

Caratteristiche delle abitazioni ed efficienza energetica in Friuli-Venezia Giulia

LE ABITAZIONI DEL FRIULI-VENEZIA GIULIA

Alla fine del 2021, in Friuli-Venezia Giulia (FVG), ci sono 730.472 abitazioni, di cui 557.109, oltre tre su quattro sono occupate stabilmente da almeno una persona residente. Le restanti 173.363 abitazioni sono classificate come non occupate¹.

La percentuale di abitazioni occupate del FVG (76,3%) è superiore alla media italiana (72,8%) e leggermente inferiore al dato nordestino (76,9%). È decisamente alta in provincia di Trieste (al decimo posto tra le province italiane con l'82,2%), ma anche a Pordenone (79,8%), mentre è più bassa nella provincia di Udine (71,6%).

Fig. 1. Abitazioni occupate e non occupate

Territorio	Abitazioni occupate al 31 dicembre 2021	Abitazioni non occupate al 31 dicembre 2021	Abitazioni al 31 dicembre 2021	% occupate
Italia	25.690.057	9.581.772	35.271.829	72,8%
Nord-est	5.090.070	1.531.706	6.621.776	76,9%
FVG	557.109	173.363	730.472	76,3%
Udine	240.180	95.043	335.223	71,6%
Gorizia	65.458	18.996	84.454	77,5%
Trieste	117.537	25.430	142.967	82,2%
Pordenone	133.934	33.894	167.828	79,8%

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Istat

Focalizzando l'attenzione sulle 557.109 abitazioni utilizzate come residenza fissa in FVG, emerge che la maggioranza di queste (317.600 pari al 57%) è collocata in edifici

¹ Le abitazioni non occupate, nel Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni dell'ISTAT, includono anche le case per le vacanze. Queste abitazioni sono considerate non occupate perché non sono utilizzate come residenza principale, anche se possono essere abitate occasionalmente.

o condomini con tre o più interni (con Trieste al primo posto nella classifica delle province italiane, con l'89,7%), seguono le abitazioni singole (170.552 pari al 30,6%) ed infine le bifamiliari (68.957, pari al 12,4%).

Sulla tipologia abitativa, è interessante notare che l'elevata percentuale di edifici con un'unica abitazione del Friuli-Venezia Giulia (30,6%) è quasi doppia rispetto al dato nazionale (17,1%) e dieci punti sopra alla media del Nord-est (20,8%).

Questa situazione deriva da contesti diametralmente opposti. L'area friulana è molto ricca di questo tipo di abitazioni, con un massimo del 44,1% nel pordenonese, che si piazza al terzo posto della classifica nazionale. La provincia di Udine è ottava con il 39,7%. Al contrario, nell'area giuliana, le abitazioni singole sono molto rare, in particolare nel contesto urbano di Trieste. In provincia, la percentuale è del 5,5%, posizionandosi al 107° e ultimo posto nella graduatoria delle province italiane. Nel comune capoluogo, la percentuale scende al 3,9%.

Fig. 2. Numero di abitazioni per tipologia, province FVG Nord Est e Italia

Territorio	Mono-familiari	Bi-familiari	Con tre o più interni	Totale	% Mono-familiari	% Bi-familiari	% Con tre o più interni
Italia	4.402.096	3.559.053	17.728.908	25.690.057	17,1%	13,9%	69,0%
Nord-est	1.060.328	803.176	3.226.566	5.090.070	20,8%	15,8%	63,4%
FVG	170.552	68.957	317.600	557.109	30,6%	12,4%	57,0%
Udine	95.281	36.490	108.409	240.180	39,7%	15,2%	45,1%
Gorizia	9.739	6.746	48.973	65.458	14,9%	10,3%	74,8%
Trieste	6.511	5.600	105.426	117.537	5,5%	4,8%	89,7%
Pordenone	59.021	20.121	54.792	133.934	44,1%	15,0%	40,9%

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Istat

In relazione ai periodi di costruzione delle abitazioni del FVG, la classe modale è rappresentata dal ventennio 1961-1980 con 195.085 abitazioni, oltre una su tre (35%), seguono gli ultimi due decenni del ventesimo secolo (1981-2000) con 107.994 case (19,4%) e il periodo post-bellico (1946-1960) con 75.798 abitazioni (13,6%). Ben 63.737 abitazioni risalgono all'epoca antecedente il primo conflitto mondiale (11,4%).

