

Case green, cambiano le norme l'efficienza dà valore agli immobili

By Francesco Antonini
giu 12, 2026



Nuove regole nazionali ed europee, obblighi più stringenti sulle fonti rinnovabili, edifici a **emissioni zero** e maggiore attenzione alla qualità energetica del patrimonio immobiliare: se ne è parlato ieri giovedì 11 giugno a Udine, all'auditorium Comelli della Regione in via Sabbadini, durante il convegno organizzato dall'Amministrazione regionale e da **Fvg Energia** spa.

Circa quattrocento professionisti hanno aderito all'invito a partecipare all'incontro di aggiornamento, segno evidente dell'interesse verso novità normative che avranno ricadute concrete non solo per i tecnici, ma anche per i cittadini. Già oggi infatti gli studi

degli **specialisti immobiliari** (in questo caso Patrigest-Gabetti Lab) stimano che un salto di classe energetica dalla G alla A - misurabile attraverso l'Ape, l'Attestazione di prestazione energetica - può generare un incremento del valore al metro quadro fino al +40,4%. Enea, in collaborazione con Mce Lab, stima addirittura fino a +45% per gli immobili inutilizzati o sfitti. Lo studio Nomisma-Rockwool ha calcolato che un intervento medio da 24mila euro genera un aumento di valore di circa 14.500 euro, con un ritorno economico superiore al 23%. Anche intervenendo solo sugli impianti senza toccare l'involucro (interventi "soft"), il valore cresce mediamente del +4,8%. Con cappotto termico, infissi e sostituzione degli impianti (interventi "hard"), si sale al +14,8%.

Baritussio: nuovi criteri

Franco Baritussio, presidente di Fvg Energia, lo ha ricordato nel suo intervento di saluto introduttivo: "Evoluzioni normative di carattere europeo e nazionale ridefiniranno i criteri di progettazione, di riqualificazione e gestione degli edifici, e detteranno nuovi standard prestazionali. Inoltre, verranno ampliati gli obblighi di integrazione con fonti energetiche rinnovabili. Inevitabilmente - ha spiegato ancora Baritussio - vi saranno effetti tecnici immediati sulle attività dei professionisti che misurano e determinano le **prestazioni energetiche** degli edifici. E, in modo altrettanto inevitabile, verranno a modificarsi sia il valore degli edifici, sia i relativi effetti su compravendite e locazioni".

Zanin e i numeri del sistema Ape

Il direttore generale di Fvg Energia, **Piero Mauro Zanin**, ha auspicato che i tecnici certificatori, presenti in gran numero nell'auditorium, "ci aiutino a far capire al cittadino che anche piccoli contributi all'efficienza energetica nel proprio appartamento si trasformano in mancate emissioni, e quindi in benefici ambientali". Con l'aiuto di alcune slides, Zanin ha inquadrato i numeri legati alle attestazioni di prestazione energetica (Ape), un sistema che mette in moto **3600 certificatori** iscritti al catasto, per un totale di 310mila attestazioni depositate finora in Friuli Venezia Giulia: "Una dimensione - ha osservato ancora Zanin - che ci permette di avere una banca dati

importante sugli edifici, informazioni che vorremmo rendere interoperative con i dati del catasto impianti termici, gestito da molti anni dalla nostra società". Quanto ai dati degli Ape attualmente depositati "c'è molto lavoro da fare - ha annotato il dg di Fvg Energia - in quanto ancora molte abitazioni appartengono alle classi meno performanti, dalla D alla G, ma gli incentivi a efficientare gli edifici messi in campo dalla Regione stanno dando risultati. Nel corso degli anni la parte meno performante, la classe G, si è ridotta e c'è un aumento delle classi migliori".

Con l'assessore all'Energia **Fabio Scoccimarro** impegnato fuori sede, per l'Amministrazione regionale ha portato i saluti **Massimo Canali**, direttore centrale Difesa dell'ambiente, energia e sviluppo sostenibile, mentre **Elena Caprotti**, direttore del Servizio di transizione energetica della Regione, ha inquadrato più nel dettaglio i temi dell'incontro.

Le relazioni tecniche

Alberto Boriani, tecnico di Isnova, ha spiegato il decreto legislativo che recepisce la **direttiva europea Red III**, che entrerà in vigore il 3 agosto, e il nuovo decreto requisiti minimi, già operativo dal 3 giugno. La direttiva dispone obblighi di emettere energia rinnovabile in percentuali determinate per il "pubblico" e per i privati. Vengono disposti obblighi anche per le ristrutturazioni di secondo livello, che interessano più del 25 per cento della superficie disperdente. Quanto al nuovo decreto sui requisiti minimi, Boriani ha spiegato l'introduzione dei ponti termici, che comporterà una variazione della classe energetica dell'edificio, e le previsioni relative alle colonnine di ricarica elettrica che in questo momento, ha spiegato il professionista di Isnova, è un'opportunità e non un obbligo, dunque oggetto di possibili incentivi.

Francesca Caffari, di Enea, si è invece soffermata sulla **direttiva europea Ecbd IV**, quella ribattezzata Case green e non ancora adottata dall'Italia. Sono stati trattati i temi del passaporto di ristrutturazione degli edifici e il concetto di emissioni zero. La direttiva europea punta a un parco edilizio totalmente decarbonizzato entro il 2050, con obblighi di emissioni zero per le nuove costruzioni pubbliche già dal 2028.

Ape e impianti termici

Angelo Belluzzo, direttore tecnico di Fvg Energia, in un intervento a due voci assieme alla collega **Angela Sanchini**, ha illustrato il lavoro che la spa regionale sta attuando per arrivare all'interoperabilità e al collegamento tra il **catasto degli impianti termici** e quello degli Ape. "Sono novità - è stato spiegato dall'architetto Sanchini - che renderanno più facile l'inserimento dei dati da parte dei tecnici". Il direttore Belluzzo ha ricordato anche il lavoro di Fvg Energia in vista della costituzione della Comunità energetica rinnovabile (Cer) di area vasta, un processo che arriverà a compimento entro la fine dell'anno e che introdurrà anche il catasto delle Cer regionali.

Sanchini ha fornito indicazioni concrete ai professionisti circa le modalità di stesura delle **Attestazioni di prestazione energetica**, alimentando una serie di richieste di chiarimenti da parte della platea. Il dg Zanin ha ribadito l'importanza dell'alleanza "tra Fvg Energia e i certificatori che lavorano sul territorio e sono chiamati a far rispettare norme e procedure ai loro clienti". E' stato raccomandato il massimo scrupolo nella certificazione da parte dei professionisti, in quanto la classe energetica di un edificio ha diretti rapporti con il suo valore di mercato: "Se acquisto un edificio di classe A e poi scopro che in realtà era di classe C o D - è stato spiegato - posso rivalermi sia sul proprietario sia sul tecnico che ha redatto la certificazione".

Al convegno, che attribuiva crediti ai professionisti, ha partecipato anche il presidente del Collegio dei geometri di Udine, **Lucio Barbiero**.