

Primo Piano

Transizione ecologica Ue

Caldaie, da Bruxelles linea dura sui bonus Verso lo stop dal 2025

Case green. Le linee guida della Commissione: incentivi solo a chi usa in prevalenza gas verdi e blocco degli sconti sugli apparecchi a metano

Giuseppe Latour

Le caldaie non potranno più essere incentivate se attraverso la rete non gli arrivi almeno il 51% di combustibili rinnovabili, come il biogas. Una regola che scatterà dal 1° gennaio del 2025. È la durissima indicazione contenuta nella prima bozza di linea guida, preparata dai tecnici della Commissione europea in attuazione della direttiva Case green, che in questi giorni è stata presentata, in alcuni incontri, agli operatori del settore e che «Il Sole 24 Ore» è in grado di anticipare. Un testo molto duro, perché dà l'interpretazione più restrittiva possibile alle norme della Energy performance of buildings directive (Epbid).

La direttiva, approvata a marzo scorso dal Parlamento europeo e poi licenziata dai Paesi membri, stabilisce all'articolo 17 che dal primo gennaio 2025 non saranno più ammessi incentivi finanziari per l'installazione di caldaie alimentate da combustibili fossili. Si tratta, però, di una definizione aperta a interpretazioni. Così, i tecnici della Commissione europea stanno elaborando delle linee guida che spieghino il senso di quelle parole in maniera puntuale. Si tratta - va sottolineato - di indicazioni che non vincolano i Paesi membri come una direttiva ma che, di certo, danno un indirizzo preciso sulla direzione delle politiche di Bruxelles per i prossimi anni.

Una bozza di linea guida è stata presentata nei giorni scorsi agli ope-

Il 51% di combustibili rinnovabili immessi in rete in Italia è un traguardo ancora inimmaginabile

ratori. E contiene almeno due passaggi molto significativi per l'Italia. Nel primo viene spiegato cosa sono gli incentivi finanziari, precisando che questi vanno intesi in maniera ampia, come qualsiasi forma di supporto economico fornito da un soggetto pubblico: quindi, i contributi per chi acquista, ma anche per gli installatori, e, ovviamente, le agevolazioni fiscali. Qualsiasi forma prenderanno questi bonus, insomma, saranno colpiti dalla scure della direttiva.

Accanto a questo, poi, la linea guida della Commissione spiega cos'è una caldaia alimentata da combustibili fossili. Precisando, soprattutto, che «il fatto che una caldaia a gas sia considerata come alimentata da combustibili fossili dipende dal mix di combustibili presenti in rete al momento dell'installazione». Non si guarda, quindi, al futuro. Su questo bisogna sottolineare che il mondo dei produttori aveva proposto che gli incentivi restassero in vita per gli apparecchi abilitati a funzionare con gas verdi, indipendentemente dal combustibile effettivamente utilizzato.

Per la Commissione questo, però, non basta: «Dove - dicono ancora le linee guida - la rete locale trasporta in modo prevalente gas naturale, l'installazione di caldaie non sarà incentivata. Dove, invece, la rete locale trasporta prevalentemente combustibili rinnovabili, l'installazione di caldaie può ricevere incentivi finanziari». Serve, cioè, che materialmente nell'appartamento dove è installata la caldaia agevolata arrivi almeno il 51% di combustibile rinnovabile, come il biometano, per avere i bonus fiscali.

Un requisito del genere, nel nostro paese, significa cancellare gli sconti per le caldaie. Al momento, infatti, guardando al volume del gas trasportato dalla rete italiana, il biometano è una quota davvero mini-

ma. Il traguardo di lungo periodo è arrivare a una quota del 10%, comunque lontanissima dal 51% richiesto da Bruxelles. Senza contare che il biometano, in prospettiva, sarà impiegato per usi industriali, più che in ambito residenziale. Insomma, i palletti fissati da Bruxelles difficilmente sono raggiungibili, oggi come nel prossimo futuro.

Queste indicazioni, se confermate dalla versione finale delle linee guida (nelle prossime settimane andranno avanti le discussioni), rappresentano un'ipoteca importante per il lavoro che il Governo italiano dovrà fare,

con la prossima legge di Bilancio, sulla riforma dei bonus casa. A fine 2024, infatti, scade buona parte delle agevolazioni dedicate all'edilizia, a partire proprio dall'ecobonus per le caldaie che, a questo punto, potrebbe saltare. Mentre resteranno e saranno, probabilmente, potenziate le agevolazioni per le pompe di calore elettriche e per gli apparecchi ibridi, costituiti da una pompa di calore e da una caldaia a gas. Per questi apparecchi la direttiva Case green consente di mantenere in vita gli sconti fiscali anche nei prossimi anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INVESTIMENTI SULLE CALDAIE, IL RITORNO È POSITIVO
Giuseppe Lorubio, presidente Assotermica: «I dati contenuti nei rapporti Enea sulle detrazioni fiscali

mostrano come il miglior ritorno sugli investimenti sia venuto dalla sostituzione di generatori tradizionali con moderne caldaie a condensazione».



Il calendario. La direttiva Epbid è stata approvata in via definitiva ad aprile

«Agevolare gli apparecchi predisposti per l'ibrido»

Le imprese

Lorubio (Assotermica): «Dare a ogni paese libertà sul mix di combustibili»

«I dati contenuti nei rapporti Enea sulle detrazioni fiscali mostrano come il miglior ritorno sugli investimenti (spesa pubblica per gigawattora risparmiato) sia venuto dalla sostituzione di generatori tradizionali con moderne caldaie a condensazione». Basta questo elemento, per il presidente di Assotermica (l'associazione dei produttori di caldaie), Giuseppe Lorubio, a spiegare perché la direttiva Case green affronta il problema della decarbonizzazione in maniera scorretta. E le conseguenze di questo approccio si trasferiscono anche sugli atti collegati alla Energy performance of buildings directive, come le linee guida in preparazione in queste settimane (si veda l'altro articolo in pagina).

«Purtroppo - prosegue Lorubio - la direttiva Epbid non guarda in maniera olistica alla performance energetica, ma focalizza l'attenzione solo sull'utilizzo di fonti rinnovabili. Detto questo, capiamo che le linee guida della Commissione debbano seguire quanto previsto dalla direttiva e quindi guardare al fuel mix della rete gas al momento dell'installazione». Esistono, però, delle grandi differenze tra Paesi membri: «Chiediamo di evitare di fare di tutta l'erba un fascio, consentendo a ciascun Paese di decidere l'effettivo livello per poter meglio caratterizzare la propria rete, sapendo che alcuni Paesi sono all'avanguardia, come per esempio

Purtroppo la Epbid non usa un approccio olistico al tema ma si focalizza sulle rinnovabili

l'Italia nel campo del biometano». Bisognerebbe, poi, introdurre un elemento nuovo nelle valutazioni che si fanno sulla possibilità di incentivare un determinato apparecchio. Ancora il presidente di Assotermica: «L'industria italiana, capofila dello sviluppo dei sistemi ibridi, chiede l'introduzione del concetto di caldaia «hybrid-ready» incentivabile, laddove l'installazione di una caldaia è integrata, in un tempo ragionevole, dall'installazione di una pompa di calore per dare vita ad un sistema ibrido factory made». In altre parole, dovrebbero essere incentivate le caldaie a metano che siano predisposte per funzionare all'interno di un sistema ibrido, quindi in combinazione con le pompe di calore. «Questo - prosegue Lorubio - permetterebbe di riconciliare l'esigenza di un cliente che, per esempio, si ritrova con il vecchio generatore guasto nel mezzo della stagione invernale, con le esigenze di installazione di una pompa di calore, che prevedono tempi tecnici più lunghi».

