

Case green: la direttiva UE fa il primo passo avanti

15 marzo 2023 - di [Francesca Ressa](#)

Case green, arriva il primo ok: immobili residenziali in classe energetica E entro il 2030 e in classe D entro il 2033

Ancora novità per la riqualificazione del patrimonio immobiliare: potrebbe arrivare l'obbligo di effettuare interventi per l'efficienza energetica degli edifici, come previsto dalla bozza **direttiva europea case green** che ha ottenuto il primo ok dal parlamento europeo.

La direttiva prevede emissioni zero per gli edifici e, di conseguenza, ristrutturazioni per gli immobili che non risulteranno a norma. L'obbligo riguarda tutti gli edifici, residenziali e con altre destinazioni d'uso (con alcune eccezioni) e prevede il raggiungimento di determinate classi energetiche:

- immobili residenziali: classe energetica E entro il 2030 e la classe energetica D entro il 2033;
- altri edifici: classe E dal 2027 e D dal 2030;
- nuovi edifici: a emissioni zero a partire dal 2028.

Conoscere la classe energetica è importante perché permette di sapere il fabbisogno energetico di un edificio o di un'abitazione; per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è necessario redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), il documento che certifica il consumo energetico di un edificio. Dal 1° luglio 2009 l'APE è obbligatorio in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

Il primo voto a Strasburgo con il sì del Parlamento europeo

Strasburgo ha dato il via libera: con 343 voti a favore, 216 contrari e 78 astenuti il Parlamento europeo ha approvato (il 14 marzo 2023) la direttiva sulle case green che prevede il miglioramento della classe energetica degli edifici a partire dal 2030.

Tuttavia, l'entrata in vigore del provvedimento non è ancora vicina; il recepimento degli Stati membri, probabilmente, non avverrà prima del 2025. Dopo il sì dell'Europarlamento, infatti, inizia il negoziato tra Commissione, Parlamento europeo e Governi per arrivare, forse, a luglio per avere i primi risultati; mentre prima del 2025 è difficile che la direttiva diventi operativa.

Il no dell'Italia alla direttiva europea

Secondo i sostenitori della direttiva si tratta di un piano finalizzato a creare maggiore efficienza energetica, maggiori risparmi e minore inquinamento. Diversa è, invece, la posizione dell'Italia in quanto gran parte del nostro patrimonio edilizio residenziale è stato costruito prima del 1990 e, quindi, il risanamento profondo degli edifici più vetusti richiederebbe tempi decisamente più lunghi rispetto a quelli decisi dall'Europa.

I partiti che sostengono il Governo italiano hanno votato contro, evidenziando che qualora la direttiva europea non dovesse essere modificata nella parte relativa alle tempistiche e alle classi energetiche, potrebbe obbligare a ristrutturare gran parte degli edifici residenziali nazionali. Di seguito quanto affermato dal ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica Gilberto Pichetto Fratin:

Non mettiamo in discussione gli obiettivi ambientali di decarbonizzazione e di riqualificazione del patrimonio edilizio, che restano fondamentali. Manca però in questo testo una seria presa in considerazione del contesto italiano, diverso da quello di altri Paesi europei per questioni storiche, di conformazione geografica, oltre che di una radicata visione della casa come 'bene rifugio' delle famiglie italiane.

Individuare una quota di patrimonio edilizio esentabile per motivi di fattibilità economica è stato un passo doveroso e necessario, ma gli obiettivi temporali, specie per gli edifici residenziali esistenti, sono ad oggi non raggiungibili per il nostro Paese. Nessuno chiede trattamenti di favore, ma solo la presa di coscienza della realtà: con l'attuale testo si potrebbe prefigurare la sostanziale inapplicabilità della direttiva, facendo venire meno l'obiettivo 'green' e creando anche distorsioni sul mercato. Forti anche della mozione approvata dal nostro Parlamento agiremo per un risultato negoziale che riconosca le ragioni italiane.

Cosa prevede la direttiva UE case green

La direttiva sulle “case green” è un pacchetto di norme proposto dall’Unione Europea finalizzato a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica.

Stando ai dati Ance (Associazione nazionale costruttori edili) oltre 9 milioni di edifici residenziali, su 12,2 milioni, non rispettano le performance energetiche richieste; inoltre, il 74% dei nostri immobili è stato realizzato prima dell’entrata in vigore della normativa completa sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica, determinando così una grossa perdita di valore della maggioranza degli immobili italiani. Secondo gli ultimi dati Enea, gli attestati di prestazione energetica per gli edifici italiani emessi nel 2021 si riferiscono per lo più (il 76%) ad immobili nelle classi più inquinanti, ossia classe E F G: **più di 2 case su 3 dovrebbero essere ristrutturate!**

La direttiva prevede che gli Stati membri presentino piani nazionali per la riqualificazione energetica degli edifici in base al seguente principio guida: bisognerà agire prioritariamente sul 15% degli edifici più energivori, che andranno così collocati dai diversi Paesi membri nella classe energetica più bassa, la G in Italia, secondo i dati Istat, sono circa 1,8 milioni gli edifici residenziali su un totale di 12 milioni.

