



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

www.assoimmobiliare.it

La Direttiva EPBD

Matteo Callegari,
Head of Research & Head of International Affairs

Novembre 2024

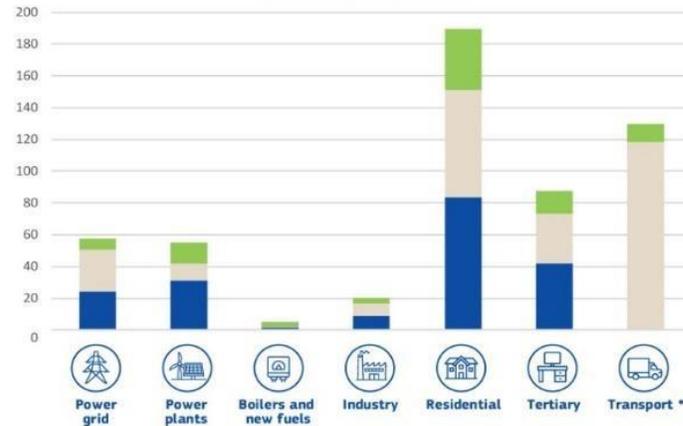
Il contesto

Climate Target Plan

- Pubblicato nel settembre 2020
- Ha come obiettivo vincolante di **ridurre del 55% delle emissioni di gas serra entro il 2030**

- Additional to achieve -55% greenhouse gas reductions, 2021-2030
- Additional under current 2030 policies in 2021-2030 compared to 2011-2020
- Historic annual investments in the energy system 2011-2020

Average annual investment 2011-2020 and additional investment 2021-30 under existing policies and to achieve -55% greenhouse gas emission reductions (in billion EUR 2015)



Fit for 55

Il pacchetto è un insieme di proposte volte a rivedere e aggiornare le normative dell'UE al fine di garantire che siano in linea con gli obiettivi climatici concordati

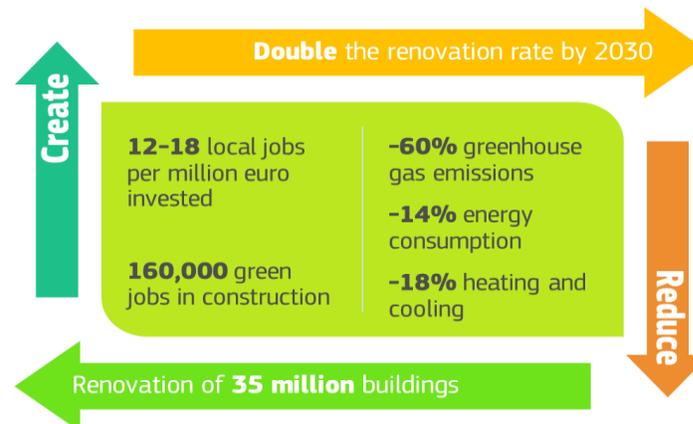


Renovation Wave

- Strategia dalla Commissione Europea (oct 2020)

Obiettivi:

- raddoppiare i tassi di ristrutturazione nei prossimi 10 anni,
- garantire ristrutturazioni di maggiore efficienza energetica e di risorse



La Direttiva EPBD (Energy Performance of Building Directive)

- 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.
- Spetta agli Stati membri recepire, **entro due anni**, la direttiva e applicarla usando le risorse nazionali ed europee a disposizione.
- Entro il 2028 la Commissione di Bruxelles riesaminerà poi la Direttiva per eventuali correzioni.
- 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

