



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

# Misure per l'efficientamento energetico degli immobili

Confronto fra i principali Paesi europei

LUGLIO 2025

I QUADERNI DI  
ASSOIMMOBILIARE **20**

# INDICE

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI .....</b>	<b>4</b>
Austria .....	6
Belgio .....	7
Francia .....	8
Germania .....	10
Irlanda .....	11
Irlanda del Nord .....	12
Lussemburgo .....	12
Norvegia .....	13
Paesi Bassi .....	15
Polonia .....	16
Portogallo .....	17
Regno Unito .....	18
Repubblica Ceca .....	19
Romania .....	20
Spagna .....	21
Svezia .....	22
Svizzera .....	22
Ungheria .....	24

# INTRODUZIONE

Il processo di transizione energetica in Europa rappresenta una delle sfide più complesse e strategiche dei prossimi decenni, in particolare per il settore immobiliare, chiamato a un profondo ripensamento in chiave di sostenibilità, efficienza e responsabilità ambientale, nella convinzione che questa transizione rappresenti, oggi più che mai, una grande opportunità di innovazione e rilancio per tutto il comparto.

Il presente Quaderno raccoglie i risultati dell'approfondimento svolto dal Tavolo Normativa Europea, con l'obiettivo di offrire un quadro comparativo delle principali misure adottate nei Paesi dell'Unione Europea e in alcuni Paesi extra-UE in materia di efficientamento energetico degli immobili.

L'analisi ha riguardato un insieme eterogeneo ma rappresentativo di diciotto Paesi, sia appartenenti all'Unione Europea (tra cui Francia, Germania, Paesi Bassi, Spagna, Austria, Romania e Svezia), sia extra-UE (Regno Unito, Svizzera e Norvegia), al fine di restituire un quadro comparabile delle strategie adottate a livello nazionale.

Il contesto di riferimento è quello della progressiva convergenza degli ordinamenti europei verso obiettivi comuni di riduzione delle emissioni climalteranti, decarbonizzazione del settore edilizio e promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili. I target fissati a livello sovranazionale – dalla neutralità climatica entro il 2045-2050 alla riduzione delle emissioni entro il 2030 – impongono a tutti gli Stati membri un adeguamento progressivo e strutturale delle proprie politiche edilizie e urbanistiche, con ricadute dirette sugli operatori del settore immobiliare, pubblico e privato.

L'analisi si è concentrata su quattro aree tematiche fondamentali:

- le strategie e i programmi nazionali per la decarbonizzazione del comparto immobiliare e il raggiungimento degli obiettivi "net zero";
- i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, con particolare attenzione alle regole applicate in caso di trasferimenti e locazioni;
- gli strumenti di sostegno pubblico all'efficientamento energetico, sia in termini fiscali che normativi;
- il ricorso crescente a fonti rinnovabili e criteri ambientali per la costruzione e ristrutturazione del patrimonio edilizio.

Dall'approfondimento emerge un forte impegno condiviso a livello europeo: sebbene i modelli regolatori adottati siano eterogenei, gli obiettivi dichiarati – riduzione delle emissioni climalteranti, eliminazione progressiva dei combustibili fossili per il riscaldamento, elevazione degli standard minimi prestazionali, promozione dell'elettrificazione e dell'uso di rinnovabili – mostrano un chiaro orientamento comune. La selezione dei Paesi oggetto di approfondimento ha permesso di individuare approcci diversi ma in larga parte convergenti.

Alcuni ordinamenti, come quello francese, hanno adottato un sistema di restrizioni progressive alla locazione degli immobili meno performanti, prevedendo tappe intermedie tra il 2023 e il 2034 in funzione della classe energetica. In altri casi, come nei Paesi Bassi, sono stati introdotti obblighi di prestazione energetica già attivi per l'edilizia terziaria, accanto a parametri ambientali riferiti all'intero ciclo di vita degli immobili.

La Spagna ha orientato la propria disciplina tecnica all'efficientamento obbligatorio degli edifici nuovi e ristrutturati e alla promozione della mobilità elettrica. L'Austria ha intrapreso un percorso di

aggiornamento periodico dei requisiti minimi per le costruzioni e di dismissione graduale degli impianti a combustibili fossili. La Romania ha puntato su semplificazioni normative e incentivi per la diffusione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, destinati sia alle PMI che alle grandi imprese. In Svezia, le prescrizioni sugli edifici non si limitano all'efficienza energetica, ma includono anche l'obbligo di predisporre infrastrutture per la ricarica elettrica e la limitazione della dispersione termica. La Norvegia ha implementato una normativa tecnica che si applica sia agli immobili nuovi sia a quelli esistenti, con standard elevati di isolamento, efficienza, sicurezza e sostenibilità. La Svizzera, attraverso il meccanismo del "supplemento rete", incentiva la produzione di energia rinnovabile e la sostenibilità del sistema elettrico nazionale. Il Regno Unito ha scelto una progressiva inibizione alla locazione per gli immobili con basse prestazioni energetiche, fino al raggiungimento, dal 2027, di una soglia minima di classe "C" per tutti gli immobili commerciali.

La diversità degli approcci osservati nei diversi contesti nazionali restituisce un mosaico articolato ma coerente, che riflette il peso crescente del tema.

La lettura trasversale dei casi analizzati suggerisce alcune indicazioni, utili anche per il contesto italiano:

- la necessità di una maggiore armonizzazione normativa a livello europeo, che consenta di stabilire requisiti minimi omogenei tra i diversi ordinamenti nazionali;
- l'urgenza di predisporre misure di incentivo strutturate e accessibili, che rendano sostenibile la transizione anche per i soggetti privati e per i piccoli operatori;
- l'importanza di investire nella formazione tecnica e professionale degli operatori del settore, affinché possano affrontare in modo competente e integrato le nuove sfide della sostenibilità edilizia;
- l'opportunità di adottare una visione integrata di ambiente, competitività e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Un ringraziamento va ai partecipanti al Tavolo Normativa Europea e in particolare ai professionisti che hanno collaborato alla stesura del Quaderno: **Andrea Benedetti** e **Stefania Cucci** di BonelliErede; **Alice Molica Bisci**, **Carlo Garau**, **Mileto Giuliani** e **Giorgio Mazzocca** di Dentons Studio Legale e Tributario; **Vanessa Boato** di K&L Gates; **Federica Rota** di CBA Studio Legale e Tributario; **Elena Peperoni** e **Edoardo Rinaldi** di Iannacone Rinaldi Peperoni Notai Associati.

## **Maria Sole Insinga**

Presidente Tavolo Normativa Europea  
Confindustria Assoimmobiliare

*I contenuti del Quaderno sono aggiornati a marzo 2025.*

# L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI

Di seguito è riportata una analisi di 14 Paesi appartenenti all'Unione europea e di 4 Paesi extra-UE con riferimento, per ciascun Paese, a:

1. i programmi di efficientamento energetico e gli obiettivi di emissioni zero;
2. le certificazioni di prestazione energetica e i requisiti degli immobili per vendite e locazioni;
3. gli incentivi, i finanziamenti e le altre agevolazioni per l'efficientamento energetico degli immobili;
4. il ricorso a energia da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda, in particolare, il tema delle attestazioni di prestazione energetica degli immobili e gli obblighi di allegazione di tali attestazioni agli atti di trasferimento o di locazione, si evidenziano di seguito le più rilevanti previsioni della normativa europea.

La **Direttiva 2010/31/EU** regolava la consegna degli attestati di prestazione energetica all'art. 12.2, 12.3 e 12.4, a mente dei quali:

*“Gli Stati membri dispongono che, in caso di costruzione, vendita o locazione di edifici o unità immobiliari, l'attestato di prestazione energetica (o copia dello stesso) sia mostrato al potenziale acquirente o nuovo locatario e consegnato all'acquirente o al nuovo locatario.*

*In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, gli Stati membri possono disporre, in deroga ai paragrafi 1 e 2, che il venditore fornisca una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio; in tal caso, l'attestato di prestazione energetica è rilasciato entro la fine della costruzione dell'edificio.*

*Gli Stati membri dispongono che, in caso di offerta in vendita o in locazione di: edifici aventi un attestato di prestazione energetica, unità immobiliari in edifici aventi un attestato di prestazione energetica, e unità immobiliari aventi un attestato di prestazione energetica, l'indicatore di prestazione energetica che figura nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, secondo il caso, sia riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali.”*

Gli Stati membri dell'Unione Europea, a loro volta, con tempistiche diverse, promulgavano normative nazionali in attuazione della direttiva.

