

**OSSERVAZIONI DI CONFEDILIZIA SULLA  
PROPOSTA DI RIFUSIONE DELLA DIRETTIVA  
SUL RENDIMENTO ENERGETICO  
NELL'EDILIZIA (EPBD)**

**BRUXELLES – ROMA  
APRILE 2022**

## PREMESSA

Confedilizia a livello nazionale e in Europa, attraverso l'Unione internazionale per la proprietà immobiliare (UIPI) – in cui la nostra confederazione rappresenta l'Italia – si è attivata per seguire sin dall'inizio i provvedimenti contenuti nel pacchetto "Fit for 55". Con esso si segna la storia della politica energetica e climatica dell'UE. Le modifiche proposte avranno un forte impatto sulle politiche nazionali in tutta Europa e su un'ampia gamma di settori, in particolare per quello edilizio. Difatti tra i progetti di revisione, uno prevede l'estensione dell'EU *Emission Trading System* (EU ETS) al settore edilizio e ai trasporti.

L'estensione dell'ETS all'edilizia è vista come un modo per generare incentivi per la riduzione delle emissioni in questo settore e, inoltre, per incoraggiare i cittadini a cambiare le proprie abitudini sul riscaldamento degli immobili.

Una delle principali conseguenze dovute all'estensione dell'ETS agli edifici, con effetti indiretti non del tutto trascurabili, sarà un innalzamento dei prezzi del carburante e del gas per i cittadini dell'Unione, con un incremento delle relative bollette per il riscaldamento. Al riguardo l'Associazione europea dei consumatori (EUC) ha stimato un balzo dei prezzi fino al 30%. L'aumento interesserà tutti quei Paesi che continueranno ad utilizzare i combustibili fossili come petrolio e gas.

Risulta che, nel corso della discussione del provvedimento presso la Commissione competente per materia (ENVI - Commissione per l'ambiente), il presidente Pascal Canfin, eurodeputato della formazione *En Marche* (il partito del Presidente Macron), avendo ancora vivide le immagini delle manifestazioni violente e dei disordini dei gilet gialli in Francia, sorte proprio in reazione al caro carburanti, non ha esitato a definire il "piano verde dell'Europa" un suicidio politico.

La stima sopra richiamata non tiene altresì conto degli aumenti che, attualmente, hanno interessato l'ambito energetico, (elettricità, gas e carburanti), anche a seguito della guerra in Ukraina.

Da alcune analisi svolte dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo, si evince che i bilanci di oltre 5 milioni di famiglie italiane rischiano di chiudere in rosso, nel 2022, per effetto dei rincari.

Gli extra-costi sostenuti ammontano, in media, per circa 1.366 euro a famiglia. Con un aumento del 10,1% nel solo 2022. Coloro che economicamente stanno meglio potranno assorbire i maggiori costi con i risparmi, gli altri – in assenza di aiuti – saranno spinti a consumare meno.

C'è l'eventualità per un considerevole numero di famiglie, prima non considerate a rischio, di entrare in una condizione di "povertà energetica".

## PROPOSTA DI DIRETTIVA SULL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA (RIFUSIONE)

Non è negabile che il "*Fit for 55 package*" contiene una molteplicità di opportunità per il comparto immobiliare, ma anche diversi aspetti critici. Tra questi, *in primis*, c'è la revisione della direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia.

Nel testo della proposta di direttiva, ora all'esame del Parlamento europeo, sono presenti una serie di norme che dispongono interventi obbligatori sugli immobili per far scomparire quelli con ridotte prestazioni energetiche.

## ACCOGLIAMO FAVOREVOLMENTE

### L'INVITO AGLI STATI MEMBRI DI FORNIRE ADEGUATE MISURE DI FINANZIAMENTO E SOSTEGNO, NONCHÉ STRUTTURE DI ASSISTENZA TECNICA

Alcune delle previsioni contenute nel testo, l'articolo 15 e l'articolo 9, paragrafo 3, che dispongono l'introduzione di misure adeguate per l'assistenza tecnica (sportelli unici per affrontare e superare gli ostacoli al mercato) e, inoltre, quelle volte a prevedere misure di finanziamento e sostegno per stimolare le ristrutturazioni degli edifici esistenti.

Tuttavia, sebbene gli Stati membri siano incoraggiati a farlo, non vi sono garanzie che i cittadini abbiano effettivamente accesso a finanziamenti e alle misure di sostegno che, invece, **sono cruciali**.