▪ 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

▪ 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

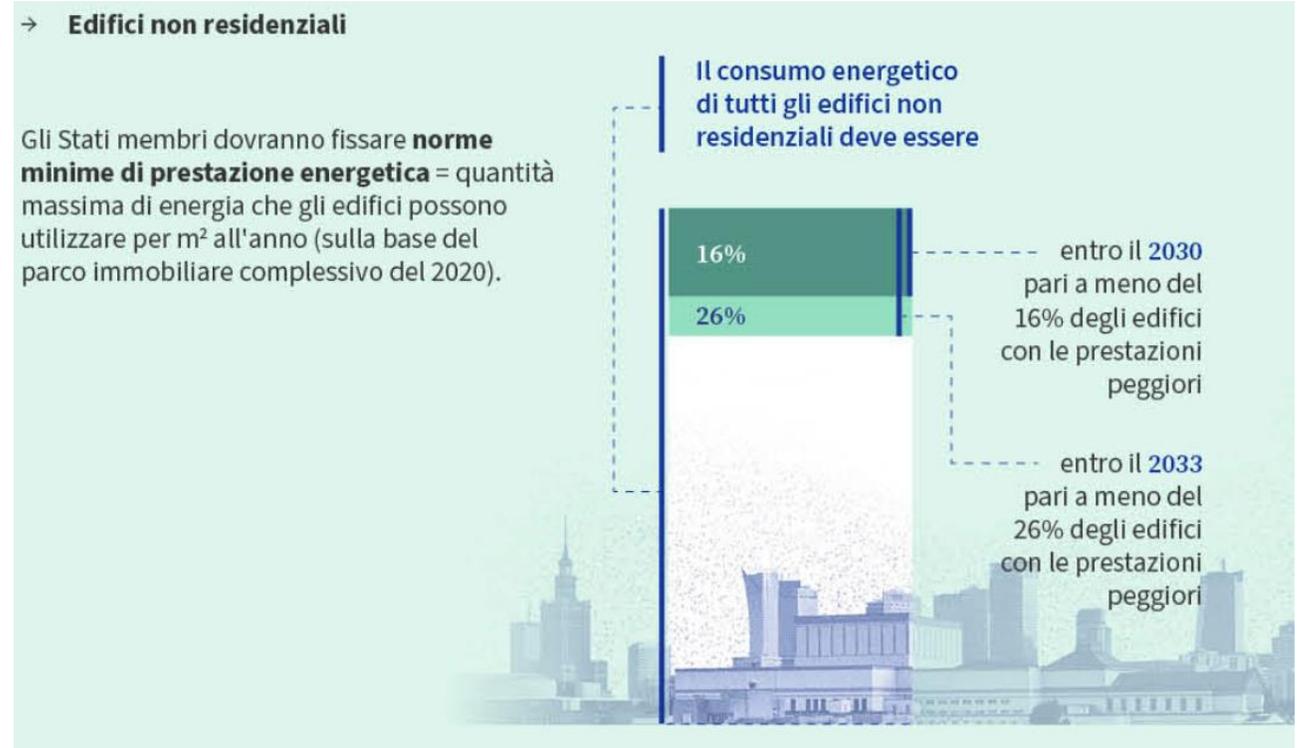
Obiettivi EPBD

▪ 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

➤ 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 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.**

