

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 m².**

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 m² **entro il 31 dicembre 2030**;
- c) **entro il 31 dicembre 2027**, sugli edifici non residenziali esistenti con una superficie coperta utile superiore a 500 m², 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.