



AGENZIA NAZIONALE PER LE
NUOVE TECNOLOGIE, L'ENERGIA E LO
SVILUPPO ECONOMICO SOSTENIBILE

Italian Better Funding Dialogue: Strumenti e strategie pubbliche per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio privato: un dialogo multilivello

Il patrimonio edilizio esistente come punto di partenza per valutare l'impatto della EPBD e della EED

26 Febbraio 2026, 14:00-18:00, Via dei Prefetti, 46, Roma (ANCI)

Arch. Francesca Caffari – DUEE-SPS-ESU



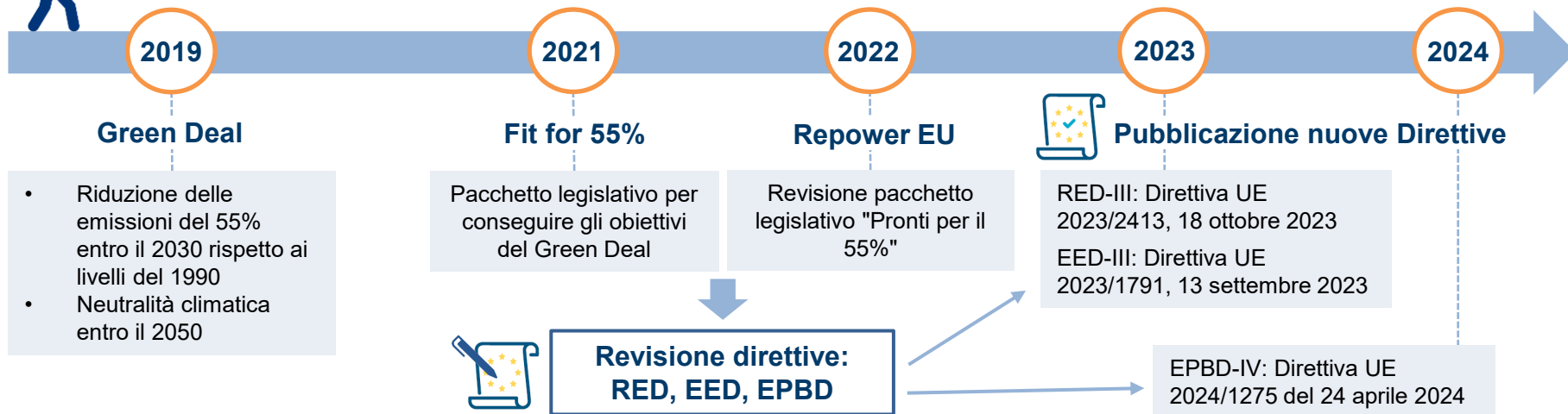
1101 0110 1100
0101 0010 1101
0001 0110 1110
1101 0010 1101
1111 1010 0000



Evoluzione della strategia energetica europea

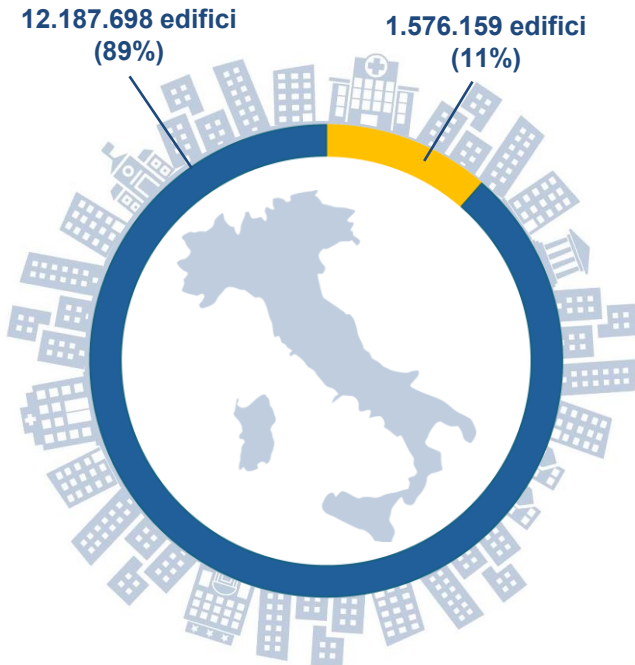


- Con il cosiddetto Green Deal, proposto dalla Commissione nel 2019, i paesi europei si sono impegnati a rendere l'UE climaticamente neutra entro il 2050 e a portare al 55% gli obiettivi di riduzione delle emissioni entro il 2030.
- Per conseguire tali obiettivi, nel 2021 è stato presentato un pacchetto legislativo noto come "Pronti per il 55%", di cui sono parte integrante la revisione della Direttiva sulle energie rinnovabili (RED) e le rifusioni della Direttive sull'efficienza energetica (EED) e della Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD).
- Le nuove Direttive tengono inoltre conto del Piano Repower EU, annunciato nel 2022, che ha comportato una revisione di quanto previsto dal pacchetto "Pronti per il 55%" alla luce dello scenario geopolitico che si è delineato a seguito dell'invasione russa dell'Ucraina nel febbraio 2022.



