

## Nota Stampa

***11,6 milioni di abitazioni hanno più di 40 anni di età,  
sono energivore e dispendiose per i cittadini***

### **L'Italia sta invecchiando... e anche le sue case**

***Obsolescenza e spazi meno efficienti riducono il valore degli immobili del 25%***

**Milano, novembre 2014** – L'Italia è uno dei Paesi con la popolazione più anziana del mondo, e anche le nostre case lo dimostrano: il **36,6% delle abitazioni del nostro Paese** (11,6 milioni di unità immobiliari) ha più di 40 anni di vita, con picchi del **42%** in alcune grandi città. Questo è quanto emerge dall'ultima indagine dell'Ufficio Studi di **Immobiliare.it** (<http://www.immobiliare.it>), che ha evidenziato la crescita progressiva del numero di abitazioni che necessitano di interventi di manutenzione.

Se si considera, invece, come anno di riferimento il **1977** – anno cruciale per l'edilizia perché sono entrate in vigore le prime norme sull'efficienza energetica degli edifici – la percentuale di abitazioni costruite prima di questa data arriva al **58,4%: 18,5 milioni di immobili su tutto il territorio nazionale** non sono stati progettati in un'ottica di risparmio energetico.

L'età avanzata del patrimonio lo rende quindi, oltre che obsoleto, anche particolarmente **energivoro**: un immobile che supera i **30 anni di età** consuma in un anno, mediamente, **dai 180 ai 200 Kwh/mq**. Un fabbisogno enorme se si considera che un'abitazione in **classe B**, standard minimo per le nuove costruzioni, arriva a consumare in media **tra i 30 e i 40 Kwh/mq all'anno**.

*«È ora di riqualificare il nostro patrimonio immobiliare – ha dichiarato **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – e per farlo bisogna limitare la costruzione di nuove abitazioni, puntando alla manutenzione di quelle già esistenti e invecchiate. In questo modo, si ridurranno il consumo del suolo, il fabbisogno energetico globale e la necessità di infrastrutture per la mobilità. Reinvestire sui quartieri obsoleti delle nostre città, infine, può rivelarsi la risposta migliore alla nuova domanda abitativa».*

A livello di regioni, è la **Basilicata** a contare il numero maggiore di abitazioni costruite prima del 1970: qui queste arrivano a rappresentare il 39,3% del totale. Al Sud si registra il patrimonio immobiliare più datato: in **Sicilia, Campania e Abruzzo** la percentuale di abitazioni con oltre 40 anni di età arriva a incidere del 38,3% sul totale; seguono **Marche (38,2%) e Calabria (38,2%)**. In **Friuli Venezia Giulia** e in **Trentino Alto Adige** la percentuale degli immobili che risalgono a prima del 1970 è la più bassa del Paese, rappresentando rispettivamente il 31,2% e il 31,3% del totale.

Guardando alle città, **Potenza** arriva ad avere il 42% del totale delle abitazioni risalenti a più di 40 anni fa. La segue **Palermo**, dove l'incidenza di questi immobili risulta al 41,3%. A contare il dato più basso è **Rimini**, dove ci si ferma al 32,2%. A Roma il livello è piuttosto elevato e arriva al 38,3%; più basso quello di Milano dove sul totale delle abitazioni, il 33,5% del totale risale a prima del 1970.

**Effettuare lavori di ristrutturazione permetterebbe di evitare la svalutazione degli immobili:** secondo i calcoli dell'Ufficio Studi, gli immobili ultraquarantenni non ristrutturati hanno un prezzo al metro quadro mediamente inferiore del **25%** rispetto ad abitazioni realizzate a partire dal 2000. Le città capoluogo di regione in cui si registra la maggiore differenza di prezzo tra immobili ultraquarantenni (e allo stato originale) ed immobili nuovi sono **Trieste** e **Torino**: qui abitazioni di questo tipo costano, mediamente, circa il **30% in meno**.

**Di seguito l'età delle abitazioni in Italia:**

Abitazioni in Italia	numero di unità	percentuale sul totale
Precedenti al 1970	11.600.000	36,6%
Tra 1970 e 1977	6.900.000	21,8%
Tra 1978 e 2000	8.700.000	27,4%
Successive al 2000	4.500.000	14,2%

**Questa la classifica relativa ai dati delle 20 regioni italiane:**

REGIONE	Abitazioni costruite prima del 1970 (% sul totale)
Basilicata	39,3%
Abruzzo	38,3%
Sicilia	38,3%
Campania	38,3%
Marche	38,2%
Calabria	38,2%
Molise	37,2%
Umbria	37,1%
Lazio	37,0%
Puglia	37,0%
Toscana	36,2%
Emilia Romagna	34,3%
Piemonte	34,2%
Veneto	34,0%
Liguria	33,1%
Lombardia	33,1%
Sardegna	33,0%
Valle d'Aosta	32,1%
Trentino	31,3%
Friuli Venezia Giulia	31,2%

Questa la situazione dei capoluoghi di regione, con indicazione della differenza di prezzo di vendita degli immobili ultraquarantenni e allora stato originale rispetto ad immobili simili ma costruiti dopo il 2000:

Regione	Capoluogo	Percentuale di immobili precedenti al 1970	Differenza del prezzo di vendita rispetto ad immobili realizzati a partire dall'anno 2000
Abruzzo	Pescara	40,1%	-24,3%
Basilicata	Potenza	42,0%	-23,0%
Calabria	Catanzaro	40,7%	-23,9%
Campania	Napoli	40,4%	-24,2%
Emilia Romagna	Bologna	35,1%	-25,3%
Friuli Venezia Giulia	Trieste	33,5%	-29,6%
Lazio	Roma	38,3%	-24,3%
Liguria	Genova	38,1%	-27,1%
Lombardia	Milano	33,5%	-27,4%
Marche	Ancona	40,6%	-23,9%
Piemonte	Torino	34,5%	-29,5%
Puglia	Bari	39,5%	-23,5%
Sardegna	Cagliari	35,1%	-24,4%
Sicilia	Palermo	41,3%	-23,4%
Toscana	Firenze	39,0%	-23,9%
Umbria	Perugia	39,3%	-24,3%
Veneto	n.d.		
Valle d'Aosta	n.d.		
Trentino Alto Adige	n.d.		
Molise	n.d.		

Fonte: Ufficio Studi Immobiliare.it

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Vittoria Giannuzzi – Federica Tordi  
 392.9252595 – 391.4738883  
 02.87107413-09 - 02.00661-154/159;  
[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)

**MY PR per Immobiliare.it**

Roberto Grattagliano - Federica Scalvini - Simone Rossi  
[roberto.grattagliano@mypr.it](mailto:roberto.grattagliano@mypr.it), [federica.scalvini@mypr.it](mailto:federica.scalvini@mypr.it), [caterina.biondi@mypr.it](mailto:caterina.biondi@mypr.it), [simone.rossi@mypr.it](mailto:simone.rossi@mypr.it)  
 02.54123452