La disciplina è oggi regolata dalla **Direttiva 2024/1275**, in particolare agli articoli 20 e 21 che si riportano di seguito per estratto:

Articolo 20. Attestato di prestazione energetica

*In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione o ristrutturazione profonda, gli Stati membri possono disporre, in deroga ai paragrafi 1 e 2, che il venditore fornisca una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio; in tal caso l'attestato di prestazione energetica è rilasciato entro la fine della costruzione o della ristrutturazione dell'edificio e ne riflette lo stato «come costruito».*

*Gli Stati membri dispongono che gli edifici o le unità immobiliari in vendita o in locazione abbiano un attestato di prestazione energetica e che l'indicatore e la classe di prestazione energetica che figura nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, secondo il caso, sia riportato negli annunci commerciali online e offline, compresi i portali web di ricerca immobiliare.*

*Gli Stati membri effettuano controlli a campione o altri controlli per garantire il rispetto di tali requisiti.*

*Le disposizioni del presente articolo sono attuate conformemente alle norme nazionali applicabili in materia di comproprietà o proprietà comune.*

*Gli Stati membri possono escludere le categorie di edifici di cui all'articolo 5, paragrafo 3, lettere b), c) ed e), dall'applicazione dei paragrafi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo. Gli Stati membri che decidono di escludere dagli obblighi del presente articolo, entro il 28 maggio 2024, gli edifici residenziali che sono usati o sono destinati ad essere usati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % del consumo che risulterebbe dall'uso durante l'intero anno, possono continuare a farlo.*

*I possibili effetti degli attestati di prestazione energetica in termini di eventuali procedimenti giudiziari sono decisi conformemente alle norme nazionali.*

*Gli Stati membri provvedono affinché tutti gli attestati di prestazione energetica rilasciati siano caricati nella banca dati della prestazione energetica dell'edilizia di cui all'articolo 22. È caricato l'attestato di prestazione energetica completo corredato di tutti i dati necessari ai calcoli della prestazione energetica dell'edificio.*

#### Articolo 21. Affissione dell'attestato di prestazione energetica

*Gli Stati membri adottano le misure necessarie a garantire che negli edifici per i quali è stato rilasciato un attestato di prestazione energetica in conformità dell'articolo 20, paragrafo 1, che sono occupati da enti pubblici e abitualmente frequentati dal pubblico, l'attestato di prestazione energetica sia affisso in un luogo chiaramente visibile per il pubblico.*

*Gli Stati membri dispongono che l'attestato di prestazione energetica sia affisso in un luogo chiaramente visibile negli edifici non residenziali per i quali è stato rilasciato un attestato di prestazione energetica in conformità dell'articolo 20, paragrafo 1.*

*Le disposizioni dei paragrafi 1 e 2 non comprendono l'obbligo di affiggere le raccomandazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica.*

Fermo restando l'obbligo di emissione dell'attestato di prestazione energetica e di consegna nei casi disciplinati dalla normativa europea, gli Stati membri hanno regolato in maniera diversa prevedendo in alcuni casi, come l'Italia, l'obbligo di allegazione agli atti traslativi della proprietà o in genere costitutivi di diritti reali.

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

L'obiettivo del governo federale austriaco è quello di convertire la fornitura di energia elettrica al 100% da fonti energetiche rinnovabili e di rendere l'Austria a impatto climatico zero entro il 2040.

La legge federale sulla fornitura di calore rinnovabile nei nuovi edifici (EWG) è entrata in vigore nel febbraio 2024 e regola la decarbonizzazione dell'intera fornitura di calore entro il 2040. Prevede che non possano più essere installati impianti di riscaldamento basati su combustibili fossili nei nuovi edifici. Per i procedimenti pendenti prima dell'entrata in vigore dell'EWG, vige comunque la legge sul divieto di installazione di caldaie a combustibili fossili liquidi o solidi (Legge ÖKEVG) entrata in vigore nel 2020.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

L'Attestato di Prestazione Energetica (noto come "*Energieausweis*") è stato introdotto nel 2006 rendendo obbligatoria la certificazione energetica per i nuovi edifici a partire dal 1° gennaio 2008 e per gli edifici esistenti da immettere sul mercato immobiliare a partire dal 1° gennaio 2009. Attualmente la disciplina vigente è rappresentata *dall'Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)*.

L'Energieausweis è obbligatorio nelle ipotesi compravendita, locazione, costruzione di nuovi immobili così come nelle ipotesi di importanti ristrutturazioni.

L'Istituto austriaco per la tecnologia edilizia (OIB) fornisce ogni quattro anni le linee guida aggiornate con i requisiti minimi per le nuove costruzioni e ristrutturazioni. Le specifiche vengono adottate dagli stati federali e sono fissate nei rispettivi regolamenti edilizi. Le linee guida prevedono, tra l'altro, i requisiti per l'involucro dell'edificio e l'approvvigionamento energetico.

È previsto un obbligo di ristrutturazione per gli edifici pubblici ma non per quelli privati. Per la locazione sono comunque previsti dei requisiti minimi ed in ogni caso gli immobili non devono avere effetti dannosi sull'ambiente, anche se non utilizzati.

Alcuni stati federali hanno già sancito nei propri regolamenti edilizi che l'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile, ad esempio solare, è obbligatorio per le nuove costruzioni.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

È prevista un'ampia gamma di finanziamenti a supporto dell'ambiente. Sono finanziati sia i progetti di efficientamento energetico che quelli relativi alla conversione ad energie rinnovabili. In media è finanziato il 30% dei costi di investimento.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

Secondo la EWG tutti gli impianti di riscaldamento a gasolio e carbone deteriorati devono essere sostituiti a partire dal 2023 solo con impianti di riscaldamento *climate-friendly*. Dal 2025 tutti gli impianti di riscaldamento a combustibile realizzati prima del 1980 devono essere sostituiti, con l'obiettivo di sostituire tutti gli impianti di riscaldamento a carbone e petrolio entro il 2035. Entro il 2040 dovranno essere sostituiti tutti i sistemi di riscaldamento a gas alimentato da combustibili fossili o alimentati a gas verde.

## Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero

---

Nella sua qualità di attore nella politica euronitaria sul cambiamento climatico, il principale obiettivo del Belgio nel settore *real estate* è il raggiungimento di emissioni carboniche nette a zero (eguaglianza tra emissioni carboniche e CO2 assorbita) entro il 2050.

Il Belgio ha rafforzato la sua regolamentazione in merito alla certificazione di prestazione energetica (*EPC, Energy Performance Certificate*) per raggiungere questo obiettivo.

Le direttive eurounitarie sulle prestazioni degli edifici sono state implementate nelle tre regioni con il decreto fiammingo dell'energia dell'8 maggio 2009; l'ordinanza di Bruxelles del 2 maggio 2013; il decreto per la Vallonia del 28 novembre 2013; la risoluzione del Governo vallone del 15 maggio 2014.

Nelle tre regioni, un certificato di prestazione energetica deve essere messo a disposizione in tutte le negoziazioni immobiliari che coinvolgano un edificio esistente. Gli standard minimi di efficienza energetica sono periodicamente innalzati e variano da regione a regione in base alla tipologia di edificio e alla circostanza che debba essere venduto, locato o ristrutturato.

## Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni

---

**Bruxelles.** Il certificato di prestazione energetica è richiesto nei casi di vendita o locazione di unità immobiliari a destinazione residenziale con superficie superiore a 18 mq, ovvero per unità immobiliari a destinazione uffici con superficie superiore a 500 mq. Entro il 2025, tutte le residenze abitative dovranno avere un certificato di prestazione energetica.

Il 27 aprile 2023, Bruxelles ha approvato il Piano Regionale Energia- Aria-Clima. Il Piano mira a ottenere una certificazione di prestazione energetica di livello C per tutti gli edifici entro il 2050 e a eliminare le più basse valutazioni E, F e G entro il 2045.

**Fiandre.** Tutti gli edifici a destinazione commerciale e residenziale ristrutturati e tutti i nuovi edifici per i quali un titolo abilitativo edilizio è stato presentato dopo il 1° gennaio 2018, devono possedere una certificazione energetica di livello almeno E, con il livello minimo che aumenta di anno in anno. Edifici classificati nella porzione superiore del livello E (più vicini a D) possono usufruire di incentivi pubblici. Tuttavia, gli edifici classificati nella porzione inferiore del livello E (più vicini a F) saranno sanzionati. Nel 2023, l'obbligo è stato esteso agli edifici residenziali.

Il 1° gennaio 2022, la Regione ha approvato il Decreto Reale no. 9, che introduce un obbligo di ristrutturazione a carico dei nuovi proprietari, dei conduttori il cui contratto di locazione prevede la realizzazione di opere edilizie e dei conduttori di edifici a destinazione commerciale con contratti di lungo periodo. L'obbligo impone che, entro cinque anni dall'atto contrattuale, le ristrutturazioni vengano intraprese sugli edifici e ne portino la certificazione energetica al livello C.

**Vallonia.** Il livello minimo di certificazione energetica per edifici di nuova costruzione o ristrutturati qualificabili come abitazioni residenziali monofamiliari o edifici a destinazione commerciale deve essere di livello E con 80 Kw/h per mq.

## Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni

---

**Bruxelles.** Il Piano permetterà ai proprietari di migliorare la loro certificazione di prestazione energetica usufruendo di agevolazioni fiscali e di incentivi regionali per gli interventi di ristrutturazione. Per esempio, i proprietari che intraprendono ristrutturazioni per migliorare la loro certificazione di prestazione energetica di due classi beneficeranno di un contributo di 200.000 € e di un contributo

aggiuntivo di 25.000 € per ogni ulteriore miglioramento.

**Vallonia.** Gli edifici con una classificazione energetica superiore ad E possono usufruire di incentivi pubblici. Gli edifici con una classificazione energetica inferiore, invece, saranno sanzionati.

### Ricorso a energia da fonti rinnovabili

---

**Fiandre.** Gli edifici con una superficie maggiore di 500 mq devono attingere ad un minimo di energie rinnovabili del 5%. Il mancato adempimento dell'obbligo può comportare l'irrogazione di una sanzione da 500 € a 200.000 €. Dal 1° gennaio 2023, tutte le abitazioni residenziali vendute con una certificazione energetica inferiore a E dovranno essere ristrutturate entro cinque anni per assicurare che la loro certificazione energetica venga incrementata al livello C.

**Vallonia.** Dal 1° gennaio 2021, tutti i nuovi edificio devono essere a energia quasi zero (per un edificio, essere considerato a energia quasi zero significa servirsi di un minimo quantitativo di energia non rinnovabile e utilizzare impianti di efficientamento energetico; ciò corrisponde a un livello di certificazione energetica pari a A).



## Francia

### Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero

---

Le principali leggi in materia di efficientamento energetico nel settore immobiliare sono:

- Transizione ecologica e crescita verde (*LTECV, Loi Transition Ecologique pour la Croissance Verte*), che ha lo scopo di implementare la lotta contro il riscaldamento globale, la salvaguardia dell'ambiente e l'aumento dell'indipendenza energetica;
- Legge sulla resilienza climatica (*Loi Climat et Resilience*), il cui scopo è accelerare la transizione ecologica, e che si rivolge a sei aree di intervento: consumi, abitazioni, spostamenti e viaggi, produzione industriale, alimentazione e danni ecologici. L'obiettivo fissato è quello di ristrutturare tutte le unità abitative in classe F e G entro il 2028 e, al fine di incentivare la riqualificazione degli edifici energivori (cd. "*passoires thermiques*"), la legge Clima e Resilienza del 2021 ha previsto:
  - il divieto di locazione per alloggi con classe G dal 2025 (normativa già efficace ed in vigore), con classe F dal 2028 e con classe E dal 2034;
  - il congelamento del canone dal 2023;
  - l'obbligo di effettuare una valutazione energetica per la vendita di alloggi classificati F e G dal 2022. Dal 2025 tale obbligo sarà esteso agli alloggi classificati E;
  - l'obbligo per i condomini di effettuare una valutazione di prestazione energetica ed un piano pluriennale di lavori.

### Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni

---

Il *Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)* è regolato dagli articoli da R 126-15 a R 126-19 del *Code de la construction et de l'habitation*<sup>1</sup>, che prevede l'obbligo, a partire dal 2026, di allegazione dell'DPE nelle ipotesi di trasferimento di diritti reali a titolo oneroso. Il DPE deve quindi essere incluso

---

<sup>1</sup> Per consultazione: [www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074096/2024-01-01/](http://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2024-01-01/).

nel dossier di diagnosi tecnica obbligatorio per la vendita.

Con riferimento ai contratti di locazione, l'obbligo di allegazione è vigore dal 1° luglio 2007, salvo eccezioni per locazioni stagionali, per i seguenti immobili:

- appartamenti in condominio (vuoti o arredati),
- case unifamiliari con superficie superiore a 50 m<sup>2</sup>,
- alloggi aziendali,
- affitti a lavoratori stagionali,
- alloggi turistici ammobiliati affittati per più di 4 mesi all'anno.

Nei casi di comodato, l'obbligo di allegazione non è previsto. Parimenti l'obbligo non si applica agli atti costitutivi di garanzie reali.

Dal 25 agosto 2022, si applica un blocco degli affitti alle proprietà classificate come G o F sul DPE: i proprietari non avranno più il diritto di aggiornare o modificare i contratti di affitto.

Dal 1° gennaio 2023, le 191.000 abitazioni che consumano più di 450 kWh di energia finale per metro quadro all'anno (abitazioni G+) non possono più essere oggetto di nuovi contratti di locazione.

A partire dal 1° gennaio 2025, non è più possibile locare le abitazioni di classe G in quanto immobili considerati non idonei all'uso abitativo. 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.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Il PNRR francese del giugno 2021 (il cd. "*France Relance*") prevede un budget di circa 6,7 miliardi di euro per rafforzamento delle misure per la riqualificazione degli edifici.

Le riqualificazioni energetiche in Francia sono fortemente sostenute da aiuti finanziari statali e da altre forme di incentivazioni economiche, quali:

- il programma "*MaPrimeRénov*", che fornisce un contributo forfettario a fondo perduto per i lavori di riqualificazione energetica degli immobili, il cui importo dipende dall'efficienza energetica dei lavori eseguiti e dal reddito della famiglia;
- il programma "*Loc'Avantages*", che fornisce ai proprietari che si impegnano a rispettare i massimali di affitto e di reddito degli inquilini, oltre che di uno sgravio fiscale, un aiuto finanziario dell'Agenzia nazionale per il miglioramento dell'edilizia abitativa – ANAH per effettuare i lavori di ristrutturazione della casa prima di affittarla;
- la concessione di esenzioni sull'IMU (la "*taxe foncière*") a seguito dell'esecuzione di lavori di efficientamento energetico;
- l'applicazione di Iva ridotta (5,5%) per determinate tipologie di lavori;
- la condivisione dei risparmi energetici tra proprietari e inquilini a seguito di lavori di riqualificazione energetica;
- eco-prestiti a tasso zero (Eco-PTZ) fino a 50.000 euro per finanziare lavori di efficientamento energetico degli immobili.

È inoltre previsto un programma di certificati "CEE", basato sul principio costituzionale "chi inquina paga". Questo programma si concentra sui lavori di ristrutturazione.

Le misure statali sono di norma cumulabili, fermo il rispetto di alcuni vincoli economici legati al reddito

dei beneficiari e che per beneficiare di queste agevolazioni si rivolgano a un operatore economico o professionista che aderisce al sistema di qualificazione ufficiale "RGE" (*Reconnu Garant de l'Environnement*).

A gennaio 2022 il governo francese ha lanciato il sito web "France Rénov"<sup>2</sup>, il portale unico per la riqualificazione energetica delle abitazioni tramite il quale vengono fornite informazioni sui lavori di efficientamento energetico, i vari aiuti, misure e contributi disponibili, una rete delle imprese RGE autorizzate ad eseguire i lavori, etc.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

La Francia, dopo aver mancato l'obiettivo UE del 20% di energia rinnovabile del 2020, nel febbraio 2023 ha adottato la nuova legge di sviluppo delle energie rinnovabili (*loi de transition énergétique*) che – sulla linea della precedente normativa del 2015 – prevede:

- un tetto del 50% (dall'attuale 75%) dell'energia nucleare entro il 2050;
- 40% di energie rinnovabili (e 32% nei consumi energetici finali) entro il 2050;
- diminuzione del 30% del consumo dei combustibili fossili entro il 2030;
- una riduzione dei rifiuti generali del 50% entro il 2050;
- sostanziosi incentivi per l'auto elettrica e le eco- ristrutturazioni (sono previsti azione di coibentazione degli edifici di ca. 500.000 unità/anno);
- finanziamenti agevolati di 5 miliardi di euro da parte del *Fonds d'Épargne de la Caisse des Dépôts*.

Tale normativa è stata ritenuta carente e non soddisfacente sia a livello interno che a livello UE, che ha suggerito l'adozione di una serie di correzioni tramite la Raccomandazione UE 2024/611 del 18 dicembre 2023.

In particolare, per quanto concerne il settore immobiliare, la Raccomandazione UE suggeriva di inserire come obiettivo nazionale che il parco immobiliare nazionale sia altamente efficiente sotto il profilo energetico e decarbonizzato e gli immobili esistenti diventino a zero emissioni entro il 2050.



## **Germania**

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

Il governo federale ha rafforzato gli obiettivi di protezione del clima, modificando la legge sui cambiamenti climatici (*Klimaschutzgesetz*). Entro il 2030 le emissioni dovranno essere ridotte del 65 % rispetto al 1990 e la neutralità dei gas serra dovrà essere raggiunta nel 2045.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

La prestazione energetica degli edifici è regolata dalla legge sull'energia degli edifici (*Gebäudeenergiegesetz* - GEG), in vigore dal 1° novembre 2020, e in particolare dal paragrafo 80<sup>3</sup>. La GEG richiede alcune misure di efficientamento energetico, come la sostituzione di vecchie caldaie o l'isolamento di tetti inefficienti sia per edifici già esistenti che per edifici da costruire.