In tal modo si procederà a una riclassificazione energetica di tutto il patrimonio immobiliare a partire dagli immobili residenziali per arrivare a quelli destinati ad altri usi. In particolare:

- gli immobili residenziali dovranno raggiungere la **classe energetica E entro il 2030** e la **classe energetica D entro il 2033**;
- gli altri edifici, invece, la **classe E a partire dal 2027** e la **D dal 2030**;
- tutti i nuovi edifici dovranno essere a **emissioni zero a partire dal 2028**.

Obiettivo della direttiva UE

L’obiettivo della direttiva è quello di stimolare le ristrutturazioni di edifici privati e pubblici in tutta Europa, al fine di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO2 del parco immobiliare dei 27 Stati membri. Il testo fa parte del progetto Fit for 55, con cui l’Unione europea vuole **ridurre del 55% entro il 2030** le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990.

In media, gli edifici rappresentano il 40% del consumo energetico e il 36% dell’emissione di gas nocivi. L’obiettivo del testo è di aiutare i paesi membri a far sì che gli immobili siano più comodi, meno dispendiosi, riducendo l’uso di fonti fossili, combattendo la povertà energetica e l’aria inquinata, nelle nostre case come nelle nostre città. Secondo la Commissione Europea, ridurre queste emissioni è un passo fondamentale per raggiungere la neutralità climatica entro il 2050.

Contenuti principali della bozza della direttiva case green

Ecco tutti gli elementi principali della bozza all’esame del Parlamento europeo:

Nuovo testo: *Entro il primo gennaio 2030 tutti gli immobili residenziali dovranno rientrare nella classe energetica E. Tre anni più tardi sarà obbligatorio passare alla classe D. Una promozione che richiede un taglio dei consumi energetici di circa il 25%, con interventi come cappotto termico, sostituzione degli infissi, nuove caldaie a condensazione, pannelli solari. Per arrivare alle emissioni zero al 2050.*

Sanzioni: *Saltate al momento le possibili limitazioni alla vendita o all’affitto della case per chi non possiede il bollino verde Ue. Toccherebbe comunque ai governi decidere quali sanzioni applicare, oltre all’automatica perdita di valore degli immobili non a norma.*

Esenzioni: *Dagli interventi sono escluse le case di vacanza, i palazzi storici ufficialmente protetti, le chiese e gli altri edifici di culto. Ma anche le abitazioni indipendenti con una superficie inferiore a 50 metri quadrati.*

I singoli Stati membri stabiliranno come raggiungere gli obiettivi ossia quali misure adottare nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione per raggiungere questi risultati.

Tra le deroghe, i Paesi Ue avranno la facoltà di escludere dall’applicazione della nuova normativa gli edifici:

- ricadenti nei centri storici;
- vincolati dai Beni Culturali;
- che potrebbero subire una diminuzione del valore architettonico;

- le seconde case;
- le chiese e gli altri edifici di culto;
- indipendenti con una superficie fino a 50 metri quadrati.

Quali sono le case green?

Si utilizza il termine “case green” per indicare gli immobili con risparmio energetico ed emissioni di gas nocivi pari o vicini allo zero. Le case sono attualmente classificate, in base alla prestazione energetica.

Che cos'è e come si calcola la classe energetica di un immobile?

La classe energetica degli edifici è un dato che consente di comprendere quali sono i consumi energetici delle varie abitazioni.

I criteri secondo cui viene assegnata una classe sono:

- i materiali di costruzione;
- la tipologia di infissi;
- l'impianto di riscaldamento;
- la produzione di acqua calda;
- il sistema di illuminazione.

È importante, infatti, conoscere i parametri che influenzano il calcolo, quali:

- la geometria e l'esposizione dell'immobile;
- la tipologia degli impianti;
- la presenza di impianti dotati di ventilazione meccanica.

Il riscaldamento invernale è uno dei principali fattori che concorrono a questo calcolo insieme alla zona climatica in cui si trova l'abitazione.

L'attestato di prestazione energetica è obbligatorio, permette di indicare le caratteristiche energetiche di un immobile e deve essere prodotto tramite dei professionisti certificati.

Per differenziare le classi energetiche vengono usati degli indicatori che vanno da A4, che indica la classe energetica più performante a G, la meno performante. Ogni classe energetica è associata a un punteggio che va dal 10, associato alla classe più efficiente, fino all'1 della classe energetica G. Più la classe energetica è bassa, maggiori saranno i consumi dell'abitazione stessa. Le abitazioni di classe energetica E rappresentano la maggior parte degli immobili presenti oggi in Italia; sono state realizzate tra gli anni '70 e '90. Gli edifici di classe energetica D sono abitazioni relativamente recenti che, a differenza delle abitazioni di classe energetica E, dispongono di un migliore isolamento termico perché i muri esterni sono stati ispessiti ed è stata migliorata la coibentazione del tetto.

Il valore Ep, invece, indica l'indice di prestazione energetica, che corrisponde all'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno.

Il documento ha una validità di 10 anni.

Quali sono gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche

Per effettuare un adeguamento alla direttiva è richiesto un taglio dei consumi energetici di circa il 25%! Per ottenere un miglioramento di classificazione gli edifici dovranno effettuare gli stessi interventi previsti oggi per il Superbonus:

- coibentazione dell'edificio con il cappotto termico;
- installazione di nuove caldaie a condensazione;
- sostituzione degli infissi;
- installazione del fotovoltaico.