

Direttiva Case Green, quanti sono realmente gli immobili da ristrutturare?

di [Pierpaolo Molinengo](#)

Pubblicato il 16 Marzo 2024

Facciamo il punto sulla direttiva case green appena approvata dall'europarlamento: quanti sono gli immobili interessati in Italia? Quali sono i costi teorici per gli interventi richiesti?

Quanti sono gli immobili interessati dalla Direttiva Case Green licenziata nei giorni scorsi dal Parlamento Europeo?

I numeri cambiano in base alla fonte che si utilizza: stando alle stime effettuate a dicembre dalla Commissione europea, in Italia oscillerebbe tra i 3,1 ed i 3,7 milioni il numero di quelli che, entro il 2033 dovrebbero essere ristrutturati. Secondo una stima effettuata da Unimpresa, invece, su un ammontare complessivo di 12,5 milioni di unità totali, sono qualcosa come 7,6 milioni - ossia il 61% - quelli che sono classificati nelle classi energetiche peggiori, ossia la F e la G, e che rientrerebbero tra quelli che dovrebbero essere riqualificati secondo le regole introdotte dalla Direttiva Case Green. E che, quindi, comporterebbero un importante investimento a carico di imprese e famiglie. Ma entriamo un po' più nel dettaglio e vediamo come andrà ad impattare sulle tasche degli italiani la nuova normativa.



Direttiva case green, il numero degli immobili coinvolti

Quanti sono gli immobili che realmente dovrebbero essere oggetto di una forte ristrutturazione a seguito dell'entrata in vigore della Direttiva Case Green? Stando alle stime effettuate a dicembre 2023 dalla Commissione europea sono complessivamente tra 3,1 e 3,7 milioni gli edifici che dovranno essere ristrutturati entro il 2033. **Su un totale di 12,2 milioni di edifici residenziali in Italia, la fase iniziale interesserebbe poco meno di 2 milioni di edifici, che con la fase 2 potrebbero arrivare fino a 3,7 milioni.** Comunque vada, secondo le stime della Commissione Eu, gli immobili ristrutturati potrebbero

essere di meno, perché è necessario tenere conto anche delle deroghe per gli edifici di carattere storico, che dovranno essere individuati direttamente dalle autorità nazionali. E poi ci sono gli immobili che vengono utilizzati solo temporaneamente, per meno di quattro mesi l'anno. Proviamo a vedere, invece, i dati raccolti dal Centro Studi Unimpresa. In questo caso si parla di 12,5 milioni di unità immobiliari complessive presenti in Italia, delle quali il 61% - ossia 7,6 milioni - sono state classificate nelle classi energetiche peggiori, la F e la G. Immobili che stando alle nuove regole europee dovrebbero essere sottoposti a degli importanti investimenti, che dovranno essere a carico di imprese e famiglie. Secondo i calcoli effettuati dal Centro Studi di Unimpresa, la spesa per rispettare la Direttiva Case Green si attesterebbe intorno ai 270 miliardi di euro.

“Questo provvedimento dimostra come l’Unione europea non guardi agli interessi complessivi, ma operi molto frequentemente sulla base di ideologie. Col risultato che alcuni paesi risultano avvantaggiati e altri, come l’Italia, ma anche la Spagna, la Grecia e il Portogallo, arrancano e pagano un conto molto salato - spiega Giovanna Ferrara, presidente di Unimpresa -. I governi hanno due anni di tempo per attuare nei rispettivi ordinamenti questa follia normativa dell’Ue e a giugno si insedierà, dopo le elezioni, il nuovo Parlamento europeo. Esiste lo spazio teorico, dunque, ma va riempito con la volontà politica, di cambiare le regole perché stavolta si corre il rischio di danneggiare seriamente l’economia italiana”.

Come è composto il patrimonio immobiliare italiano?

Il patrimonio immobiliare italiano - ci basiamo sulle analisi effettuate dal Centro Studi Unimpresa - è composto complessivamente da 12.498.596 unità. Solo una minima parte di queste, ossia 137.814 (1,1% del totale), appartengono alla classe energetica migliore: la A4. Le altre, invece, appartengono:

- alla classe A3: 138.103 immobili (1,1%);
- alla classe A2: 176.377 (1,4%);
- alla classe A1 225.671 (1,8%).

Secondo il Centro Studi Unimpresa,

“altri 287.994 (2,3%) sono in classe B, 522.901 (4,2%) sono nella categoria C. Si passa poi alla fascia D che contempla 1.269.155 (10,2%) abitazioni, mentre in classe E ne figurano 2.118.057 (16,9%). La maggior parte degli immobili italiani appartiene alle categorie peggiori, ovvero F e G, rispettivamente con 3.157.942 (25,3%) unità e con 4.464.582 (35,7%) unità. In sostanza, 7.622.524 abitazioni pari al 61% del totale cioè

tre su cinque”.

Direttiva Case Green: quanto costano gli interventi?

Ma sostanzialmente quanto verranno a costare gli interventi di riqualificazione energetica alle famiglie? A darci una risposta ci ha pensato il **Codacons**, che stima una spesa media compresa tra i **35.000 ed i 60.000 euro per ogni abitazione**. Solo e soltanto **per la sostituzione della caldaia con un modello di nuova generazione, in Italia, la spesa può sfiorare i 16.000 euro**.

“I lavori di riqualificazione più comuni e che interessano cappotto termico, infissi, caldaie e pannelli solari hanno costi molto diversificati a seconda della tipologia dei materiali scelti e dell’ubicazione territoriale degli edifici - analizza il Codacons -. Il cappotto termico, ad esempio, ha un costo medio compreso oggi tra i 180 e i 400 euro al metro quadrato, mentre per gli infissi la spesa varia in media da 10 a 15mila euro. Per una nuova caldaia a condensazione, considerata una abitazione da 100 mq, la spesa va dai 3mila agli 8mila euro, mentre per l’acquisto e l’installazione di una pompa di calore il costo oscilla tra i 6mila e i 16mila euro a seconda dell’impianto scelto. Per un impianto fotovoltaico da 3 kW la spesa da sostenere è di circa 7.500-10.500 euro, a seconda del tipo di pannelli fotovoltaici utilizzati”.

NdR: [Clicca qui per tutti i nostri interventi sul Superbonus e le altre agevolazioni all'edilizia](#)

Pierpaolo Molinengo Sabato 16 Marzo 2024