<sup>2</sup> Per consultazione: [france-renov.gouv.fr/](https://france-renov.gouv.fr/)

<sup>3</sup> Per consultazione: [www.gesetze-im-internet.de/geg/\\_80.html](https://www.gesetze-im-internet.de/geg/_80.html).

È previsto l'obbligo di consegna dell'APE nelle ipotesi sia di trasferimento di diritti reali a titolo oneroso sia nei contratti di locazione.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Sono previsti prestiti/sovvenzioni per la costruzione di edifici ad alta efficienza energetica. La GEG (§§ 89-91) indica ciò che può essere oggetto di prestazioni statali, mentre l'entità dei prestiti/sovvenzioni risulta invece da singoli programmi statali tempo per tempo in essere (preparati dal Ministero federale dell'Economia e della Protezione del Clima in accordo con il Ministero federale delle Finanze).

I principali schemi di finanziamento sono due:

- prestito/sovvenzione da parte della KfW (*Kreditanstalt für Wiederaufbau* – banca per i sussidi) per il miglioramento dell'efficienza degli edifici;
- finanziamenti federali per edifici ad alta efficienza energetica (involucro edilizio 20%, sistemi tecnici per l'edilizia 20%, generazione di calore fino al 45%, ottimizzazione del riscaldamento 20%).

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

In caso di ristrutturazione relativa a più del 10% della superficie totale, è necessario rispettare alcuni standard in termini di coefficiente di trasmittanza termica. Secondo la GEG, il fabbisogno energetico finale di un nuovo edificio dipende dall'utilizzo ed è calcolato per ciascun progetto. Ci deve essere un uso proporzionato di energia rinnovabile per coprire la domanda di riscaldamento/raffreddamento.



## **Irlanda**

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

L'Irlanda ha inizialmente attuato la Direttiva EPBD attraverso lo strumento legislativo 666 del 2006. Tale strumento legislativo prevede che le classificazioni del rendimento energetico, note come "*Building Energy Rating (BER)*" (Classificazione energetica dell'edificio), debbano essere ottenute dopo la costruzione di un edificio o in caso di vendita o locazione di immobili residenziali o commerciali.

Nel 2019, il Governo irlandese ha modificato il Regolamento edilizio per dare attuazione al Regolamento dell'Unione Europea (Prestazione energetica degli edifici) del 2019.

Il Regolamento ha introdotto un nuovo standard di prestazione definito "*Nearly Zero Energy Building*" (NZEB) per gli edifici con prestazioni energetiche significativamente elevate e che si affidano a fonti di energia rinnovabili.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

I certificati "BER" sono validi per un periodo di dieci anni, a meno che non vengano apportate modifiche all'impianto di riscaldamento o alla struttura dell'edificio. Dal 1° gennaio 2019, per tutti i nuovi edifici residenziali è richiesto un REC (*Renewable Energy Certificates*) minimo di tipologia "A2".

I requisiti NZEB equivarranno a un certificato BER di tipologia "A2". In particolare, la direttiva prevede che, in caso di ristrutturazioni importanti che superino il 25% della superficie di un edificio, queste debbano raggiungere un livello di prestazione energetica equivalente a una classificazione BER di tipologia "B2".

## Irlanda del Nord

### Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero

L'Irlanda del Nord ha recepito la Direttiva EPBD attraverso i Regolamenti sulla prestazione energetica degli edifici, in particolare: gli *Energy Performance of Buildings (Certificates and Inspections) Regulations* (Northern Ireland) 2008 e i successivi *Regulations* del 2014.

Nel 2022, l'Irlanda del Nord ha pubblicato gli aggiornamenti della guida alla prestazione energetica per il Regolamento edilizio del 2012. La guida richiede agli sviluppatori di rispettare i requisiti di energia quasi zero per i nuovi edifici di proprietà pubblica e altre misure di conservazione.

### Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni

L'allegazione dell'Energy Performance Certificate (EPC) è necessaria ogni volta che un immobile viene costruito o commercializzato per la vendita o per l'affitto. La valutazione EPC deve anche essere inclusa in qualsiasi annuncio o *brochure* per la vendita o la locazione.

L'EPC può essere prodotto solo da un valutatore energetico accreditato, tenuto a recarsi presso l'immobile per effettuare la valutazione. L'EPC è valido per 10 anni e può essere utilizzato più volte durante tale periodo. La mancanza dell'EPC può portare a sanzioni amministrative. I consigli distrettuali sono le autorità preposte all'applicazione della legge.

Una copia dell'EPC viene depositata su un registro nazionale, accessibile al pubblico. Alcuni dei dati sottostanti sono utilizzati per il monitoraggio della conformità ai regolamenti europei e la Pubblica Amministrazione può utilizzarli a scopi statistici e di ricerca.

Gli edifici pubblici superiori ai 250 mq sono tenuti a esporre l'EPC in un luogo visibile al pubblico.

### Ricorso a energia da fonti rinnovabili

Il 27 settembre 2024, il governo ha pubblicato il *Piano di miglioramento ambientale ("EIP" - Environmental Improvement Plan)* che mira a promuovere un'economia circolare, a ridurre i rifiuti generati dai progetti edilizi e a raggiungere emissioni nette di gas serra pari a zero.



## Lussemburgo

### Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero

Il Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (*Plan national intégré en matière d'énergie et de climat du Luxembourg pour la période 2021-2030 - PNEC*), coordinato dal Ministero dell'Ambiente e dal Ministero dell'Economia lussemburghese, delinea gli obiettivi nazionali in tema di efficientamento energetico per il 2030, nonché le politiche e le misure necessarie per raggiungerli. Il PNEC si articola su sei settori chiave: edifici, trasporti, industria, agricoltura, rifiuti e LULUCF (*Land use, land-use change and forestry*).

In linea con le indicazioni europee, gli obiettivi fissati dal PNEC per il 2030 sono, tra gli altri, la riduzione delle emissioni di gas serra del 55% rispetto ai livelli del 2005, il raggiungimento di una quota di energia rinnovabile pari al 37% nei consumi finali di energia e il miglioramento dell'efficienza energetica del 42%.

Alcune delle misure previste dal PNEC sono:

- Tassa sulla CO<sub>2</sub>. Dal 2021, i combustibili fossili, sia per il trasporto che per il riscaldamento, sono soggetti a specifica tassazione al fine di ridurre il consumo. Inizialmente fissata a 20€/t CO<sub>2</sub>, la tassa è stata aumentata di 5€/t nel 2022, 2023 e 2024, e raggiungerà 45€/t CO<sub>2</sub> nel 2026.
- *Klimapakt 2.0*. Il *Klimapakt* è un programma di cooperazione tra governo nazionale e autorità locali, lanciato originariamente nel 2012, che mira a coinvolgere attivamente le autorità locali nella riduzione delle emissioni di gas serra e nell'efficiamento energetico a livello comunale, attraverso sostegno di carattere tecnico e finanziario.
- *Phase-out* dei sistemi di riscaldamento a combustibili fossili (vedi paragrafo "Incentivi, finanziamenti e agevolazioni").
- Ente nazionale per il supporto all'efficiamento energetico. Al fine di sostenere la ristrutturazione energetica di tutti gli edifici residenziali a bassa efficienza energetica, il PNEC prevede la creazione di un Ente nazionale che fornirà supporto per la pianificazione, il finanziamento, fino all'implementazione di misure di decarbonizzazione e installazione di impianti fotovoltaici.
- *Klimapakt fir Betriber* (KPB). Il KPB è una piattaforma di orientamento strategico offerto alle imprese (nello specifico PMI) finalizzato al coordinamento, monitoraggio e implementazione di progetti di efficienza energetica.

#### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

Dal 30 novembre 2007, è obbligatorio l'Attestato di Prestazione Energetica nelle ipotesi di compravendita, locazione e costruzione di nuovi edifici.

#### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Con l'obiettivo di decarbonizzare i sistemi di riscaldamento degli edifici, il PNEC prevede una serie di incentivi rivolti a cittadini e imprese per. In particolare, il *Klimabonus* supporta la riqualificazione energetica degli edifici, la sostituzione di caldaie fossili a fine ciclo con energie rinnovabili, l'installazione di tecnologie di ottimizzazione dell'uso di fonti rinnovabili, la promozione di materiali isolanti, lo sviluppo di punti di ricarica per le auto elettriche e una semplificazione e digitalizzazione delle procedure di richiesta degli incentivi.

#### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

Il PNEC prevede la promozione della produzione, importazione e utilizzo dell'idrogeno come fonte di energia rinnovabile. Alcune delle misure chiave che vengono individuate a tal fine sono: la definizione di un quadro giuridico e di vigilanza a livello europeo; la cooperazione con gli altri Stati membri dell'UE e con Paesi terzi; l'identificazione di opportunità nel campo della ricerca e dell'innovazione in tema; lo sviluppo di strumenti per un mercato dell'idrogeno rinnovabile.

