

Catasto Ape affidato a Fvg Energia "come stanno" le case in Fvg

By Francesco Antonini
dic 19, 2025



Il 16 per cento degli edifici del Friuli Venezia Giulia merita un'ottima pagella energetica, il 39 per cento presenta voti intermedi e poco meno del 45 per cento ricade nelle due fasce più basse, le classi F e G. Ma se si prendono in considerazione i dati più recenti, quelli relativi agli ultimi due anni, è chiara l'inversione di tendenza, con un quinto degli edifici (19,4%) nelle classi green e una contrazione degli immobili di classe G e F che sfiora l'8 per cento.

È questa la prima e più immediata fotografia del catasto Ape del Friuli Venezia Giulia, ovvero le 254.490 attestazioni di prestazione energetica in corso di validità, che corrispondono a una carta d'identità dell'immobile in fatto di consumi ed efficienza. Numeri che sono emersi oggi nel corso della conferenza stampa organizzata da Fvg Energia, la spa interamente partecipata dalla Regione e incaricata di mettere in pratica le linee di indirizzo sulla transizione energetica.

Baritussio e Zanin: passaggio importante

Come ricorda il presidente della società regionale, Franco Baritussio, "a dicembre Fvg Energia ha preso in carico la gestione del catasto Ape, in precedenza affidato a Insiel che ringrazio per la disponibilità e per la collaborazione. Si tratta di un passaggio importante per adempiere alle funzioni che ci ha affidato il legislatore nella direzione dell'efficientamento e della sostenibilità energetica".

La spa costituita alla fine del 2022 e avviata verso la piena operatività ha infatti già in casa il catasto degli impianti termici, preziosa eredità di Ucit srl che è confluita nel nuovo soggetto regionale. "Poter disporre di questo quadro d'insieme - ha aggiunto Baritussio - ci consente di programmare con piena cognizione di causa le azioni che la Regione ci chiede sul territorio".

"Fvg Energia - ha ribadito il direttore generale della società, Piero Mauro Zanin - è una convinta sostenitrice delle misure che la Regione ha messo in campo per garantire l'efficientamento energetico degli immobili, da ultimo con un bando da 50 milioni". "Solo in questo modo - prosegue Zanin - è infatti possibile misurare il prima e il dopo, considerando che la forma di energia più immediata, sicura e accessibile è proprio quella che risparmiamo". Una quantificazione da inserire nel Pniec, il Piano nazionale integrato per l'energia e il clima, e che diventa strategica anche in vista dell'obiettivo di creare un mercato regionale per i crediti di carbonio, vale a dire i certificati negoziabili che corrispondono alle tonnellate di anidride carbonica non emesse nell'atmosfera.

Cos'è l'Ape e chi deve presentarla

L'Attestazione di prestazione energetica è una certificazione che deve essere rilasciata da un tecnico abilitato: in Friuli Venezia Giulia si sono messi all'opera 3480 certificatori, 13 enti formatori e ben 241 notai. L'Ape valuta l'efficienza energetica di un immobile, misurando la quantità di energia necessaria per mantenere l'edificio a una temperatura confortevole e soddisfare altri bisogni energetici.

L'Ape è un obbligo per i proprietari degli immobili in alcune specifiche situazioni: vendita, donazione, trasferimento a titolo gratuito o locazione, ristrutturazione "importante" (si tratta di una categoria specifica, con parametri ben definiti, e non di un semplice aggettivo) e nuova costruzione.

Nel catasto regionale ora gestito da Fvg Energia ci sono 307.666 Ape depositate, ma più di 50mila attestazioni sono già scadute. La durata di validità della certificazione energetica è infatti di 10 anni, in assenza di modifiche strutturali. Dal 2016 in poi sono state presentate 254.490 attestazioni, e su questo patrimonio immobiliare sono stati elaborati i dati generali presentati oggi dalla spa.

Nella maggior parte dei casi (53,75%, pari a 136.801 Ape) le attestazioni sono state chieste per un passaggio di proprietà. A seguire i casi di locazione (20,28 per cento), riqualificazione energetica (9,53%) e ristrutturazione importante (6,31%). Le Ape per nuova costruzione rappresentano solo il 3,89% del totale regionale.

Il quadro attuale

La gran parte degli immobili certificati con attestazioni in corso di validità è rappresentata dalle abitazioni adibite a residenza continuativa: sono 216.005, pari all'84,88% del totale. A seguire la categoria delle attività commerciali (4,40%) e quella degli uffici (3,36%).

Le classi di attestazione più virtuose sono quelle A, con la A4 in cima alla lista. In Fvg ci sono 10.458 immobili che appartengono alla categoria top, pari al 4,11% del totale. Ma degne di nota sono anche le classi A3 (4329 immobili, 1,70%), A2 (5914 immobili, 2,32%) e A1 (8546 immobili, 3,36%). Rientra nelle categorie green anche la classe B, con 11.524 Ape, pari al 4,53%.

Di livello intermedio invece le classi C (8,15%), D (14,69%) ed E (16,61%). Ampiamente migliorabili le prestazioni energetiche delle ultime due classi, la F che con 51246 immobili pesa per il 20,14% e la G che è la fascia più numerosa: 62079 immobili, pari al 24,39 per cento del totale.

Gli ultimi due anni

I segnali di controtendenza però sono chiari. I dati riportati sul sito nazionale Siape e relativi alle certificazioni effettuate negli ultimi due anni, 2024 e 2025, indicano in Friuli Venezia Giulia un aumento delle classi virtuose, dalla A4 alla B, fino ad arrivare al 19,4 per cento del totale, in pratica un quinto degli immobili certificati. Per contro, la classe G scende al 18,3 per cento e la F al 17,3%: il totale delle abitazioni più energivore si abbassa dunque fino al 35,6 per cento, contro il 44 per cento delle Ape riferite agli ultimi 10 anni.

Dati peraltro in linea con il sesto Rapporto annuale nazionale sulla certificazione energetica degli edifici, realizzato da Enea e dal Comitato termotecnico italiano energia e ambiente, che segnala nel 2024 un passo avanti importante sul fronte dell'efficienza energetica, con le classi da A4 a B che raggiungono il 20% del totale e le fasce F e G che scendono al 45,3%, migliorando il dato decennale (49,8%) peggiore di quasi 6 punti percentuali rispetto al Fvg.

Il confronto tra province

I dati dell'Enea consentono infine un confronto tra le Ape presentate nelle diverse province. A scontare le maggiori difficoltà sono, comprensibilmente, le aree caratterizzate da un patrimonio immobiliare più datato. La provincia di Trieste ha solo l'11,9 per cento di edifici nelle classi più virtuose, da A4 a B, e il 44,7 per cento di immobili nelle classi F e G. Solo leggermente migliore la situazione di Gorizia: 13,4% nelle classi top, 46,8 per cento nelle due ultime fasce.

La provincia di Udine risale al 17,6 per cento nelle classi green e scende al 43,9% nelle classi più energivore. Il primato spetta all'area di Pordenone: il 21,5 per cento degli immobili rientra nelle classi più efficienti, solo il 38,2 per cento nelle categorie F e G.