La consistenza del parco immobiliare nazionale

- Edifici non residenziali (compreso uso produttivo)
- Edifici residenziali



Fonte dei dati: [ISTAT 2011](#)

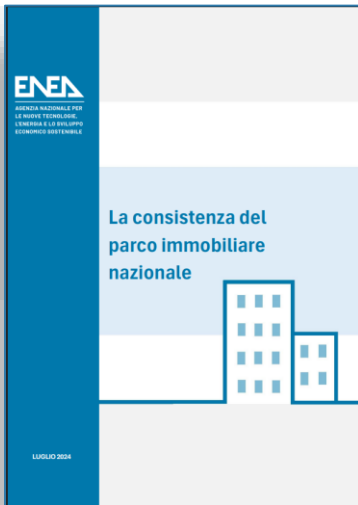


L'analisi della consistenza del parco immobiliare italiano e la definizione dello stato attuale della sua prestazione energetica rappresentano il punto di partenza imprescindibile per delineare i futuri scenari di efficientamento energetico, nel rispetto delle direttive europee EED ed EPBD



La consistenza del parco immobiliare nazionale

Publicazione ENEA: «[La consistenza del parco immobiliare nazionale](#)» (luglio 2024):



A cura di:
F. Caffari, N. Calabrese, G.
Murano, P. Signoretti (ENEA)

Con il supporto di:
P. Fabbri, M. Piscitelli (MEF)



Lo studio ha consentito di individuare:

- per ogni destinazione d'uso, il numero di edifici/unità immobiliari e la relativa superficie (ripartiti quando possibile per zona climatica, epoca di costruzione e area geografica) punto di partenza per elaborare il Piano Nazionale di Ristrutturazione degli Edifici previsto dall'Articolo 3 della EPBD.
- la superficie degli edifici della pubblica amministrazione, inclusa la quota di edifici pubblici vincolati oggetto di deroga ai sensi della EED.

FONTI DEI DATI:

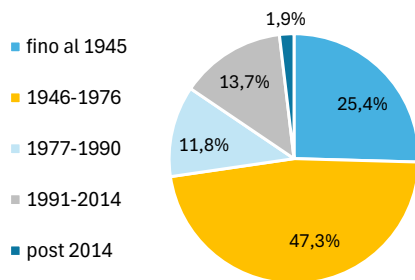
- [1] Ministero della Transizione Ecologica, [STREPIN 2020](#), elaborazioni Cresme ed ENEA
- [2] Agenzia delle Entrate, [Statistiche catastali 2020](#).
- [3] ISTAT, [Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni \(istat.it\)](#). Dati 2021.
- [4] Ministero della Salute, [Annuario Statistico del Servizio Sanitario Nazionale 2021](#).
- [5] Ministero dell'Istruzione e del Merito, [Portale Unico dei Dati della Scuola](#). Dati anno scolastico 2019/2020.
- [6] Ministero dell'Economia e delle Finanze, banca dati 2019. [Censimento dei beni immobili pubblici - MEF Dipartimento di economia](#)
- [7] ISTAT. Per i musei: [Indagine sui musei e le istituzioni similari: microdati ad uso pubblico](#); per le biblioteche: [Censimento sulle biblioteche pubbliche e private: microdati ad uso pubblico](#). Dati 2021.

Le analisi svolte da ENEA si inseriscono nell'attività del tavolo di lavoro avviato dal MASE a ottobre 2023 con l'obiettivo di aggiornare il Piano Nazionale Integrato Energia e Clima (PNIEC), il cui testo definitivo è stato inviato alla Commissione europea a giugno 2024.