## **Norvegia**

#### **Programmi di efficienza energetica e obiettivi di emissioni zero**

---

Con il *Climate Change Act*, la Norvegia si è impegnata a cooperare con l'UE per ridurre le emissioni di almeno il 40% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990. Tale normativa costituisce il quadro di

riferimento per la politica climatica norvegese, per l'attuazione della transizione verso una società a basse emissioni, con l'obiettivo di ridurre le emissioni del 90-95% entro il 2050.

Il *Norwegian Green Building Council* ha contribuito attraverso il progetto *Advancing Net Zero* (e in collaborazione con la *European Climate Foundation*, la *Children's Investment Fund Foundation*, *C40 Cities* e *Ramboll*) allo sviluppo della "call to action" di *WorldGBC*. Tale "call to action" si concentra sulle emissioni di CO<sub>2</sub>, affrontate come parte dell'intero ciclo di vita degli edifici, e sui cambiamenti sistemici necessari per raggiungere la completa decarbonizzazione del settore edilizio globale.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

Dal 1° luglio 2010, l'Attestato di Prestazione Energetica è obbligatorio per qualsiasi edificio che venga costruito, venduto o affittato.

I proprietari di case private possono scegliere di utilizzare un sistema *online* gratuito per ottenere l'attestato, mentre gli edifici commerciali e quelli di nuova costruzione devono essere certificati da un esperto.

La classe di efficienza energetica riportata sull'APE indica in che misura l'edificio può essere riscaldato (ambienti e acqua calda) con vettori energetici diversi dai combustibili fossili e dall'elettricità. Le classi di efficienza energetica riportate sull'APE vanno da A (alta efficienza energetica) a G (bassa efficienza energetica). La classe fornisce una valutazione complessiva del rendimento energetico dell'edificio, ovvero l'energia in kWh necessaria per metro quadrato. Il processo di classificazione applica valori standard per fattori quali il numero di residenti, la temperatura interna e la qualità dell'aria. La classificazione si basa su una stima dell'energia fornita ed è indipendente dall'effettivo consumo misurato.

Rilevante anche la normativa che stabilisce i requisiti tecnici per la costruzione e la ristrutturazione degli edifici - il TEK17, in vigore dal luglio 2017 – che prevede regole stringenti in materia di efficienza energetica e sostenibilità. Il TEK17 disciplina, *inter alia*, i requisiti di isolamento termico, la protezione contro gli incendi e la resistenza degli edifici, così come l'uso di materiali sostenibili e la riduzione dei rifiuti e delle emissioni durante il processo di costruzione.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

L'*Enova* è l'ente governativo norvegese che promuove la transizione energetica sostenendo lo sviluppo di soluzioni energetiche efficienti. Fondato nel 2001 e finanziato dal Ministero del Clima e dell'Ambiente, fornisce sussidi economici a privati, aziende e comuni per adottare soluzioni energetiche più efficienti (come il miglioramento dell'isolamento, l'installazione di pompe di calore e l'uso di fonti energetiche rinnovabili) e finanzia progetti di ricerca su nuove tecnologie che favoriscano la sostenibilità e la riduzione delle emissioni.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

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 su edifici esistenti, anche se costruiti prima dell'entrata in vigore della predetta normativa.

Il TEK17 prevede che non sia consentito installare impianti di riscaldamento a combustibili fossili.

Gli edifici con più di 1.000 mq di superficie riscaldata devono avere sistemi di riscaldamento flessibili dal punto di vista energetico e adattati all'uso di soluzioni di riscaldamento a bassa temperatura. Tutte le apparecchiature tecniche che richiedono energia devono essere dotate di misurazione.



### Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero

---

La Direttiva EPBD (2024/1275) non è ancora completamente incorporata nella legislazione olandese, ma è già in parte recepita dalla disciplina in vigore, il *Besluit bouwwerken leefomgeving* (Bbl).

Dal 2019, le misure di risparmio energetico con un periodo di ammortamento di 5 anni o meno diventano obbligatorie. L'obbligo di risparmio energetico si applica alle sedi di aziende e istituzioni che utilizzano 50.000 kWh di elettricità o 25.000 metri cubi di gas naturale (equivalente) o più all'anno.

Dal 2023, gli istituti finanziari devono presentare piani per ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>. Effetto: senza un piano di sostenibilità diventa più difficile ottenere finanziamenti per gli edifici definiti "marroni" (ovvero che non efficientano le prestazioni energetiche).

L'attuale regolamentazione prevede:

- Parametro MPG: è il parametro da applicare alle nuove abitazioni e gli uffici costruiti a partire dal 2018, ed è calcolato in base ai costi ambientali dei materiali utilizzati per la costruzione dell'edificio ed è relativo a tutto il ciclo di vita dello stesso (i.e. per i materiali, significa che le emissioni di CO<sub>2</sub> 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);
- *Gas Act*: gli edifici per i quali sono stati richiesti titoli edilizi e permessi di costruire successivamente al 1° luglio 2018 non dovrebbero essere più connessi alla rete di distribuzione del gas. Il Ministero delle Finanze dei Paesi Bassi e il Ministero delle Infrastrutture e dell'Ambiente hanno avviato uno Schema per i progetti verdi in cui le banche possono offrire credito con tassi di interesse più bassi agli investitori in progetti immobiliari sostenibili. Le autorità possono anche offrire benefici fiscali ai risparmiatori e agli investitori "verdi";
- Le aziende e le istituzioni che utilizzano quantità significative di elettricità o gas naturale sono tenute a implementare misure di risparmio energetico con un periodo di ammortamento di 5 anni o meno.

### Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni

---

La normativa energetica olandese è regolata dal Building Environment Decree 2018, modificato nell'agosto 2024.<sup>4</sup>

A decorrere dal 2023 tutti gli edifici ad uso ufficio dovranno 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. Nel 2021, il metodo di calcolo della prestazione energetica ha subito aggiustamenti: le certificazioni rimangono valide per 10 anni, ma sono riviste al ribasso le categorie. In particolare, per le case piccole (<40 mq) con effetto sui canoni di locazione che devono essere minori in caso di declassamento.

Dal 2024, viene introdotto uno standard definitivo per gli edifici di "pubblica utilità". Questo è lo *standard* che gli edifici devono rispettare entro il 2050. È previsto che l'etichetta sia A+++.

L'allegazione dell'APE è obbligatoria nelle ipotesi sia di trasferimento di diritti reali a titolo oneroso (ma non in caso di mancato completamento dell'immobile) e sia nei contratti di locazione.

---

<sup>4</sup> Per consultazione: [wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-08-01](https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-08-01).

L'emissione dell'APE non è obbligatoria nei seguenti casi:

- edifici considerati monumentali e protetti secondo la legge sul patrimonio o secondo un'ordinanza sui monumenti provinciale o comunale;
- edifici di culto;
- edifici con una superficie utile fino a 50 m<sup>2</sup>.

#### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Sono previsti sussidio per l'isolamento e le pompe di calore (ibride), aumentati dal 20% al 30% a partire dal 1° gennaio 2022 quando vengono adottate due o più misure.

#### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

Gli edifici per i quali sono stati richiesti titoli edilizi e permessi di costruire successivamente al 1° luglio 2018 non dovrebbero essere più connessi alla rete di distribuzione del gas.



## **Polonia**

#### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

La ristrutturazione degli edifici esistenti entro il 2050 è un *target* infrastrutturale della Strategia Nazionale a lungo termine per l'edilizia residenziale adottata nel 2022.

#### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

A partire da aprile 2023 ogni edificio deve avere un certificato di valutazione energetica, in assenza del quale sono previste sanzioni amministrative. I certificati energetici si basano su una valutazione energetica che determina la prestazione energetica integrata di un edificio. Questi sono validi per dieci anni. Tra il 2022 e il 2023 si è registrato un incremento del 27% di certificati rilasciati su quasi 8 milioni di mq.

#### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Ai fini fiscali, è prevista una riduzione dell'IVA per tutte le tecnologie volte all'efficientamento energetico delle abitazioni, ivi compresi il fotovoltaico, le pompe di calore e le batterie.

#### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

Con la strategia energetica "*PEP 2040*" la Polonia intende produrre circa il 50% dell'energia tramite impianti alimentati da fonti rinnovabili. L'obiettivo nazionale per migliorare l'efficienza energetica del consumo di energia primaria è pari al 23% entro il 2030, rispetto al 2020. Il PEP 2040 mira ad incrementare anche l'energia eolica offshore prodotta nel Mar Baltico. La Polonia ha l'obiettivo di raggiungere una quota del 21-23% di energia rinnovabile nel consumo finale lordo.

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

Per ragioni storico-economiche e climatiche, il Portogallo ha una capacità di produrre energie da fonti rinnovabili per oltre il 95% del proprio fabbisogno elettrico. Tuttavia, il patrimonio immobiliare portoghese risulta piuttosto inefficiente da un punto di vista energetico.