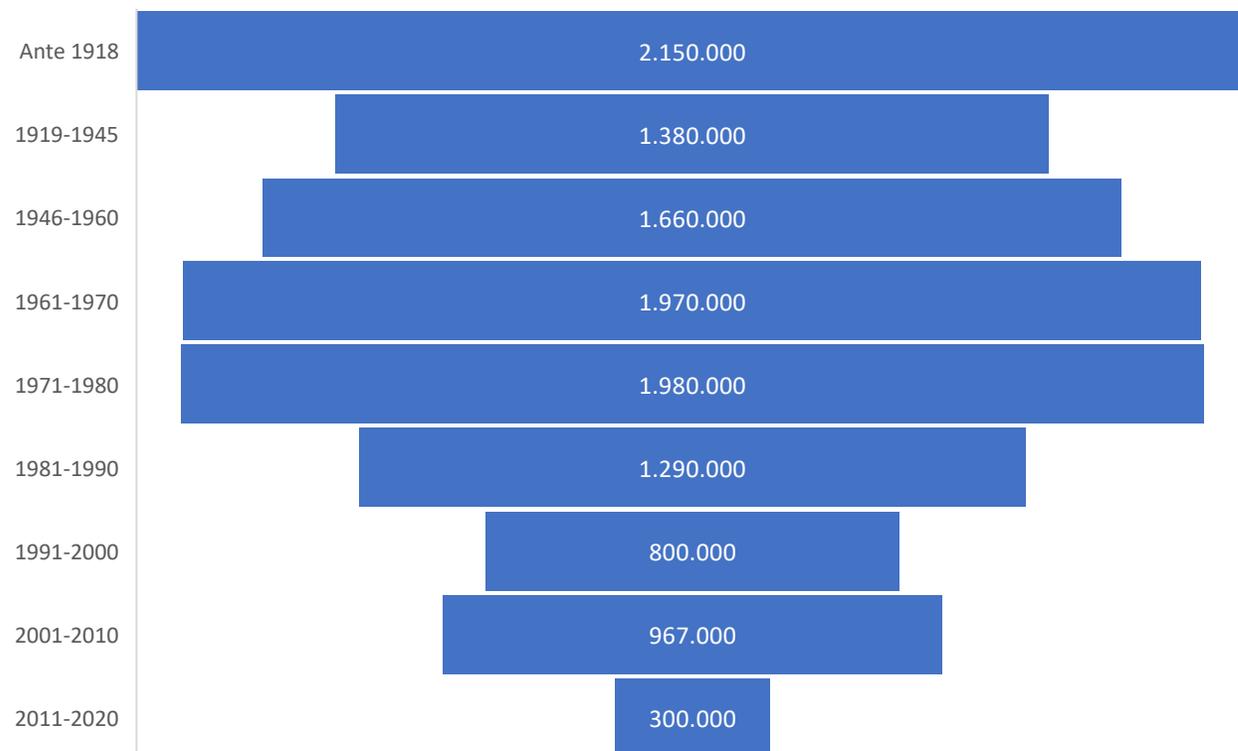
Tuttavia c’è ancora da capire bene se gli immobili non conformi potrebbero subire una **devalorizzazione sul mercato**. La responsabilità di definire eventuali sanzioni specifiche è lasciata ai singoli stati membri, che possono decidere come incentivare la conformità.



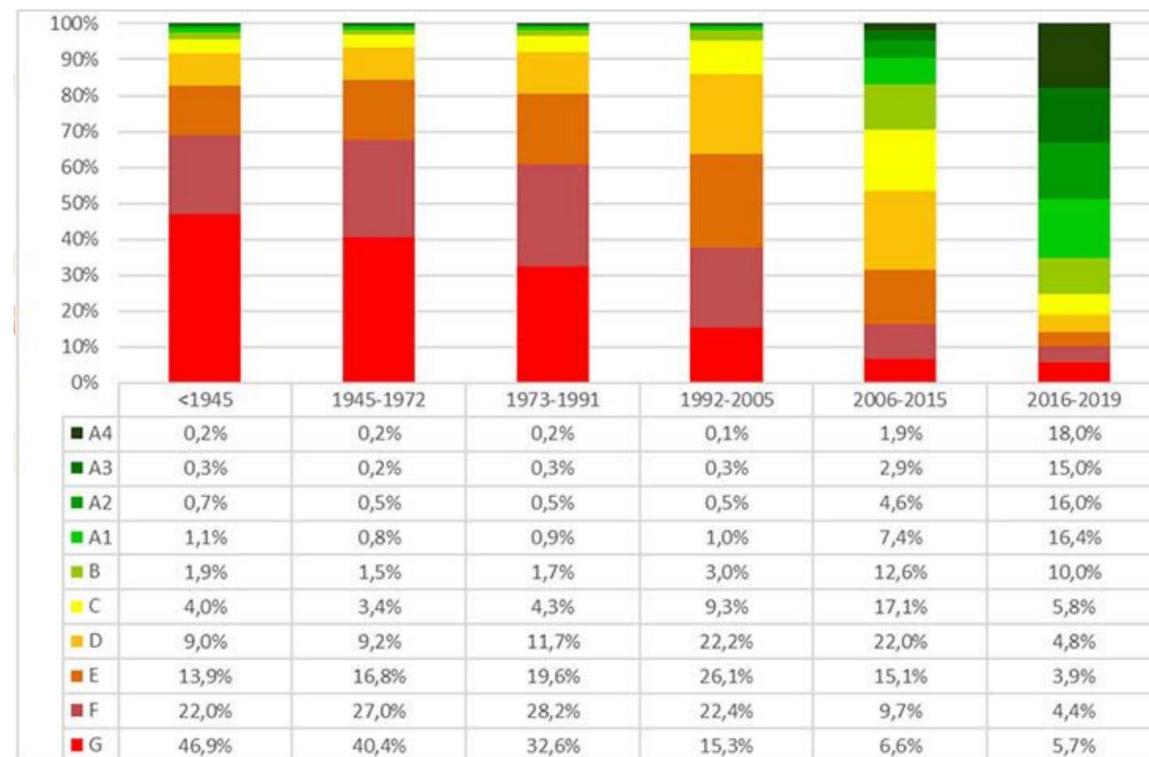
Fonte: Consiglio dell'Unione europea – Infografica Direttiva EPBD

