



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

APPROFONDIMENTO NORMATIVO

A cura del Comitato Sostenibilità, luglio 2024

www.assoimmobiliare.it

INTRODUZIONE

Negli ultimi anni, il **panorama normativo** è stato attraversato da un vero e proprio «**tsunami**»: con il pacchetto *Fit-For-55*, volto a rafforzare i target in materia clima / energia che l'Unione Europea si è data per il 2030, sono state riviste numerose direttive europee che interessano il settore immobiliare.

Il processo di revisione, giunto alle sue battute finali, ha portato alla luce gli **elementi essenziali che influenzeranno significativamente il settore immobiliare nel corso dei prossimi anni**. Le slides seguenti sintetizzano i punti salienti e gli indirizzi che dovranno ora essere recepiti nel nostro ordinamento.

Oltre alla sfera normativa, **aspetti più volontari** stanno guadagnando ampio consenso e adesione da parte del settore immobiliare: certificazioni di sostenibilità e protocolli ambientali stanno diventando un driver significativo di crescita del valore degli asset immobiliari, riflettendo l'evolversi delle esigenze e delle aspettative degli investitori e del mercato. Le slides offrono in chiusura un focus su questi sviluppi di mercato.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

1. SVILUPPI NORMATIVI

www.assoimmobiliare.it

Il nuovo quadro normativo di riferimento alla luce del pacchetto Fit-for-55

Proposta PNIEC 2023

- Introduzione di nuovi obiettivi di efficientamento e riduzione di GHG al 2030
- Approfondimento [slides 2-3](#)

Direttiva Casa Green (EPBD)

- Obiettivi di efficientamento e riduzione delle emissioni per gli edifici nuovi/esistenti
- Approfondimento nello specifico allegato della Newsletter N. 1

Direttiva Efficienza Energetica (EED)

- Nuovi obiettivi di efficienza energetica al 2030
- Obblighi di riqualificazione per gli immobili pubblici
- Approfondimento [slides 4-5](#)

CER

- Incentivi per impianti a fonti rinnovabili < 1 MW
- Approfondimento [slide 6](#)

EU ETS 2

- Nuovo sistema di scambio di quote di emissione a copertura degli edifici; introduzione a partire dal 2027
- Approfondimento [slides 7-8](#)

EU Taxonomy

- Definizione delle attività economiche sostenibili, come aiuto agli investitori nell'identificare opportunità di investimento verdi

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

- Nuovi requisiti di rendicontazione maggiormente dettagliati per le aziende, inclusi gli attori del settore immobiliare

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

- Regolamento europeo che richiede che i prodotti finanziari includano investimenti sostenibili o promuovano caratteristiche ambientali e sociali

Proposta PNIEC 2023

PNIEC: DOCUMENTO CHIAVE PER LA FISSAZIONE DEGLI OBIETTIVI NAZIONALI ENERGIA/CLIMA AL 2030 E PROGRAMMAZIONE DELLE POLITICHE NECESSARIE PER IL LORO RAGGIUNGIMENTO

- **Draft di aggiornamento** del PNIEC, derivante dal rafforzamento degli obiettivi energia e clima avvenuta con il Pacchetto Fit-for-55 e il Piano RePowerEU al 2030. La **versione finale** dovrà essere elaborata e inviata entro il **30 giugno 2024**.
- Le **misure individuate non risultano sufficienti**; rispetto ai nuovi obiettivi EU, rimangono dei **gap** rispetto agli obiettivi **Efficienza Energetica e Emissioni nei settori non-ETS**.
- Nel corso dei prossimi 12 mesi sarà avviato un processo di riflessione su **nuove iniziative** per innalzare ulteriormente il livello di ambizione.

Principi

- **Neutralità tecnologica**
- **Pragmatismo** nella fissazione degli obiettivi
- Attenzione ai costi dell'energia e alla **sostenibilità economica e sociale** della transizione energetica (incluso attenzione alla povertà energetica)

Linee di accelerazione

- **Fonti rinnovabili elettriche**
- **Produzione di combustibili rinnovabili** (biometano e idrogeno)
- **Ristrutturazione edilizie ed elettrificazione dei consumi finali** (pompe di calore)
- Diffusione di auto elettriche e politiche per la riduzione della mobilità privata
- CCS (sequestro, trasporto e cattura della CO2)

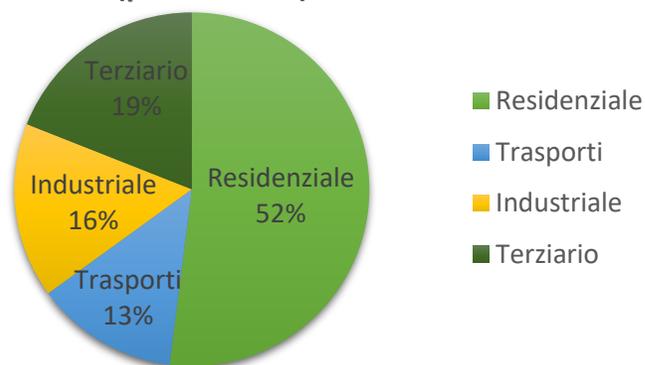
Leve

- **Aggiornamento e messa a punto di politiche già esistenti** (regolazione, semplificazione, incentivi)
- **Piena attuazione di quanto previsto dal PNRR**
- **Predisposizione del nuovo capitolo RePowerEU**
- **Ulteriori politiche**, per i trasporti, l'industria, l'agricoltura, la ricerca e l'economia

PNIEC 2023 – Misure per l'efficienza energetica

	unità di misura	Dato rilevato	PNIEC 2019		PNIEC 2023: Scenario di riferimento	PNIEC 2023: Scenario di policy ¹	Obiettivi FF55 RepowerEU
			2021	2030	2030	2030	2030
Emissioni Gas Serra							
Riduzione dei GHG vs 2005 per tutti gli impianti vincolati dalla normativa ETS	%	-47%	-44%	-56%	-55%	-62%	-62% ²
Riduzione dei GHG vs 2005 per tutti i settori non ETS	%	-17%	-23%	-33%	-28,6%	-35,3% / -37,1%	-43,7% ^{3,4}

Quadro di sintesi dei risparmi attesi 2021-2030 delle misure di promozione dell'efficienza energetica, per settore (percentuale)



MISURE SUGGERITE PER IL SETTORE EFFICIENZA

Efficientamento settore residenziale

- Incremento del **tasso di ristrutturazione degli edifici**, con forte penetrazione di **tecnologie per l'elettificazione dei consumi, automazione e controllo** e massiva diffusione degli interventi di **isolamento**
- Installazione di **pompe di calore come sistema principale di riscaldamento**
- **Riforma degli incentivi fiscali** che identifichi **priorità di intervento** (meno performanti e situazioni di povertà energetica) e che differenzi il livello di assistenza in base all'efficacia in termini di miglioramento della prestazione energetica e utilizzo delle fonti rinnovabili
- **Nuove politiche e misure**, identificando **nuovi strumenti** per il coinvolgimento dei privati e del settore pubblico
- Introduzione del sistema **EU ETS per gli edifici** a partire dal 2027

Efficientamento settore PA

- Necessario lanciare un grande piano di efficientamento

Efficientamento settore non-residenziale

- Necessario **aggiornare le misure**. Potenziale di risparmio non ancora sfruttato

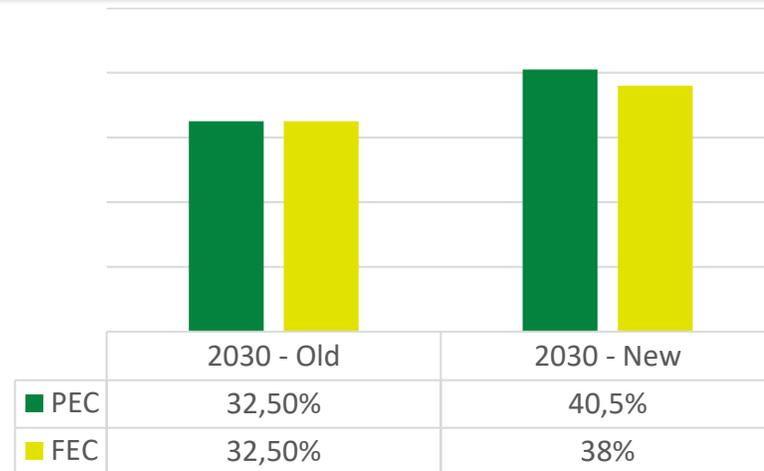
Efficientamento settore industriale

- Semplificazione e **ampliamento degli interventi** ammessi ai meccanismi esistenti

Le **misure identificate dal PNIEC non risultano sufficienti** a raggiungere gli obiettivi definiti dal quadro Fit-For-55 riguardo la riduzione delle emissioni nei settori non-ETS. Si rende dunque necessario avviare una significativa riduzione delle emissioni, da conseguirsi prevalentemente nei settori CIVILE e trasporti

Direttiva Efficienza Energetica (EED) – Obiettivi generali

- **Art. 4 - TARGET** al 2030
 - Incremento del **target di efficienza energetica europeo (vincolante)**
 - Obbligo per gli Stati Membri di definire un **contributo nazionale indicativo**, espresso sia in consumo primario, sia in consumo finale.