Gli Stati nazionali dovrebbero garantire un livello ottimale di opportunità, sia finanziarie che tecniche, per le ristrutturazioni.

## ALCUNE CRITICITÀ DEL TESTO

### LA TEMPSTICA INDICATA E LA MANCANZA DI FLESSIBILITÀ DELLE MISURE PER SODDISFARE GLI STANDARD MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le misure proposte introducono un obbligo diretto e generalizzato per i proprietari degli immobili con le prestazioni energetiche peggiori.

L'obbligo di ristrutturare, indipendentemente dal fatto che i proprietari siano, nuclei familiari o grandi imprese; enti pubblici o privati; proprietari che possano permetterselo o meno.

Nel testo, inoltre, non viene valutato se l'immobile sul quale è necessario svolgere gli interventi di ristrutturazione obbligatori, siano edifici residenziali o ad uso commerciale, produttivo ecc.; se l'immobile sia locato o utilizzato direttamente dal proprietario.

Nella proposta di direttiva **non viene lasciata agli Stati membri sufficiente flessibilità per adattarsi al contesto nazionale, per valutarne la fattibilità, le necessità economiche e verificare la capacità finanziaria dei proprietari e dei conduttori**.

Per migliorare l'efficienza energetica dello stock immobiliare nazionale è necessario fissare degli obiettivi realistici.

Migliorare le prestazioni energetiche di oltre **35 milioni** di edifici, in un arco temporale ricompreso tra i cinque e gli otto anni (art. 9), **è un'impresa titanica**.

### INCERTEZZA GIURIDICA ED ECONOMICA DOVUTA AD UNA RIDEFINIZIONE COMPLETA DELLE CLASSI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sarebbe stato auspicabile che gli attestati di prestazione energetica (EPC) fossero più affidabili e armonizzati.

La proposta di ridefinire le classi di prestazione energetica, entro il 2025, presenta alcune problematiche.

I criteri tecnici e le metodologie, ora esistenti, verranno modificati entro il 2025. Solamente dopo diversi anni saranno pienamente efficienti ed efficaci. L'introduzione dei nuovi criteri tecnici rischia di rendere vani tutti gli interventi di riqualificazione energetica che si stanno svolgendo in questo periodo.

Gli investitori, gli enti pubblici ed i privati non potranno progettare e prevedere compiutamente il *rating* energetico delle loro proprietà e, altresì, non saranno in grado di individuare a quali obblighi dovranno assoggettare i loro immobili. Questa disposizione rischia di penalizzare gli Stati membri che dispongono di uno *stock* immobiliare più efficiente e, inoltre, non consentirà, tra gli Stati membri, una migliore comparabilità delle classi degli attestati di prestazione energetica (articolo 16, paragrafo 2), ma rischia di aumentarne le disparità.

### **IL CARATTERE COMPLESSIVAMENTE PRESCRITTIVO E TALVOLTA CONTROPRODUCENTE DI ALCUNE DISPOSIZIONI**

Alcuni dei requisiti previsti – l'introduzione di misure dettagliate per le infrastrutture per la mobilità sostenibile (art. 12) – sono molto specifici e comportano un incremento significativo dei costi per la realizzazione degli stessi.

## PROPOSTE EMENDATIVE

### Articolo 7, paragrafo 3

#### Nuove costruzioni

Proposta della Commissione	Proposta di modifica
<p>3. Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati conformemente all'articolo 29 al fine di integrare la presente direttiva al fine di adeguare l'allegato III al progresso tecnologico e all'innovazione, di fissare soglie di rendimento energetico massime adattate di cui all'allegato III per gli edifici ristrutturati e di adeguare le soglie massime di prestazione energetica per gli edifici a emissioni zero.</p>	<p><del>3. Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati conformemente all'articolo 29 al fine di integrare la presente direttiva al fine di adeguare l'allegato III al progresso tecnologico e all'innovazione, di fissare soglie di rendimento energetico massime adattate di cui all'allegato III per gli edifici ristrutturati e di adeguare le soglie massime di prestazione energetica per gli edifici a emissioni zero.</del></p>

### MOTIVAZIONE

La Commissione europea non dovrebbe avere il potere di adeguare le soglie massime di prestazione energetica per gli edifici a emissioni zero e di fissare quelle per gli edifici ristrutturati. Queste disposizioni sono una parte essenziale della direttiva con possibili impatti importanti sul parco immobiliare. Richiede una procedura legislativa formale e un'approfondita revisione legislativa democratica e trasparente.

