

La nuova direttiva *“case green”*

cosa potrebbe riservarci il futuro

Mario Petrulli
Avvocato



Premessa

Come è noto, è in corso la revisione della Direttiva Europea 2018/844/UE EPBD (efficienza energetica degli edifici), con novità ancora non del tutto definite.

L'obiettivo della direttiva è quello di ridurre i consumi energetici degli edifici pubblici e privati e le emissioni di CO₂, attraverso le ristrutturazioni di una larga fetta del patrimonio immobiliare degli Stati membri; il testo fa parte del Progetto *Fit for 55*, con cui l'Unione Europea vuole ridurre del 55% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990.

Non potendo esaminare nel dettaglio la revisione della direttiva per evidenti ragioni di spazio e premettendo che eventuali novità potranno sempre essere decise dalla politica europea prima della versione definitiva della direttiva aggiornata, segnaliamo ai lettori alcuni aspetti rilevanti.

L'edificio a emissioni zero

Una delle novità più interessanti è l'introduzione della definizione di "edificio a emissioni zero" (*zero-emission building* – ZEB), ossia un edificio ad altissima prestazione energetica, in cui la quantità molto bassa di energia è interamente coperta da energia da fonti rinnovabili a livello di edificio, di quartiere o di comunità.

Nella zona mediterranea, in cui è ricompresa l'Italia, affinché un edificio di nuova costruzione possa dirsi a emissioni zero, il suo consumo totale annuo di energia non deve superare i 60kWh/(m².a), nel caso in cui si tratta di un edificio residenziale, ovvero i 70kWh/(m².a) laddove si tratta di uffici. Tale tipologia diventerà il nuovo standard per gli edifici di nuova costruzione a partire dal 2027 per quelli occupati da enti pubblici o di proprietà di questi ultimi e a partire dal 2030 per tutti gli altri edifici di nuova costruzione.

Quanto agli edifici esistenti, si prevede che gli edifici pubblici e le unità immobiliari non residenziali dovranno essere ristrutturati e migliorati almeno fino alla classe di prestazione energetica F entro il 1° gennaio 2027, e almeno fino alla classe E entro il 1° gennaio 2030, mentre gli edifici e le unità immobiliari residenziali dovranno conseguire almeno la classe F entro il 2030 e almeno la classe E entro il 2033.



Il Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici

È richiesto agli Stati membri di adottare un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, la cui predisposizione passa attraverso un processo scandito da periodiche interlocuzioni tra gli Stati stessi e la Commissione Europea (con quest'ultima facoltizzata a rivolgere delle raccomandazioni specifiche ai singoli Paesi).

La prima proposta di piano dovrà essere presentata alla Commissione entro il 30 giugno 2024 e la Commissione dovrà, a sua volta, rivolgere agli Stati le proprie raccomandazioni entro i sei mesi successivi alla presentazione. Il primo piano definitivo dovrà essere presentato alla Commissione entro il 30 giugno 2025.

Norme minime di prestazione energetica a livello UE

Viene, inoltre, introdotto un nuovo strumento normativo, reputato essenziale per incentivare la ristrutturazione degli edifici esistenti su larga scala e affrontare i principali ostacoli alla ristrutturazione: si tratta delle norme minime di prestazione energetica, che dovrebbero applicarsi agli edifici con le prestazioni peggiori e contribuire al miglioramento del parco immobiliare nazionale, nella prospettiva di conseguire un parco immobiliare decarbonizzato entro il 2050.

Le norme minime di prestazione ener-

getica a livello dell'Unione si basano su classi di prestazione energetica armonizzate, che dovrebbero essere rinnovate entro la fine del 2025 e in cui la nuova classe A corrisponderebbe agli edifici a emissioni zero, mentre la nuova classe G corrisponderebbe al 15% degli edifici con le prestazioni peggiori del parco immobiliare nazionale.