Le abitazioni costruite nel nuovo millennio sono 72.735 (13,1%). In totale, le unità abitative costruite dopo il 1980, che garantiscono almeno un minimo di criteri di risparmio energetico², sono 180.679, meno di una su tre (32,4%). Di converso ne deriva che il patrimonio edilizio del FVG ha ben 376.429 case, due su tre (67,6%), costruite prima - o nei primissimi anni di validità - della legge sul risparmio energetico.

Fig. 3. Numero di abitazioni per epoca di costruzione, province FVG Nord Est e Italia

Territorio	fino al 1918	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021	TOTALE
Italia	2.292.258	2.068.821	3.707.842	9.407.624	5.252.460	2.246.961	714.091	25.690.057
Nord-est	462.879	322.322	662.963	1.789.768	1.074.883	611.963	165.292	5.090.070
FVG	63.737	41.809	75.798	195.085	107.944	55.562	17.173	557.109
Udine	22.229	16.008	28.936	86.739	53.200	24.896	8.171	240.180
Gorizia	5.530	4.964	9.854	21.958	13.186	7.573	2.393	65.458
Trieste	26.759	13.829	22.723	36.803	10.487	4.840	2.096	117.537
Pordenone	9.219	7.009	14.285	49.584	31.071	18.252	4.514	133.934

Territorio	fino al 1918	% 1919-1945	% 1946-1960	% 1961-1980	% 1981-2000	% 2001-2010	% 2011-2021	% TOTALE
Italia	8,9%	8,1%	14,4%	36,6%	20,4%	8,7%	2,8%	100,0%
Nord-est	9,1%	6,3%	13,0%	35,2%	21,1%	12,0%	3,2%	100,0%
FVG	11,4%	7,5%	13,6%	35,0%	19,4%	10,0%	3,1%	100,0%
Udine	9,3%	6,7%	12,0%	36,1%	22,2%	10,4%	3,4%	100,0%
Gorizia	8,4%	7,6%	15,1%	33,5%	20,1%	11,6%	3,7%	100,0%
Trieste	22,8%	11,8%	19,3%	31,3%	8,9%	4,1%	1,8%	100,0%
Pordenone	6,9%	5,2%	10,7%	37,0%	23,2%	13,6%	3,4%	100,0%

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Istat

Tra le province regionali, Trieste spicca per l'importanza numerica del patrimonio abitativo storico, con 26.759 abitazioni antecedenti il 1919 (22,8%, primo posto tra le province italiane) e 13.829 risalenti al periodo tra le due guerre (11,8%), con oltre una casa su tre costruita prima del 1946.

² La prima legge italiana sul risparmio energetico - che introduceva obblighi per l'isolamento termico degli edifici e per la regolazione degli impianti di produzione del calore - è stata approvata il 30 aprile 1976. Si tratta della Legge n. 373/76, emanata in risposta alla crisi energetica dei primi anni '70.

L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI IN FRIULI-VENEZIA GIULIA

Il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE) è lo strumento nazionale per la raccolta degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) di edifici e unità immobiliari³.

Tra il 2015 e il 2025 (dati aggiornati al 28 aprile), a livello nazionale, nel SIAPE sono stati caricati 7.156.257 APE, di cui 188.910 relativi al Friuli-Venezia Giulia, con un'incidenza del 2,6% sul dato nazionale. L'incidenza degli APE è maggiore di quella della percentuale di abitazioni della nostra regione rispetto all'Italia (2,2%). In provincia di Gorizia le APE sono 21.213, a Pordenone 41.253, a Trieste 47.254 e a Udine 79.190.

