

## Direttiva Case Green

DIRETTIVA (UE) 2024/1275 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO DEL 24 APRILE 2024 SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA NELL'EDILIZIA

---

Publicata sulla [Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea dell'8 maggio 2024](#) la **Direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 aprile 2024, sulla prestazione energetica nell'edilizia.**

**Entrerà in vigore il 28 maggio 2024** (20 giorni dopo la pubblicazione in Gazzetta). A partire da tale data gli Stati membri avranno due anni di tempo per il recepimento.

\*\*\*\*\*

Per quanto di diretto interesse **si richiama l'attenzione sui seguenti articoli:**

### Art. 1 - Oggetto

La Direttiva promuove il **miglioramento della prestazione energetica degli edifici** e la **riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'Unione per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050**, tenendo conto delle condizioni locali, delle condizioni climatiche esterne, delle prescrizioni relative alla qualità degli ambienti interni e dell'efficacia sotto il profilo dei costi.

**I requisiti stabiliti dalla Direttiva sono requisiti minimi e non impediscono ai singoli Stati membri di mantenere o prendere provvedimenti più rigorosi**, a condizione che tali provvedimenti siano compatibili con il diritto dell'Unione.

### Art. 3 - Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici

Ogni Stato membro dovrà stabilire un **piano nazionale di ristrutturazione degli edifici** per garantire la **ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati.**

**Ogni cinque anni** ciascuno Stato membro dovrà elaborare e trasmettere alla Commissione la propria proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, servendosi del modello di cui all'Allegato II della Direttiva.

**La prima proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici** dovrà essere trasmessa dagli Stati membri alla Commissione **entro il 31 dicembre 2025.**

### Art. 4 – Adozione di una metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici

Gli Stati membri applicano una **metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici** in conformità del quadro generale comune di cui all'allegato I. Tale metodologia è adottata **a livello nazionale o regionale.**

### **Art. 5 – Fissazione di requisiti minimi di prestazione energetica**

Gli Stati membri adottano le **misure necessarie affinché siano fissati requisiti minimi di prestazione energetica** per gli elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono sostituiti o rinnovati, al fine di raggiungere almeno livelli ottimali in funzione dei costi.

Nel fissare i requisiti, **gli Stati membri possono distinguere tra gli edifici già esistenti e quelli di nuova costruzione, nonché tra diverse tipologie edilizie.**

Tali requisiti tengono conto della qualità ottimale degli ambienti interni allo scopo di evitare eventuali effetti negativi, quali una ventilazione inadeguata, nonché delle condizioni locali, dell'uso cui l'edificio è destinato e della sua età.

Per quanto riguarda **gli edifici ufficialmente protetti, a livello nazionale, regionale o locale, in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico**, gli Stati membri possono adattare i requisiti minimi di prestazione energetica, nella misura in cui il rispetto di taluni requisiti implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto.

Gli Stati membri possano decidere di **non fissare o non applicare** i requisiti minimi di prestazione energetica per alcune categorie edilizie, quali:

- a) **edifici di proprietà delle forze armate o del governo centrale** e destinati a scopi di difesa nazionale, ad eccezione degli alloggi individuali o degli edifici adibiti a uffici per le forze armate e altro personale dipendente dalle autorità preposte alla difesa nazionale;
- b) **edifici adibiti a luoghi di culto** e allo svolgimento di attività religiose;
- c) **fabbricati temporanei** con un tempo di utilizzo non superiore a due anni, **siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali** a basso fabbisogno energetico, nonché **edifici agricoli non residenziali** usati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica;
- d) **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;
- e) **fabbricati indipendenti con una superficie utile coperta totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>.**

### **Art. 7 - Edifici nuova costruzione**

Gli Stati membri provvedono affinché gli edifici di nuova costruzione siano a emissioni zero:

- a) **a decorrere dal 1° gennaio 2028**, gli edifici di nuova costruzione di proprietà di enti pubblici;
- b) **a decorrere dal 1° gennaio 2030**, tutti gli edifici di nuova costruzione.