Lo stato degli immobili in Italia

Il patrimonio residenziale italiano (per epoca di costruzione)

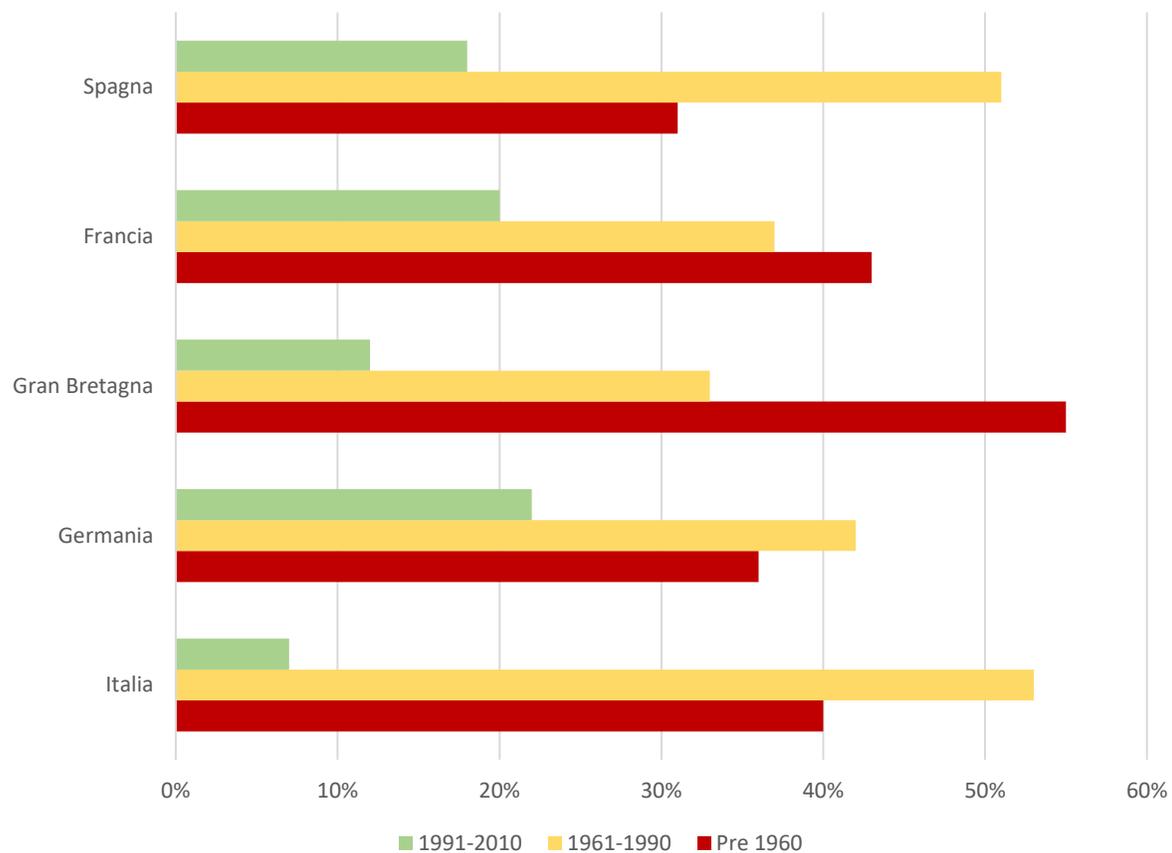


Distribuzione degli APE in Italia (per epoca di costruzione)