In Italia, il 50,2% delle abitazioni si colloca nelle classi energetiche meno efficienti (F-G)⁴. In Friuli-Venezia Giulia le abitazioni in classe F-G hanno un peso del 44,4%; con percentuale più alte a Gorizia (47,6%) e Trieste (47,3%), in linea con la media regionale a Udine (44,6%) e decisamente più bassa in provincia di Pordenone (39%). Questo significa che mentre in Italia più della metà delle case ha un altissimo consumo energetico e necessita di importanti interventi di riqualificazione per migliorare l'efficienza energetica, nella nostra regione la situazione è migliore, soprattutto nell'area Friulana ed in particolare nel Friuli occidentale.

Per ottenere una stima di prima approssimazione sul numero di immobili su cui sarà necessario intervenire con maggior urgenza, viene utilizzata la distribuzione percentuale per classe di efficienza dei 189mila attestati di prestazione energetica (APE) presentati in regione e nelle quattro province tra il 2015 e il 28/04/2025 (fonte: Siape-Enea), che sarà applicata sulle 557.109 abitazioni occupate del Friuli-Venezia Giulia. Il focus sarà ancora sugli immobili delle classi F-G.

³ Istituito con Decreto Interministeriale 26/06/2015, il SIAPE è stato realizzato e viene gestito da ENEA con lo scopo primario di restituire una immagine dettagliata dello stato dell'arte della riqualificazione energetica del parco edilizio nazionale. Si veda: <https://siape.enea.it/>

⁴ Considerando la sola zona climatica E, in cui rientra il Friuli-Venezia Giulia, l'incidenza delle classi F-G scende al 45,7% del totale, comunque 1,3 punti percentuali al di sopra della nostra media regionale, ma inferiore ai dati della Venezia Giulia.

Le abitazioni delle due classi meno efficienti sono stimate in quasi 13milioni in Italia, sono poco meno di 250mila in Friuli-Venezia Giulia, tra cui 107 mila in provincia di Udine, 56mila a Trieste, 52mila a Pordenone e 31mila a Gorizia.

Fig. 4. Stima del numero di abitazioni nelle classi meno efficienti (F-G), province FVG e Italia

STIMA ABITAZIONI MENO EFFICIENTI	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
Abitazioni occupate al 31 dicembre 2021	65.458	133.934	117.537	240.180	557.109	25.690.057
% Attestati di prestazione energetica- APE 2015-2025 (28/4), classi F-G	47,6%	39,0%	47,3%	44,6%	44,4%	50,2%
<i>Stima abitazioni classi F-G</i>	<i>31.188</i>	<i>52.242</i>	<i>55.652</i>	<i>107.082</i>	<i>247.362</i>	<i>12.905.854</i>

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

Nelle due tabelle successive (5.1 e 5.2) sono riportati i quadri completi sugli APE (2015-2025) in Friuli-Venezia Giulia ed Italia, per classe energetica, anno di costruzione, destinazione d'uso e motivazione dell'attestato.

Gli ultimi due prospetti (6.1 e 6.2) riportano un focus, disponibile per la zona climatica E dell'Italia (in cui rientra il FVG), sulle classi energetiche degli edifici, in base all'epoca di costruzione; in questo caso i dati sono specifici per le prime case situate in edifici residenziali.

Dai numeri emerge che la classe energetica più diffusa per gli edifici costruiti fino al 1972 è l'ultima, la G. Dal 1973 al 1991 la classe modale è la F, dal 1992 al 2005 la classe E, dal 2006 al 2015 la classe D e per gli immobili più recenti, edificati dopo il 2015, la classe A.

L'incidenza degli immobili meno efficienti rimane molto alta, sopra la metà fino al 1991, per poi scendere rapidamente nei periodi successivi quando sono stati progressivamente introdotte misure sempre più stringenti per favorire il risparmio energetico: 27,0% nell'intervallo 1992-2005, 8,8% per il periodo 2006-2015, e 3,8% per le costruzioni dell'ultimo decennio.

