

Bird & Bird

Newsletter Real Estate

Direttiva "Case Green"

Marzo 2023



Direttiva “Case Green”

Dal 2028 tutti i nuovi edifici saranno a emissioni zero, mentre quelli di proprietà pubblica, o occupati o gestiti da enti pubblici, già dal 2026.

Il 14 marzo 2023 il Parlamento Europeo e il Consiglio dell'Unione Europea hanno approvato il mandato negoziale su una proposta di legge di revisione della Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia con lo scopo di ridurre le emissioni di gas ad effetto serra e ridurre il consumo energetico nel settore edilizio.

Per il raggiungimento di detti obiettivi sono state fissate delle tappe intermedie sugli immobili ad impatto zero riguardanti in particolare gli edifici di nuova costruzione, mentre per quelli già esistenti saranno previste misure per garantire l'efficienza energetica.

Risultano di particolare interesse le eccezioni relative agli edifici già esistenti, per cui è stata prevista la possibilità per gli Stati membri di non applicare i requisiti della Direttiva nonché la possibilità di prevedere finanziamenti e misure di sostegno ed infine l'incoraggiamento di regimi di autorizzazione semplificati per la realizzazione di impianti per la produzione di energia solare.

Obiettivi

La Direttiva “Case Green” promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra. Ogni Stato membro stabilisce un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici per garantire la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, al fine di ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050.

Ogni cinque anni ciascuno Stato membro, coinvolgendo le autorità regionali e locali, elabora e trasmette alla Commissione una proposta di piano nazionale di ristrutturazione edilizia.

Le tappe intermedie

A decorrere dalle date seguenti, gli edifici di **nuova costruzione** dovranno essere a emissioni zero:

- a dal 1° gennaio 2026, gli edifici di nuova costruzione occupati o gestiti da enti pubblici o di proprietà di questi ultimi;
- b dal 1° gennaio 2028, tutti gli edifici di nuova costruzione.

Con riguardo agli 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 per quanto tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile.

Finanziamenti

Gli Stati membri predispongono finanziamenti e misure di sostegno consoni in combinazione con altri strumenti dell'Unione quali il dispositivo per la ripresa e la resilienza, il Fondo sociale per il clima e i fondi della politica di coesione.

Essi stanziavano importi adeguati nell'attuazione dei programmi dell'Unione e nei sistemi di finanziamento nazionali per le ristrutturazioni e prevedono finanziamenti adeguati per affrontare le barriere di mercato e stimolare gli investimenti necessari nelle ristrutturazioni energetiche in linea con i rispettivi piani nazionali di

ristrutturazione edilizia e nell'ottica di trasformare il loro parco immobiliare in edifici a emissioni zero entro il 2050, anche promuovendo e semplificando l'uso dei partenariati pubblico-privati.

Gli Stati membri provvedono affinché le domande e le procedure di finanziamento siano agevoli e semplificate al fine di facilitare l'accesso delle famiglie ai finanziamenti.

Eccezioni

Gli Stati membri possono decidere di non fissare o di non applicare i requisiti di prestazione energetica di cui alla Direttiva "Case Green" nei seguenti casi:

- a **Beni Vincolati:** edifici ufficialmente protetti in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico, nella misura in cui il rispetto di determinati requisiti minimi di prestazione energetica implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto.
- b **Social Housing:** alloggi sociali di proprietà pubblica, ove tali ristrutturazioni non siano neutre in termini di costi e comportino aumenti degli affitti per le persone che vivono in alloggi sociali superiori ai risparmi ottenuti sulla bolletta energetica;
- c **Edifici di culto:** edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- d **Fabbricati temporanei:** fabbricati temporanei con un tempo di utilizzo non superiore a due anni, siti industriali, officine, **depositi** ed edifici di **servizio** non residenziali a **bassissimo fabbisogno energetico e di riscaldamento o raffrescamento, stazioni di approvvigionamento infrastrutturale, quali stazioni di trasformazione, sottostazioni, impianti di controllo della pressione, costruzioni ferroviarie**, nonché edifici agricoli non residenziali utilizzati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica nonché 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 sotto 50 m2:** fabbricati indipendenti con una superficie calpestabile totale inferiore a 50 m2.

Energia solare negli edifici

Gli Stati membri provvedono e incoraggiano, attraverso misure di informazione e regimi di autorizzazione semplificati, la realizzazione di impianti adeguati per l'energia solare in tutti gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni importanti o profonde in combinazione con la ristrutturazione dell'involucro edilizio, con la sostituzione dei sistemi tecnici per l'edilizia e con l'installazione di apparecchiature con stoccaggio dell'elettricità, infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici, tecnologie delle pompe di calore e sistemi di automazione e controllo degli edifici.

Gli Stati membri garantiscono l'installazione di adeguati impianti a energia solare, se tecnicamente idonei e realizzabili sotto il profilo economico e funzionale, come segue:

- a entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della Direttiva, su tutti i nuovi edifici pubblici e i nuovi edifici non residenziali;
- b entro il 31 dicembre 2026, su tutti gli edifici pubblici esistenti e gli edifici non residenziali;
- c entro il 31 dicembre 2028, su tutti i nuovi edifici residenziali e i parcheggi coperti;
- d entro il 31 dicembre 2032, su tutti gli edifici sottoposti a ristrutturazione importante.

Prossimi passi

In base all'articolo 59, paragrafo 4, quarto comma, del regolamento del Parlamento, la questione è stata rinviata alla commissione competente per l'avvio di negoziati interistituzionali.

Non resta dunque che attendere l'esito dei negoziati interistituzionali.

Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Andrea Reali

Trainee

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London
• Luxembourg • Lyon • Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai
• Singapore • Stockholm • Sydney • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.