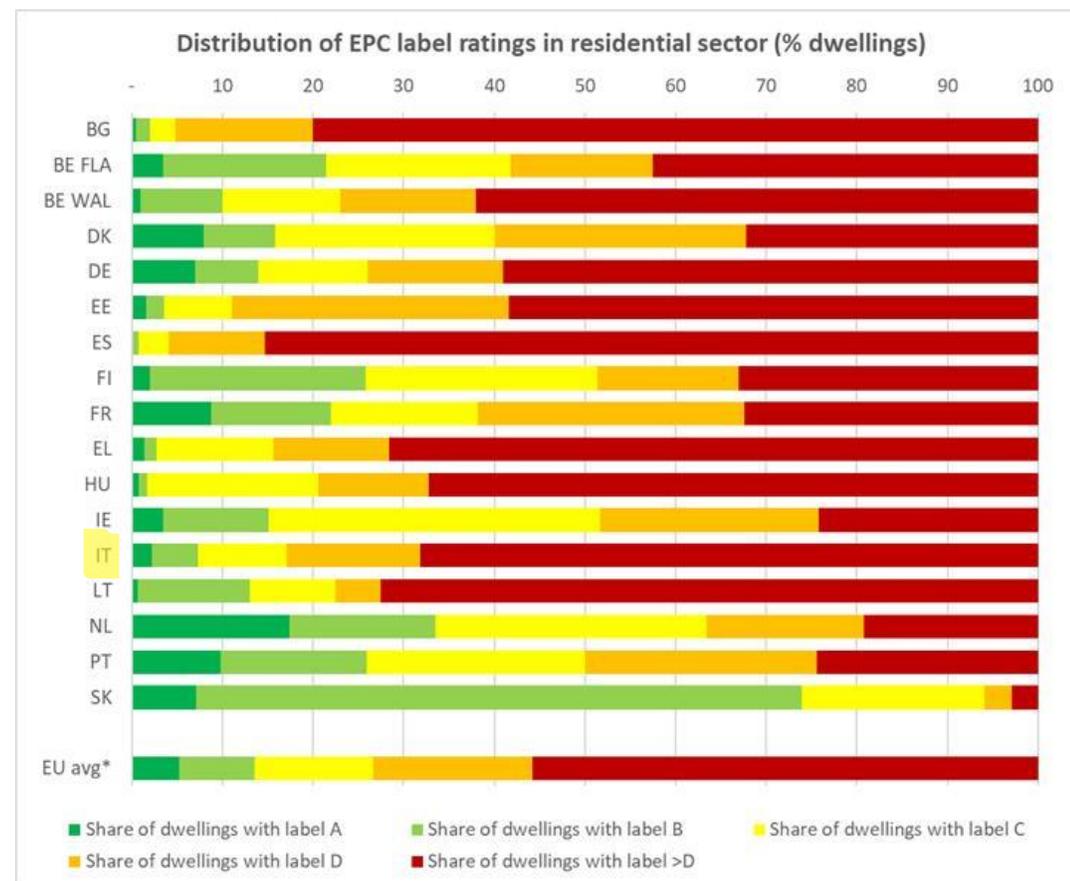
Lo stato degli immobili in Europa

% di immobili per epoca di costruzione



Distribuzione degli APE per Paese europeo

(in rosso gli immobili inferiore alla classe D)



GRAZIE!



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Phone: +39 06 3212271

Site: www.assoimmobiliare.it

Email: matteo.callegari@assoimmobiliare.it

Adress: Via IV Novembre 114 – Roma
Via San Maurilio 25 – Milano