Ultimo passaggio riguarda il regolamento quadro sull'etichettatura, che prescrive di destinare gli incentivi solo agli apparecchi che rientrano nelle due classi più elevate di efficienza energetica, anch'esso citato nelle linee guida della Commissione: «Siamo - conclude Lorubio - in profondo disaccordo sull'interpretazione per la quale alcuni in seno alla Commissione reputano escluda la possibilità di incentivare caldaie, anche se alimentate integralmente a gas rinnovabili. A oggi manca un'interpretazione della Corte di Giustizia europea su un regolamento scritto male. Chiediamo quindi alla Commissione di non sostituirsi alla giurisprudenza e garantire apertura tecnologica nella concessione degli incentivi».

—G.I.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Gruppo Mediocredito Centrale rappresenta uno spazio innovativo nel panorama finanziario italiano, grazie ai suoi tre Istituti che si muovono in armonia su territori diversi. Mediocredito Centrale sostiene le aziende con finanziamenti e gestisce agevolazioni, BdM Banca è vicina alle persone e alle imprese del Sud, Cassa di Risparmio di Orvieto è da sempre una solida realtà al servizio del suo territorio.

GRUPPO MEDIO CREDITO CENTRALE

GRUPPO MEDIO CREDITO CENTRALE
BdM BANCA

INVITALIA
MEDIO CREDITO CENTRALE

GRUPPO MEDIO CREDITO CENTRALE
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO

QUI L'ITALIA HA PIÙ VALORE.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Primo Piano

Le regole per gli immobili

24 maggio

IL TERMINE

Il regime delle tolleranze costruttive resta ancorato alla data del 24 maggio: vale solo per i lavori realizzati entro questo termine



Il calendario. Il decreto Salva casa approderà in Aula oggi per la discussione generale. Sul testo sarà posta la questione di fiducia. Entro il 28 luglio dovrà essere approvato anche al Senato

Salva casa, sanabili anche gli aumenti di cubatura

Edilizia. La commissione Ambiente della Camera approva il decreto che oggi approda in Aula per la fiducia Allargato il perimetro della sanatoria: ammesse le variazioni essenziali al titolo presentato in Comune

Giuseppe Latour

La sanatoria delle difformità parziali si spinge un po' più in là. E adesso comprende le variazioni essenziali. Che vuol dire anche aumenti consistenti di cubatura. La legge di conversione del D.l. n. 69/2024 (relatori Dario Iaia, Fratelli d'Italia, ed Erica Mazzetti, Forza Italia) ieri ha chiuso il suo percorso in commissione Ambiente alla Camera; oggi approderà in Aula per la discussione generale. Con tempi serrati, perché il testo va chiuso entro il prossimo 28 luglio, passaggio al Senato compreso. Sicura la questione di fiducia.

Se tra le norme inserite nel provvedimento manca a sorpresa il Salva Milano (si veda l'articolo nella pagina a fianco), tra lunedì e ieri mattina è arrivata l'approvazione di alcune novità pesantissime. Tra queste, spicca un emendamento riformulato e firmato da tutta la maggioranza, che allarga di molto il perimetro della sanatoria sulle difformità parziali, introdotta dalla prima versione del provvedimento.

Ne parla proprio il relatore Dario Iaia: «Siamo intervenuti sulla norma che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità ricomprendendo in questa nozione anche le variazioni essen-

ziali, al fine di superare le differenze tra Regione e Regione e fugare ogni dubbio o motivo di confusione. Si supera il regime della doppia conformità quindi anche per le variazioni essenziali». Il vecchio testo, che faceva riferimento alle difformità parziali (una gradazione minore di divergenza dal titolo edilizio), comportava che ogni Regione desse la una definizione diversa di questa categoria, con grandi scostamenti percentuali.

Ora il Parlamento tira in alto l'asticella, per appianare le differenze a livello nazionale: la categoria delle variazioni essenziali, infatti, comprende anche modifiche importanti al titolo, come aumenti consistenti della cubatura o della superficie di solaio. Restano, comunque, dei paletti. Le variazioni dovranno essere contemporanee al titolo (non superfetazioni successive) e dovranno essere conformi alla normativa edilizia del tempo dell'intervento e a quella urbanistica della domanda di sanatoria. Insomma, niente colpi di spugna se

Novità sulle varianti realizzate pre-1977 Braga (Pd): «Siamo alla sanatoria ammessa sempre e comunque»

non c'è compatibilità con il Prg.

Di fronte a questo nuovo perimetro, decisamente allargato, della sanatoria, la capogruppo alla Camera del Pd, Chiara Braga attacca: «Altro che piccole difformità. Qui si parla di variazioni essenziali: interi piani, nuovi volumi. Siamo ormai alla sanatoria ammessa sempre e comunque. Uno stravolgimento totale. Nemmeno Berlusconi si era mai spinto così in là».

Sulla stessa linea di allargamento c'è, poi, la norma che sblocca le varianti realizzate prima del 1977 e, nello specifico, della legge urbanistica Bucalossi. Per i lavori realizzati prima di questa data non esisteva la possibilità di effettuare varianti in corso d'opera. Quindi, le modifiche realizzate in cantiere non venivano corrette nei progetti depositati in Comune e oggi creano le difformità tra il progetto assentito, le mappe catastali e la realtà degli immobili. Un esempio: una finestra che era sul progetto e poi non è stata realizzata o un cornicione che era di 30 centimetri ma che nella realtà è di mezzo metro.

L'emendamento approvato dice che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima di gennaio 1977, an-

che se non rientrano nelle tolleranze già disciplinate dal Salva casa, «possono essere regolarizzati». Per dimostrare l'epoca di realizzazione dei lavori si potrà fare ricorso a varie prove: informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, altri atti pubblici o privati. Nel caso manchino i documenti, sarà un professionista a dover attestare l'anno dei lavori, sotto la propria responsabilità.

Per sanare l'abuso il proprietario potrà presentare una Scia e pagare una sanzione. Si ricade, in questo caso, nella definizione di parziale difformità. Quando si rientra in una variante essenziale, la difformità non sarà sanabile per questa strada.

Una chance simile, poi, ci sarà anche per casi diversi dalle varianti ante 1977. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, che siano state esaminate dai funzionari del Comune in fase di rilascio dell'abitabilità ma che non siano state contestate, potranno essere sanate come tolleranze costruttive. Quindi, non saranno neppure soggette al pagamento di una sanzione. In questo modo si fa salvo il legittimo affidamento dei cittadini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DARIO IAIA (FDI) «Soddisfatti del lavoro svolto in commissione con l'approvazione di una serie di emendamenti che hanno migliorato il testo e che semplificheranno la vita agli italiani»



Tutele per il legittimo affidamento nel caso in cui il Comune abbia rilasciato l'abitabilità

Urgente armonizzare le definizioni regionali

Le prospettive

La Consulta è intervenuta per criticare la quantificazione della misura della variazione

Andrea Di Leo

Uno dei temi oggetto di attenzione nella conversione del decreto Salva casa riguarda la definizione di variazione essenziale: come osservato da più parti, è dall'esatta perimetrazione di questa nozione che discende il perimetro dell'ipotesi di parziale difformità ed è a questa definizione che, dopo le modifiche alla Camera, è legato anche il perimetro della nuova regolarizzazione delle varianti ante 1977: quanto all'accertamento di conformità, invece, il nuovo testo include anche le variazioni essenziali.

Non a caso, su questo tema erano stati presentati in sede di conversione (ma non approvati) diversi emendamenti che proponevano, tra l'altro, di sostituire l'attuale formulazione ge-

nerica delle ipotesi di variazione essenziale data dal comma 1 dell'articolo 32 (specialmente le lettere b) e c): «aumento consistente della cubatura o della superficie»; «modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi») con soglie percentuali fisse, così da uniformare la nozione di variazione essenziale a livello nazionale.

