



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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

## **DIRETTIVA CASE GREEN: SFATARE I MITI SULLE SANZIONI E GUARDARE AL FUTURO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA**

*Pubblicato il 19 Marzo 2024 di Sabatino Pizzano*



La recente approvazione della direttiva Case Green da parte del Parlamento europeo ha dato vita a un vivace dibattito riguardo alle possibili conseguenze per i proprietari di immobili non riqualificati dal punto di vista energetico. Molti temono l'introduzione di sanzioni o limitazioni alla vendita e all'affitto di questi edifici, ma è fondamentale fare chiarezza per evitare allarmismi ingiustificati e comprendere appieno le implicazioni di questa importante iniziativa europea.

## **Nessuna limitazione diretta alla vendita o all'affitto**

Uno dei principali timori legati alla direttiva Case Green riguarda la possibilità che i proprietari di immobili non riqualificati si vedano limitati nella vendita o nell'affitto delle loro proprietà. Tuttavia, è cruciale sottolineare che la direttiva non prevede alcuna restrizione diretta in tal senso. I proprietari continueranno ad avere piena libertà di disporre dei loro immobili, indipendentemente dalla classe energetica. L'eventuale introduzione di sanzioni sarà una prerogativa esclusiva dei singoli Stati membri, che avranno il compito di decidere se e come imporre obblighi ai loro cittadini.

## **L'improbabile scenario delle sanzioni in Italia**

In Italia, l'ipotesi di applicare sanzioni dirette ai proprietari di immobili non riqualificati appare estremamente remota. Il Governo e la maggioranza considerano i contenuti della direttiva Case Green potenzialmente troppo onerosi per i cittadini e stanno già lavorando per ottenere maggiore flessibilità e regole meno stringenti in sede europea. L'obiettivo è quello di trovare un equilibrio tra le ambizioni di decarbonizzazione del patrimonio edilizio e le esigenze dei proprietari immobiliari, evitando di gravare eccessivamente sulle loro spalle.

## **Obiettivi vincolanti per gli Stati, non per i cittadini**

È fondamentale comprendere che la direttiva Case Green fissa degli obiettivi vincolanti per gli Stati membri, non per i singoli cittadini. L'Italia sarà chiamata a raggiungere specifici target di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas serra entro scadenze ben precise: un taglio dei consumi medi del 16% entro il 2030 rispetto al 2020, del 20-22% entro il 2035 e il raggiungimento di emissioni zero in tutto il patrimonio immobiliare entro il 2050. Saranno le istituzioni nazionali a dover elaborare piani e strategie per centrare questi ambiziosi traguardi. In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi, sarà l'Italia ad essere soggetta a procedure di infrazione, non i singoli proprietari immobiliari.

## **Incentivi e strumenti per la riqualificazione energetica**

Per agevolare la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, la direttiva Case Green prevede una serie di strumenti che i Paesi membri potranno utilizzare per supportare i cittadini. Tra questi, figurano detrazioni fiscali, sconti in fattura, contributi e fondi di garanzia. L'obiettivo è quello di incentivare i proprietari immobiliari ad efficientare i propri edifici, offrendo loro un sostegno concreto e rendendo gli interventi più accessibili e convenienti. L'approccio della direttiva è quello di accompagnare i cittadini verso una maggiore sostenibilità, non di penalizzarli con sanzioni o limitazioni.

## **La "sanzione di mercato" e l'importanza di agire per tempo**

Nonostante l'assenza di sanzioni dirette, è probabile che si verifichi una sorta di "sanzione di mercato" per gli immobili meno

efficienti dal punto di vista energetico. Con il progressivo miglioramento della qualità del parco immobiliare, gli edifici più energivori potrebbero subire un deprezzamento sul mercato. Questo processo, tuttavia, è già in atto e indipendente dalla direttiva Case Green, come evidenziato da recenti studi della Banca d'Italia. Per i proprietari immobiliari, quindi, agire per tempo e investire nella riqualificazione energetica potrebbe rivelarsi una scelta lungimirante, non solo per adeguarsi alle future normative, ma anche per salvaguardare il valore dei propri immobili.