Article 7(3) New buildings	
Commission proposal	Amendment proposal
<p>3. The Commission is empowered to adopt delegated acts in accordance with Article 29 to supplement this Directive in order to adapt Annex III to technological progress and innovation, to set adapted maximum energy performance thresholds in Annex III to renovated buildings and to adapt the maximum energy performance thresholds for zero-emission buildings.</p>	<p><del>3. The Commission is empowered to adopt delegated acts in accordance with Article 29 to supplement this Directive in order to adapt Annex III to technological progress and innovation, to set adapted maximum energy performance thresholds in Annex III to renovated buildings and to adapt the maximum energy performance thresholds for zero-emission buildings.</del></p>

### JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 7(3)

The European Commission should not be empowered to adapt the maximum energy performance thresholds for zero-emission buildings and set those for renovated buildings. These provisions are an essential part of the Directive with possible major impact on the building stock. It requires formal legislative procedure and a thorough democratic and transparent legislative review.

### Articolo 8, paragrafo 3

#### Edifici esistenti

##### Proposta della Commissione

3. Gli Stati membri incoraggiano, in relazione agli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, sistemi alternativi ad alta efficienza, nella misura in cui sia tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile. Gli Stati membri, ~~—e~~ indirizzano, in relazione agli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, le questioni delle condizioni climatiche interne sane, l'adattamento ai cambiamenti climatici,  ~~,~~ la sicurezza antincendio ~~—e~~ i rischi connessi all'intensa attività sismica, la rimozione delle sostanze pericolose, compreso l'amianto, e l'accessibilità per le persone con disabilità.

##### Proposta di modifica

3. Gli Stati membri incoraggiano, in relazione agli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, sistemi alternativi ad alta efficienza, nella misura in cui che sia tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile. Gli Stati membri ~~€~~ promuovono **indirizzano**, in relazione agli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, le questioni delle condizioni climatiche interne sane,  ~~ò~~ l'adattamento ai cambiamenti climatici,  ~~,~~ la sicurezza antincendio ~~—e~~ i rischi connessi all'intensa attività sismica, la rimozione delle sostanze pericolose, compreso l'amianto, e l'accessibilità per le persone con disabilità  ~~-~~ , **nella misura in cui ciò sia tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile.**

#### MOTIVAZIONE

Affrontare questi rischi e sfide è fondamentale e, spesso, ha senso farlo al momento di importanti ristrutturazioni, purché sia fatto quando sia tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile e in linea con i settori di competenza e le procedure legislative dell'UE in vigore.

Article 8(3)	
Existing buildings	
<p><b>Commission proposal</b></p> <p>3. Member States shall encourage, in relation to buildings undergoing major renovation, high-efficiency alternative systems, in so far as <del>this</del> that is technically, functionally and economically feasible. Member States<del>;</del> <del>and</del> shall address, in relation to buildings undergoing major renovation, the issues of healthy indoor climate conditions, adaptation to climate change, fire safety, and risks related to intense seismic activity, the removal of hazardous substances including asbestos and accessibility for persons with disabilities.</p>	<p><b>Amendment proposal</b></p> <p>3. Member States shall encourage, in relation to buildings undergoing major renovation, high-efficiency alternative systems, in so far as <del>this</del> that is technically, functionally and economically feasible. Member States<del>;</del> <del>and</del> shall <b>promote address</b>, in relation to buildings undergoing major renovation, the issues of healthy indoor climate conditions, adaptation to climate change, fire safety, and risks related to intense seismic activity, the removal of hazardous substances including asbestos and accessibility for persons with disabilities <b>;</b>, <b>in so far as that is technically, functionally and economically feasible.</b></p>

### JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 8(3)

Tackling those risks and challenges is critical and, often, it makes sense to do it at the time of major renovation, as long as it is done when it is technically, functionally and economically feasible and in line with EU fields of competences and legislative procedures in place for the matters listed here.

**N.B. (Background)**

According to the principle of subsidiarity, fire safety is a national competence of Member States.

Accessibility for persons with disabilities is addressed in Art 4.a of the Proposal for a Directive on implementing the principle of equal treatment between persons irrespective of religion or belief, disability, age or sexual orientation (Council 8549/21) and subject to specific legislative procedure and unanimity.