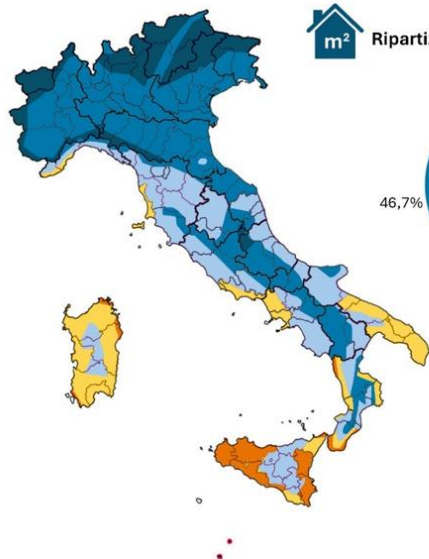
Il settore residenziale

Ripartizione superficie per epoca di costruzione

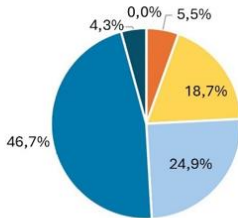
(Superficie totale \approx 3,5 mld di m²)



Ripartizione per zona climatica della superficie delle abitazioni



Ripartizione superficie abitazioni



- Zona A*
- Zona B
- Zona C
- Zona D
- Zona E
- Zona F

* Lampedusa e Linosa

Ripartizione per Regione delle abitazioni occupate e non occupate (35,2 milioni di abitazioni di cui 25,7 milioni occupate da residenti)



Legenda

Abitazioni totali:

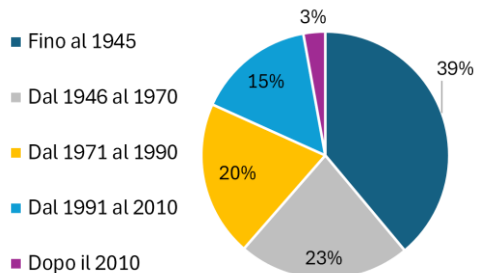
- Da 135.564 a 730.472
- Da 730.473 a 2.304.299
- Da 2.304.300 a 5.600.092

- ↑ Abitazioni occupate

Il settore non residenziale: esempio uffici pubblici

Ripartizione della superficie per epoca di costruzione

(Superficie lorda totale
≈ 38 mln di m²)

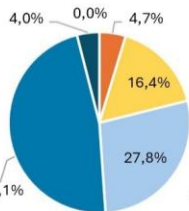


Ripartizione della superficie per zona climatica

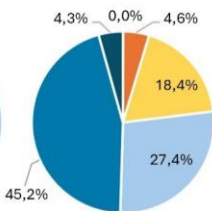


Ripartizione superficie uffici pubblici

Superfici totali



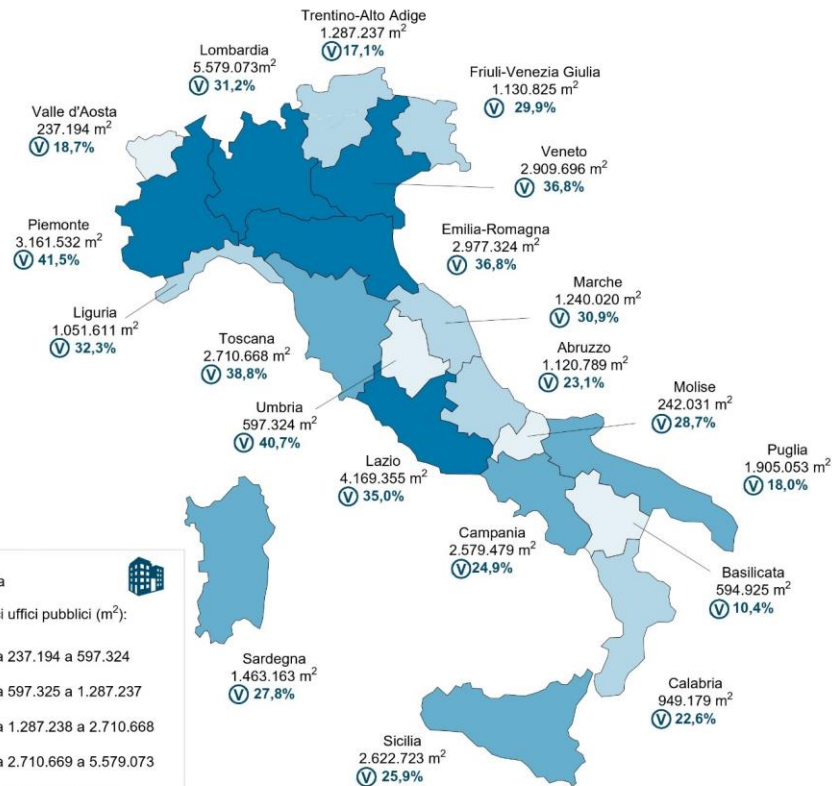
Superfici non vincolate



- Zona A *
- Zona B
- Zona C
- Zona D
- Zona E
- Zona F

* Lampedusa e Linosa

Ripartizione della superficie per Regione



Legenda

Superfici uffici pubblici (m²):