Ad oggi, invece, le Regioni, chiamate a stabilire, in base all'articolo 32 «quali siano le variazioni essenziali» nel rispetto dei criteri lì indicati, trattandosi di applicare concetti appunto astratti, hanno optato per soglie, di volta in volta, assai differenti (sul punto è esaustivo il dossier dell'Ance). La questione è stata oggetto della sentenza della Corte costituzionale del 4 luglio 2024, n. 119, relativa alla normativa del Piemonte. Tra le numerose questioni oggetto della pronuncia, vi è proprio l'incostituzionalità della disposizione con la

Senza un chiarimento le nuove regole saranno destinate a trovare applicazione disomogenea

quale la regione Piemonte, nel 2022, aveva modificato le proprie norme in tema di variazione essenziale.

La Corte ha così preso posizione su alcuni aspetti. In primo luogo, con riferimento alla lettera b) dell'articolo 32 (criterio concernente cubatura o superficie di solaio), viene osservato che «l'aggettivo consistente si traduce in una percentuale solitamente parametrata sull'incremento superiore a quello delle tolleranze costruttive». In secondo luogo, poi, si richiama il precedente (sentenza 28 gennaio 2022, n. 24), dove si evidenziava che la «confinanante» disciplina delle tolleranze «definisce il profilo delle difformità rilevanti, in una prospettiva che non può non essere omogenea sull'intero territorio nazionale» (da cui la dichiarata incostituzionalità della normativa sarda che aveva innalzato tale soglia dal 2% al 5%).

Infine, è stato anche rilevato, avuto riguardo al parametro dell'articolo 32, comma 1, lettera c) («modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi»), che «deve escludersi che l'aggettivo «sostanziali» contenuto nella disciplina statale possa essere compatibile con una norma-

tiva regionale di dettaglio che individui un margine di tolleranza così elevato come quello del 20 per cento» (soglia, questa, invece prescelta da diverse norme regionali, ad oggi non interessate da giudizi di legittimità costituzionale).

La sentenza - pur non mettendo in discussione direttamente la struttura dell'articolo 32 del Dpr 380/2001, che invero è alla radice dell'attuale assenza di una univoca nozione di variazione essenziale - rende, dunque, ancor più urgente l'intervento del legislatore sul tema e ciò proprio per pervenire a quella necessaria omogeneità della nozione di variazione essenziale (che presuppone, evidentemente, criteri puntuali ed univoci al livello nazionale), correttamente evocata dalla Consulta. In assenza, non solo la nuova regolarizzazione delle varianti ante 1977 è, anche dopo le ultime modifiche della Camera, destinata a trovare applicazione disomogenea a livello nazionale, ma le diverse discipline regionali fino ad oggi adottate si troveranno, in base ai principi indicati dalla Consulta, sotto una costante spada di Damocle.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le altre novità approvate in commissione Ambiente

Stato legittimo

Gli abusi su parti comuni non bloccano i lavori

Le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni in condominio non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento. E, viceversa, le irregolarità presenti su un singolo immobile non potranno intralciare la ristrutturazione delle parti condivise dell'edificio. Una delle novità stabilisce che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità incidenti sulle parti comuni dell'edificio». E, allo stesso modo, che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità incidenti sulle singole unità immobiliari dello stesso». L'obiettivo è evitare quei problemi che hanno ad esempio caratterizzato il superbonus, quando le difformità presenti su un singolo immobile hanno rischiato di bloccare la riqualificazione delle parti comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abitabilità

Altezze e superfici ridotte SÌ alle mini abitazioni

Cambiano i paletti che consentono di stabilire se un'abitazione risponde ai requisiti igienico sanitari: viene superata, in parte, una norma datata 1975. Non arriva una riforma organica dell'abitabilità, ma viene invece previsto che il progettista responsabile dell'intervento potrà asseverare la conformità del suo elaborato alle norme igienico sanitarie in una serie di casi, che fanno eccezione rispetto alle regole generali. Vengono, così, ammessi i locali con un'altezza minima inferiore ai 2,70 metri oggi previsti dalla legge. Si potrà arrivare fino al limite massimo di 2,40 metri. I monolocali potranno scendere sotto la quota attuale (28 metri quadrati), fermandosi a 20 metri quadri, mentre i bilocali potranno passare dagli attuali 38 metri a 28 metri quadri. Queste eccezioni saranno condizionate a interventi di recupero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Rigenerazione

Cambi di destinazione, altre semplificazioni

Altro pezzo rilevante del passaggio in commissione Ambiente della Camera ha riguardato i cambi di destinazione d'uso, che vengono ulteriormente semplificati; erano già stati oggetto di un primo intervento nella versione originale del decreto. È stato, anzitutto, chiarito che saranno considerati cambi di destinazione senza opere quelli che comprendono attività in edilizia libera; questo tipo di interventi, con una norma interpretativa, non viene considerato rilevante. Inoltre, i cambi saranno sempre ammessi, sia «con» che senza opere (la prima versione del testo parlava, invece, solo di cambiamenti senza opere). Diverse audizioni avevano chiesto di rivedere il testo su questo punto. Si apre, poi, la porta ai cambi di destinazione di primi piani e seminterrati: gli strumenti urbanistici potranno ammetterli, nei casi in cui siano consentiti dalla legislazione regionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le demolizioni

Cinque mesi in più per rimuovere gli abusi

Altro cambiamento rilevante, sul quale si è molto discusso in commissione Ambiente alla Camera, riguarda l'obbligo di rimuovere gli abusi edilizi entro 90 giorni dall'ingiunzione del Comune. L'amministrazione locale - è questa la novità inserita in un emendamento - potrà disporre un rinvio fino a 240 giorni «nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti negli immobili all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico». Ci saranno 150 giorni in più. Si tratta di una modifica che punta a tutelare tutti quei cittadini che vivono in condizioni di difficoltà. Per l'opposizione, però, è una norma che contiene una definizione aleatoria, difficile da provare in modo certo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