Nel luglio 2024 il Portogallo ha presentato a Bruxelles il proprio *Piano Energia e Clima* (PNIEC) aggiornato sulla base delle indicazioni ricevute dalla Commissione Europea nel dicembre 2023 che prevede, inter alia, la riduzione delle emissioni di gas serra del 55% (rispetto ai livelli del 2005) entro il 2030; la neutralità carbonica entro il 2045; quota di energia rinnovabile nei consumi finali complessivi di energia del 51% entro il 2030.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

Il certificato energetico, regolato dal DL 101-D/2020, valuta l'efficienza energetica dell'immobile in base a una classifica di 6 classi energetiche (da A+ a G). Viene rilasciato da tecnici qualificati riconosciuti dall'Agenzia dell'Energia (ADENE).

L'allegazione dell'APE è obbligatoria nelle ipotesi di: compravendita e atti onerosi di trasferimento di diritti reali locazione; locazione; comodato; costituzione di diritti reali di garanzia. Non è invece obbligatoria nei casi di donazioni e atti gratuiti di trasferimento di diritti reali.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Anche su spinta della UE - che ha destinato 610 milioni di euro del *Recovery and Resilience Plan* per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici portoghesi – negli ultimi anni il governo lusitano ha implementato varie misure per incentivare il miglioramento energetico degli edifici, quali:

- Programma “*Edifici Sostenibili +*” (2021, fondo di 45 milioni di euro): prevede cofinanziamento dell'85% per i lavori sulle abitazioni al fine di migliorarne le prestazioni energetiche;
- Programma “*Vale Eficiencia*” (2023, fondo di 130 milioni di euro): prevede l'emissione di 100.000 voucher 1.300 euro per lavori finalizzati a migliorare il comfort termico delle abitazioni come, ad esempio, con interventi di sostituzione degli infissi;
- Riduzione dell'IVA al 6% sull'acquisto di prodotti di riscaldamento ad alta efficienza energetica, A+ e A++ (ad esempio le pompe di calore);
- “*Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis*” che prevede una serie di incentivi e agevolazioni fiscali per la ristrutturazione di case private con miglioramento dell'efficienza energetica, con particolare focus sull'installazione di pannelli fotovoltaici.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

Per raggiungere questo obiettivo, il Portogallo sembra puntare soprattutto sull'aumento della quota di energia prodotta da fonti rinnovabili (in particolare, per il fotovoltaico da 8,4 GW a 20,8 GW, per l'eolica *onshore* da 6,3 GW a 10,4 GW e per l'eolico *offshore* da 0,03 GW a 2 GW) mentre sembra lasciare più all'iniziativa privata, sostenuta da bonus e finanziamenti statali meno strutturati, il miglioramento energetico degli edifici.

## Regno Unito

### Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero

---

La Direttiva EPBD è stata attuata nel Regno Unito attraverso le *Buildings Regulations 2010* e le *Energy Performance of Buildings Regulations 2012*.

### Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni

---

L'Energy Performance Certificate (EPC) è obbligatorio quando un edificio viene costruito, venduto, affittato o ristrutturato per la prima volta.

Non è necessario nelle ipotesi di:

- edifici temporanei che saranno utilizzati per meno di 2 anni;
- edifici indipendenti con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali che non energivori;
- edifici che devono essere demoliti;
- alloggi per vacanze affittati per meno di 4 mesi all'anno o che affittati con una licenza di occupazione;
- edifici residenziali destinati a essere utilizzati meno di 4 mesi all'anno;
- luoghi di culto.

Ulteriori requisiti per gli EPC sono stati introdotti nell'ambito del regime MEES (*Minimum Energy Efficiency Standard*), che mira a migliorare l'efficienza energetica degli immobili residenziali e commerciali. In base a questo regime, qualsiasi immobile commerciale soggetto a un contratto di locazione nuovo o rinnovato, o a un'estensione del contratto di locazione, deve avere un EPC che mostri una classificazione di efficienza energetica compresa tra "A" ed "E". A partire dall'aprile 2023, questo requisito è stato esteso a tutte le locazioni commerciali esistenti.

Se un immobile residenziale/domestico scende al di sotto di una classificazione "E", al locatore è generalmente vietato continuare ad affittare l'immobile.

A partire dal 1° aprile 2027, i regolamenti "MEES" richiederanno che le proprietà commerciali abbiano una classificazione EPC minima di categoria "C" o superiore. Inoltre, a partire dal 1° aprile 2030 le proprietà commerciali devono raggiungere la classificazione EPC minima di categoria "B" per poter essere locate.

### Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni

---

Il governo britannico ha introdotto diversi programmi e incentivi per promuovere l'efficienza energetica. Tra questi, si segnala la detrazione per strutture ed edifici, un'agevolazione fiscale applicabile a specifiche spese sostenute per la costruzione o la ristrutturazione di immobili commerciali, finalizzate a migliorarne le prestazioni energetiche.

### Ricorso a energia da fonti rinnovabili

---

Per incentivare il ricorso a fonti rinnovabili, il governo britannico prevede un sostegno alle tariffe aziendali per la tecnologia verde. In particolare, è riconosciuta un'esenzione fiscale per immobili e macchinari utilizzati per la produzione o lo stoccaggio in loco di energia rinnovabile. L'agevolazione riguarda, ad esempio, pannelli solari, turbine eoliche, sistemi di accumulo e punti di ricarica per veicoli elettrici.



### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

La *National Energy Strategy* approvata nel 2015 fissa obiettivi fino al 2040. Entro il 2030 la quota di energia prodotta dal carbone dovrà essere ridotta al 10%. La produzione di elettricità verde dovrà raggiungere la quota del 37%. Il contributo dello Stato all'obiettivo UE di quota di energia rinnovabile nel consumo finale lordo per il 2030 è stato aumentato al 30% dal 22% iniziale.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

L'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica è sancito dal Paragrafo 7a della legge sull'efficientamento energetico (Zákon č. 406/2000 Sb).<sup>5</sup>

La norma prevede requisiti minimi relativi all'efficienza energetica degli edifici, il cui possesso è dimostrato da un attestato di prestazione energetica valido per 10 anni. Deve essere richiesto per tutti gli edifici di nuova costruzione e ottenuto per gli edifici esistenti al ricorrere di determinate circostanze (quali, ad esempio, modifica della tecnologia di riscaldamento, vendita o affitto dell'edificio).

L'allegazione dell'APE è obbligatoria nelle ipotesi di trasferimento di diritti reali a titolo oneroso e nei contratti di locazione. Non è invece richiesta nelle ipotesi di comodato e per tutti gli immobili costruiti prima del 1° gennaio 1947.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Per il periodo 2022-2027 è in vigore un programma di finanziamento di interventi di risparmio energetico e di efficientamento per il tramite di risorse rinnovabili.

Sono disponibili sovvenzioni governative adottate nell'ambito di un fondo statale per l'ambiente (Programma di Risparmio Verde) con cui vengono sovvenzionati interventi di miglioramento dell'efficienza energetica delle abitazioni. Tra le misure ammesse al finanziamento vi sono tetti verdi, pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica per veicoli elettrici.

Altri meccanismi di promozione sono previsti nell'ambito degli interventi finanziati da fondi strutturali dell'UE. Il *New Green Savings Programme 2021+*, *l'Operational Program Technology and applications for competitiveness 2021-2027* e *l'Operational Programme Environment 2021-2027* (OPE) mirano a migliorare l'efficienza energetica degli edifici rispettivamente per gli appartamenti familiari, gli edifici commerciali e quelli pubblici.

Il *Renewable Energy Sources* è un programma del 2022 che consente alle imprese di ricevere sussidi per la costruzione di impianti di energia rinnovabile. Il *Modernisation Fund* europeo è stato applicato prevedendo un fondo che cofinanzia fino al 50% dei costi di investimento negli impianti di energia rinnovabile.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

Il *National Energy and Climate Plan 2020-2030* (National Plan) prevede che il 30% dell'energia provenga da FER, anche tramite bonus per mantenere in vita impianti già esistenti. La strategia mira a ridurre le emissioni di carbonio del 30% entro il 2030. Si prevede la riduzione della quota di combustibili fossili nel consumo di energia primaria fino al 50% per il 2030 fino allo 0% nel 2050.

---

<sup>5</sup> Per consultazione: <https://www.e-sbirka.cz/sb/2000/406/2024>.

### Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero

---

L'obiettivo è quello di raggiungere il 38,3% di energia rinnovabile nel consumo finale lordo di energia entro il 2030. L'obiettivo per il 2050 è quello di ridurre il consumo di energia primaria del 25%, mentre il consumo finale dovrebbe diminuire di un ulteriore 28% rispetto al 2022.

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza prevede l'efficientamento energetico degli edifici tra gli obiettivi ammessi a finanziamento nell'ambito del *Recovery and Resilience Facility*. Le misure del Piano dovrebbero essere implementate entro il 2026 e mirano a facilitare la transizione verde. Il 44.1% dei fondi disponibili sarà assegnato a obiettivi climatici nazionali.

Il *National Energy and Climate Plan* (NECP) si riferisce all'Energy Strategy 2019-2030 in vista degli obiettivi del 2050 di un'economia *low- carbon emissions*

### Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni

---

La Romania ha recepito la Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) del 2010 con la Legge nazionale n. 372/2005<sup>6</sup>, che prevede anche la raccolta dei certificati di prestazione energetica in una banca dati del *National Institute for Building Research* per il monitoraggio e l'analisi delle prestazioni.