<b>Articolo 9</b> <b>Standard minimi di prestazione energetica</b>	
Proposta della Commissione	Proposta di modifica
<p>1. Gli Stati membri provvedono affinché</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli edifici e le unità immobiliari di proprietà di enti pubblici conseguano al più tardi</li> <li>i) dopo il 1° gennaio 2027, almeno la classe di prestazione energetica F; e</li> <li>ii) dopo il 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica E;</li> </ul> <p>b) gli edifici e le unità immobiliari non residenziali, diversi da quelli di proprietà di enti pubblici, conseguano al più tardi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) dopo il 1° gennaio 2027, almeno la classe di prestazione energetica F; e</li> <li>ii) dopo il 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica E;</li> </ul> <p>c) gli edifici residenziali e le unità immobiliari raggiungano al più tardi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) dopo il 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica F; e</li> <li>ii) dopo il 1° gennaio 2033, almeno la classe di prestazione energetica E;</li> </ul>	<p>1. Gli Stati membri provvedono affinché</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli edifici e le unità immobiliari di proprietà di enti pubblici conseguano al più tardi</li> <li>i) dopo il 1° gennaio 2027, almeno la classe di prestazione energetica F; e</li> <li>ii) dopo il 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica E;</li> </ul> <p>b) gli edifici e le unità immobiliari non residenziali, diversi da quelli di proprietà di enti pubblici, conseguano al più tardi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) dopo il 1° gennaio 2027, almeno la classe di prestazione energetica F; e</li> <li>ii) dopo il 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica E;</li> </ul> <p>c) gli edifici residenziali e le unità immobiliari raggiungano al più tardi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) dopo il 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica F; e</li> <li>ii) dopo il 1° gennaio 2033, almeno la classe di prestazione energetica E;</li> </ul>
<p>Nella loro tabella di marcia di cui</p>	<p><b>Gli Stati membri possono esigere una proroga del termine di cui al presente paragrafo, se giustificato e richiesto alla Commissione europea e conformemente al piano nazionale di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, paragrafo 1, lettera a), per quanto riguarda parti specifiche</b></p>

<p>all'articolo 3, paragrafo 1, lettera b), gli Stati membri stabiliscono scadenze specifiche per gli edifici di cui al presente paragrafo al fine di conseguire classi di prestazione energetica più elevate entro il 2040 e il 2050, in linea con il percorso di trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero.</p>	<p><b>del loro parco immobiliare, in particolare i condomini residenziali, occupati dai proprietari.</b></p>
	<p>Nella loro tabella di marcia di cui all'articolo 3, paragrafo 1, lettera b), gli Stati membri stabiliscono scadenze specifiche per gli edifici di cui al presente paragrafo al fine di conseguire classi di prestazione energetica più elevate entro il 2040 e il 2050, in linea con il percorso di trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero.</p>
<p>2. Oltre ai livelli minimi di prestazione energetica stabiliti a norma del paragrafo 1, ciascuno Stato membro può stabilire norme minime di prestazione energetica per la ristrutturazione di tutti gli altri edifici esistenti.</p>	<p><b>1 bis) Gli Stati membri possono adeguare i livelli minimi di prestazione energetica a condizione che il loro impatto complessivo sia equivalente alle misure di cui al paragrafo 1 in termini di aumento del tasso annuo di ristrutturazione energetica, diminuzione del consumo di energia primaria e finale del parco immobiliare nazionale e riduzioni operative delle emissioni di gas a effetto serra. Gli Stati membri documentano l'equivalenza dell'impatto di tali misure nella loro tabella di marcia di cui all'articolo 3, paragrafo 1, lettera b).</b></p>
<p>Ove stabilito, i livelli minimi di prestazione energetica sono elaborati in vista della tabella di marcia nazionale e degli obiettivi per il 2030, il 2040 e il 2050 contenuti nel piano di ristrutturazione edilizia dello Stato membro e della trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero entro il 2050.</p>	<p>2. Oltre ai livelli minimi di prestazione energetica stabiliti a norma del paragrafo 1, ciascuno Stato membro può stabilire norme minime di prestazione energetica per la ristrutturazione di tutti gli altri edifici esistenti.</p>
<p>3. Conformemente all'articolo 15, gli Stati membri sostengono il rispetto delle norme minime di prestazione energetica con tutte le seguenti misure:</p>	<p>Ove stabilito, i livelli minimi di prestazione energetica sono elaborati in vista della tabella di marcia nazionale e degli obiettivi per il 2030, il 2040 e il 2050 contenuti nel piano di ristrutturazione edilizia dello Stato membro e della trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero entro il 2050.</p>
<p>a) prevedere misure finanziarie adeguate, in particolare quelle destinate alle famiglie vulnerabili, alle persone colpite dalla povertà energetica o che vivono in alloggi sociali, in linea con l'articolo 22 della direttiva (UE) .../... [rifusione dell'EED];</p>	<p>3. Conformemente all'articolo 15, gli Stati membri sostengono il rispetto delle</p>

