

VECCHIO MATTONI
Allarme in Lombardia

Il 60% delle case va ristrutturato
Dal 2030 saranno fuori norma
2,5 milioni di ville e condomini

La mappatura dopo la direttiva dell'Europa per ridurre consumi energetici e inquinamento. Sul mercato il 45,4% è ancora in classe G: record a Pavia (60%), Bergamo la più green

di **Luca Balzarotti**
MILANO

Il 60% delle abitazioni, più di una su due in Lombardia, va ristrutturato. La fotografia scattata da Silvi Costruzioni Edili sulla base di dati Istat, Enea, Agenzia delle Entrate e Politecnico di Milano è allarmante: circa 2,5 milioni di edifici residenziali su oltre 4 milioni sono in classe energetica F e G. Tradotto in consumi, necessitano rispettivamente tra i 121 e i 160 kilowatt per metro quadrato o più di 160. Dal 2030 non saranno più a norma. Secondo la direttiva "Case Green" approvata dal Parlamento europeo il 14 marzo, tutte le case dovranno avere la certificazione E (91-120 kilowatt per metro quadrato) entro il 2030, da migliorare in D (con consumi tra 71 e 90 kilowatt) entro il 2033. Dal 2028 gli edifici nuovi saranno a emissioni zero.

L'indagine scattata da Immobiliare.it Insights - l'unità specializzata in analisi di mercato di Immobiliare.it, portale leader in Italia - conferma la stessa fotografia anche per gli edifici residenziali al centro di compravendite: il 45,4% (circa uno su due) è in classe G, il 15% in F. Il 12,7% è invece a basso consumo energetico (classe A o superiore con consumi tra 15 e 30 kilowatt). Nel Pavese la percentuale di case in classe G arriva al 60%, a Bergamo si registra il dato più basso (meno del 40%).

La mappatura in Lombardia

	Totale	Da ristrutturare (classi f e g)	Totale	Da ristrutturare (classi f e g)
1	643.896	386.338	231.803	139.082
2	619.009	371.405	222.843	133.706
3	505.262	303.157	181.894	109.137
4	459.502	275.701	165.421	99.253
5	382.855	229.713	137.828	82.697
6	337.721	202.633	121.580	72.948
7	281.015	168.609	101.165	60.699
8	262.876	157.726	94.635	56.781
9	196.222	117.733	70.640	42.384
10	188.734	113.241	67.944	40.767
11	175.857	105.514	63.309	37.885
12	99.907	59.944	35.967	21.580
Totale	3.152.058	2.391.714	1.495.028	897.017