Obiettivo della Romania è quello di incrementare il livello complessivo delle prestazioni degli immobili restringendo la vendita o la locazione di quelli a un basso rendimento e stabilendo standard di prestazione per gli immobili in ristrutturazione con riferimento all'isolamento e ai sistemi di *heating, ventilation e air conditioning*.

L'allegazione dell'APE è obbligatoria nelle ipotesi di trasferimento di diritti reali a titolo oneroso e nei contratti di locazione.

### Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni

---

Sono previsti dei 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.

Il Ministero ha proposto un programma chiamato *Green Energy* da implementare nel periodo 2024-2030 dal valore di 4 miliardi di RON (804 milioni di euro). Questo mira ad aiutare le autorità locali a modernizzare i sistemi di riscaldamento e promuovere progetti di energia verde.

### Ricorso a energia da fonti rinnovabili

---

Sono stati stanziati fondi specifici volti a finanziare lavori di miglioramento di edifici esistenti, sia pubblici che privati e all'installazione di impianti fotovoltaici e di *storage* dell'elettricità prodotta dai medesimi in edifici residenziali.

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.

---

<sup>6</sup> Per consultazione: [https://lege5.ro/Gratuit/gm3tenzqgq/legea-nr-372-2005-privind-performanta-energetica-a-%20cladirilor#google\\_vignette](https://lege5.ro/Gratuit/gm3tenzqgq/legea-nr-372-2005-privind-performanta-energetica-a-%20cladirilor#google_vignette).

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

Nel luglio 2021 è stata approvata la legge che fissa gli obiettivi da raggiungere a breve-medio termine entro il 2030 e a lungo termine entro il 2050 - *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética*. Inoltre, dal 2007 è in vigore il codice tecnico dell'edilizia - *Código Técnico de la Edificación de España* che disciplina la costruzione di tutti i tipi di edifici.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

I Regi Decreti n. 235/2013 e n. 390/2021 disciplinano la materia della prestazione energetica degli edifici.

I certificati di prestazione energetica sono validi per 5 anni per gli edifici di classe G e per 10 anni per tutti gli altri edifici.

L'allegazione è necessaria nei casi di vendita e locazione e in ogni caso per tutti gli edifici di almeno 500 mq dedicati a funzioni amministrative, sanitarie, commerciali (negozi, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali, istruzione, cultura (cinema, musei, biblioteche), ricreazione, ristorazione, trasporto di persone, sport e culto.

L'allegazione dell'attestato di prestazione energetica non è obbligatoria nei contratti aventi ad oggetto:

- locazioni di durata massima di 4 mesi all'anno;
- edifici industriali destinati a essere utilizzati per attività produttiva;
- edifici acquistati per essere demoliti o sottoposti a una ristrutturazione rilevante;
- edifici con una superficie inferiore a 50 mq e isolati.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Sono previste agevolazioni fiscali per le spese sostenute nella ristrutturazione di edifici per migliorare l'efficienza energetica e aliquote IVA ridotte per determinati beni e servizi legati all'efficienza energetica come elettrodomestici, pannelli solari e materiali isolanti.

I sussidi variano in base alle tempistiche e alle regioni specifiche della Spagna.

Sono previsti, infine, finanziamenti per la consulenza sulla mobilità sostenibile, contributi per la riqualificazione energetica a condizione che la classe energetica sia aumentata di almeno due classi, per il miglioramento dell'involucro energetico, degli impianti termici e degli impianti fotovoltaici, per l'acquisto di punti di ricarica per veicoli elettrici e per il fotovoltaico in autoconsumo.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

È previsto l'obbligo per gli edifici nuovi/ristrutturati di disporre di infrastrutture di canalizzazione per le colonnine di ricarica per il 100% dei propri posti auto nel caso di edifici residenziali, e almeno per il 20% per gli edifici non residenziali.

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

L'obiettivo della Svezia è di arrivare a zero emissioni di gas serra entro il 2045 e, in seguito, a emissioni negative. Nel 2045 le emissioni dovranno essere inferiori di almeno l'85% rispetto al 1990. Analogamente a quanto previsto per l'obiettivo del 2045, anche parte degli obiettivi intermedi (63% entro il 2030 e 75% entro il 2040) potranno essere raggiunti anche grazie all'ausilio di c.d. *carbon sinks*.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

L'Attestato di Prestazione Energetica è obbligatorio nelle seguenti ipotesi: compravendita; locazione / costruzione; edifici di grandi dimensioni con accesso al pubblico; edifici di nuova costruzione.

Nell'ambito del recepimento della Direttiva EPBD (2024/1275), è prevista l'implementazione di standard minimi di prestazione energetica (*Minimum Energy Performance Standards - MEPS*).

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Il governo svedese offre incentivi per l'installazione di pannelli solari sotto forma di detrazioni fiscali. Il "*grön teknik*" (detrazione verde) copre fino al 20% del costo fino ad un massimo di 50.000 corone svedesi (4.300 euro) a persona all'anno. In aggiunta, è possibile richiedere il ROT (*Renovering, Ombyggnad, Tillbyggnad*), una detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione pari fino al 9% dei costi sostenuti per l'installazione di pannelli solari.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

A partire dal 2025, gli edifici ad uso commerciale con più di 20 posti auto dovranno 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 calore e di raffreddamento, così come un efficiente uso dell'energia elettrica.

A partire dal 2025, gli edifici commerciali riscaldati con un HVAC di >290 kW dovranno essere dotati di un sistema di automazione e gestione.

Per gli edifici residenziali sono previsti contatori e fatturazione individuali per il riscaldamento e l'acqua calda per uso domestico.

## **Svizzera**

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

Per preparare la Svizzera al futuro assetto energetico, il Consiglio federale ha elaborato la Strategia Energetica 2050. Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge sull'energia (LEne) e le relative disposizioni esecutive (OEn) il cui obiettivo principale è ridurre il consumo di energia e incrementare l'uso di energie rinnovabili.

Le principali novità introdotte riguardano il supplemento rete. In Svizzera, infatti, 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. tasso 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.

Il 18 giugno 2023 è stata approvata la legge sul clima e sull'innovazione. Un effetto è stata l'elaborazione del programma d'impulso, che prevede contributi di incentivazione a fronte di interventi quali la sostituzione di sistemi di riscaldamento a combustibile fossile di potenza superiore a 70 KW e la sostituzione di sistemi di riscaldamento elettrici e a combustibile fossile. L'ordinanza attuativa definitiva sarà adottata dal Consiglio Federale indicativamente alla fine di novembre e dovrebbe entrare in vigore il 1° gennaio 2025.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

In materia di efficientamento energetico degli immobili, la Svizzera prevede la certificazione *Minergie* e il Certificato Energetico Cantonale dell'Edificio (CECE).

Il *Minergie* è una certificazione costruttiva elaborata in Svizzera da applicarsi alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni edili basata sul raggiungimento di taluni standard di (i) consumi energetici bassi; (ii) energia dell'edificio proveniente da fonti rinnovabili; e (iii) costante rinnovo dell'aria. Soddisfatti i requisiti previsti dal *Minergie*, viene rilasciata la relativa certificazione dall'Agenzia *Minergie*.

Il CECE, diversamente, fotografa l'efficienza energetica di un edificio e il relativo fabbisogno energetico (inteso come quantità di energia consumata per un utilizzo standard dell'edificio). Le classi CECE vanno dalla A alla G, similmente alla classificazione italiana). Il CECE è integrabile, non obbligatoriamente, dal CECE Plus, tramite il quale vengono illustrate possibili varianti per il risanamento e miglioramento energetico dell'immobile. Il CECE è rilasciato dall'Agenzia CECE tramite tecnici qualificati.

Nelle compravendite, l'allegazione del CECE è facoltativa, ma sono già numerosi i Cantoni che ne incoraggiano l'uso erogando contributi e le banche lo richiedono nel caso di concessione di mutui.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Le imprese a elevato consumo di energia elettrica possono farsi rimborsare il supplemento rete, in parte o per intero. L'importo da rimborsare deve essere almeno pari a 20.000 franchi l'anno e l'impresa deve impegnarsi ad aumentare la propria efficienza energetica, sottoscrivendo con la Confederazione una convenzione sugli obiettivi.

Gli investimenti per il risanamento energetico degli edifici potevano già essere dedotti dal reddito imponibile. Dal 2020 possono essere dedotti anche i costi di demolizione in vista della costruzione di un nuovo edificio sostitutivo.