<p>b) fornire assistenza tecnica, anche attraverso sportelli unici;</p> <p>c) l'elaborazione di regimi di finanziamento integrati;</p> <p>d) eliminare gli ostacoli non economici, compresi gli incentivi frazionati; e</p> <p>e) monitorare l'impatto sociale, in particolare sui più vulnerabili</p> <p>[..]</p>	<p>norme minime di prestazione energetica con tutte le seguenti misure:</p> <p>a) prevedere misure finanziarie adeguate, in particolare quelle destinate alle famiglie vulnerabili, <b>a basso e medio reddito</b>, alle persone colpite da povertà energetica o che vivono in alloggi sociali, in linea con l'articolo 22 della direttiva (UE) .../.... [rifusione EED] <b>e al fine di affrontare gli ostacoli al mercato;</b></p> <p>b) fornire assistenza tecnica, anche attraverso sportelli unici;</p> <p>c) l'elaborazione di regimi di finanziamento integrati;</p>
<p>5. Gli Stati membri possono decidere di non applicare i livelli minimi di prestazione energetica di cui ai paragrafi 1 e 2 alle seguenti categorie di edifici:</p> <p>a) gli edifici ufficialmente protetti come parte di un ambiente designato o per il loro particolare valore architettonico o storico, nella misura in cui il rispetto delle norme ne alteri in modo inaccettabile il carattere o l'aspetto;</p>	<p>d) eliminare gli ostacoli non economici, compresi gli incentivi frazionati; e</p> <p>e) monitorare l'impatto sociale, in particolare sui più vulnerabili;</p> <p><b>f) stabilire il quadro per garantire che vi sia una forza lavoro sufficiente con il livello appropriato di competenze per consentire la tempestiva attuazione dei requisiti.</b></p> <p>[..]</p>
<p>b) edifici adibiti a luoghi di culto e ad attività religiose;</p> <p>c) edifici temporanei con un tempo di utilizzo pari o inferiore a due anni, siti industriali, officine e fabbricati agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico e edifici agricoli non residenziali utilizzati da un settore coperto da un accordo settoriale nazionale sul rendimento energetico;</p> <p>d) edifici residenziali utilizzati o destinati ad essere utilizzati per meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo di utilizzo annuo limitato e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % di quello che sarebbe il risultato di un uso per tutto l'anno;</p> <p>e) edifici autonomi con una superficie utile totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>.</p>	<p>5. Gli Stati membri possono decidere di non applicare i livelli minimi di prestazione energetica di cui ai paragrafi 1 e 2 alle seguenti categorie di edifici:</p> <p>a) gli edifici ufficialmente protetti come parte di un ambiente designato o per il loro particolare valore architettonico e storico, nella misura in cui il rispetto delle norme ne alteri in modo inaccettabile il carattere o l'aspetto;</p> <p><b>a) bis) edifici per i quali non sarebbe tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile;</b></p> <p>b) edifici adibiti a luoghi di culto e ad attività religiose;</p> <p>c) edifici temporanei con un tempo di utilizzo pari o inferiore a due anni, siti industriali, officine e fabbricati agricoli</p>

[..]

non residenziali a basso fabbisogno energetico e edifici agricoli non residenziali utilizzati da un settore coperto da un accordo settoriale nazionale sulla performance energetica;

d) edifici residenziali utilizzati o destinati ad essere utilizzati per meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo di utilizzo annuo limitato e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % di quello che sarebbe il risultato di un uso per tutto l'anno;

e) edifici autonomi con una superficie utile totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>.

[..]

