



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tavolo Normativa Europea

**Le misure a sostegno dell'efficienzamento
energetico degli immobili in Europa**

Maria Sole Insinga (Dentons)

Scopo dell'analisi

L'obiettivo dell'approfondimento svolto dal Tavolo Normativa Europea è fornire una panoramica delle principali misure adottate dai Paesi appartenenti all'Unione Europea e da alcuni Paesi europei extra-UE in materia di efficientamento energetico degli immobili.

La nostra analisi si è concentrata in particolare su:

- i programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero;
- i requisiti minimi di prestazione energetica degli immobili per trasferimenti e locazioni;
- le misure a sostegno dell'efficientamento energetico;
- il ricorso ad energia da fonti rinnovabili.

Obiettivi e strategie nazionali

In Europa è consolidato l'impegno verso la decarbonizzazione del comparto immobiliare.

L'approccio, pur variando da Paese a Paese, converge su alcuni obiettivi chiave:

- raggiungimento della neutralità climatica entro il 2045-2050;
- sensibile riduzione delle emissioni di CO₂ entro il 2030;
- eliminazione progressiva dei combustibili fossili per il riscaldamento;
- standard minimi di prestazione energetica degli immobili sempre più rigorosi.

Francia: uno degli obiettivi previsti è la ristrutturazione di tutte le unità abitative in classe F e G entro il 2028. Al fine di incentivare la riqualificazione degli edifici energivori:

- dal 25 agosto 2022, si applica un blocco delle locazioni degli immobili classificati come G o F: i proprietari non possono aggiornare o modificare i contratti di affitto;
- dal 1° gennaio 2023, divieto di locazione delle abitazioni che consumano più di 450 kWh di energia finale per metro quadro all'anno (abitazioni G+);
- da gennaio 2025, tutte le abitazioni di classe G sono considerate non idonee all'abitazione;
- nel 2028, anche tutte le abitazioni di classe F diventeranno non idonee alla locazione;
- nel 2034, il divieto di locazione sarà esteso alle proprietà in classe E.

Paesi Bassi: dal 2023 tutti gli edifici ad uso ufficio devono essere classificati almeno in classe energetica C. L'obiettivo è il raggiungimento della Classe A per tutti gli edifici ad uso ufficio entro il 2030.

E' stato introdotto un parametro (**MPG**) da applicare alle nuove abitazioni e agli uffici costruiti a partire dal 2018, calcolato in base ai costi ambientali dei materiali utilizzati per la costruzione dell'edificio, relativo a tutto il ciclo di vita dello stesso (i.e. per i materiali, significa che le emissioni di CO2 vengono calcolate dall'estrazione delle materie prime, passando per la produzione del materiale da costruzione, fino alla demolizione dell'edificio e la fase di smaltimento dei rifiuti derivanti dalla demolizione).

Spagna: dal 2007 è in vigore il codice tecnico dell'edilizia che disciplina la costruzione di tutti i tipi di edifici. E' previsto l'obbligo per gli edifici nuovi/ristrutturati di disporre di infrastrutture di canalizzazione per le colonnine di ricarica per il 100% dei posti auto nel caso di edifici residenziali, e almeno per il 20% per gli edifici non residenziali.

Austria: dal 2024 è vietata l'installazione di impianti a combustibili fossili nei nuovi edifici. Sono previsti obblighi di sostituzione per impianti esistenti: a partire dal 2025 tutti gli impianti di riscaldamento a combustibile realizzati prima del 1980 dovranno essere sostituiti, con l'obiettivo di sostituire tutti gli impianti di riscaldamento a carbone e petrolio entro il 2035.

L'Istituto austriaco per la tecnologia edilizia fornisce ogni 4 anni le linee guida aggiornate con i requisiti minimi per le nuove costruzioni e ristrutturazioni.

Romania: nel 2023 è stata approvata una nuova disciplina urbanistica volta a semplificare gli iter autorizzativi per il rilascio dei titoli necessari alla realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile anche se non contemplati negli strumenti di pianificazione del territorio. Sono previsti programmi gestiti dal Ministero dell'Energia volti a contribuire a investimenti di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas serra. Il regime è aperto alle imprese che investono in sistemi di ammodernamento, monitoraggio ed efficienza a livello aziendale. Il programma è rivolto a PMI e grandi imprese.

Svezia: a partire dal 2025, gli edifici ad uso commerciale con più di 20 posti auto devono essere dotati di almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici. Gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ogni 10 posti auto e di strutture di ricarica che coprano almeno il 20% dei posti auto. Gli edifici devono essere progettati in modo da limitare l'utilizzo dell'energia, attraverso una limitata dispersione di calore, un efficiente uso dei sistemi di riscaldamento e di raffrescamento, così come un efficiente uso dell'energia elettrica.

Norvegia: è in vigore il TEK17, normativa che regola gli standard e stabilisce i requisiti tecnici per la costruzione e la ristrutturazione degli immobili, per migliorarne l'efficienza energetica e la sostenibilità. Il fabbisogno energetico netto totale dell'edificio non deve superare i limiti energetici previsti. Il TEK17 disciplina, inter alia, il rafforzamento dei requisiti di isolamento termico degli edifici, la protezione contro gli incendi e la resistenza degli edifici, migliorandone la sicurezza complessiva, la promozione dell'uso di materiali sostenibili e riduzione dei rifiuti e delle emissioni durante il processo di costruzione degli edifici.

Il TEK 17 si applica sia agli edifici commerciali che a quelli residenziali, prevedendo alcuni requisiti comuni ed altri specifici in base all'utilizzo dell'edificio. I requisiti previsti dal TEK 17 si applicano anche agli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa.

Svizzera: il prezzo dell'elettricità è composto da quattro componenti: (i) Tariffa per l'utilizzazione della rete; (ii) Tariffa per l'energia: prezzo dell'energia elettrica fornita; (iii) Tributi a enti pubblici; (iv) Supplemento rete (i.e. tassa federale per: la promozione delle energie rinnovabili, il sostegno alle grandi centrali idroelettriche e il risanamento ecologico degli impianti idroelettrici). Per promuovere la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili, la Strategia Energetica 2050 ha aumentato l'importo massimo del supplemento rete da 1,5 a 2,3 centesimi per kilowattora a partire dal 2018.

UK: limitazioni alla locazioni di immobili con classificazione energetica inferiore alla classe "E". A partire dal 1° aprile 2027, gli immobili commerciali dovranno avere una classificazione energetica non inferiore alla categoria "C".

Conclusioni

Dall'analisi svolta è emerso che il tema dell'efficiamento energetico è una priorità condivisa, con approcci diversi ma convergenti verso gli stessi obiettivi di decarbonizzazione, trasparenza energetica e riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Per raggiungere i predetti obiettivi:

- È fondamentale armonizzare le normative dei singoli Paesi, per garantire un livello minimo uniforme di obblighi e obiettivi.
- Sono necessari incentivi economici a supporto della transizione, anche a beneficio della riqualificazione del patrimonio immobiliare dei soggetti privati.
- Ha un ruolo chiave la qualificazione tecnica e professionale degli operatori coinvolti nei processi di valutazione e riqualificazione.
- E' strategica una visione integrata che coniughi ambiente, efficienza e mercato immobiliare.