● Gli edifici residenziali
● Le unità abitative

Le classi energetiche sul mercato immobiliare

	Nel capoluogo							Nel resto della provincia						
	A o superiore	B	C	D	E	F	G	A o superiore	B	C	D	E	F	G
Bergamo	16,1%	6,4%	8,9%	9,6%	13,8%	14,3%	31%	16,1%	6,4%	8,9%	9,6%	13,8%	14,3%	31%
Brescia	15,2%	6%	6%	8,2%	11%	13,8%	39,8%	12,8%	5,1%	3,9%	8%	11%	13,4%	45,8%
Como	16%	4,4%	4,3%	7,3%	10%	13%	45,1%	11,5%	6,8%	4,3%	6,2%	9,9%	11,6%	47%
Cremona	15,4%	8,1%	4,6%	6,2%	8,2%	11%	46,8%	6,2%	4,2%	2,9%	8,3%	10,5%	22,1%	45,9%
Lecco	12,3%	3,4%	3,3%	6,2%	8,4%	16,7%	45,9%	6,2%	3,4%	3,3%	6,2%	8,4%	16,7%	45,9%
Lodi	9%	3,5%	8,3%	7,4%	6,7%	14,2%	47,5%	9%	3,5%	8,3%	7,4%	6,7%	14,2%	47,5%
Mantova	8,6%	4,4%	5,7%	7,5%	8,7%	15,4%	49,3%	8,6%	4,4%	5,7%	7,5%	8,7%	15,4%	49,3%
Milano	3,5%	3,5%	2,9%	6,5%	7,8%	15,2%	55,5%	3,5%	3,5%	2,9%	6,5%	7,8%	15,2%	55,5%
Monza	6,3%	5,5%	5,1%	6,7%	10,8%	15,2%	50,3%	6,3%	5,5%	5,1%	6,7%	10,8%	15,2%	50,3%
Pavia	3,5%	4,5%	3,4%	7,8%	8,6%	19,2%	53%	3,5%	4,5%	3,4%	7,8%	8,6%	19,2%	53%
Sondrio	9,7%	3,1%	3,5%	6,8%	7,8%	13,9%	55,1%	9,7%	3,1%	3,5%	6,8%	7,8%	13,9%	55,1%
Varese	10,8%	3,3%	3,5%	7,9%	13,3%	19,7%	41,2%	10,8%	3,3%	3,5%	7,9%	13,3%	19,7%	41,2%
Lombardia	12,2%	4,1%	3,8%	7,7%	12,2%	18,1%	41,9%	12,2%	4,1%	3,8%	7,7%	12,2%	18,1%	41,9%
Monza	27,3%	3,2%	2,2%	4,7%	12,1%	16,7%	33,8%	27,3%	3,2%	2,2%	4,7%	12,1%	16,7%	33,8%
Pavia	20,3%	6,4%	4,1%	6,7%	11%	15,5%	38%	20,3%	6,4%	4,1%	6,7%	11%	15,5%	38%
Sondrio	8,5%	4,1%	2,9%	4,8%	6,3%	14,2%	59,2%	8,5%	4,1%	2,9%	4,8%	6,3%	14,2%	59,2%
Varese	5,1%	3,9%	3,7%	5,5%	8%	12,3%	61,5%	5,1%	3,9%	3,7%	5,5%	8%	12,3%	61,5%
Sondrio	12,9%	4,2%	5,6%	15,9%	11,3%	17,3%	37,3%	12,9%	4,2%	5,6%	15,9%	11,3%	17,3%	37,3%
Varese	10,3%	4,1%	6,4%	8,5%	10,5%	11,9%	33,8%	10,3%	4,1%	6,4%	8,5%	10,5%	11,9%	33,8%
Varese	5,6%	3,3%	2,1%	12,4%	7,3%	13,6%	55,8%	5,6%	3,3%	2,1%	12,4%	7,3%	13,6%	55,8%
Varese	9,8%	4,2%	3,5%	7,6%	8,6%	12,2%	54,2%	9,8%	4,2%	3,5%	7,6%	8,6%	12,2%	54,2%
Lombardia	12,7%	4,8%	4,2%	7,3%	10,6%	15%	45,4%	12,7%	4,8%	4,2%	7,3%	10,6%	15%	45,4%



I tempi delle compravendite: meno di 3 mesi nel capoluogo lombardo, quasi 7 in Valtellina

Milano la più veloce, Sondrio lenta

MILANO

È **Milano** la città in cui si vende più velocemente un immobile. Nel capoluogo lombardo l'attesa dura meno di tre mesi. Secondo l'indagine realizzata da Immobiliare.it Insights, unità specializzata in analisi di mercato di Immobiliare.it, il portale leader in Italia, Milano - la più cara con una media di 5.199 euro al metro quadrato - è anche l'unico capoluogo di provincia in

Lombardia dove per trovare un acquirente bastano mediamente meno di quattro mesi. La seconda classificata è Monza, terza città più cara in Lombardia (2.634 euro al metro quadrato), con 4,1 mesi di attesa media. Precede Bergamo con 4,2 mesi e un prezzo medio di 2.378 euro. Quarta è Lecco con 4,2 mesi (2.119 euro al metro quadrato), quinta Pavia (4,6 mesi, 2.193 euro al metro quadrato).

Il mercato immobiliare lombardo più "lento" si trova a Son-

drio, con una media di 6,7 mesi per vendere casa, preceduto da Cremona (6,5 mesi), con cui il centro valtellinese condivide il primato di città meno cara (1.336 euro al metro quadro). Dove il costo del mattone cresce, i tempi medi di vendita si abbassano. Non manca però qualche eccezione: Como (2.736 euro) al metro quadrato e Lodi (1.787 euro), nonostante valori distanti, presentano la stessa velocità di vendita: 4,7 mesi.

L.B.



Un addetto del settore edile al lavoro