- Da 237.194 a 597.324
- Da 597.325 a 1.287.237
- Da 1.287.238 a 2.710.668
- Da 2.710.669 a 5.579.073
- Ⓢ Superficie vincolata

Riepilogo u.i. e superfici per destinazione d'uso

Finalità d'uso	Numero di unità immobiliari	Superficie totale lorda (m ²)	Superficie totale netta (m ²)
Residenziale totale	35.271.829	3.535.892.926	2.828.714.341
Abitazioni ERP	478.805	36.145.706	28.916.565
Altre abitazioni di proprietà pubblica	161.079	16.494.743	13.195.794
Abitazioni private	34.631.945	3.483.252.477	2.786.601.982
Totale commercio	1.422.214	402.352.100	321.881.680
Alberghi	66.517	36.550.400	29.240.320
Uffici privati	654.761	89.490.309	71.592.247
Uffici pubblici	38.375	38.529.201	30.823.361
Strutture sanitarie totali	28.980	63.630.044	50.904.035
Strutture sanitarie SSN	-	42.331.384	33.865.107
Strutture sanitarie private accreditate	-	21.298.660	17.038.928
Strutture residenziali collettive pubbliche non sanitarie	533	1.139.750	911.800
Scuole totali	61.802*	114.350.330	91.480.264
Scuole pubbliche	49.125	91.531.730	73.225.384
Scuole private	-	22.818.600	18.254.880
Università	1.878	9.362.407	7.489.926
Caserme	10.410	12.668.302	10.134.642
Penitenziari	304	4.339.375	3.471.500
Luoghi della cultura: biblioteche e musei	11.733*	10.331.519	8.265.215
Luoghi della cultura pubblici	10.805	8.208.419	6.566.735
Luoghi della cultura privati	-	2.123.100	1.698.480
Locali pubblici per lo spettacolo	4.390	3.554.992	2.843.994
Castelli e palazzi storici	2.312	3.497.741	2.798.193
Altri beni a uso pubblico	7.532	6.286.697	5.029.358
* Valore stimato			
Totale uso residenziale	35.271.829	3.535.892.926	2.828.714.341
Totale uso non residenziale	2.311.741	796.083.167	636.866.534

Note sulla definizione del perimetro considerato nelle analisi:

- Sono stati esclusi i luoghi di culto.
- Sono stati esclusi i fabbricati per attività produttive.
- Sono state escluse le strutture che, vista la destinazione d'uso, si presume non siano dotate di impianti di climatizzazione invernale ed estiva (fari, torri per segnalazioni marittime, fortificazioni e loro dipendenze, cantine, soffitte, rimesse, box, garage, posti auto aperti/scoperti, laboratori scientifici, magazzini e locali di deposito, mercati coperti, parcheggi collettivi).
- Sono stati inoltre trascurati gli edifici dichiarati come inutilizzati.



Ai sensi dell'Articolo 9 della EPBD, gli Stati membri possono «decidere di non applicare le norme minime di prestazione energetica» per gli edifici ufficialmente protetti.