### **MOTIVAZIONE MODIFICA ARTICOLO 9, PARAGRAFO 1**

Data l'entità del compito, tempistiche drastiche e altamente rigide rischierebbero di rimanere lettera morta. Tutti gli strumenti (nuova CPE affidabile, sportelli unici, sistemi di finanziamento e finanziamento, fornitura sufficiente di materiali da costruzione e attrezzature per l'edilizia, forza lavoro qualificata sufficiente e meccanismi di applicazione) devono essere messi in atto per garantire l'applicazione e l'esecuzione delle misure. A tale riguardo, un'eventuale proroga delle date limite potrebbe essere necessaria per evitare il fallimento delle misure, in particolare per parti specifiche del settore edilizio o per alcuni Stati membri.

### **MOTIVAZIONE DELL'AGGIUNTA DELLA LETTERA BIS), AL PARAGRAFO 1, DELL'ARTICOLO 9,**

In linea con il principio di sussidiarietà e proporzionalità, agli Stati membri dovrebbe essere concesso un certo grado di flessibilità.

Se necessario e dopo aver in qualche modo adattato le date entro le quali adeguare gli immobili ai requisiti minimi di prestazione energetica, di cui al paragrafo 1 al fine di garantire la piena e completa attuazione della disposizione. Prendendo in considerazione lo stato e le caratteristiche del loro parco immobiliare nazionale.

### **MOTIVAZIONE DELLA MODIFICA DELL'ARTICOLO 9, PARAGRAFO 3, LETTERA A)**

Accanto alle famiglie vulnerabili anche le famiglie a basso e medio reddito dovrebbero essere destinatarie di incentivi e misure finanziarie. Come spiegato nella rifusione della direttiva sull'efficienza energetica<sup>1</sup>, le famiglie a reddito medio potrebbero essere sempre più esposte al rischio di affrontare la povertà energetica nel prossimo futuro, poiché già oggi la maggior parte delle famiglie colpite dalla povertà energetica sono famiglie a reddito (medio-basso).

---

<sup>1</sup> Rifusione EED, Memorandum esplicativo, p.4.

## MOTIVAZIONE DELLA MODIFICA DELL'ARTICOLO 9, PARAGRAFO 5, LETTERA a), PUNTO BIS)

Alcuni edifici potrebbero non raggiungere tali requisiti specifici; pertanto, la fattibilità tecnica, funzionale ed economica dovrebbero rimanere la pietra angolare per definire misure, discipline edilizie e politiche nazionali.

### **N.B.**

L'entità del compito, l'incertezza e l'impossibilità di conoscere nel breve e medio termine la portata della missione e su come possa essere adempiuta, richiede cautela quando si stabiliscono standard minimi di prestazione energetica (MEPS), obbligatori ed eccessivamente dettagliati. Le specificità nazionali e subnazionali rendono i mercati immobiliari lungi dall'essere omogenei in tutta Europa, in quanto differiscono fortemente l'uno dall'altro in base a una vasta gamma di ragioni culturali, sociali ed economiche. Questo è anche il motivo per cui l'*housing*, il diritto di proprietà e la disciplina delle locazioni sono competenze che esulano dalle competenze dell'UE.

La sfida posta in questo articolo è considerevole. Secondo la nostra stima basata sui dati UE disponibili, il programma MEPS proposto comporterebbe la ristrutturazione, in Europa, di 35 milioni di edifici (entro il 2033 dovranno essere qualificati nello standard E).<sup>2</sup>

A questo va aggiunta una lunga lista di elementi, come la capacità di specifici comparti del settore ad adattarsi ai cambiamenti (grandi aziende vs condomini con procedure decisionali molto lunghe, edifici occupati dai proprietari), il normale ciclo di vita di un edificio, la capacità del settore edile nazionale di affrontare le sfide e l'adattabilità del settore.<sup>3</sup>

L'introduzione di MEPS può portare a diverse sfide e problemi di mercato, in particolare nel settore immobiliare, come i disinvestimenti forzati e costituire, inoltre, una barriera sociale alla proprietà immobiliare in quanto si potrebbe essere costretti a vendere l'immobile di proprietà nell'eventualità in cui i miglioramenti obbligatori non fossero un'opzione economicamente sostenibile.

Una politica con un notevole impatto non può essere basata su dati molto sommari sul parco immobiliare dell'UE e su una scala – l'EPC – che si ritiene verrà rivista entro il 2025, generando incertezza e impossibilità di una corretta programmazione per le autorità

---

<sup>2</sup> In Europa i dati sullo stock sono scarsi e di difficile reperimento. Consideriamo che ci sono circa 118 milioni di edifici residenziali e non residenziali nell'Unione europea. Se fino al 15% di essi è classificato G e circa un altro 15% è F, ciò significa che entro il 2033 dovranno essere ristrutturati tra i 35 e i 40 milioni di edifici in tutta l'UE.