EU

Revisione del target Efficienza Energetica; calcoli su baseline 2007

* PEC: Primary Energy Consumption
FEC: Final Energy Consumption

	Target al 2030 Pre-direttiva	Nuovo target al 2030
PEC* (Primaria) - Mtep	130	112,5 (115 con flessibilità)
FEC* (Finale) – Mtep	109	92,1 (94,4 con flessibilità)

ITALIA

A tutti gli Stati Membri dell'UE, incluso l'Italia, sarà richiesto **un rafforzamento dei target di efficienza energetica**. Si attendono maggiori investimenti in questo settore.

Direttiva Efficienza Energetica (EED) – Edifici pubblici

Art. 6 - Ruolo esemplare degli edifici degli enti pubblici

- **Obbligo di trasformazione di almeno il 3%/anno della superficie coperta utile totale degli edifici riscaldati e/o raffreddati di proprietà degli enti pubblici in edifici ad emissioni zero o quanto meno in edifici nZEB (edifici con superficie > 250mq)**
- **Precisazioni:**
 - Gli Stati sono liberi di scegliere quali edifici includere, tenendo conto del costo e della fattibilità tecnica
 - **Possono essere esentati gli alloggi sociali** nel caso in cui le ristrutturazioni non siano « neutre » in termini di costo
 - In caso di edifici non di proprietà, dovranno essere stabilite clausole contrattuali per la trasformazione dell'edificio
 - Possono essere applicati per le seguenti tipologie:
 - Edifici protetti / storici
 - Edifici di proprietà delle forze armate o edifici del governo centrale destinati a scopi di difesa nazionale
 - Edifici adibiti a luoghi di culto
 - Altri edifici in cui non è tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile la trasformazione in nZEB / ZEB.
- **Inventario pubblico degli edifici**, da realizzare entro il 11 ottobre 2025, contenente almeno:
 - la superficie in m2
 - il consumo annuale misurato di riscaldamento, raffrescamento, energia elettrica e ACS, se disponibili
 - APE di ogni edificio

Al settore pubblico è richiesto di svolgere un ruolo esemplare: tutti gli edifici (e non più solo quelli della Pubblica Amministrazione Centrale) saranno interessati da obblighi di riqualificazione annua.

AUTOCONSUMO DIFFUSO CACER - Configurazioni e contributi economici spettanti

- **CACER:** Configurazioni di Autoconsumo per la Condivisione di Energia Rinnovabile
- **Modello virtuale** (non è richiesta l'installazione di reti / contatori dedicati); può «autoconsumare» anche chi non ha un impianto connesso alla propria utenza
- I punti di connessione devono ricadere nell'**area sottesa alla stessa cabina primaria**
- Gli impianti devono avere **potenza massima di 1 MW**
- Previsti incentivi, contributi in conto capitale, e contributi di valorizzazione per il mancato utilizzo della rete di trasmissione nazionale
- Tariffe incentivanti – Decreto CACER (D.M- 414/2023)
- Regole Operative (GSE) - 23-02.2024
- Portale di accesso

CONFIGURAZIONI RINNOVABILI	INCENTIVAZIONE		PNRR	VALORIZZAZIONE		
	Tariffa premio Erogata per 20 anni		Conto capitale (40%)	Trasmissione	Distribuzione	Perdite di rete evitate
AUTOCONSUMATORE A DISTANZA (Autoconsumatore individuale di energia rinnovabile «a distanza» che utilizza la rete di distribuzione)	✓			✓		
GRUPPO DI AUTOCONSUMATORI (Gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente)	✓		✓	✓	✓	✓
CER (Comunità Energetica Rinnovabile)	✓		✓	✓	✓	✓

