



DIRETTIVA «CASE GREEN»:

Principi, limiti ed opportunità

Introduzione

La Direttiva Green EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*) fa parte di un pacchetto di riforme (FIT for 55 – *Green Deal* relativo agli impegni europei per rispettare il Quadro Nazionale sulla biodiversità sancito dall'ONU a Montreal) e mira a ridurre le emissioni dell'UE per raggiungere l'obiettivo delle 0 emissioni entro il 2050 attraverso la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio europeo e il miglioramento dell'efficienza energetica.

Introduce criteri per la riduzione generale dell'impatto del consumo energetico in ambito edilizio e fissa obiettivi temporali progressivi fino al 2050. I parametri variano a seconda della tipologia di edificio, distinguendo tra quelli di nuova costruzione, quelli che necessitano di interventi di ristrutturazione, quelli residenziali e non.

I passi normativi

- Direttiva approvata dal Parlamento Europeo a marzo 2024
- Approvata dagli Stati membri il 10.04.2024 (ad esclusione dell'Italia e dell'Ungheria)
- Parere positivo Ecofin (riunione Ministri dell'Economia di ogni Stato membro) il 12.04.2024
- Pubblicata in Gazzetta Ufficiale UE il 08.05.2024 ed entrerà in vigore 20 giorni dopo
- Seguirà l'emanazione della legge di recepimento degli Stati membri entro 2 anni dalla pubblicazione

I Macro obiettivi

- Raggiungere la **neutralità climatica entro il 2050**: ogni Stato membro dovrà adottare un piano nazionale di riduzione progressiva del consumo di energia degli edifici. Ogni Paese potrà stabilire autonomamente su quali edifici concentrarsi
- Complessivamente, il 55% della riduzione dei consumi energetici deve essere ottenuto tramite la **ristrutturazione degli edifici** con le prestazioni inferiori
- Adozione di **misure statali per la riduzione dell'energia primaria media** utilizzata dagli edifici pari al 16% entro il 2030 e al 20-22% entro il 2035 per i residenziali; al 16% entro il 2030 e al 26% entro il 2033 per i non residenziali
- **Obiettivo di zero emissioni dal 2028** per tutti gli **edifici pubblici di nuova costruzione**; dal **2030** anche le **nuove costruzioni residenziali private**.
- I nuovi edifici dovranno essere pronti ad **ospitare impianti fotovoltaici o solari termici sui tetti**. Tale installazione diventerà la norma. Per gli edifici pubblici e non residenziali esistenti l'energia solare dovrà essere installata gradualmente, a partire dal 2027 e fino al 2029, se economicamente e funzionalmente fattibile. È previsto un calendario per l'installazione variabile a seconda della superficie degli edifici.

Esclusioni

- edifici vincolati e protetti: da punto di vista storico, monumentale, belle arti... riconosciuti come tali!
- edifici temporanei
- Chiese ed edifici di culto
- abitazioni indipendenti con superficie sotto i 50 mq
- seconde case occupate per meno di 4 mesi/anno (nulla viene detto però su quelle utilizzate per gli affitti brevi, B&B, ecc.)
- prevista anche la possibilità di esentare l'edilizia sociale pubblica, qualora i lavori di riqualificazione farebbero aumentare gli affitti in modo sproporzionato, rispetto al risparmio conseguibile in bolletta

Sussidi e incentivi

- Dal 2025 dovranno essere **sospesi i sussidi per l'installazione di caldaie autonome che funzionano con combustibili fossili**. Gli Stati dovranno elaborare piani dettagliati per **l'eliminazione graduale dell'uso dei combustibili fossili nel settore del riscaldamento e del raffreddamento**, con l'obiettivo finale di **eliminare completamente le caldaie alimentate da tali combustibili entro il 2040**. Ci saranno **incentivi per l'utilizzo di sistemi ibridi** (pompa di calore e caldaie)
- **Massimo sostegno alle ristrutturazioni importanti** cioè agli interventi di ristrutturazione a fasi che converta progressivamente edifici energivori in edifici a emissioni 0
- **Incentivi per la *smart readiness* degli edifici** ovvero la loro predisposizione e capacità a utilizzare le tecnologie intelligenti per adattare il loro funzionamento alle esigenze dell'occupante, in particolare per quanto riguarda la qualità ambientale interna e il comfort termico
- **Impatto sui bonus per l'edilizia**, alcuni eliminati (vedi quelli per le caldaie a gas), alcuni incentivanti i lavori di ristrutturazione. Tra le forme di sostegno alla transizione energetica sono incentivate le detrazioni e i crediti fiscali o lo sconto in fattura, anche se **non è previsto alcun finanziamento europeo per favorire l'applicazione della Direttiva**.

Non solo edilizia...