### **Art. 8 - Edifici esistenti**

Gli Stati membri adottano le **misure necessarie per garantire che la prestazione energetica degli edifici, o di loro parti, destinati a subire ristrutturazioni importanti, sia migliorata al fine di soddisfare i requisiti minimi di prestazione energetica fissati conformemente all'articolo 5** per quanto tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile.

## **Art. 9 - Norme minime di prestazione energetica per edifici non residenziali e traiettorie per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale**

Gli Stati membri stabiliscono norme minime, ovvero regole e progressioni per raggiungere i target fissati di prestazione energetica, differenziati per edifici non residenziali e residenziali.

### **Edifici non residenziali**

Norme minime di prestazione energetica da garantire per tutti gli edifici non residenziali siano al di sotto

a) della **soglia del 16 % a decorrere dal 2030**

b) della **soglia del 26 % a decorrere dal 2033**

Il rispetto delle soglie da parte di singoli edifici non residenziali è verificato sulla base di attestati di prestazione energetica o, se del caso, di altri mezzi disponibili.

### **Edifici residenziali**

Gli Stati membri provvedono affinché il consumo medio di energia primaria in kWh/(m2.a) dell'**intero parco immobiliare residenziale**:

a) **diminuisca di almeno il 16 %** rispetto al 2020 entro il 2030;

b) **diminuisca di almeno il 20-22 %** rispetto al 2020 entro il 2035;

c) entro il 2040, e successivamente ogni cinque anni, sia equivalente o inferiore al valore determinato a livello nazionale derivato da un progressivo calo del consumo medio di energia primaria dal 2030 al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero.

**Almeno il 55 % del calo del consumo medio di energia primaria va conseguito mediante la ristrutturazione del 43% degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori.**

Gli Stati membri possono contabilizzare il calo del consumo medio di energia primaria, realizzati mediante la ristrutturazione di edifici residenziali colpiti da catastrofi naturali quali terremoti e inondazioni nella percentuale raggiunta attraverso la ristrutturazione del 43% di edifici residenziali con le prestazioni peggiori.

In sintesi, al 2033 ci saranno obiettivi differenziati:

- il non residenziale ridurre i consumi al 26%
- il residenziale dovrà portare il risparmio al 22%

## **Art. 10 – Energia solare negli edifici**

E' previsto l'obbligo di installare pannelli solari sui **nuovi edifici pubblici e non residenziali** che sarà **progressivo dal 2026 al 2030** in relazione alla **superficie coperta utile**.

Gli Stati membri **assicurano l'installazione di impianti solari adeguati**, laddove tecnicamente appropriato ed economicamente e funzionalmente fattibile, come segue:

a) **entro il 31 dicembre 2026**, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 m2;

b) su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a:

i. 2 000 m2 **entro il 31 dicembre 2027**;

ii. 750 m2 **entro il 31 dicembre 2028**;

- iii. 250 m<sup>2</sup> **entro il 31 dicembre 2030**;
- c) **entro il 31 dicembre 2027**, sugli edifici non residenziali esistenti con una superficie coperta utile superiore a 500 m<sup>2</sup>, se l'edificio è sottoposto a una ristrutturazione importante o a un'azione che richiede un'autorizzazione amministrativa per ristrutturazioni edilizie, lavori sul tetto o l'installazione di un sistema tecnico **per l'edilizia**;
- d) **entro il 31 dicembre 2029**, su tutti i nuovi edifici residenziali;
- e) **entro il 31 dicembre 2029**, su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici.

### Art. 11 – Edifici a emissione zero

Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché la domanda di energia di un edificio a emissioni zero rispetti una soglia massima, che sarà fissata dagli stessi Stati membri.

La **soglia massima** per la domanda di energia di un edificio a zero emissioni **dovrà essere inferiore di almeno il 10 % alla soglia relativa al consumo totale di energia primaria** stabilita a livello di Stato membro per gli edifici a energia quasi zero al 28 maggio 2024.

### Art. 12 - Passaporto di ristrutturazione

Il **passaporto di ristrutturazione** è un documento, in formato digitale, rilasciato da un esperto qualificato o certificato, a seguito di una visita in loco, che gli Stati membri dovranno adottare entro il 29 maggio 2026.