I numeri sullo stock complessivo qui si basano sul lavoro svolto dall'Osservatorio europeo del patrimonio edilizio predisposto dai data service del RICS. Si riferisce al numero di edifici.

Le percentuali presunte da ristrutturare per le classi G e F sono estratte dall'articolo 16 della proposta, che stabilisce che la classe A più alta rappresenterà un edificio a emissioni zero, mentre la classe G più bassa includerà il 15% degli edifici con le prestazioni peggiori nel parco immobiliare nazionale. Le restanti classi (da B a F) hanno una distribuzione uniforme della larghezza di banda degli indicatori di prestazione energetica tra le classi di prestazione energetica. Ciò significa che la Classe F dovrebbe almeno rappresentare il 15% dello stock – probabilmente sapendo che non ci saranno quasi edifici in classe A. Pertanto, se tutti gli edifici dovessero raggiungere la classe E, entro il 2033, almeno il 30% dell'intero stock dovrà essere ristrutturato entro tale anno.

<sup>3</sup> La carenza di manodopera qualificata nel settore delle costruzioni è un fenomeno che colpisce la maggior parte degli Stati membri, secondo Le Osservatorio europeo delle costruzioni - schede informative per paese.

pubbliche e gli investitori, in quanto nessuno è ancora in grado di indicare con chiarezza quanti saranno gli edifici interessati. Tutto ciò fa ritenere che dovrebbe esserci maggiore flessibilità e la possibilità, se necessario, di prevedere astensioni.

Article 9	
Minimum energy performance standards	
Commission proposal	Amendment proposal
<p>1. Member States shall ensure that</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) buildings and building units owned by public bodies achieve at the latest               <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) after 1 January 2027, at least energy performance class F; and</li> <li>(ii) after 1 January 2030, at least energy performance class E;</li> </ul> </li> <li>(b) non-residential buildings and building units, other than those owned by public bodies, achieve at the latest               <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) after 1 January 2027, at least energy performance class F; and</li> <li>(ii) after 1 January 2030, at least energy performance class E;</li> </ul> </li> <li>(c) residential buildings and building units achieve at the latest               <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) after 1 January 2030, at least energy performance class F; and</li> <li>(ii) after 1 January 2033, at least energy performance class E;</li> </ul> </li> </ul>	<p>1. Member States shall ensure that</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) buildings and building units owned by public bodies achieve at the latest               <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) after 1 January 2027, at least energy performance class F; and</li> <li>(ii) after 1 January 2030, at least energy performance class E;</li> </ul> </li> <li>(b) non-residential buildings and building units, other than those owned by public bodies, achieve at the latest               <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) after 1 January 2027, at least energy performance class F; and</li> <li>(ii) after 1 January 2030, at least energy performance class E;</li> </ul> </li> <li>(c) residential buildings and building units achieve at the latest               <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) after 1 January 2030, at least energy performance class F; and</li> <li>(ii) after 1 January 2033, at least energy performance class E;</li> </ul> </li> </ul>
<p>In their roadmap referred to in Article</p>	<p><b>Member States may require an extension of the deadline set in this paragraph, if justified and requested to the European Commission and in accordance with the national building renovation plan referred to in Article 3(1)(a), with regards to specific parts of their building stock, notably</b></p>