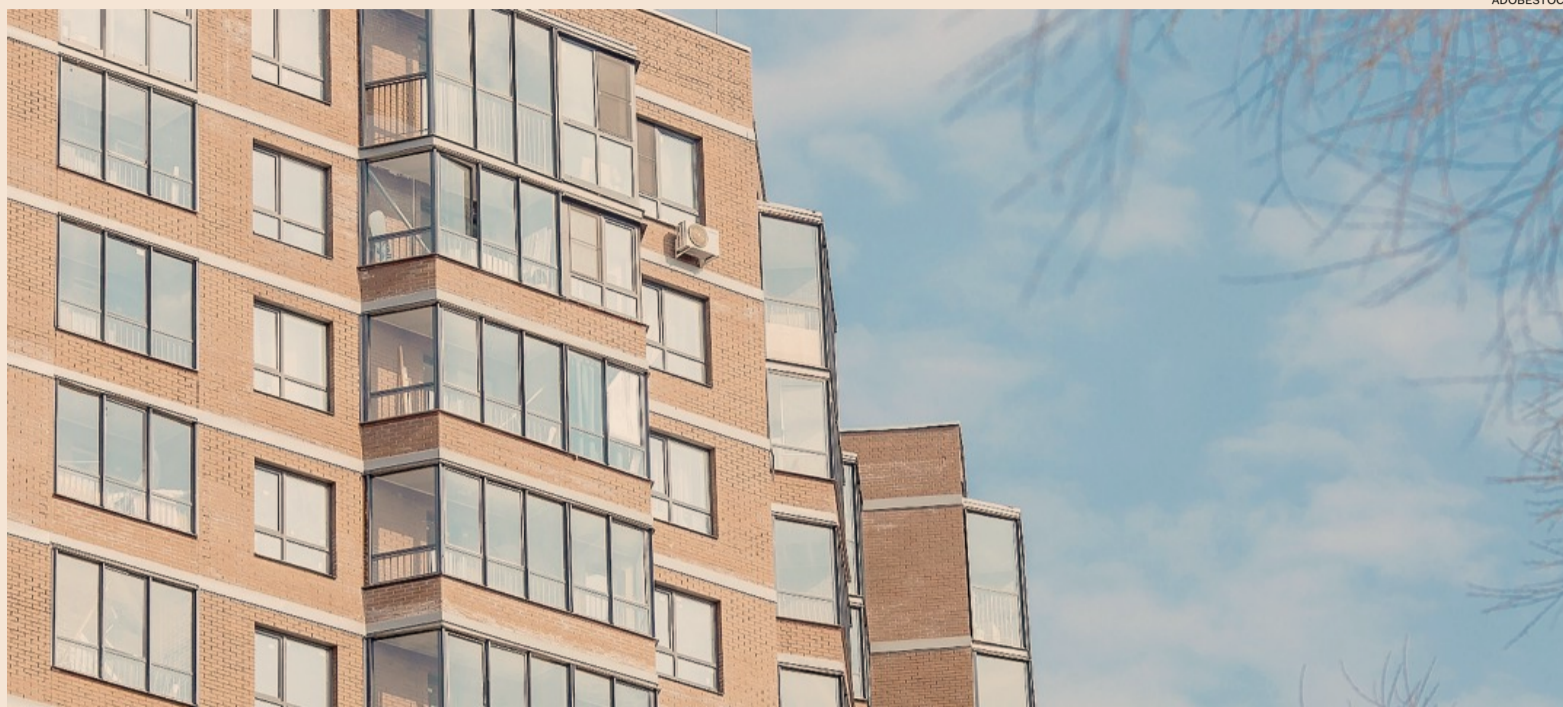
Primo Piano

Le regole per gli immobili

10.328 euro

I COSTI DELLA SANATORIA

Le sanzioni previste per la sanatoria sono state ridotte e sono passate da un massimo di circa 30mila a poco più di 10mila euro



ADOBESTOCK

Sanatorie e mini abitazioni, 20 novità per il Salva casa

Edilizia. Dalla Camera via libera al decreto 69: diventano sette le strade per regolarizzare opere difformi. Nel testo finale norme per la riqualificazione degli spazi e per rafforzare la commerciabilità degli immobili

Giuseppe Latour

Il Salva casa cambia pelle. E diventa qualcosa di molto più complesso di quello che, a fine maggio, era stato presentato dal ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, come un intervento mirato a gestire le piccole difformità, presenti in milioni di immobili in tutta Italia. Venti modifiche portate dalla Camera dei deputati, in fase di conversione, hanno creato un testo nuovo, una sorta di Salva casa bis, all'interno del quale, tra le molte novità, è entrata una sanatoria dai contorni molto più larghi, insieme a nuovi criteri di abitabilità, che consentiranno di utilizzare immobili con altezze minime e superfici ridotte rispetto al passato.

Dopo la fiducia di giovedì, ieri è arrivato l'atteso via libera finale alla legge di conversione del decreto n. 69/2024, nella versione approvata dalla commissione Ambiente di Montecitorio, nella quale manca il Salva Milano (relatori Dario Iaia di Fratelli d'Italia ed Erica Mazzetti di Forza Italia). La prossima settimana il testo passerà al Senato per una lettura rapidissima e senza modifiche. Entro il 28 luglio dovrà approdare in Gazzetta Ufficiale. Poi, inizierà il lavoro di applicazione di queste regole, demandato in larga parte alle

amministrazioni comunali. Per Salvini si tratta di una «rivoluzione liberale» che aiuterà milioni di italiani. Per Fratelli d'Italia è un decreto che porta «semplificazioni, snellimento della burocrazia e regole di buon senso». Per l'opposizione è un condono che aprirà la strada alla speculazione immobiliare.

Restando sui contenuti, e fuori dalle polemiche politiche, è evidente l'intento di alleggerire il carico burocratico per i cittadini. Le possibilità di sanatoria, con il passare dei giorni, si sono moltiplicate. Partiti dalla sola sanatoria sulle piccole difformità, sono state introdotte corsie preferenziali per la regolarizzazione di opere in variante realizzate prima del 1977, anno della legge Bucalossi. Allo stesso tempo, è arrivata una norma che garantisce il legittimo affidamento di chi ha

ottenuto l'abitabilità del suo immobile dal Comune, con un'altra sanatoria. Poi, con la scelta politicamente più impegnativa, è stata prevista la possibilità di regolarizzare le variazioni essenziali, quindi anche gli aumenti di cubatura, purché siano compatibili con il piano regolatore del Comune e con la nuova doppia conformità alleggerita.

Sempre dal lato delle regolarizzazioni è stato esteso il perimetro delle tolleranze. I quattro scaglioni di tolleranze costruttive, previsti dalla prima versione del decreto, sono diventati cinque, includendo anche le case sotto i 60 metri quadri di superficie. Allo stesso tempo, le tolleranze sono diventate applicabili anche alle norme igienico sanitarie. Quindi, anche ad altezze e superfici minime. Ci sono, poi, le tolleranze esecutive, pensate per regolarizzare muri o aperture interne eseguite in modo difforme in cantiere: sono rimaste identiche tra il decreto e la legge di conversione. In totale, le strade per sanare irregolarità di vario tipo sono ora sette.

L'altro intento evidente è quello di spingere sul riutilizzo degli immobili già realizzati, soprattutto nelle grandi città. In questa direzione vanno i nuovi criteri di abitabilità, chiesti a gran voce da imprese e professionisti da anni, ma an-

che le norme sul recupero dei sottotetti (si veda l'articolo a pagina 5) e quelle sui cambi di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari, semplificati sia nelle versioni "con" che senza opere.

Per garantire la commerciabilità dei beni, c'è un ampio capitolo dedicato allo stato legittimo, con il nuovo paracadute che protegge i singoli immobili dagli abusi sulle parti comuni in condominio (e viceversa). Anche se, su questo, è arrivata qualche restrizione (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). Mentre, sul fronte delle semplificazioni, vanno citati i chiarimenti in materia di edilizia libera per vetrate panoramiche amovibili, tende da sole e pergole bioclimatiche.

Ci sono, poi, altri capitoli a completare il quadro, come quello degli immobili abusivi. Le risorse derivate dalla regolarizzazione delle difformità e dall'alienazione di immobili interessati da abusi saranno destinate dai Comuni, in parte, proprio alla demolizione di opere abusive e al completamento o alla demolizione di opere incomplete. Una novità "Sblocca incomplete", quest'ultima, proposta in sede di conversione dal sottosegretario al ministero delle Infrastrutture, Tullio Ferrante.

Il calendario. Il decreto approvato ieri alla Camera dovrà essere licenziato dal Senato senza modifiche entro il prossimo 28 luglio, quando scade il termine per la conversione

Le novità chiave del decreto convertito

La sanatoria

Regolarità semplificata per molte difformità

Il cuore del Salva casa è il nuovo articolo 36 bis, che contiene il cosiddetto «accertamento di conformità». Si tratta di una norma che, in partenza, era limitata alle piccole difformità rispetto ai titoli presentati in Comune. Con il passaggio parlamentare ha, però, incamerato anche difformità più pesanti, definite come «variazioni essenziali». Adesso, è possibile sanare anche gli aumenti di cubatura. Resta necessaria una doppia conformità semplificata. Bisognerà provare il rispetto delle norme edilizie del tempo di realizzazione dell'opera da sanare e il rispetto delle norme urbanistiche del tempo di presentazione della domanda. La sanatoria, insomma, non prevede deroghe in bianco. Ridotte le sanzioni da pagare che, a seconda dei casi, saranno pari al doppio del contributo di costruzione o al doppio dell'incremento di valore dell'immobile fino a un massimo di 10mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La commerciabilità

Diventa più facile provare lo stato legittimo

Anche sullo stato legittimo arrivano semplificazioni e cambiamenti tra decreto e legge di conversione. Il principio stabilito dal Dl è che è possibile provare lo stato legittimo di un immobile (cioè, la catena di permessi che attestano la legittimità dell'immobile e le sue successive modifiche) solo guardando all'ultimo titolo presentato. In questo modo, si semplifica la vita ai cittadini che non devono più, come avvenuto per il superbonus, perdere tempo in complicati accessi agli atti in Comune. La conversione ha, però, limitato questa chance, precisando che l'ultimo titolo deve avere caratteristiche particolari. Al momento del suo rilascio, infatti, l'amministrazione deve avere verificato esplicitamente la legittimità dei titoli pregressi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il riuso degli immobili