Consiste in uno specifico insieme di **misure di ristrutturazione** di un edificio per consentire un miglioramento dell'**efficienza energetica** dello stesso, con l'obiettivo di ottenere **emissioni zero entro il 2050**.

Il passaporto di ristrutturazione è utilizzato su base volontaria dai proprietari di edifici e unità immobiliari, a meno che lo Stato membro non decida di renderlo obbligatorio.

Gli Stati membri adottano misure per far sì che i passaporti di ristrutturazioni siano economicamente accessibili e valutano la possibilità di fornire sostegno finanziario alle famiglie vulnerabili che desiderano ristrutturare. **Gli Stati membri possono consentire** che il passaporto di ristrutturazione **sia redatto e rilasciato contestualmente all'attestato di prestazione energetica**.

### Art. 13 – Sistemi tecnici per l'edilizia

Al fine di ottimizzare il consumo energetico dei **sistemi tecnici per l'edilizia**, gli Stati membri stabiliscono **requisiti per impianti che utilizzano tecnologie di risparmio energetico** relativi al rendimento energetico globale, alla corretta installazione, al dimensionamento, alla regolazione e al controllo adeguati e, se del caso, al bilanciamento idronico dei sistemi tecnici per l'edilizia installati negli edifici nuovi o esistenti.

Gli Stati membri debbono introdurre l'obbligo:

#### **PER I NUOVI EDIFICI**

- di installare, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, **dispositivi autoregolanti** che controllino separatamente la temperatura in ogni vano o, quando giustificato, in una determinata zona riscaldata o raffreddata dell'unità immobiliare.

### **PER GLI EDIFICI ESISTENTI**

- di installare **dispositivi autoregolanti** al momento della sostituzione dei generatori di calore o di freddo, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile.

### **PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI A EMISSIONI ZERO**

- che siano dotati di **dispositivi di misurazione e controllo** per il **monitoraggio** e la **regolazione** della **qualità dell'area**.

### **PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI**

- di installare **dispositivi di misurazione e controllo per il monitoraggio e la regolazione della qualità dell'area**, quando l'edificio è sottoposto a una ristrutturazione importante, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile.

### **PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI**

- di installare **dispositivi di misurazione e controllo per il monitoraggio e la regolazione della qualità dell'area**. In quest'ultimo caso, viene data agli Stati membri la facoltà di introdurre il suddetto obbligo.

Gli Stati membri stabiliscono requisiti affinché, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, **gli edifici non residenziali** siano dotati di sistemi di automazione e controllo, come indicato di seguito:

- a) **Entro il 31 dicembre 2024**, per impianti di riscaldamento e condizionamento e ventilazione con una potenza nominale utile superiore a 290 kW.
- b) **Entro il 31 dicembre 2029**, per impianti di riscaldamento e condizionamento e ventilazione con una potenza nominale utile superiore a 70 kW.

Gli Stati membri stabiliscono requisiti affinché, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, **entro due anni dall'entrata in vigore della Direttiva** (entro il 29 maggio 2026), gli edifici **residenziali nuovi** e gli **edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti** siano attrezzati con:

- a) una funzionalità di monitoraggio elettronico continuo, che misura l'efficienza dei sistemi e informa i proprietari o gli amministratori in caso di variazione significativa e qualora occorra procedere alla manutenzione dei sistemi;
- b) funzionalità di regolazione efficaci ai fini della generazione, della distribuzione, dello stoccaggio e del consumo ottimali dell'energia e, se del caso, del bilanciamento idronico;
- c) la capacità di reagire a segnali esterni e di adeguare il consumo di energia.

### **ESCLUSIONI – Abitazioni monofamiliari**

Gli Stati membri possono escludere dai requisiti per gli impianti le **abitazioni monofamiliari** sottoposte a ristrutturazioni importanti laddove i costi di installazione superino i vantaggi.

### **Art. 14 – Infrastrutture per la mobilità sostenibile**

Sono previste una serie di disposizioni per **infrastrutture di mobilità sostenibile** all'interno e in prossimità degli edifici come di seguito sintetizzate.

**PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE CON PIÙ DI CINQUE POSTI AUTO  
PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI, CON PIÙ  
DI CINQUE POSTI AUTO**

- a) installazione di almeno un punto di ricarica ogni cinque posti auto;
- b) installazione del pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto e delle canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per i posti auto rimanenti, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita elettricamente e altri veicoli della categoria L;
- c) posti bici che rappresentino almeno il 15% della media o il 10% della capacità totale di utenza degli edifici non residenziali, tenendo conto dello spazio necessario anche per biciclette di dimensioni maggiori rispetto a quelle standard.

**PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI CON PIÙ DI VENTI POSTI AUTO**

**Entro il 1° gennaio 2027:**

- a) installazione di almeno un punto di ricarica ogni 10 posti auto o di canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per almeno il 50% dei posti auto per consentire l'installazione in una fase successiva di punti di ricarica per veicoli elettrici;  
e
- b) fornitura di posti bici che rappresentino almeno il 15% della media o il 10% della capacità totale di utenza dell'edificio e con lo spazio necessario anche per biciclette di dimensioni maggiori rispetto a quelle standard.

Gli Stati membri posticipano l'attuazione di questo requisito **fino al 1° gennaio 2029** per tutti gli edifici non residenziali che sono stati ristrutturati nei due anni precedenti al 28 maggio 2024

**PER GLI EDIFICI OCCUPATI DA ENTI PUBBLICI O DI PROPRIETA' PUBBLICA**

**Entro il 1° gennaio 2033** gli Stati membri provvedono all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto.

**PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE CON PIU' DI TRE POSTI AUTO  
PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI CON PIU' DI  
TRE POSTI AUTO**

- a) installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto e delle canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per i posti auto rimanenti, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita elettricamente e altri veicoli della categoria L;  
e
- b) installazione di almeno due posti bici per unità immobiliare residenziale.

**Art. 15 - Predisposizione degli edifici all'intelligenza**

Sono previste una serie di disposizioni anche per l'**automazione degli edifici** (cd. Edifici intelligenti).

Per ciò che concerne l'**automazione degli edifici**, la Commissione è stata delegata ad adottare, **entro il 30 giugno 2027**, un atto integrativo della Direttiva per l'istituzione di un **sistema comune facoltativo europeo per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza**.

#### **Art. 17 – Incentivi finanziari, competenze e barriere di mercato**

Gli Stati membri provvedono affinché **le procedure di domanda e concessione di finanziamenti pubblici siano agevoli e semplificate al fine di facilitare, soprattutto per le famiglie, l'accesso ai finanziamenti**.

Gli Stati membri:

- utilizzano i fondi nazionali ed i finanziamenti disponibili a livello di UE in particolare il dispositivo per la ripresa e la resilienza, il Fondo sociale per il clima, i fondi della politica di coesione, InvestEU;
- adottano misure normative consone per rimuovere gli ostacoli di natura non economica alla ristrutturazione degli edifici;
- possono promuovere e semplificare il ricorso ai partenariati pubblico-privato;
- mettono in atto misure e finanziamenti per promuovere l'istruzione e la formazione al fine di assicurare una forza lavoro sufficiente con un livello adeguato di competenze corrispondenti alle esigenze del settore edilizio, puntando in particolare sulle PMI, comprese le microimprese, a seconda dei casi.

#### **Art. 18 – Sportelli unici per la prestazione energetica nell'edilizia**

Gli Stati membri, in collaborazione con le autorità competenti e, se del caso, con i portatori di interessi privati, assicurano l'istituzione e il funzionamento di **strutture di assistenza tecnica**, anche attraverso **sportelli unici inclusivi per la prestazione energetica nell'edilizia**, rivolti a tutti gli operatori coinvolti nella ristrutturazione degli edifici, compresi i **proprietari** delle abitazioni, gli **operatori amministrativi, finanziari ed economici, quali le PMI comprese le microimprese**.