Fig. 5.1. Numeri APE, per classe energetica, anno di costruzione, destinazione d'uso e motivazione provincia, FVG e Italia, 2015-2025

CLASSE ENERGETICA	Numero di attestati di prestazione energetica- APE 2015-2025 (28/4) per classe					
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
A4	748	3.119	630	4.086	8.583	278.783
A3	370	813	482	1.440	3.105	141.828
A2	411	1.061	700	2.048	4.220	175.326
A1	558	1.629	1.393	2.747	6.327	216.941
B	781	2.228	1.960	3.433	8.402	271.189
C	1.495	3.747	3.828	6.145	15.215	455.731
D	2.887	6.224	7.457	10.917	27.485	861.378
E	3.856	6.341	8.430	13.068	31.695	1.160.009
F	4.694	6.968	11.350	15.580	38.592	1.572.810
G	5.413	9.123	11.024	19.726	45.286	2.022.262
TOTALE	21.213	41.253	47.254	79.190	188.910	7.156.257
ANNO DI COSTRUZIONE	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
prima del 1945	3.685	4.159	17.609	9.793	35.246	1.239.142
1945-1972	8.190	12.322	21.861	25.688	68.061	2.667.035
1973-1991	4.096	10.646	4.630	23.058	42.430	1.458.912
1992-2005	2.848	7.120	1.372	9.827	21.167	835.892
2006-2015	1.389	3.263	807	5.516	10.975	507.676
dopo il 2015	1.005	3.743	975	5.308	11.031	447.600
TOTALE	21.213	41.253	47.254	79.190	188.910	7.156.257
DESTINAZIONE D'USO	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
residenziale	18.836	36.676	43.213	70.504	169.229	6.254.470
non residenziale	2.377	4.577	4.041	8.686	19.681	901.787
TOTALE	21.213	41.253	47.254	79.190	188.910	7.156.257
MOTIVAZIONE APE	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
Nuova costruzione	524	2.622	556	3.394	7.096	309.066
Passaggio di proprietà	13.847	22.531	25.257	45.949	107.584	4.016.594
Locazione	3.687	8.540	9.227	15.369	36.823	1.674.438
Ristrutturazione importante	841	1.837	4.675	4.537	11.890	307.348
Riqualificazione energetica	1.424	3.547	5.358	6.033	16.362	392.518
Altro	890	2.176	2.181	3.908	9.155	456.293
TOTALE	21.213	41.253	47.254	79.190	188.910	7.156.257

Fonte: Siape-Enea

Fig. 5.2. Percentuali APE per classe energetica, anno di costruzione, destinazione d'uso e motivazione provincia, FVG e Italia, 2015-2025

CLASSE ENERGETICA	% Attestati di prestazione energetica- APE 2015-2025 (28/4) per classe					
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
A4	3,5%	7,6%	1,3%	5,2%	4,5%	3,9%
A3	1,7%	2,0%	1,0%	1,8%	1,6%	2,0%
A2	1,9%	2,6%	1,5%	2,6%	2,2%	2,4%
A1	2,6%	3,9%	2,9%	3,5%	3,3%	3,0%
B	3,7%	5,4%	4,1%	4,3%	4,4%	3,8%
C	7,0%	9,1%	8,1%	7,8%	8,1%	6,4%
D	13,6%	15,1%	15,8%	13,8%	14,5%	12,0%
E	18,2%	15,4%	17,8%	16,5%	16,8%	16,2%
F	22,1%	16,9%	24,0%	19,7%	20,4%	22,0%
G	25,5%	22,1%	23,3%	24,9%	24,0%	28,3%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ANNO DI COSTRUZIONE						
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
prima del 1945	17,4%	10,1%	37,3%	12,4%	18,7%	17,3%
1945-1972	38,6%	29,9%	46,3%	32,4%	36,0%	37,3%
1973-1991	19,3%	25,8%	9,8%	29,1%	22,5%	20,4%
1992-2005	13,4%	17,3%	2,9%	12,4%	11,2%	11,7%
2006-2015	6,5%	7,9%	1,7%	7,0%	5,8%	7,1%
dopo il 2015	4,7%	9,1%	2,1%	6,7%	5,8%	6,3%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
DESTINAZIONE D'USO						
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
residenziale	88,8%	88,9%	91,4%	89,0%	89,6%	87,4%
non residenziale	11,2%	11,1%	8,6%	11,0%	10,4%	12,6%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
MOTIVAZIONE APE						
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG	ITALIA
Nuova costruzione	2,5%	6,4%	1,2%	4,3%	3,8%	4,3%
Passaggio di proprietà	65,3%	54,6%	53,4%	58,0%	56,9%	56,1%
Locazione	17,4%	20,7%	19,5%	19,4%	19,5%	23,4%
Ristrutturazione importante	4,0%	4,5%	9,9%	5,7%	6,3%	4,3%
Riqualificazione energetica	6,7%	8,6%	11,3%	7,6%	8,7%	5,5%
Altro	4,2%	5,3%	4,6%	4,9%	4,8%	6,4%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: Siape-Enea