Sempre ammessi i cambi di destinazione

Il decreto Salva casa punta a garantire il recupero di immobili attraverso vari strumenti. E interviene a disciplinare anche i cambi di destinazione d'uso relativi a singole unità immobiliari. Questo tipo di cambio è sempre consentito sia in caso di cambi "orizzontali" (per esempio, da residenza a studi e uffici professionali) sia in quelli "verticali" (come da residenza ad albergo). In quest'ultimo caso ci sono, però, alcune condizioni e limitazioni. Il cambio di destinazione è sempre consentito sia "con" che senza opere. I lavori in edilizia libera sono, comunque, assimilati a cambi di destinazione in assenza di opere. Per le unità immobiliari al piano terra o nei seminterrati non è stata prevista una liberalizzazione. Il decreto stabilisce soltanto che il cambio di destinazione d'uso sarà disciplinato dalla legislazione regionale e ammesso quando lo prevedano le Regioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le altre sanatorie

Conformità rapida per le varianti ante 1977

Per alcune difformità la sanatoria del Salva casa avrà una corsia preferenziale. È il caso delle varianti ante 1977. Si tratta di una data chiave, perché prima di quell'anno non era possibile regolarizzare con una norma specifica le varianti realizzate direttamente in cantiere. Molti immobili, allora, hanno irregolarità legate a questa circostanza. Sarà sufficiente certificare la data di realizzazione dell'intervento, attraverso un professionista, e poi pagare la sanzione, nella stessa misura di quella prevista per l'accertamento di conformità. Procedura più rapida anche per un'altra situazione: quella di chi abbia ottenuto dal Comune, senza contestazioni, l'abitabilità del proprio immobile. In questo caso varranno le regole delle tolleranze costruttive.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fratelli d'Italia parla di un Dl che porta semplificazioni Per l'opposizione è un condono

CONTRARI

Legambiente: «Quarto condono edilizio firmato Meloni-Salvini»

«Siamo in presenza di novità a favore di chi ha costruito abusivamente che non erano previste in nessuno dei tre condoni precedenti». Stefano Ciafani, presidente nazionale di Legambiente, ha parole durissime sul decreto appena approvato dalla Camera. «Salta, infatti, la doppia conformità anche per le variazioni rilevanti su immobili costruiti in aree vincolate e addirittura in parchi e aree protette. Se, com'è purtroppo prevedibile, il Senato approverà il testo licenziato a Montecitorio, dov'è confermato anche il meccanismo del silenzio-assenso da parte dei Comuni entro 45 giorni dalla domanda, quello di Meloni-Salvini passerà alla storia come il quarto condono nazionale edilizio del nostro Paese. L'esatto contrario di quello che sarebbe necessario». Sono molte le norme che non piacciono al presidente di Legambiente. A partire dalla sanatoria estesa alle variazioni essen-

ziali: «Verrebbero così condonati anche gli aumenti consistenti di cubature e persino interventi difformi realizzati in aree a rischio sismico». Ancora, «la cancellazione dell'articolo 32, comma 3, terzo periodo del Testo unico dell'edilizia garantisce l'applicazione della procedura semplificata per l'accertamento di conformità anche agli interventi su immobili con vincoli ma anche su quelli costruiti in difformità dal titolo edilizio in parchi o aree protette, nazionali e regionali». Non piacciono nemmeno le novità su cambi di destinazione d'uso e abitabilità. In conclusione, «invece delle riforme che servirebbero, compresa quella del dpr 380/2001 e delle necessarie semplificazioni, a cui Legambiente è da sempre favorevole, si procede con colpi di mano, senza valutarne davvero le conseguenze».

—Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FAVOREVOLI

Confedilizia: «Giudizio positivo sul testo approvato. Ora il Salva Milano»

«Un testo coerente con quanto ci si prefiggeva di realizzare, ovvero non un condono, ma un provvedimento che tentasse di risolvere le situazioni di difficoltà che hanno molte unità immobiliari, problemi non attribuibili al proprietario ma risalenti spesso a molti anni addietro». Sono le chiarissime parole del presidente Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa che plaude all'impianto del decreto Salva casa, riconoscendone i meriti.

«Incisivo l'intervento sulla doppia conformità di cui si auspica però il definitivo superamento, per evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa. In tema di tolleranze costruttive andava eliminato il limite temporale del 24 maggio 2024, ma si tratta di ulteriori specificazioni tecniche

in un impianto generale che va bene. Anche la possibilità di rendere abitabili le mini-case, fotografa situazioni di fatto e non è decisione che va vista con sguardo malizioso perché è fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico sanitari». E se lo sguardo è positivo anche rispetto all'intervento sui cambi di destinazioni d'uso perché risolve il tema dei tanti locali vuoti, ex esercizi commerciali, ora inutilizzati, il presidente Confedilizia Spaziani Testa chiude con l'auspicio che anche il Salva Milano possa essere approvato rapidamente. «A noi risulta che ci sia la necessità di intervenire. Confidiamo in una soluzione rapida che risolva la problematica a Milano, ma soprattutto ne preven- ga altre simili».

—Annarita D'Ambrosio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Schede di Aggiornamento

Direttiva UE sulle "Case green" - Principali novità

/ Arianna ZENI (1)

(Documento aggiornato a luglio 2024)

La Scheda fornisce un riepilogo delle principali disposizioni introdotte dalla direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia.

1 PREMESSA

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* dell'Unione europea, serie L, 8.5.2024, la direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24.4.2024, sulla prestazione energetica nell'edilizia nota come direttiva "Case green" (*Energy Performance of Buildings Directive*) che si pone l'obiettivo di ridurre l'emissione di gas serra (GHG) attraverso il miglioramento dell'efficiamento energetico degli edifici all'interno dell'Unione europea (2) (3).

Lo scopo è quello di trasformare gli edifici esistenti degli Stati membri in "edifici a emissioni zero" entro il 2050, intendendosi tali quelli "ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I [n.d.r. della stessa direttiva], con un fabbisogno di energia pari a zero o molto basso, che produce zero emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra conformemente all'articolo 1" della direttiva 2024/1275 (4).

A tal fine, ogni Stato membro deve 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 (art. 3 della direttiva (UE) 2024/1275) (5).

Entrata in vigore

Ai sensi dell'art. 37, la direttiva (UE) 2024/1275 entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *G.U.UE* (quindi il 28.5.2024), seppur l'applicazione di alcune disposizioni in essa contenute si renderanno applicabili a partire dal 30.5.2026.

Contestualmente, a decorrere dal 30.5.2026, è abrogata la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.

2 AMBITO OGGETTIVO DELLA DIRETTIVA

La direttiva (UE) 2024/1275 contiene disposizioni che riguardano:

- il quadro comune generale di una metodologia per il calcolo della prestazione energetica integrata degli edifici e delle unità immobiliari;
- l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica di edifici e unità immobiliari di nuova costruzione;
- l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica a:
 - edifici esistenti e unità immobiliari esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti;
 - elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono rinnovati o sostituiti;
 - sistemi tecnici per l'edilizia qualora siano installati, sostituiti o siano oggetto di un intervento di miglioramento;
- "l'applicazione di norme minime di prestazione energetica agli edifici esistenti e alle unità immobiliari esistenti, in conformità degli articoli 3 e 9";
- il calcolo e la comunicazione del potenziale di riscaldamento globale nel corso del ciclo di vita degli edifici;
- l'energia solare negli edifici;
- i passaporti di ristrutturazione;
- i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici;
- le infrastrutture di mobilità sostenibile all'interno e in prossimità degli edifici;
- gli edifici intelligenti;
- la certificazione della prestazione energetica degli edifici o delle unità immobiliari;
- l'ispezione periodica degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria negli edifici;
- i sistemi di controllo indipendenti per gli attestati di prestazione energetica, i passaporti di ristrutturazione, gli indicatori della predisposizione degli edifici all'intelligenza e i rapporti di ispezione;
- le prestazioni relative alla qualità degli ambienti interni degli edifici.