Gli Stati membri provvedono affinché gli edifici pubblici o non residenziali diversi da questi siano soggetti a ristrutturazione e migliorati fino a raggiungere almeno la classe di prestazione energetica F entro l'inizio del 2027 e almeno la classe di prestazione energetica E entro l'inizio del 2030, e che gli edifici residenziali aventi le prestazioni energetiche peggiori conseguano almeno la classe F entro il 2030 e almeno la classe E entro il 2033.

Gli Stati potranno decidere di esentare dall'obbligo di applicazione delle norme minime di prestazione energetica le seguenti categorie edilizie:

- edifici ufficialmente protetti in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico, nella misura in cui il rispetto delle norme implichi un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto;
- edifici di culto;
- fabbricati temporanei, edifici residenziali usati meno di quattro mesi



Il parco immobiliare italiano e le criticità

In Italia, gli edifici a destinazione d'uso residenziale risultano pari a 12,42 milioni, con quasi 32 milioni di abitazioni; oltre il 65% di tale parco edilizio ha più di 45 anni, ovvero è precedente alla legge n. 373 del 1976, prima legge sul risparmio energetico. Il 22% della superficie utile riscaldata è relativo all'epoca di costruzione precedente il 1945 e un ulteriore 42% all'epoca 1946-1980. Il 43% degli edifici residenziali si colloca nella zona climatica E (45% della superficie utile riscaldata), seguita dalle zone C e D con il 22% e 23% (rispettivamente il 20% e il 24% della superficie).

Le abitazioni in edilizia residenziale pubblica (abitazioni di proprietà o gestiti da aziende ex IACP) sono poco più di 710.000, in prevalenza in zone climatiche E (43%) e D (27%).

Secondo l'ISTAT, gli edifici e i complessi di edifici ad uso non residenziale in Italia sono circa un milione e mezzo, pari all'11% del totale.

Sul territorio italiano sono presenti circa 56.000 edifici ad esclusivo o prevalente uso scolastico, il 30% dei quali è concentrato in 10 province (le prime tre, Roma, Milano e Napoli). Il 50% degli edifici scolastici risale all'epoca di costruzione 1946-1976 e il 18% a prima del 1946.

Il settore commercio raggruppa tipologie edilizie eterogenee: interi edifici (supermercati, grandi magazzini, ecc.), complessi di edifici (centri commerciali, ecc.), porzioni di edifici (negozi, botteghe, ecc.). Le unità immobiliari ad uso commercio ubicate all'interno di edifici con diversa destinazione d'uso prevalente sono 1.162.263, per una superficie di 82.651.700 mq. Anche in questo caso la zona climatica E risulta prevalente, 42% del totale.

Sul territorio italiano sono, inoltre, presenti oltre 27.000 edifici ad esclusivo o prevalente uso alberghiero. Poco più di un edificio su cinque è stato realizzato in epoca anteriore al 1919. Nel 2017 risultano in Italia oltre 27.000 strutture sanitarie tra pubbliche e private accreditate: in totale, i posti letto utilizzati per degenza ordinaria, *day-hospital* e *day-surgery* sono 165.260 per le strutture pubbliche e 43.897 per le strutture private accreditate. Risultano, infine, 7.351 edifici e unità

all'anno o comunque con un consumo inferiore al 25% del consumo annuo;

- fabbricati con una superficie coperta inferiore a 50 mq.

Incentivi finanziari

Per il perseguimento delle finalità di miglioramento energetico, gli Stati membri potranno:

- utilizzare i finanziamenti nazionali e i finanziamenti disponibili stabiliti a livello dell'Unione, in particolare il dispositivo per la ripresa e la resilienza, il Fondo sociale per il clima, i fondi della politica di coesione, InvestEU, i proventi delle aste per lo scambio di quote di emissioni di gas a effetto serra- ETS e altre fonti di finanziamento pubblico;
- promuovere l'introduzione di strumenti d'investimento e di finanziamento abilitanti – quali prestiti per l'efficienza energetica e mutui ipotecari per la ristrutturazione degli edifici, contratti di rendimento energetico, incentivi fiscali, sistemi di detrazioni fiscali, sistemi di detrazioni in fattura, fondi di garanzia, fondi destinati a ristrutturazioni profonde, fondi destinati alle ristrutturazioni che garantiscono una soglia minima significativa di risparmi energetici mirati e

norme relative al portafoglio di mutui ipotecari –, in modo da sostenere la mobilitazione degli investimenti;

- assicurare l'istituzione di strutture di assistenza tecnica, anche attraverso sportelli unici, rivolti a tutti gli operatori coinvolti nella ristrutturazione degli edifici;
- prevedere misure e finanziamenti per promuovere l'istruzione e la formazione, al fine di assicurare una forza lavoro sufficiente con un livello adeguato di competenze corrispondenti alle esigenze del settore edilizio.

Al più tardi dal 1° gennaio 2027, gli Stati membri non possono più offrire incentivi finanziari per l'installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle selezionate per gli investimenti prima del 2027.

Gli incentivi finanziari, essi andranno destinati in via prioritaria alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica e alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare. Laddove tali incentivi vengano destinati ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri dovranno destinarli sia ai proprietari sia ai locatari, in particolare fornendo un sostegno locativo oppure imponendo limiti agli aumenti dei canoni di locazione.

immobiliari a uso caserma e 198 penitenziari¹.

I numeri parlano chiaro: l'impatto delle future novità sarà importante sul patrimonio immobiliare esistente e comporterà la necessità di interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica per un'ampia fetta di immobili. Le conseguenze saranno importanti sia sul piano strettamente finanziario sia su quello del mercato immobiliare:

- in merito al primo aspetto, per quanto concerne i privati, sarà fondamentale la predisposizione di incentivi e forme di ausilio per i proprietari interessati; per gli immobili pubblici sarà necessario individuare risorse specifiche, con rischi di introduzione di nuove imposte e/o riduzione di somme destinate ad altri scopi;
- in merito al secondo aspetto, è evidente che gli edifici che non riusciranno ad adeguarsi nei tempi previsti subiranno un deprezzamento del proprio valore.

(1) <http://documenti.camera.it/leg18/dossier/pdf/ES065.pdf>



Senza trascurare, ovviamente, che l'arco temporale concesso appare esiguo, soprattutto in considerazione della mole di interventi prevedibili e della congiuntura economica attuale certamente poco favorevole, visto che ancora l'economia risente della coda dell'emergenza da Co-

vid-19 e sta affrontando, da oltre un anno, le conseguenze della guerra tra Ucraina e Russia.

Sarà necessario, in ogni caso, attendere la versione definitiva della nuova veste della direttiva, prima di poter esprimere un compiuto giudizio finale.

Al fianco degli artigiani. Da generazioni.

Il **Gruppo Genius**, affianca gli artigiani produttori di zanzariere da più di 40 anni. Due generazioni.

La nostra esperienza ci permette di fornirvi evoluti sistemi in kit e in barre per *zanzariere avvolgibili, a cingolo, plissettate, scorrevoli e fisse* che possono essere facilmente assemblate direttamente nella vostra officina, liberandovi dall'acquisto di prodotti dei vostri concorrenti operanti sullo stesso vostro mercato.

E anche dalle lunghe e improduttive attese imposte dai prodotti a misura.

Consultate il sito **geniusgroup.it** per conoscere i nostri prodotti;

moderni, collaudati e al passo.

Affiancabili con i vostri.

Di qualsiasi generazione essi siano.

Smart•Roll



Smart•Roll:
Spazzola adesiva per la pulizia delle zanzariere.

www.geniusgroup.it
bacchigenius@geniusgroup.it
stiltendegenius@geniusgroup.it



www.geniusgroup.it

Genius[®]
GROUP
soluzioni per zanzariere