STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

NUOVA DIRETTIVA EUROPEA "CASE GREEN": COSA CAMBIA PER IL PATRIMONIO EDILIZIO E COME PREPARARSI

Pubblicato il3 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano

La nuova direttiva europea sulla prestazione energetica degli edifici punta a rivoluzionare il settore immobiliare, con obiettivi ambiziosi di sostenibilità e riduzione delle emissioni. Ma cosa comporta realmente per cittadini, imprese e professionisti? Scopriamo insieme tutti i dettagli.

La sfida della sostenibilità: un obiettivo comune

Il cambiamento climatico è una realtà con cui siamo costretti a fare i conti ogni giorno. Gli effetti sono sotto i nostri occhi: dall'aumento delle temperature medie alla perdita di biodiversità, passando per disastri naturali sempre più frequenti. **In questo contesto, la nuova direttiva europea 2024/1275, approvata nel 2024, si propone di affrontare una delle cause principali delle emissioni di gas serra: il consumo energetico degli edifici.**

Secondo i dati ufficiali, il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici rappresentano circa il 40% dell'energia consumata nell'Unione Europea e generano il 36% delle emissioni di gas serra. Per questo motivo, la direttiva mira a rendere il parco immobiliare europeo a "emissioni zero" entro il 2050, attraverso un piano graduale e strutturato.

Cosa prevede la direttiva e le scadenze principali

La direttiva, entrata in vigore il **28 maggio 2024**, richiede agli Stati membri di adottare specifiche misure per migliorare l'efficienza energetica degli edifici. Tuttavia, lascia ai singoli Paesi un certo margine di flessibilità per definire i propri piani di attuazione.

Entro **due anni dall'entrata in vigore**, ogni Stato dovrà:

1. **Fotografare la situazione energetica del proprio patrimonio edilizio al 2020**, creando una sorta di inventario delle prestazioni.
2. **Definire una tabella di marcia**, con scadenze e obiettivi intermedi, per raggiungere l'obiettivo "emissioni zero" entro il 2050.

Edifici nuovi e pubblici:

- Dal **1° gennaio 2028**, tutti gli edifici di nuova costruzione di proprietà pubblica devono essere a "emissioni zero".
- Per gli edifici privati, il termine è posticipato al **1° gennaio 2030**.

Edifici esistenti:

- Gli edifici residenziali dovranno ridurre il consumo di energia del **16% entro il 2030** e del **20-22% entro il 2035**.
- Per gli edifici non residenziali, il risparmio energetico richiesto sarà del **16% entro il 2030**, ma salirà al **26% entro il 2033**.

Gli strumenti per il cambiamento: attestati energetici e passaporti di ristrutturazione

Una delle novità più rilevanti introdotte dalla direttiva è l'utilizzo di strumenti standardizzati per monitorare e migliorare le prestazioni energetiche:

- **Attestati di prestazione energetica (APE):** saranno uniformati a livello europeo e raccolti in una banca dati nazionale consultabile.
- **Passaporto di ristrutturazione:** ogni edificio avrà una tabella di marcia personalizzata per pianificare interventi di "ristrutturazione profonda", suddivisi in fasi, per raggiungere un livello di efficienza ottimale.

Questi strumenti renderanno più semplice per privati e imprese comprendere le esigenze del proprio immobile e pianificare interventi mirati.

Per esempio, un condominio costruito negli anni '80 potrà ricevere un passaporto che suggerisce un piano decennale, con miglioramenti progressivi degli impianti di riscaldamento, isolamento termico e utilizzo di fonti rinnovabili.

Come finanziare gli interventi: incentivi e supporto tecnico

Ristrutturare gli edifici per renderli più efficienti costerà, ma la direttiva prevede strumenti di supporto economico e tecnico per agevolare i proprietari.

Gli Stati membri dovranno predisporre:

- **Finanziamenti e prestiti agevolati per l'efficienza energetica,** come mutui ipotecari dedicati alla ristrutturazione.
- **Incentivi fiscali:** aliquote ridotte sui materiali e sui lavori di ristrutturazione, detrazioni fiscali in dichiarazione dei redditi e sistemi di sconto diretto in fattura.

Inoltre, saranno attivati **sportelli unici per la prestazione energetica nell'edilizia**, che offriranno assistenza tecnica e finanziaria, accompagnando i cittadini in tutte le fasi del progetto di ammodernamento.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA