



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

[www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)

# Comitato Sostenibilità

*EPBD - Energy Performance of Buildings  
Directive*

Aprile 2024

# EPBD Status

## Comunicati stampa

14-03-2023 - 13:14  
20230310PR77226



### Case “green”: approvata la posizione del Parlamento europeo



Dal 2028, tutti i nuovi edifici saranno a emissioni zero, mentre quelli di proprietà pubblica dal 2026

- Nuovi edifici a emissioni zero dal 2028
- Misure per ridurre le bollette energetiche e contrastare i cambiamenti climatici
- Misure di sostegno per le famiglie vulnerabili
- Edifici responsabili del 36% delle emissioni di gas serra

### Update 12.03.2024 / Approvazione definitiva Parlamento Europeo

**Il 12 marzo 2024, i deputati hanno adottato in via definitiva l'Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) e le nuove regole per ridurre il consumo energetico e le emissioni di gas a effetto serra del settore edilizio.**

La direttiva è stata approvata dal Parlamento in via definitiva con 370 voti favorevoli, 199 voti contrari e 46 astensioni.

Lo scopo della revisione della direttiva è di ridurre progressivamente le emissioni di gas serra e i consumi energetici nel settore edilizio entro il 2030 e pervenire alla neutralità climatica entro il 2050. Tra gli obiettivi figurano anche la ristrutturazione di un maggior numero di edifici con le prestazioni peggiori e una migliore diffusione delle informazioni sul rendimento energetico.

Il voto finale del Parlamento Ue si è concluso con l'adozione anche da parte del Consiglio avvenuta il 12/04/2024.

Venti giorni dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea il testo entrerà ufficialmente in vigore. Entro il 2028 la Commissione di Bruxelles riesaminerà poi la direttiva per eventuali correzioni.

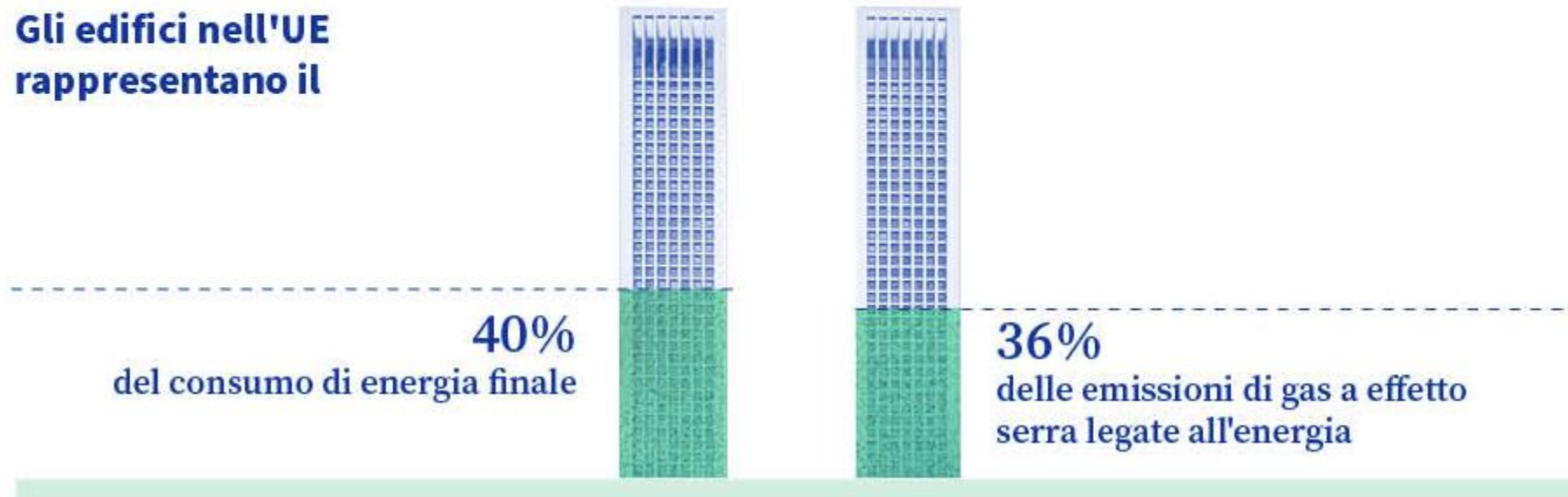
Fissati gli obiettivi, spetterà agli Stati membri recepire, entro due anni, la direttiva e applicarla usando le risorse nazionali ed europee a disposizione.