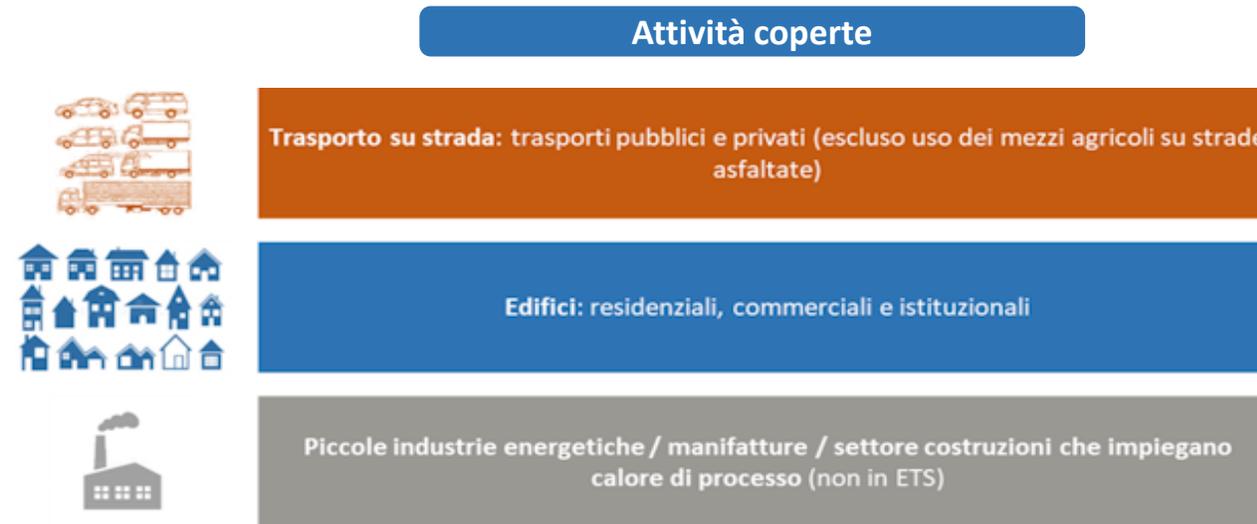
Comuni <5000 abitanti

Limitatamente all'energia autoconsumata e imputabile ad impianti ubicati nel condominio / edificio

Accanto all'efficiamento energetico, i prossimi anni vedranno una penetrazione crescente delle energie rinnovabili. A supporto di questi sviluppi, sono state varate nuove forme incentivanti, che si prestano anche all'utilizzo da parte di fondi immobiliari.

ETS 2

SISTEMA PER LO SCAMBIO DI QUOTE DI EMISSIONI PER I SETTORI DEL'EDILIZIA E DEL TRASPORTO STRADALE E ULTERIORI SETTORI



Soggetti regolamentati (distributori di combustibili, ossia chi provvedere al pagamento dell'accisa sui carburanti e combustibili immessi in consumo ad uso energetico nei tre settori di applicazione) **persone fisiche o giuridiche**, a eccezione dei consumatori finali di combustibili, **che rientrano in una delle seguenti categorie:**

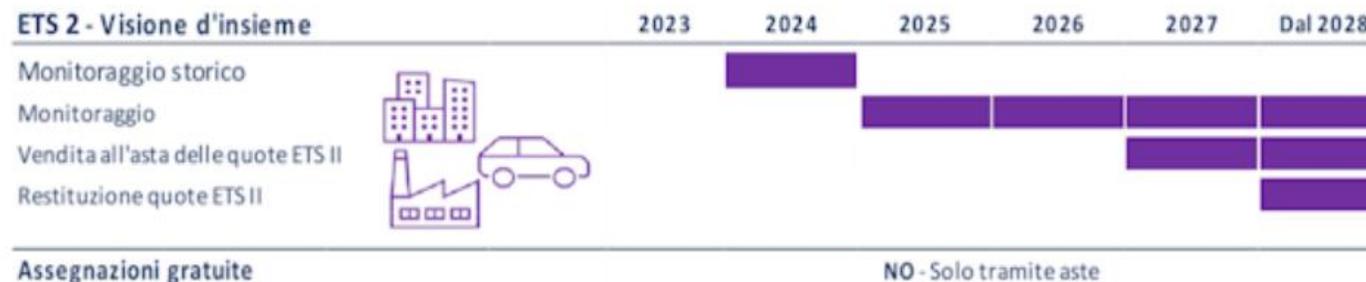
1. se il combustibile passa attraverso un deposito fiscale, il depositario autorizzato debitore dell'accisa divenuta esigibile;
2. se non è applicabile, qualsiasi altra persona debitrice dell'accisa divenuta esigibile.

L'introduzione di un nuovo sistema ETS anche in settori ad oggi esclusi, come gli edifici, comporterà un aumento dei costi operativi e di gestione degli immobili meno efficienti dal punto di vista energetico dal 2027.