La Direttiva, in un'ottica di complessivo «Green Deal», fa riferimento anche alla **mobilità sostenibile**: a seconda del numero di posti auto negli edifici – di nuova costruzione o sottoposti ad una ristrutturazione importante – dovranno essere garantiti:

- l'installazione di almeno un punto di ricarica ogni *tot* posti auto
- l'installazione di pre-cablaggio per almeno una *tot* percentuale di posti auto e condotti per cavi elettrici per i restanti posti auto, per consentire l'installazione in un secondo momento di punti di ricarica
- spazi per il parcheggio delle biciclette

Maggiori limiti e criticità

- **Edilizia «storica» non espressamente esclusa dall'applicazione della Direttiva:** problema su come installare i sistemi di efficientamento energetico tenuto conto della tipologia di patrimonio immobiliare in Italia. Il 72% degli edifici in Italia è stato costruito ante L. 373/76 (probabilmente questi edifici sono attualmente in classe G e pertanto dovranno essere sottoposti ad una «ristrutturazione importante»).
- **Doppia ristrutturazione per gli edifici con classificazione energetica «bassa»?** A guardare gli obiettivi graduali di riqualificazione sembrerebbe di sì...
- **Condominio:** problema sulle modalità in cui verranno assunte decisioni in merito all'efficientamento energetico nei condomini e sulle singole unità immobiliari condominiali (si procederà come per il Superbonus?)
- **Incentivi fiscali nazionali:** saranno possibili incentivi fiscali da parte degli Stati membri (art. 17 Direttiva), occorrerà capire quali saranno e se saranno efficaci
- **Differenziazione valori immobiliari:** attualmente non ci sono molte differenziazioni soprattutto in caso di vendita o affitto degli immobili e pertanto non v'è molto dislivello di valori immobiliari (cosa che si intende invece incentivare con la Direttiva). Ciò avrà delle conseguenze di impatto effettivo sul costo degli immobili e sui valori degli affitti.

Quali opportunità

- Riduzione di consumi ed emissioni nel breve termine
- Aiuto per tutta la filiera delle costruzioni e del settore dell'efficiamento energetico sia a livello di occupazione che di valore aggiunto (ci sarà un'impennata dei costi della manodopera e delle materie prime)
- Reale possibilità di riqualificazione del nostro patrimonio edilizio nella direzione di un maggior efficienza energetica
- Tutela della salute e dell'ambiente
- Possibilità per l'Italia di «sganciarsi» dalle forniture estere di gas e petrolio
- **Modifica del mercato immobiliare:** ci sarà una torrenziale immissione sul mercato immobiliare di immobili non efficientati da parte di proprietari che vorranno liberarsi di abitazioni non riqualificati o riqualificabili (anche sul piano economico finanziario) in grado di saturare il mercato immobiliare

Roadmap Direttiva EPBD

ENTRO
31.12.2024



Sistemi di automazione e controllo per gli impianti

Gli edifici non residenziali devono avere sistemi di automazione e controllo per gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione con potenza superiore a 290 kW.

DAL
1.01.2025



Stop incentivi caldaie

Fine agli incentivi fiscali per l'installazione di caldaie che utilizzano combustibili fossili.

ENTRO
31.12.2025



Piano nazionale di ristrutturazione

Gli stati membri dovranno presentare il piano nazionale di ristrutturazione degli edifici

ENTRO
31.12.2026



Impianti solari edifici pubblici e ENR

Dovranno essere installati impianti solari su tutti gli edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 mq

ENTRO
1.01.2027



Limite del GWP

L'Italia dovrà elaborare una tabella di marcia per introdurre valori limite del GWP totale cumulativo per gli edifici di nuova costruzione

ENTRO
31.12.2027



Impianti solari edifici pubblici e ENR

Dovranno essere installati impianti solari su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali (ENR) con superficie superiore a 2000 mq e su quelli con superficie superiore a 500 mq sottoposti a ristrutturazione

DAL
1.01.2028



Nuovi edifici pubblici ad emissione zero

I nuovi edifici pubblici di nuova costruzione dovranno essere ad emissioni zero.

Scatta l'obbligo del calcolo del GWP durante il ciclo di vita degli edifici di nuova costruzione con una superficie superiore a 1000 mq

Roadmap Direttiva EPBD

ENTRO
31.12.2029



Impianti solari su nuovi edifici residenziali

Impianti solari richiesti per nuovi edifici residenziali e parcheggi coperti adiacenti.

DAL
1.01.2030



Nuovi edifici ad emissione zero

I nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero.

ENTRO
31.12.2030



Impianti solari su tutti gli edifici pubblici

Gli impianti solari saranno obbligatori su edifici pubblici con superficie oltre 250 mq.

DAL
31.12.2030



Consumi medi ER e ENR < 16%

I consumi medi degli edifici residenziali (ER) e non residenziali dovranno ridursi del 16% rispetto al 2020

DAL
1.01.2033



Consumi medi ENR < 26%

Il consumo energetico medio degli edifici non residenziali dovrà diminuire del 26% rispetto al 2020.

ENTRO
31.12.2035



Consumo medio < 20-22% rispetto al 2020

Il consumo medio di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale nazionale dovrà ridursi del 20-22% rispetto al 2020.

DAL
1.01.2040



Stop caldaie a gas



Decarbonizzazione del parco immobiliare europeo





GRAZIE PER L'ATTENZIONE

www.studiolegally.com

info@studiolegally.com