La Commissione UE non erogherà nuovi fondi e si potrà contare su stanziamenti come il PNRR, il Fondo sociale per il Clima e i Fondi di Coesione. Nuove misure potrebbero riguardare i prestiti sulle ristrutturazioni per i nuclei fragili. La Direttiva incoraggia gli stati membri a privilegiare investimenti in soluzioni sostenibili, prevedendo anche forme di sostegno quali detrazioni fiscali, crediti d'imposta e sconti diretti in fattura per i cittadini.

## Obiettivi EPBD

# Come contribuisce all'obiettivo della neutralità climatica?

**Gli edifici nell'UE  
rappresentano il**



Fonte: Consiglio dell'Unione europea – Infografica Direttiva EPBD

# Obiettivi EPBD

## ➤ Riduzione delle emissioni

Secondo la Commissione europea, gli edifici dell'UE sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra.

Il 15 dicembre 2021 la Commissione ha approvato una proposta legislativa di revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia, che fa parte del pacchetto "Pronti per il 55%".

Con la nuova normativa europea sul clima del luglio 2021 entrambi gli obiettivi per il 2030 e il 2050 sono diventati vincolanti a livello europeo.

### ▪ Emissioni zero

- Dal 2028 → i **nuovi edifici occupati, gestiti o di proprietà delle autorità pubbliche** dovranno essere a emissioni zero
- Dal 2030 → **tutti i nuovi edifici** dovranno essere a emissioni zero.



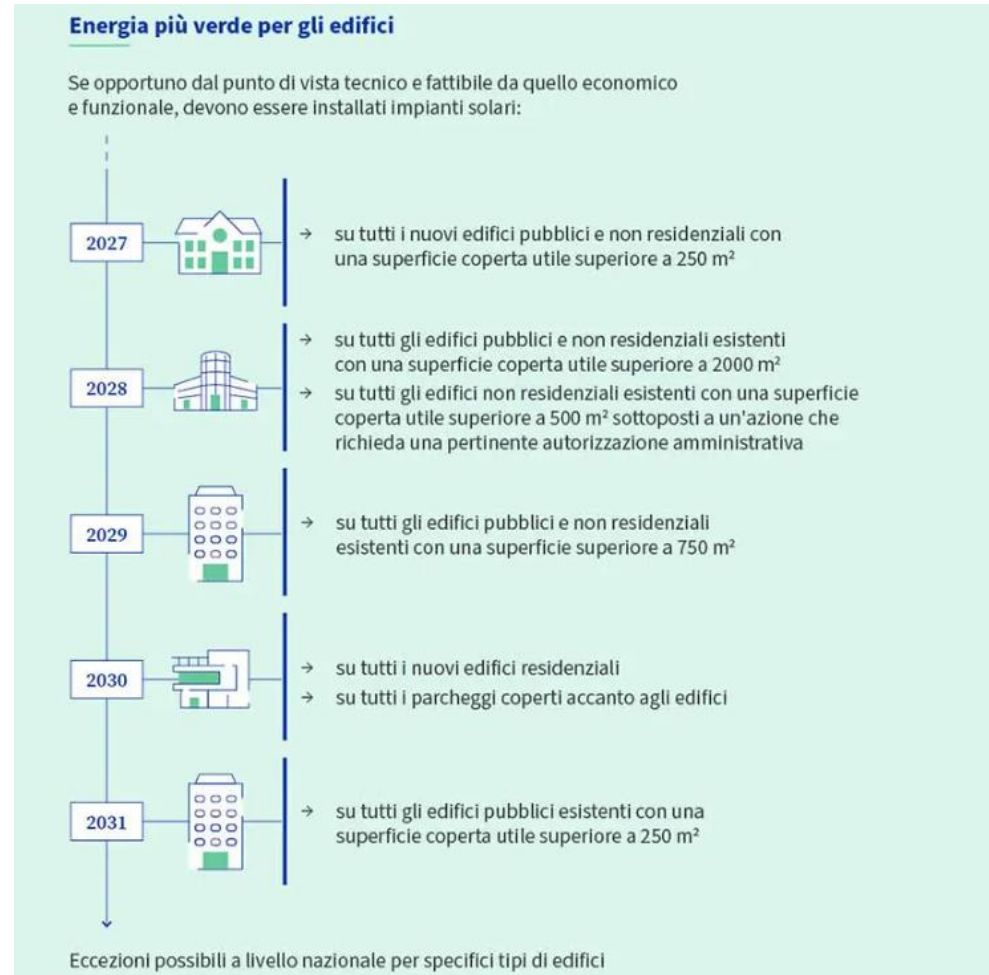
Fonte: Consiglio dell'Unione europea – Infografica Direttiva EPBD

# Obiettivi EPBD

## ■ Tecnologie solari

Gli Stati membri dovranno garantire che i nuovi edifici siano “*solar-ready*”, ovvero idonei a ospitare impianti fotovoltaici o solari termici sui tetti.