La direttiva potrà essere oggetto di riesame da parte della Commissione entro il 31.12.2028 (art. 28 della direttiva (UE) 2024/1275).

3 PIANO NAZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI

Come anzidetto, per raggiungere gli obiettivi previsti nella direttiva entro il 2050, ogni Stato membro dovrà stabilire un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici (residenziali e non residenziali, pubblici e privati), al fine di ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050 (artt. 35 par. 1 e 3 della direttiva (UE) 2024/1275).

Ogni piano nazionale di ristrutturazione, per il quale la prima proposta deve essere trasmessa alla Commissione entro il 31.12.2025, ai sensi dell'art. 3 par. 3 della direttiva (UE) 2024/1275, deve comprendere:

- una rassegna del parco immobiliare nazionale per tipi di edifici (deve ricomprendere, tra le altre cose, le epoche di costruzione, le zone climatiche nelle quali sono situati, le attestazioni di prestazione energetica);
- una tabella di marcia degli obiettivi nazionali in vista del raggiungimento della neutralità climatica nel 2050, che comprenda gli obiettivi nazionali per il 2030, il 2040 e il 2050 per quanto riguarda:
 - il tasso annuo di ristrutturazione energetica;
 - il consumo di energia primaria e finale del parco immobiliare nazionale con le relative riduzioni delle emissioni di gas a effetto serra operative;
 - le scadenze specifiche entro le quali gli edifici non residenziali dovranno rispettare soglie massime di prestazione energetica inferiori, a norma dell'art. 9, par. 1 della direttiva, entro il 2040 e il 2050, in linea con il percorso di trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero;
 - una stima affidabile del risparmio energetico atteso e dei benefici in senso lato, compresi quelli connessi alla qualità degli ambienti interni;
- una rassegna delle politiche e delle misure, attuate e previste, a sostegno dell'esecuzione della suddetta tabella di marcia;
- una panoramica del fabbisogno d'investimenti per l'attuazione del piano nazionale di ristrutturazione, delle fonti e delle misure di finanziamento, delle risorse amministrative per la ristrutturazione degli edifici;
- le soglie per le emissioni operative di gas a effetto serra e per il consumo annuo di energia primaria di un edificio a emissioni zero, nuovo o ristrutturato;
- le norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali, sulla base delle soglie massime di prestazione energetica previste dall'art. 9 par. 1 della direttiva;
- *"la traiettoria nazionale per la ristrutturazione del parco immobiliare residenziale, compresi i traguardi per il 2030 e il 2035 per il consumo medio di energia primaria in kWh/(m².a) a norma dell'articolo 9, paragrafo 2"*;
- *"una stima affidabile del risparmio energetico atteso e dei benefici in senso lato, compresi quelli connessi alla qualità degli ambienti interni"*.

Tempistiche

Ogni Stato membro deve trasmettere alla Commissione:

- entro il 31.12.2025, la prima proposta di piano di ristrutturazione degli edifici (6),
- ogni 5 anni, la propria proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici,

utilizzando l'apposito modello all'Allegato II della direttiva.

La Commissione procede alla valutazione di dette proposte e può successivamente formulare raccomandazioni specifiche al singolo Stato membro. Le raccomandazioni della Commissione possono essere o meno (7) tenute in considerazione dallo Stato membro.

4 LIMITAZIONI ALL'INSTALLAZIONE DI CALDAIE

Entro l'1.1.2025, gli Stati membri dovranno adottare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative per eliminare qualunque tipo di incentivo finanziario per *"l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle selezionate per gli investimenti, prima del 2025, conformemente al regolamento (UE) 2021/241, all'articolo 7, paragrafo 1, lettera h), punto i), terzo trattino, del regolamento (UE) 2021/1058 e all'articolo 73 del regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio"* (artt. 17 par. 15, 13 par. 7 e 35 par. 1 della direttiva (UE) 2024/1275) (8).

In aggiunta, l'art. 13 della direttiva (UE) 2024/1275 contiene indicazioni specifiche sui requisiti che devono avere gli impianti che vengono installati o sostituiti negli edifici nuovi o ristrutturati.

L'art. 13 par. 3, in particolare, stabilisce che *"Gli Stati membri impongono che i nuovi edifici, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, siano dotati di dispositivi autoregolanti che controllino separatamente la temperatura in ogni vano o, quando giustificato, in una determinata zona riscaldata o raffreddata dell'unità immobiliare e, se del caso, di bilanciamento idronico. L'installazione di tali dispositivi autoregolanti e, se del caso, del bilanciamento idronico negli edifici esistenti è richiesta al momento della sostituzione dei generatori di calore o di freddo, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile"*.

Con riguardo agli edifici non residenziali, in particolare, gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria oppure gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati devono avere sistemi di automazione e controllo:

- entro il 31.12.2024, se hanno potenza nominale utile superiore a 290 kW;
- entro il 31.12.2029, se hanno potenza nominale utile superiore a 70 kW (9).

Per i medesimi impianti degli edifici non residenziali, inoltre, l'art. 13 par. 12 stabilisce che siano dotati di controlli automatici dell'illuminazione:

- entro il 31.12.2027 se hanno potenza nominale utile superiore a 290 kW;
- entro il 31.12.2029 se hanno potenza nominale utile superiore a 70 kW.

5 ADOZIONE DI UNA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Ai sensi dell'art. 4 della direttiva (UE) 2024/1275, gli Stati membri dovranno adottare e applicare una metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici in conformità del quadro generale comune di cui all'allegato I.

5.1 ADOZIONE DEI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il successivo art. 5 della direttiva (UE) 2024/1275 definisce poi le misure che gli Stati membri devono adottare affinché siano fissati i requisiti minimi di prestazione energetica (calcolata conformemente alla metodologia comune di cui all'art. 4 della direttiva) per gli edifici o le unità immobiliari al fine di raggiungere almeno livelli ottimali in funzione dei costi (calcolati conformemente al quadro metodologico comparativo di cui all'art. 6 della direttiva) e, ove pertinente, "valori di riferimento più rigorosi, ad esempio requisiti degli edifici a energia quasi zero e requisiti degli edifici a emissioni zero".

In particolare, gli Stati membri:

- adottano le misure necessarie per fissare i requisiti minimi di prestazione energetica per gli elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono sostituiti o rinnovati;
- possono fissare i requisiti "per gli elementi edilizi a un livello tale da facilitare l'installazione efficace di impianti di riscaldamento a bassa temperatura negli edifici ristrutturati".

Nel determinare i suddetti requisiti, gli Stati:

- possono distinguere gli edifici già esistenti da quelli di nuova costruzione, nonché tra diverse tipologie edilizie (possono altresì adattare i requisiti agli immobili di interesse storico o artistico);
- devono tenere conto della qualità degli ambienti interni (ad esempio la loro ventilazione), delle condizioni dei locali, dell'uso cui è destinato l'immobile e della sua età.

I requisiti minimi di prestazione energetica fissati dagli Stati possono essere rivisti periodicamente e possono essere aggiornati conformemente ai progressi tecnici del settore edile.

5.2 IMMOBILI ESCLUSI

I requisiti minimi di prestazione energetica possono non essere fissati dagli Stati per:

- gli edifici di proprietà delle forze armate o del governo centrale e destinati a scopi di difesa nazionale (con l'eccezione degli alloggi individuali o degli edifici adibiti ad uffici);
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- i fabbricati temporanei con un tempo di utilizzo non superiore a 2 anni, i siti industriali, le officine e gli edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico;
- gli edifici agricoli non residenziali usati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica;
- 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;
- i fabbricati indipendenti con una superficie utile coperta totale inferiore a 50 m².

5.3 REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

L'art. 9 della direttiva (UE) 2024/1275 definisce, tra le altre cose, le norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali.

In particolare, dette norme devono garantire che gli edifici non residenziali non superino una determinata soglia massima di prestazione energetica, che viene stabilita sulla base del parco immobiliare non residenziale all'1.1.2020.

Gli Stati membri, tuttavia, possono decidere di non applicare le norme minime di prestazione energetica a determinate categorie di edifici non residenziali (come quelli gravemente danneggiati da calamità naturali).

5.4 TRAIETTORIE PER LA RISTRUTTURAZIONE PROGRESSIVA DEL PARCO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art. 9 della direttiva (UE) 2024/1275, entro il 29.5.2026, ogni Stato deve stabilire una "traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale in linea con la tabella di marcia nazionale, gli obiettivi 2030, 2040 e 2050 contenuti nel piano nazionale di ristrutturazione degli edifici dello Stato membro e con lo scopo di trasformare il parco immobiliare nazionale in un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050".

L'obiettivo per ogni Stato è che il consumo medio di energia primaria in kWh/(m².a) dell'intero parco immobiliare residenziale:

- diminuisca di almeno il 16% rispetto al 2020 entro il 2030;
- diminuisca di almeno il 20-22% rispetto al 2020 entro il 2035;

- 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".

5.5 INCENTIVI PER I SOGGETTI SVANTAGGIATI

Per poter raggiungere gli obiettivi in termini di prestazione energetica degli edifici, ai sensi dell'art. 9 par. 6 della direttiva (UE) 2024/1275, gli Stati possono prevedere:

- agevolazioni finanziarie per le famiglie vulnerabili, per le persone in condizioni di povertà energetica e per coloro che vivono in alloggi di edilizia popolare, in conformità dell'art. 24 della direttiva (UE) 2023/1791;
- assistenza tecnica, anche attraverso sportelli unici, con particolare attenzione alle famiglie vulnerabili e, se del caso, alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare, conformemente all'art. 24 della direttiva (UE) 2023/1791;
- incentivi finanziari per le ristrutturazioni profonde, a norma dell'art. 17 direttiva (UE) 2024/1275;
- l'eliminazione degli ostacoli di natura non economica, tra cui la divergenza di interessi;
- il monitoraggio dell'impatto sociale, in particolare sulle famiglie più vulnerabili.

6 ENERGIA SOLARE NEGLI EDIFICI

L'art. 10 della direttiva (UE) 2024/1275 contiene misure finalizzate alla diffusione dell'energia solare negli edifici, in particolare per quelli nuovi.

L'installazione degli impianti solari da parte degli Stati membri, i quali devono tenerne conto nel piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, è calendarizzata come di seguito indicato:

- entro il 31.12.2026, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 m²;
- su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a:
 - 2.000 m² entro il 31.12.2027;
 - 750 m² entro il 31.12.2028;
 - 250 m² entro il 31.12.2030;
- entro il 31.12.2027, 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;
- entro il 31.12.2029, su tutti i nuovi edifici residenziali;
- entro il 31.12.2029, su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici.

7 PASSAPORTO DI RISTRUTTURAZIONE

L'art. 12 della direttiva (UE) 2024/1275 prevede che, entro il 29.5.2026, gli Stati membri introducano un sistema per i passaporti di ristrutturazione:

- con i requisiti definiti dall'Allegato VIII alla medesima direttiva;
- utilizzato su base volontaria dai proprietari delle unità immobiliari (salvo che lo Stato membro non decida di renderlo obbligatorio) (10);
- che può essere redatto in formato digitale e rilasciato contestualmente all'attestato di prestazione energetica se lo prevede il singolo Stato.

Requisiti dei passaporti di ristrutturazione

Il passaporto di ristrutturazione deve contenere, tra le altre cose elencate nell'Allegato VIII alla direttiva (UE) 2024/1275:

- le informazioni sull'attuale prestazione energetica dell'edificio;
- una tabella di marcia, con una o più rappresentazioni grafiche e relative fasi;
- informazioni sui pertinenti requisiti nazionali, quali i requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici, le norme e le regole minime di prestazione energetica nello Stato membro sull'eliminazione graduale dei combustibili fossili utilizzati negli edifici per il riscaldamento e il raffrescamento, comprese le date di applicazione.

8 COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

L'art. 14 della direttiva (UE) 2024/1275 contiene indicazioni sul numero di punti di ricarica per veicoli elettrici che devono essere installati negli edifici.

Il numero delle "colonnine di ricarica", oltre che dei posti bici, in particolare, varia in funzione:

- della tipologia di edificio (residenziale o non residenziale, nuovo oppure oggetto di ristrutturazione pesante);
- del numero dei posti auto negli edifici.

9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ogni Stato dovrà istituire un sistema di certificazione energetica degli edifici, i quali dovranno essere muniti di un attestato di prestazione energetica.

Ai sensi dell'art. 19 della direttiva (UE) 2024/1275 "L'attestato di prestazione energetica comprende la prestazione energetica di un edificio espressa in kWh/(m².a) da un indicatore numerico del consumo di energia primaria, e valori di riferimento quali i requisiti minimi di prestazione energetica, norme minime di prestazione energetica, requisiti degli edifici a energia quasi zero e requisiti degli edifici a emissioni zero, al fine di consentire ai proprietari o locatari dell'edificio o dell'unità immobiliare di valutare e raffrontare la prestazione energetica".

L'attestato di prestazione energetica, inoltre:

- entro il 29.5.2026 (11), dovrà essere conforme a quello dell'Allegato V della direttiva (UE) 2024/1275 (si veda il fac-simile di seguito);
- avrà classe da A (12) a G (dove la classe A corrisponde agli edifici ad emissioni zero e la classe G corrisponde agli edifici con le prestazioni peggiori del parco immobiliare nazionale al momento di introduzione della scala);
- dovrà essere rilasciato in formato digitale:
 - 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 e per gli edifici esistenti di proprietà pubblica o occupati da enti pubblici (art. 20 par. 1);
 - da esperti indipendenti sulla base di una visita in loco che può essere effettuata anche con mezzi virtuali (art. 19 par. 4);
- ha validità di 10 anni al massimo (art. 19 par. 13);
- può essere escluso per talune tipologie di edifici (art. 20 par. 6);
- negli edifici occupati da enti pubblici e abitualmente frequentati dal pubblico, deve essere affisso in un luogo visibile al pubblico, mentre negli edifici non residenziali deve essere affisso in un luogo visibile (art. 21 par. 1 e 2).

Fac simile - Modello dell'attestato di prestazione energetica (Allegato V della direttiva UE 2024/1275)

1. Sulla prima pagina dell'attestato di prestazione energetica figurano almeno gli elementi seguenti:

- a) classe di prestazione energetica;
- b) consumo annuo di energia primaria calcolato, espresso in kWh/(m².a);
- c) consumo energetico finale annuo calcolato, espresso in kWh/(m².a);
- d) energia rinnovabile prodotta in loco in % del consumo energetico;
- e) emissioni operative di gas a effetto serra (kgCO₂/(m².a) e valore del GWP nel corso del ciclo di vita, se disponibile.

Nell'attestato di prestazione energetica figurano inoltre gli elementi seguenti:

- a) consumo annuo di energia primaria e finale calcolato, espresso in kWh o MWh;
- b) produzione di energia rinnovabile espressa in kWh o MWh; principale vettore energetico e tipo di fonte di energia rinnovabile;
- c) fabbisogno di energia calcolato, espresso in kWh/(m².a);
- d) indicazione che precisi se l'edificio ha la capacità di reagire a segnali esterni e di adeguare il consumo di energia (si/no);
- e) indicazione che precisi se il sistema di distribuzione del calore all'interno dell'edificio è capace di funzionare a temperature basse o più efficienti, se del caso (si/no);
- f) informazioni di contatto del pertinente sportello unico per consulenza in materia di ristrutturazione.