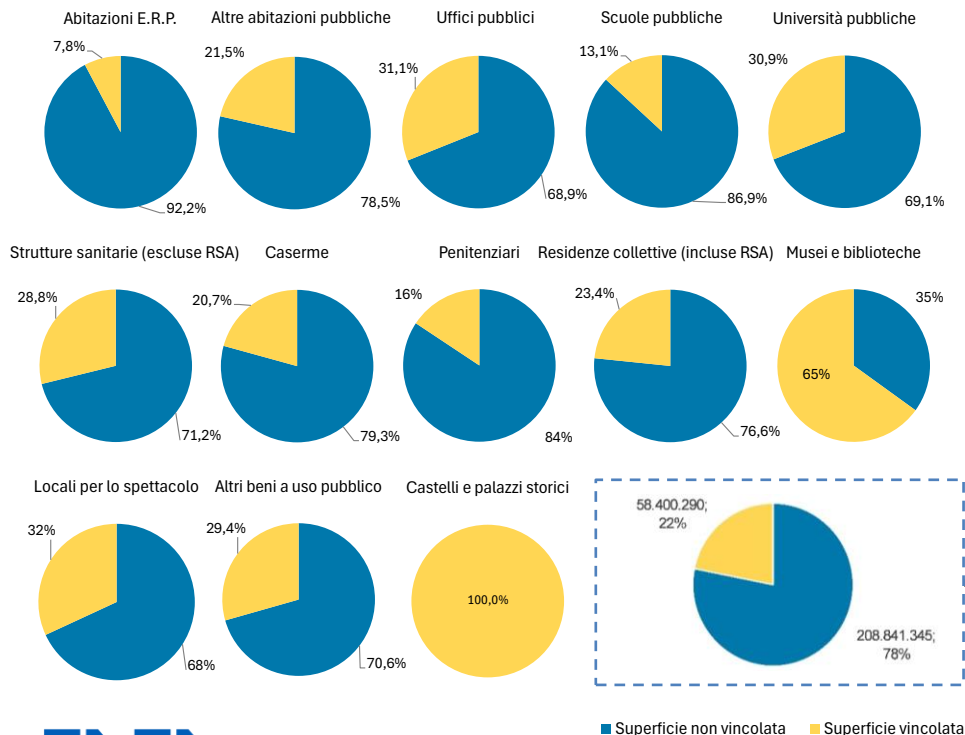


Ai sensi dell'Articolo 6 della EED, gli Stati membri possono «applicare requisiti meno rigorosi» per le categorie di edifici ufficialmente protetti.

Circa **4,3 miliardi di m²** di superficie lorda, corrispondente a circa **3,5 miliardi di m²** di superficie netta riscaldata.

Analisi superficiali di proprietà della PA

Riepilogo superficiali di proprietà pubblica per finalità d'uso (m²) con incidenza dei vincoli culturali e paesaggistici



Per la definizione del perimetro della pubblica amministrazione si è fatto riferimento alla **banca dati del Dipartimento dell'Economia del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF)**, che prevede la ricognizione degli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche ai sensi dell'art. 2, comma 222, della Legge del 23 dicembre 2009 n. 191.



Grazie ai dati comunicati dal MEF è stato possibile individuare la superficie degli edifici pubblici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, potenzialmente oggetto di deroga.

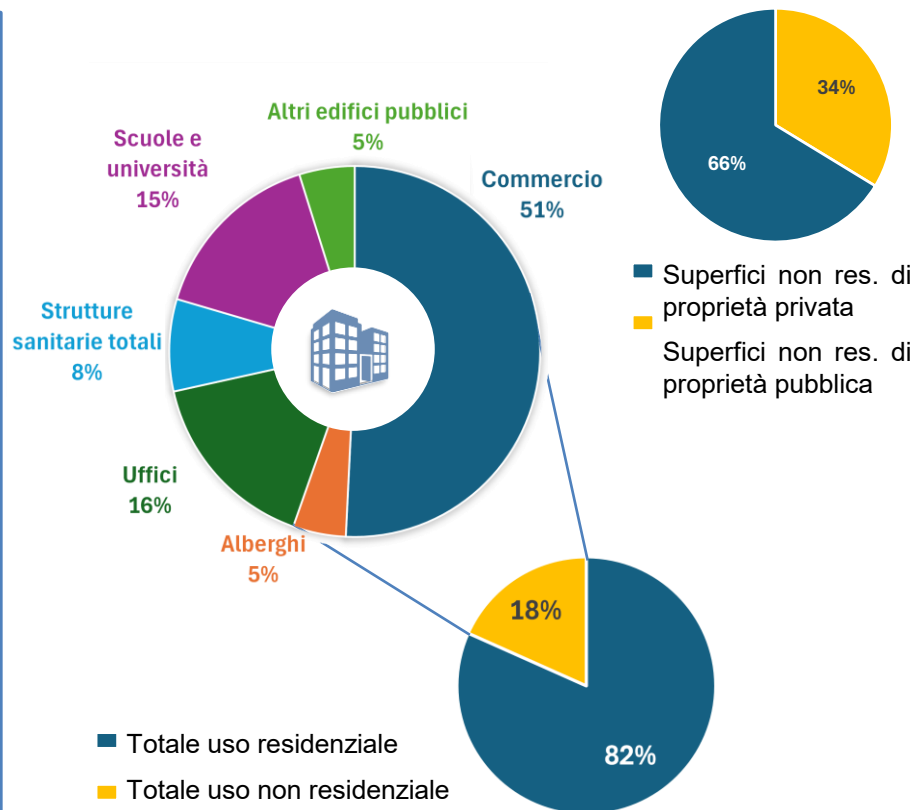


Sono stati individuati gli immobili che ricadono nelle seguenti tipologie di tutela (secondo il D. Lgs. 42/2004):

- area tutelata per legge - interesse paesaggistico (articolo 142);
- dichiarazione di interesse culturale (articolo 13);
- dichiarazione di notevole interesse pubblico (articolo 140);
- prescrizioni di tutela indiretta (articolo 45);
- immobile sottoposto a tutela - immobile con più di 70 anni di autore non più vivente (articolo 12);
- Immobile con verifica dell'interesse culturale in corso (articolo 12).