L’installazione di impianti di energia solare diventerà la norma per i nuovi edifici.



# Obiettivi EPBD

## ➤ Riduzione dei consumi

**Complessivamente, il 55% della riduzione dei consumi energetici deve essere ottenuto tramite la ristrutturazione degli edifici con le prestazioni peggiori.**

Secondo la nuova direttiva il 43% degli immobili meno efficienti dovrà subire interventi di riqualificazione energetica.

*In Italia, i dati Istat evidenziano la presenza di circa 12 milioni di edifici residenziali. Di questi, circa 5 milioni, caratterizzati dalle prestazioni energetiche più basse, rappresentano i candidati principali per interventi di riqualificazione.*

### Edifici residenziali

La Direttiva richiede ad ogni Stato membro dell'Unione Europea di impegnarsi a garantire una riduzione dell'energia primaria media utilizzata dagli edifici residenziali pari:

- al 16% entro il 2030;
- al 20-22% entro il 2035



Fonte: Consiglio dell'Unione europea – Infografica Direttiva EPBD



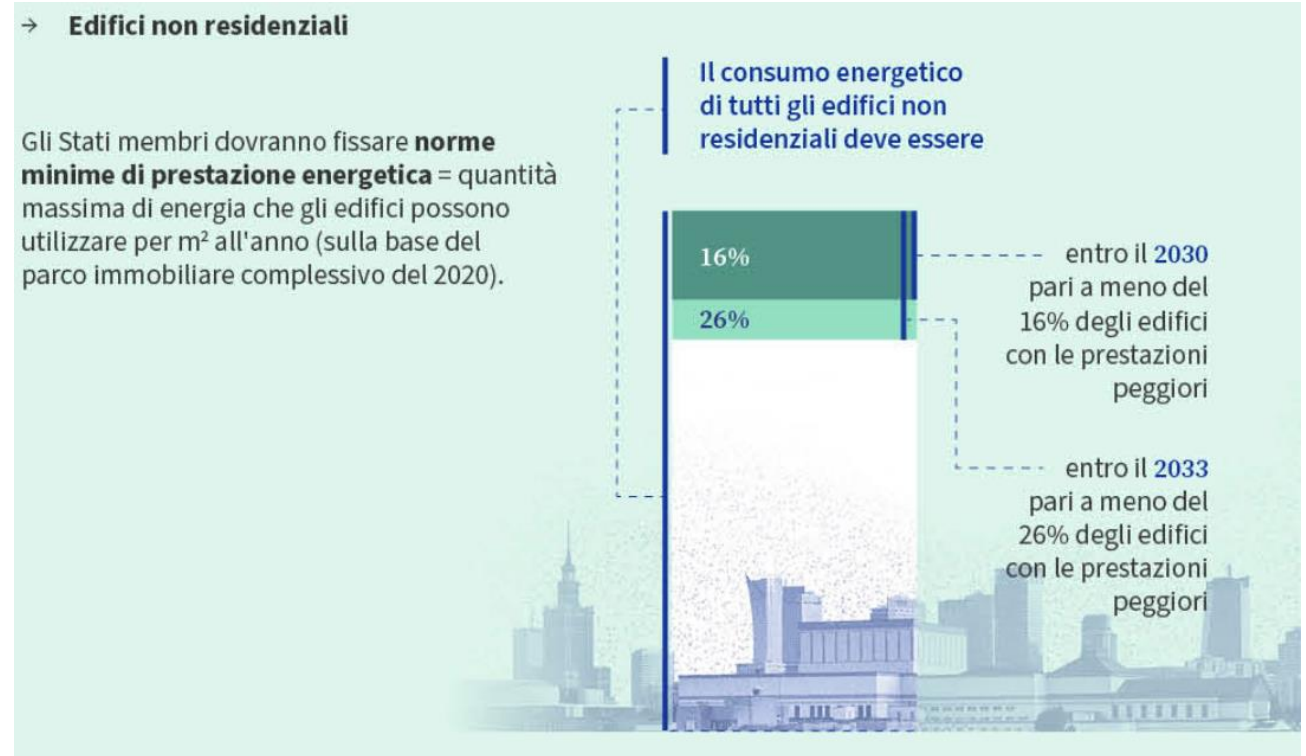
# Obiettivi EPBD

## ➤ Riduzione dei consumi

### Edifici non residenziali

Dovrà essere prevista la ristrutturazione degli edifici non residenziali al fine di ridurre i consumi energetici, come dettagliato nella direttiva nella misura del:

- 16% entro il 2030;
- 26% entro il 2033.