2. Inoltre l'attestato di prestazione energetica può includere gli indicatori seguenti:

- a) consumo energetico, carico massimo, dimensioni del generatore o dell'impianto, principale vettore energetico e tipo principale di elemento per ciascuno degli utilizzi: riscaldamento, raffrescamento, acqua calda per uso domestico, ventilazione e illuminazione incorporata;
- b) classe di emissione di gas a effetto serra (se del caso);
- c) informazioni sugli assorbimenti di carbonio associati allo stoccaggio temporaneo del carbonio negli edifici o sugli stessi;
- d) indicazione che precisi se per l'edificio è disponibile un passaporto di ristrutturazione (si/no);
- e) valore U medio per gli elementi opachi dell'involucro dell'edificio;
- f) valore U medio per gli elementi trasparenti dell'involucro dell'edificio;
- g) tipo dell'elemento trasparente più comune (ad esempio finestra con doppi vetri);
- h) risultati dell'analisi del rischio di surriscaldamento (se disponibili);
- i) presenza di sensori fissi che monitorano la qualità degli ambienti interni;
- j) presenza di comandi fissi che reagiscono ai livelli di qualità degli ambienti interni;
- k) numero e tipo di punti di ricarica per veicoli elettrici;
- l) presenza, tipo e dimensioni dei sistemi di stoccaggio dell'energia;
- m) vita residuale prevista degli impianti e degli apparecchi di riscaldamento e/o condizionamento d'aria, se del caso;
- n) possibilità di adattare l'impianto di riscaldamento affinché funzioni con regolazioni di temperatura più efficienti;
- o) possibilità di adattare l'impianto di acqua calda per uso domestico affinché funzioni con regolazioni di temperatura più efficienti;

- p) possibilità di adattare l'impianto di condizionamento d'aria affinché funzioni con regolazioni di temperatura più efficienti;
- q) consumo energetico misurato;
- r) se sia presente un collegamento a una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento e, se disponibili, informazioni su un potenziale collegamento a un sistema efficiente di teleriscaldamento e teleraffrescamento;
- s) fattori di energia primaria locale e relativi fattori di emissione di carbonio della rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento locale connessa;
- t) emissioni operative di particolato fine (PM_{2,5}).

L'attestato di prestazione energetica può includere i seguenti collegamenti con altre iniziative, se queste si applicano nello Stato membro interessato:

- a) indicazione che precisi se per l'edificio è stata effettuata una valutazione della predisposizione all'intelligenza (si/no);
- b) ove disponibile, valore della valutazione della predisposizione all'intelligenza;
- c) indicazione che precisi se per l'edificio è disponibile un registro digitale degli edifici (si/no).

Le persone con disabilità devono avere pari accesso alle informazioni contenute negli attestati di prestazione energetica.

10 ISPEZIONI E CONTROLLI

L'attività di ispezione che gli Stati membri possono mettere in atto per controllare gli impianti di riscaldamento, gli impianti di ventilazione e gli impianti di condizionamento d'aria, sia negli edifici residenziali che in quelli non residenziali, è disciplinata dall'art. 23 della direttiva (UE) 2024/1275.

Il successivo art. 24, invece, prevede che dopo ogni ispezione di detti impianti venga elaborato un rapporto di ispezione (13) contenente il resoconto di quanto osservato e, nel caso, eventuali raccomandazioni che consentano di migliorare il rendimento energetico dell'impianto ispezionato.

Soggetti esperti indipendenti

Devono essere eseguite, ai sensi dell'art. 25 della direttiva (UE) 2024/1275, da esperti qualificati o certificati (che possono essere lavoratori autonomi o dipendenti di enti pubblici o di imprese private), in maniera indipendente, le seguenti attività:

- la creazione dei passaporti di ristrutturazione;
- la valutazione della predisposizione all'intelligenza;
- l'ispezione degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria.

NOTE AL TESTO

-
- 1 a.zeni@eutekne.it.
 - 2 Secondo uno studio del Politecnico di Milano, l'adeguamento alla direttiva costerebbe all'Italia 180 miliardi di euro. Cfr. Paparo A. "Per le case green l'Italia deve spendere altri 180 miliardi", Il Sole - 24 Ore, 14.6.2024, p. 18.
 - 3 Per un primo commento Zeni A. "Due anni di tempo per adottare la direttiva sulle case green", Il Quotidiano del Commercialista, www.eutekne.info, 9.5.2024, Latour G. "Case green, entro il 2030 taglio del 16% dei consumi", Il Sole - 24 Ore, 13.3.2024, p. 3 e Latour G. "Caldaie a metano, dal 2025 stop alle agevolazioni fiscali", Il Sole - 24 Ore, 13.3.2024, p. 2. Cfr. anche Spina S. "In dirittura d'arrivo la normativa sulle case green", Il Quotidiano del Commercialista, www.eutekne.info, 4.4.2024, Latour G., Parente G. "Case green, c'è l'ok finale Due anni per il timing", Il Sole - 24 Ore, 13.4.2024, p. 3 e Rizzi M. "Addio agli edifici inefficienti", Italia Oggi, 13.4.2024, p. 23.
 - 4 Artt. 1 par. 1, 2 par. 1 n. 2 e 11 della direttiva (UE) 2024/1275. L'art. 11 della direttiva (UE) 2024/1275 definisce "edificio a emissioni zero" quello che "non genera emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili". L'art. 11 della direttiva (UE) 2024/1275 prosegue disponendo che "gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché la domanda di energia di un edificio a emissioni zero rispetti una soglia massima" e che "la soglia massima per la domanda di energia di un edificio a zero emissioni è 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". Nel rispetto dei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, gli Stati membri adottano le misure affinché le emissioni operative di gas a effetto serra di un edificio a emissioni zero rispettino una determinata soglia massima; quest'ultima può essere diversa per gli edifici nuovi e per quelli ristrutturati. Le soglie massime di emissioni definite dagli Stati sono oggetto di esame da parte della Commissione che può raccomandarne un adeguamento.
 - 5 Ai sensi dell'art. 17 della direttiva (UE) 2024/1275 "Gli Stati membri predispongono finanziamenti, misure di sostegno e altri strumenti consoni per affrontare le barriere di mercato al fine di realizzare gli investimenti necessari individuati nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici per trasformare il loro parco immobiliare in edifici a emissioni zero entro il 2050".
 - 6 Art. 3 part. 3 ultimo periodo della direttiva (UE) 2024/1275. Cfr. Rizzi M. "Case green, il governo accelera", Italia Oggi, 14.5.2024, p. 30.

- 7 Nel caso in cui lo Stato membro non tenga in considerazione le raccomandazioni della Commissione deve comunicare i motivi e renderli pubblici.
- 8 Cfr. Rizzi M. "Case green, il governo accelera", Italia Oggi, 14.5.2024, p. 30.
- 9 Art. 13 par. 9 della direttiva (UE) 2024/1275.
- 10 In ogni caso lo Stato dovrà prevedere che i passaporti di ristrutturazione siano economicamente accessibili ed eventualmente prevedere agevolazioni finanziarie per i soggetti in difficoltà che vogliono ristrutturare.
- 11 Salvo alcune eccezioni previste dallo stesso art. 19 della direttiva (UE) 2024/1275.
- 12 Gli Stati che, al 29.5.2026, identificano gli edifici a emissioni zero come "A0" possono continuare a mantenere tale dicitura.
- 13 Il rapporto di ispezione, inoltre:
 - ◆ viene trasmesso al proprietario o al locatario dell'edificio o dell'unità immobiliare;
 - ◆ è caricato nella banca dati nazionale della prestazione energetica degli edifici in applicazione dell'art. 22 della direttiva (UE) 2024/1275.