Riepilogo complessivo superfici

Codice	Tipologia unità immobiliari	Superficie lorda (m ²)	Superficie riscaldata netta (m ²)	Superficie riscaldata netta priva di vincoli (m ²)	% Superficie vincolata	Superficie riscaldata netta vincolata (m ²)
R	Residenziali	3.535.892.926	2.828.714.341	2.126.971.257	24,8%	701.743.084
	<i>Abitazioni private occupate</i>	2.521.503.262	2.017.202.610	1.512.901.957	25,0%	504.300.653
	<i>Abitazioni private non occupate</i>	961.749.215	769.399.372	577.049.529	25,0%	192.349.843
	<i>Edilizia Residenziale Pubblica</i>	36.145.706	28.916.565	26.661.073	7,8%	2.255.492
	<i>Altre abitazioni di proprietà pubblica</i>	16.494.743	13.195.794	10.358.698	21,5%	2.837.096
NR	Non-residenziali	796.083.167	636.866.535	536.521.089	15,8%	100.345.445
	<i>Di cui</i>					
(a)	<i>Uffici</i>	128.019.510	102.415.608	75.647.403	26,1%	26.768.205
(b)	<i>Scuole</i>	114.350.330	91.480.264	79.496.349	13,1%	11.983.915
(c)	<i>Università</i>	9.362.407	7.489.926	5.175.539	30,9%	2.314.387
(d)	<i>Ospedali e altre attività sanitarie</i>	63.630.044	50.904.035	36.855.122	27,6%	14.048.913
(e)	<i>Alberghi</i>	36.550.400	29.240.320	20.468.224	30,0%	8.772.096
(f)	<i>Luoghi della cultura</i>	10.331.519	8.265.215	2.892.825	65,0%	5.372.390
(g)	<i>Attività commerciali</i>	402.352.100	321.881.680	298.839.300	7,2%	23.042.380
(h)	<i>Caserma</i>	12.668.302	10.134.642	8.036.771	20,7%	2.097.871
(i)	<i>Prigioni</i>	4.339.375	3.471.500	2.926.475	15,7%	545.026
(l)	<i>Locali pubblici per lo spettacolo</i>	3.554.992	2.843.994	1.933.916	32,0%	910.078
(m)	<i>Castelli e palazzi storici</i>	3.497.741	2.798.193	0	100,0%	2.798.193
(n)	<i>Altre unità immobiliari a uso pubblico</i>	7.426.447	5.941.158	4.249.165	28,5%	1.691.992
T	Totale (R + NR)	4.331.976.093	3.465.580.876	2.663.492.346	23,1%	802.088.528



Direttive EPBD e EED: quali superfici considerare



Definizione superficie soggetta a disposizioni EPBD

Superficie totale netta (comprese le u.i. pubbliche)	3.466	Mln m ²
Di cui priva di vincoli	2.663	Mln m²
Superficie totale netta residenziale (comprese le u.i. pubbliche)	2.829	Mln m ²
Di cui priva di vincoli	2.127	Mln m ²
Superficie totale netta riscaldata non residenziale (comprese le u.i. pubbliche)	637	Mln m ²
Di cui priva di vincoli	537	Mln m ²



Definizione superficie soggetta a disposizioni EED

Superficie totale netta (solo u.i. pubbliche)	217	Mln m ²
Di cui priva di vincoli	167	Mln m²
Superficie totale netta residenziale (solo u.i. pubbliche)	42	Mln m ²
Di cui priva di vincoli	37	Mln m ²
Superficie totale netta riscaldata non residenziale (solo u.i. pubbliche)	175	Mln m ²
Di cui priva di vincoli	130	Mln m ²



Arch. Francesca Caffari
Francesca.caffari@enea.it



1101 0110 1100
0101 0010 1101
0001 0110 1110
1101 0010 1101
1111 1010 0000