## Obiettivi EPBD

### ➤ Caldaie a combustibili fossili

Anche sull'impiego delle caldaie alimentate da combustibili fossili, la direttiva propone una strategia graduale invitando gli Stati membri a formulare misure specifiche per facilitare questa transizione nel settore del riscaldamento e del raffreddamento.

A partire dal 1° gennaio 2025, dovranno essere sospesi i sussidi per l'installazione di caldaie autonome che funzionano con combustibili fossili.

Agli Stati membri spetta 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.

A partire dal 1° gennaio 2040 non sarà più possibile installare nuove caldaie a gas metano e GPL negli edifici residenziali e non residenziali di nuova costruzione. A partire dalla stessa data, i produttori di impianti di riscaldamento non potranno più immettere sul mercato caldaie a gas metano o gpl, anche se a condensazione o in classe energetica elevata, se non sono "*green gas ready*", ovvero pronte a funzionare con miscele crescenti di biocombustibili e idrogeno.



# Obiettivi EPBD

## Mobilità sostenibile

Gli edifici non residenziali con più di cinque posti auto – di nuova costruzione o sottoposti ad una ristrutturazione importante – dovranno garantire:

- l'installazione di almeno **un punto di ricarica per ogni cinque posti auto**;
- l'installazione di **pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto e condotti**, cioè condotti per cavi elettrici, per i restanti posti auto, per consentire l'installazione in un secondo momento di punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli assistiti elettricamente e altri tipi di veicoli di categoria L;
- spazi per il parcheggio delle biciclette che rappresentano almeno il **15% della capacità media o il 10% della capacità totale degli utenti degli edifici non residenziali**, tenendo conto dello spazio richiesto anche per le biciclette di dimensioni maggiori rispetto alle biciclette standard;

**Tutti gli edifici non residenziali con più di venti posti auto devono garantire entro il 1° gennaio 2027 l'installazione di almeno un punto di ricarica per ogni dieci posti auto.**

Nel caso di edifici di proprietà o occupati da enti pubblici, gli Stati membri devono garantire il pre-cablaggio per almeno uno su due posti auto entro il 1° gennaio 2033.

Gli edifici residenziali con più di tre posti auto – di nuova costruzione o sottoposti ad una ristrutturazione importante – devono garantire:

- l'installazione di **pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto e condotti**, cioè condotti per cavi elettrici, per i restanti posti auto per consentire l'installazione, in un secondo momento, di punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli assistiti elettricamente e altri tipi di veicoli di categoria L;
- l'installazione di **almeno un punto di ricarica per i nuovi edifici residenziali**,
- **almeno due spazi per il parcheggio delle biciclette per ogni unità abitativa.**

# Obiettivi EPBD

## ➤ Deroghe

La nuova normativa **non si applica ai monumenti**, e i Paesi UE avranno la facoltà di escludere anche **edifici protetti in virtù del loro particolare valore architettonico o storico, edifici agricoli e storici, quelli utilizzati temporaneamente, chiese e luoghi di culto**.

Gli Stati membri **potranno inoltre estendere le esenzioni anche a edifici dell'edilizia sociale pubblica** in cui le ristrutturazioni comporterebbero aumenti degli affitti non compensati da maggiori risparmi sulle bollette energetiche.

Agli Stati membri sarà consentito, per una percentuale limitata di edifici, di adeguare i nuovi obiettivi in funzione della fattibilità economica e tecnica delle ristrutturazioni e della disponibilità di manodopera qualificata.



## Obiettivi EPBD

### ➤ Misure di sostegno contro la povertà energetica

I piani nazionali di ristrutturazione dovranno prevedere regimi di sostegno per facilitare l'accesso alle sovvenzioni e ai finanziamenti.

Gli Stati membri dovranno allestire punti di informazione e programmi di ristrutturazione neutri dal punto di vista dei costi.

I regimi finanziari dovranno prevedere un premio cospicuo per le cosiddette ristrutturazioni profonde, in particolare nel caso degli edifici con le prestazioni peggiori, e sovvenzioni e sussidi mirati destinati alle famiglie vulnerabili.

### ➤ Sanzioni

La Direttiva **non stabilisce sanzioni** dirette per gli edifici che non rispettano i nuovi standard energetici entro i termini previsti.

Inoltre, la **mancata attenzione del “bollino verde” dell’UE non impedisce la vendita o l’affitto di proprietà.**

Tuttavia c’è ancora da capire bene se gli immobili non conformi potrebbero subire una **devalorizzazione sul mercato**. La responsabilità di definire eventuali sanzioni specifiche è lasciata ai singoli stati membri, che possono decidere come incentivare la conformità.



*Fonte: Consiglio dell'Unione europea – Infografica Direttiva EPBD*