Con il programma Edifici, la Confederazione e i Cantoni intendono ridurre il consumo energetico e le emissioni di CO2 del parco immobiliare svizzero. Il programma è finanziato, da un lato, mediante una parte della tassa sul CO2 e, dall'altro, mediante prestazioni cantonali. Il Programma Edifici prevede incentivi per chi riduce il consumo energetico o le emissioni di CO2 del proprio immobile mediante interventi quali, a titolo di esempio: l'isolamento termico dell'involucro dell'edificio; la sostituzione degli impianti di riscaldamento a combustibili fossili o elettrici con sistemi di riscaldamento alimentati da energie rinnovabili oppure dal collegamento a una rete di riscaldamento; risanamenti energetici completi o risanamenti in fasi più ampie nonché le nuove costruzioni.

Si tratta del programma di incentivazione più importante della Svizzera e ha l'obiettivo di aumentare

l'efficienza energetica degli immobili elvetic. Chi installa, ad esempio, un (nuovo) sistema di isolamento su facciate, tetto e pavimento o sostituisce un impianto di riscaldamento a gasolio con una pompa di calore ha diritto a richiedere gli incentivi previsti dal Programma Edifici.

I Cantoni stabiliscono individualmente quali interventi sostenere e a quali condizioni, tuttavia, grazie al modello d'incentivazione armonizzato dei Cantoni la sua attuazione viene regolamentata con un certo grado di uniformità. Ciò significa che tutti i Cantoni applicano le stesse condizioni di base per la concessione di un incentivo finanziario, ma sono liberi di imporre ulteriori requisiti. Ecco perché possono esserci ancora importanti differenze cantonali su cosa viene finanziato, sulle condizioni applicabili e sull'entità degli incentivi.

Per gli edifici nuovi e quelli sostitutivi - che di norma sono già soggetti a elevati requisiti energetici - vengono incentivate solo le misure e i pacchetti di misure che soddisfano gli *standard* massimi, ovvero o quelli di Minergie-P o quelli della classe CECE A/A. Per le nuove costruzioni i contributi finanziari sono generalmente inferiori rispetto, ad esempio, al risanamento completo di un vecchio immobile.

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

Dal 2009, i gestori di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare, eolica, geotermica oppure di impianti a biomassa possono usufruire di una remunerazione a copertura dei costi per l'immissione in rete di energia elettrica, finanziata mediante il supplemento rete. Con la Strategia Energetica 2050, questo sistema è stato trasformato in un sistema di remunerazione per l'immissione di elettricità con commercializzazione diretta: i gestori di impianti devono essi stessi vendere la loro elettricità sul mercato. Se riesce a vendere l'elettricità a un prezzo superiore al prezzo di mercato di riferimento, il gestore beneficia di un introito maggiore che nel caso di una remunerazione fissa.

Con riferimento all'energia nucleare, non possono più essere rilasciate autorizzazioni per la realizzazione di nuove centrali nucleari o per modifiche di ampia portata di centrali esistenti.

Prima del 2020, gli investimenti per il risanamento energetico degli edifici potevano già essere dedotti dal reddito imponibile. Dal 2020 possono essere dedotti anche i costi di demolizione in vista della costruzione di un nuovo edificio sostitutivo.

## **Ungheria**

### **Programmi di efficientamento energetico e obiettivi di emissioni zero**

---

Il rinnovamento dello *stock* nazionale di edifici residenziali e non residenziali fa parte delle strategie del *Piano Nazionale Integrato per l'Energia e per il Clima ungherese (NECP)*. Secondo il NECP il 29% del consumo finale lordo di energia dovrà provenire da fonti rinnovabili entro il 2030. Il 90% di questa energia si prevede provenire da impianti fotovoltaici. Il piano mira a raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione ed efficientamento con una riduzione dei gas serra del 50% per il 2030 e l'aumento della quota di rinnovabili nel suo mix energetico al 29% a fronte dell'iniziale 21%.

La Strategia Nazionale Energetica prevede un target di 6000 MW di energia prodotta da fonte fotovoltaica entro il 2030.

### **Certificazioni di prestazione energetica e requisiti minimi degli edifici per trasferimenti e locazioni**

---

Il settore delle costruzioni è attento al tema dell'efficienza energetica poiché circa il 40% del consumo

energetico del Paese è attribuito agli edifici. Nel novembre 2023 è entrata in vigore una riforma dei requisiti di prestazione energetica degli edifici, che differenzia varie categorie. In linea generale, i nuovi edifici devono rispettare i requisiti di “energia quasi zero”; tuttavia, a differenza del regime precedente, non è più richiesta la condivisione di energia rinnovabile, sostituita da un nuovo requisito basato su un limite massimo alle emissioni di CO<sub>2</sub>.

I certificati di prestazione energetica sono validi per 5 anni; tuttavia, è richiesta una nuova valutazione dell’immobile in caso di interventi importanti o ristrutturazioni degli edifici.

L’allegazione del certificato di prestazione energetica è obbligatoria nelle ipotesi di trasferimento di diritti reali a titolo oneroso e di locazione. Non è invece prevista in caso di comodato.

L’allegazione non è obbligatoria nei casi di:

- edifici indipendenti con superficie utile inferiore a 50 m<sup>2</sup>;
- edifici di culto;
- usi temporanei o inferiori a 4 mesi l’anno;
- edifici agricoli a basso consumo energetico utilizzati per scopi non residenziali in cui la temperatura dell’aria non supera i 12°C durante il periodo di funzionamento dell’impianto di riscaldamento o riscaldati per meno di quattro mesi e raffreddati per meno di due mesi;
- unità immobiliari, a parte di officine o in aree industriale, riscaldate con residui di calore derivanti da attività produttiva per più di 20 W/m<sup>2</sup> durante il periodo di utilizzo normale o con altre specifiche tecniche particolari.

### **Incentivi, finanziamenti e altre agevolazioni**

---

Il sistema nazionale METÁR prevede sussidi per i premi verdi assegnati con gara d’appalto, anche se dal 2021 l’importo di tali sussidi è stato ridotto del 45% per gli anni 2022-2026.

Il requisito di efficienza energetica ottimale in termini di costi è prerequisito per l’ottenimento di finanziamenti dal bilancio statale/UE.

Le principali misure di incentivazione degli interventi di efficientamento energetico sono:

- Incentivi di natura fiscale alle imprese che adottano interventi di efficientamento energetico;
- Prestiti a tassi agevolati per investimenti in efficienza energetica degli edifici, ivi compresa l’installazione di sistemi di riscaldamento o di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili.
- Sussidi per l’ammodernamento degli edifici residenziali ai proprietari con almeno un figlio.

Il governo ungherese ha avviato un programma di ristrutturazione delle abitazioni (*KEHOP Plus Home Renovation Programme*). Nell’ambito di questo programma, vengono erogati prestiti senza interessi e sussidi a fondo perduto per incoraggiare la modernizzazione energetica delle abitazioni. Il programma mira a rinnovare e modernizzare le prestazioni energetiche degli edifici residenziali. Gli investimenti devono consentire un risparmio energetico di almeno il 30% per edificio

### **Ricorso a energia da fonti rinnovabili**

---

A partire dal 1° gennaio 2021, è stato introdotto in Ungheria il regime di obbligo di efficienza energetica (“EEOS”). L’EEOS è stato introdotto anche per raggiungere i target di efficienza energetica che prevedono di non superare i 750 PJ per il consumo di energia nel 2030.

Nell’ambito dell’EEOS, i soggetti obbligati ai sensi della legge ungherese sull’efficienza energetica (ad esempio, i fornitori di energia elettrica o di gas naturale) devono conseguire, entro il 2030, risparmi

energetici proporzionali al volume di energia venduta in Ungheria ai clienti finali, attraverso misure o investimenti volti a migliorare l'efficienza energetica in relazione al consumo finale di elettricità. L'Ufficio ungherese per l'energia ha pubblicato un documento per facilitare gli investimenti per il miglioramento dell'efficienza energetica, fornendo un calcolo semplificato dei risparmi energetici ottenuti da ciascuna misura. Questo documento contiene una serie di misure per l'efficientamento energetico per vari edifici (ad esempio, edifici commerciali, industriali, condomini). L'obiettivo è quello di andare verso i "*nearly zero-energy buildings*".

FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA A LIVELLO NAZIONALE L'INTERA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN TUTTE LE ASSET CLASS. RIUNISCE I PRINCIPALI INVESTITORI ISTITUZIONALI, COME SGR, FONDI IMMOBILIARI, SICAF, SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE E NON QUOTATE E REOCO, OLTRE A ISTITUTI BANCARI E COMPAGNIE ASSICURATIVE. FANNO PARTE DELL'ASSOCIAZIONE ANCHE I PIÙ IMPORTANTI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, AZIENDE PROPTech, SOCIETÀ DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE, NONCHÉ L'INDUSTRIA PROFESSIONALE DEI SERVIZI DI CONSULENZA AL REAL ESTATE, CHE INCLUDE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI ASSET, DUE DILIGENCE, PROPERTY MANAGEMENT, INTERMEDIAZIONE, GESTIONE DEL CREDITO, SERVIZI LEGALI E FISCALI.



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - [assoimmobiliare@assoimmobiliare.it](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)  
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano  
[www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it) -  [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)