## Esempi pratici

Di seguito vengono forniti a titolo esemplificativo alcuni casi pratici

### Caso #1

Marco possiede un appartamento in classe energetica G e teme di non poterlo vendere o affittare a causa della direttiva Case Green. In realtà, Marco potrà continuare a disporre liberamente del suo immobile, poiché la direttiva non prevede limitazioni dirette in tal senso.

### Caso #2

Giulia sta valutando di acquistare una casa in classe energetica F, ma è preoccupata per le possibili sanzioni future. Considerando l'improbabile scenario di sanzioni dirette ai proprietari in Italia, Giulia potrebbe procedere con l'acquisto, valutando al contempo l'opportunità di effettuare interventi di riqualificazione energetica per migliorare l'efficienza dell'immobile e salvaguardarne il valore nel tempo.

### Caso #3

Il condominio di Luca deve decidere se effettuare lavori di riqualificazione energetica. Considerando gli obiettivi vincolanti della direttiva Case Green per l'Italia e la possibilità di accedere a incentivi e agevolazioni, il condominio potrebbe optare per l'avvio dei lavori, beneficiando così di un miglioramento del comfort abitativo e di una maggiore valorizzazione degli immobili.

## Conclusione

La direttiva Case Green rappresenta un passo importante verso un futuro più sostenibile e un parco immobiliare più efficiente dal punto di vista energetico. Nonostante le preoccupazioni iniziali riguardo a possibili sanzioni o limitazioni per i proprietari di immobili non riqualificati, è fondamentale fare chiarezza e comprendere che la direttiva non prevede misure punitive dirette.

Saranno gli Stati membri a dover elaborare strategie per raggiungere gli obiettivi fissati dalla direttiva, e in Italia è improbabile che vengano introdotte sanzioni a carico dei cittadini. Al contrario, la direttiva prevede una serie di strumenti e incentivi per agevolare la riqualificazione energetica degli edifici, offrendo un sostegno concreto ai proprietari immobiliari.

Affrontare la sfida della direttiva Case Green con consapevolezza e lungimiranza può trasformarsi in un'opportunità per valorizzare il patrimonio immobiliare, migliorare il comfort abitativo e contribuire alla lotta contro il cambiamento climatico. Investire nella riqualificazione energetica degli edifici non solo ci avvicina a un futuro più sostenibile, ma può anche salvaguardare il valore degli immobili nel tempo.

## ***Domande e risposte***

### **La direttiva Case Green impedirà ai proprietari di vendere o affittare immobili non riqualificati?**

No, la direttiva non prevede alcuna limitazione diretta alla vendita o all'affitto di immobili non riqualificati. I proprietari continueranno ad avere piena libertà di disporre dei loro beni.

### **Ci saranno sanzioni per i proprietari di immobili non efficienti dal punto di vista energetico?**

L'introduzione di eventuali sanzioni sarà una decisione dei singoli Stati membri. In Italia, è improbabile che vengano applicate sanzioni dirette ai proprietari, poiché il Governo sta lavorando per ottenere maggiore flessibilità e regole meno stringenti.

### **Quali sono gli obiettivi della direttiva Case Green?**

La direttiva fissa obiettivi vincolanti per gli Stati membri, come la riduzione dei consumi energetici del 16% entro il 2030 rispetto al 2020, del 20-22% entro il 2035 e il raggiungimento di emissioni zero in tutto il patrimonio immobiliare entro il 2050.

### **Cosa succede se l'Italia non raggiunge gli obiettivi fissati dalla direttiva?**

In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi, sarà l'Italia ad essere soggetta a procedure di infrazione da parte dell'Unione Europea, non i singoli proprietari immobiliari.

### **Quali strumenti prevede la direttiva per agevolare la riqualificazione energetica?**

La direttiva prevede una serie di strumenti che i Paesi membri potranno utilizzare per supportare i cittadini, come detrazioni fiscali, sconti in fattura, contributi e fondi di garanzia.

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

© RIPRODUZIONE RISERVATA