ETS 2

SISTEMA PER LO SCAMBIO DI QUOTE DI EMISSIONI PER I SETTORI DELL'EDILIZIA E DEL TRASPORTO STRADALE E ULTERIORI SETTORI

- **Timeline:**
 - **1 gennaio 2025: AUTORIZZAZIONE** - I soggetti regolamentati dovranno essere in possesso di un'**autorizzazione** rilasciata dall'autorità competente. Tale autorizzazione deve contenere indicazioni sul tipo di combustibili immessi in consumo e un piano di monitoraggio annuale delle emissioni.
 - **2026: COMUNICAZIONE** – Anno di inizio di comunicazione annuale delle emissioni da parte dei soggetti regolamentati.
 - **2027: ENTRATA IN VIGORE e PRIMA ASTA:** anno di inizio per la **messa all'asta delle quote** (fattore di riduzione applicato: 5.10% per il 2027; 5,38% dal 2028).
 - **2028: OBBLIGO DI RESTITUZIONE:** anno di inizio dell'obbligo di restituzione delle quote per i soggetti regolamentati, per un quantitativo pari alle emissioni totali dell'anno civile precedente.



• Misure per un aumento eccessivo dei prezzi

- Se il prezzo medio delle quote supera i €45 (ai prezzi del 2020, che deve essere aggiustato per l'inflazione) per un periodo di due mesi consecutivi, verranno rilasciate quote aggiuntive sul mercato (tramite Market Stability Reserve)
- L'avvio del sistema di scambio di quote potrà essere rinviato al 2028 in caso di prezzi eccezionalmente elevati dell'energia.
- **Il primo anno sarà messo all'asta quantitativo di quote corrispondente al 130 %.** Il 30 % è poi detratto dai volumi d'asta per il periodo dal 2029 al 2031.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

2. SVILUPPI DI MERCATO

www.assoimmobiliare.it

Protocolli volontari e rating ESG



Protocollo Itaca: utilizzato in Italia, valuta aspetti come i materiali da costruzione, l'energia, il consumo di risorse naturali e l'inquinamento



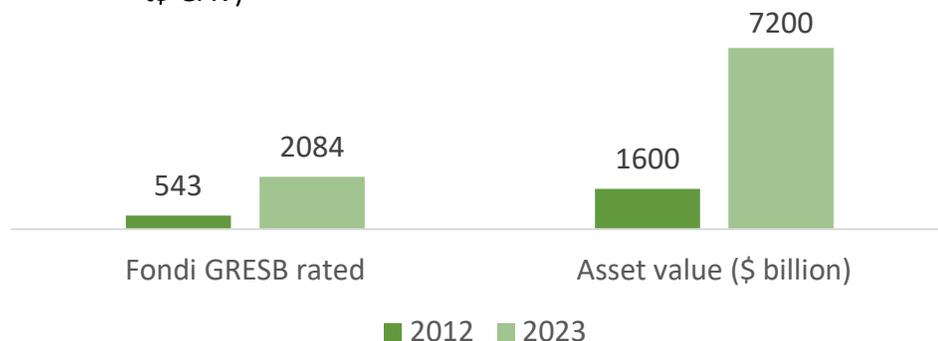
Protocollo LEED: Sistema di valutazione internazionale (US), sviluppato dal Green Building Council, considera aspetti simili a quelli di Itaca.



Protocollo BREEAM: Popolare nel Regno Unito e diffuso in Europa sviluppato dal BRE (Building Research Establishment) valuta la sostenibilità in diverse categorie



GRESB Assessment: sistema di rating e benchmarking ESG internazionale per fondi e sviluppatori immobiliari estremamente considerato dagli investitori (170k assets, 7,2 t\$ GAV)



PRINCIPI DI SOSTENIBILITA'

- **Progettazione sostenibile:** Ridurre il consumo energetico e l'inquinamento fin dalla fase di progettazione.
- **Durevolezza:** Costruire edifici resistenti nel tempo riduce la necessità di demolizioni e ricostruzioni.
- **Efficienza energetica:** Utilizzare tecnologie e materiali a basso consumo energetico.
- **Riduzione dei rifiuti:** Minimizzare gli sprechi durante la costruzione e la demolizione.
- **Qualità dell'aria interna:** Creare ambienti salubri per gli occupanti.
- **Conservazione dell'acqua:** Utilizzare sistemi efficienti per la gestione dell'acqua.
- **Materiali da costruzione sostenibili:** Preferire materiali a basso impatto ambientale