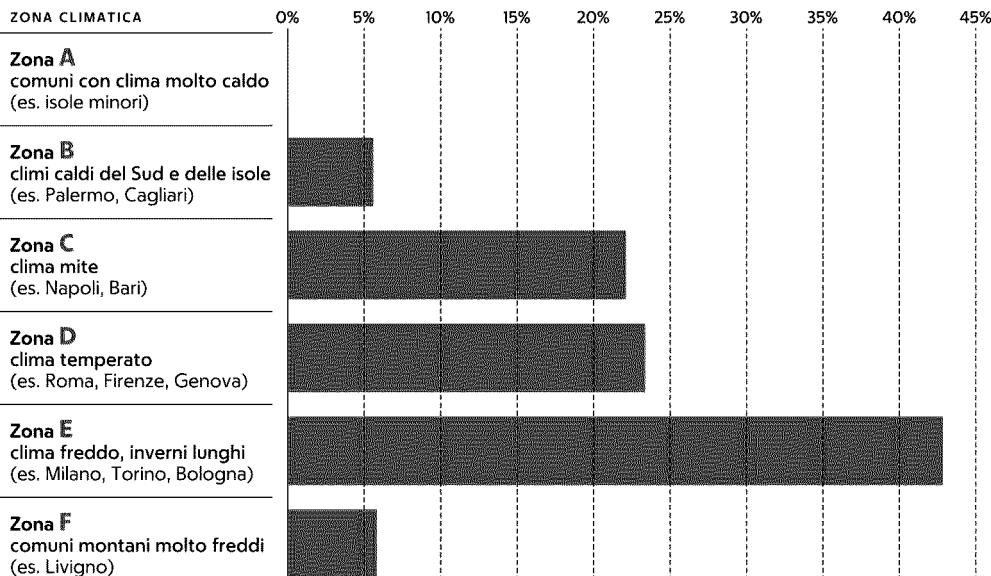
5

CLASSE ENERGETICA

FONTE: NOMISMA

IN NUMERI

DISTRIBUZIONE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI PER ZONA CLIMATICA



FONTE: NOMISMA



FOCUS

QUANTO VALORE  
AGGIUNGE UNA BUONA  
CLASSE ENERGETICA

Secondo una recente analisi di Crif Real Estate Services, le abitazioni in classe A o B registrano un valore superiore di circa 500 euro al metro quadro rispetto agli immobili con prestazioni medie (classi C-E), mentre il differenziale sale a circa 700 euro al metro quadro nel confronto con le classi "brown", cioè F e G. Nelle macroaree settentrionali il divario risulta ancora più marcato e supera gli 800 euro al metro quadro, mentre nel Centro-Sud gli scostamenti sono più contenuti e arrivano fino a 561 euro al metro quadro.





1

① Il patrimonio immobiliare italiano, sia pubblico che privato, è datato e non efficiente