Gli Stati membri provvedono affinché le strutture di assistenza tecnica siano disponibili in tutto il loro territorio e a tal scopo istituiscono almeno uno sportello unico:

- a) ogni 80 000 abitanti;
- b) per regione;
- c) nelle zone in cui l'età media del parco immobiliare è superiore alla media nazionale;
- d) nelle zone in cui gli Stati membri intendono attuare programmi di ristrutturazione integrati a livello di distretto;
- e) in un luogo raggiungibile in meno di 90 minuti di distanza media percorsa in base ai mezzi di trasporto localmente disponibili

#### **Art. 19-20 – Attestato di prestazione energetica**

Gli Stati membri adottano le misure necessarie per l'istituzione di un sistema di certificazione energetica degli edifici.

Entro il 29 maggio 2026, l'**attestato di prestazione energetica** è conforme al modello di cui all'**allegato V** e specifica la **classe di prestazione energetica** dell'edificio su una scala chiusa che usa solo le lettere **da A a G**.

La **lettera A** corrisponde agli **edifici a emissioni zero**, e la **lettera G** corrisponde agli edifici con le **prestazioni peggiori** del parco immobiliare nazionale al momento dell'introduzione della scala.

L'attestato di prestazione energetica comprende **raccomandazioni** per il **miglioramento** efficace in funzione dei costi della prestazione energetica e la **riduzione delle emissioni** operative di gas a effetto serra e **il miglioramento della qualità degli ambienti interni** dell'edificio **o dell'unità immobiliare**, a meno che l'edificio o l'unità immobiliare raggiunga già almeno la classe di prestazione energetica A.

Le raccomandazioni riguardano:

- a) le misure attuate in occasione di una **ristrutturazione importante dell'involucro** di un edificio **o del sistema tecnico** o dei **sistemi tecnici** per l'edilizia;
- b) le misure attuate per **singoli elementi edilizi**, a prescindere da ristrutturazioni importanti dell'involucro dell'edificio o del sistema tecnico o dei sistemi tecnici per l'edilizia.

### **EDIFICI PER I QUALI L'ATTESTAZIONE ENERGETICA VA RILASCIATA**

Gli Stati membri provvedono affinché l'attestato digitale di prestazione energetica sia rilasciato:

- a) per gli edifici o le unità immobiliari **quando sono costruiti**, sottoposti a **ristrutturazione profonda, venduti o locati** ad un **nuovo locatario** o il cui contratto di locazione è **rinnovato**;
- b) per gli **edifici esistenti di proprietà pubblica o occupati da enti pubblici**.

**Gli Stati membri dispongono che, in caso di costruzione, ristrutturazione profonda, ovvero vendita o locazione di edifici o unità immobiliari, o di rinnovo del contratto di locazione di edifici o unità immobiliari, l'attestato di prestazione energetica sia mostrato al potenziale acquirente o locatario e consegnato all'acquirente o al locatario.**

### **ESCLUSIONI – CARICAMENTO BANCA DATI**

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.

Inoltre gli APE vanno caricati nella **banca dati della prestazione energetica dell'edilizia**, completi di tutti i dati necessari ai calcoli della prestazione energetica dell'edificio.

### **VALIDITÀ**

La **validità dell'attestato di prestazione energetica** è di **dieci** anni al massimo.

Gli Stati membri provvedono affinché, qualora per un edificio sia stato rilasciato un attestato di prestazione energetica **al di sotto del livello C**, il proprietario dell'edificio sia invitato a **contattare uno sportello unico** per ricevere consulenza in materia di ristrutturazione, alla prima fra le date seguenti:

- immediatamente dopo la scadenza dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio;
- cinque anni dopo il rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

### **Art. 34 – Sanzioni**

**La Direttiva non prevede sanzioni per coloro che non adeguano i loro immobili ai nuovi standard entro i tempi stabiliti e non sono previste limitazioni alla vendita o all'affitto.**

Tuttavia, spetta ai singoli governi nazionali decidere quali sanzioni applicare, in caso di violazione delle disposizioni nazionali adottate in attuazione della presente direttiva, e adottare tutte le misure necessarie per assicurarne l'attuazione. Le sanzioni previste devono essere effettive, proporzionate e dissuasive.

Gli Stati membri notificano le relative disposizioni alla Commissione, senza ritardo, e provvedono poi a dare immediata notifica delle eventuali modifiche successive.