Fig. 6.1. Focus: APE, immobili residenziali, abitazioni principali, per classe energetica e anno di costruzione, zona climatica E, Italia

ITALIA, ZONA CLIMATICA E, DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, RESIDENZA PRINCIPALE - NUMERI							
CLASSE ENERGETICA	prima del 1945	1945-1972	1973-1991	1992-2005	2006-2015	dopo il 2015	totale
A4	9.006	22.984	11.140	4.919	13.589	129.693	191.331
A3	6.289	15.348	9.469	5.200	12.177	48.848	97.331
A2	8.278	25.865	18.479	10.205	17.422	32.273	112.522
A1	10.268	35.318	23.842	12.709	25.988	24.290	132.415
B	12.520	41.660	24.694	17.858	44.318	11.503	152.553
C	21.786	67.143	36.581	47.212	56.743	6.990	236.455
D	51.360	138.917	78.338	119.275	64.875	6.082	458.847
E	85.917	232.014	130.780	130.747	38.042	4.758	622.258
F	140.339	366.170	181.993	88.841	18.561	4.604	800.508
G	285.337	512.863	170.039	39.802	7.923	5.888	1.021.852
TOTALE	631.100	1.458.282	685.355	476.768	299.638	274.929	3.826.072
CLASSE MODALE	G	G	F	E	D	A	G
CLASSE A	33.841	99.515	62.930	33.033	69.176	235.104	533.599
CLASSI F-G	425.676	879.033	352.032	128.643	26.484	10.492	1.822.360

Fig. 6.2. Focus: percentuali APE, immobili residenziali, abitazioni principali, per classe energetica e anno di costruzione, zona climatica E, Italia

ITALIA, ZONA CLIMATICA E, DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, RESIDENZA PRINCIPALE - %							
CLASSE ENERGETICA	prima del 1945	1945-1972	1973-1991	1992-2005	2006-2015	dopo il 2015	totale
A4	1,4%	1,6%	1,6%	1,0%	4,5%	47,2%	5,0%
A3	1,0%	1,1%	1,4%	1,1%	4,1%	17,8%	2,5%
A2	1,3%	1,8%	2,7%	2,1%	5,8%	11,7%	2,9%
A1	1,6%	2,4%	3,5%	2,7%	8,7%	8,8%	3,5%
B	2,0%	2,9%	3,6%	3,7%	14,8%	4,2%	4,0%
C	3,5%	4,6%	5,3%	9,9%	18,9%	2,5%	6,2%
D	8,1%	9,5%	11,4%	25,0%	21,7%	2,2%	12,0%
E	13,6%	15,9%	19,1%	27,4%	12,7%	1,7%	16,3%
F	22,2%	25,1%	26,6%	18,6%	6,2%	1,7%	20,9%
G	45,2%	35,2%	24,8%	8,3%	2,6%	2,1%	26,7%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
CLASSE MODALE	G	G	F	E	D	A	G
CLASSE A %	5,4%	6,8%	9,2%	6,9%	23,1%	85,5%	13,9%
CLASSI F-G %	67,4%	60,3%	51,4%	27,0%	8,8%	3,8%	47,6%

Fonte: Siape-Enea

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.