<p>3(1)(b), Member States shall establish specific timelines for the buildings referred to in this paragraph to achieve higher energy performance classes by 2040 and 2050, in line with the pathway for transforming the national building stock into zero-emission buildings.</p>	<p><b>residential, owner-occupied or multi-apartment buildings.</b></p> <p>In their roadmap referred to in Article 3(1)(b), Member States shall establish specific timelines for the buildings referred to in this paragraph to achieve higher energy performance classes by 2040 and 2050, in line with the pathway for transforming the national building stock into zero-emission buildings.</p>
<p>2. In addition to the minimum energy performance standards established pursuant to paragraph 1, each Member State may establish minimum energy performance standards for the renovation of all other existing buildings.</p>	<p><b>1(bis) Member States may adjust the minimum energy performance standards provided that their overall impact is equivalent to the measures proposed in paragraph 1 in terms of the increase of the annual energy renovation rate, decrease of the primary and final energy consumption of the national building stock and its operational greenhouse gas emission reductions. Member States shall document the equivalence of the impact of those measures in their roadmap referred to in Article 3(1)(b).</b></p>
<p>Where established, the minimum energy performance standards shall be designed with a view to the national roadmap and the 2030, 2040 and 2050 targets contained in the Member State's building renovation plan and to the transformation of the national building stock into zero-emission buildings by 2050.</p>	<p>2. In addition to the minimum energy performance standards established pursuant to paragraph 1, each Member State may establish minimum energy performance standards for the renovation of all other existing buildings.</p> <p>Where established, the minimum energy performance standards shall be designed with a view to the national roadmap and the 2030, 2040 and 2050 targets contained in the Member State's building renovation plan and to the transformation of the national building stock into zero-emission buildings by 2050.</p>
<p>3. In accordance with Article 15, Member States shall support compliance with minimum energy performance standards by all the following measures:</p> <p>(a) providing appropriate financial measures, in particular those targeting vulnerable households, people affected by energy poverty or living in social housing, in line with Article 22 of Directive (EU) .../.... [recast EED];</p> <p>(b) providing technical assistance, including through one-stop-shops;</p>	<p>3. In accordance with Article 15, Member States shall support compliance with minimum energy performance standards by all the following measures:</p> <p>(a) providing appropriate financial measures, in particular those targeting</p>



<p>(c) designing integrated financing schemes;</p> <p>(d) removing non-economic barriers, including split incentives; and</p> <p>(e) monitoring social impacts, in particular on the most vulnerable</p> <p>[..]</p>	<p>vulnerable, <b>low and medium income</b> households, people affected by energy poverty or living in social housing, in line with Article 22 of Directive (EU) .../.... [recast EED] <b>and in order to address market barriers</b>;</p>
<p>[..]</p>	<p>(b) providing technical assistance, including through one-stop-shops;</p> <p>(c) designing integrated financing schemes;</p> <p>(d) removing non-economic barriers, including split incentives; and</p> <p>(e) monitoring social impacts, in particular on the most vulnerable;</p>
<p>5. Member States may decide not to apply the minimum energy performance standards referred to in paragraphs 1 and 2 to the following categories of buildings:</p>	<p><b>(f) setting the framework to ensure that there is a sufficient workforce with the appropriate level of skills to allow for the timely implementation of the requirements.</b></p>
<p>(a) buildings officially protected as part of a designated environment or because of their special architectural or historical merit, in so far as compliance with the standards would unacceptably alter their character or appearance;</p>	<p>[..]</p>
<p>(b) buildings used as places of worship and for religious activities;</p>	<p>5. Member States may decide not to apply the minimum energy performance standards referred to in paragraphs 1 and 2 to the following categories of buildings:</p>
<p>(c) temporary buildings with a time of use of two years or less, industrial sites, workshops and non-residential agricultural buildings with low energy demand and non-residential agricultural buildings which are used by a sector covered by a national sectoral agreement on energy performance;</p>	<p>(a) buildings officially protected as part of a designated environment or because of their special architectural, historical merit, in so far as compliance with the standards would unacceptably alter their character or appearance;</p>
<p>(d) residential buildings which are used or intended to be used for either less than four months of the year or, alternatively, for a limited annual time of use and with an expected energy consumption of less than 25 % of what would be the result of all-year use;</p>	<p><b>(a) (bis) buildings for which it would not be technically, functionally and economically feasible;</b></p>
<p>(e) stand-alone buildings with a total useful floor area of less than 50 m<sup>2</sup>.</p>	<p>(b) buildings used as places of worship and for religious activities;</p> <p>(c) temporary buildings with a time of use of two years or less, industrial sites, workshops, and non-residential agricultural buildings with low energy demand and non-residential agricultural buildings which are used by a sector covered by a national sectoral agreement on energy performance;</p>
<p>[..]</p>	<p>[..]</p>

	(d) residential buildings which are used or intended to be used for either less than four months of the year or, alternatively, for a limited annual time of use and with an expected energy consumption of less than 25% of what would be the result of all-year use;  (e) stand-alone buildings with a total useful floor area of less than 50 m2.  [..]
--	--

### **JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 9(1)**

Given the magnitude of the task, drastic and highly rigid timelines would risk to remain dead letters. All the tools (reliable new EPC, one-stop shops, funding and financing schemes, sufficient supply of construction materials and building equipment, sufficient qualified workforce as well as enforcement mechanisms) need to be in place to ensure a comprehensive application and enforcement of the measures. In that respect, a possible extension of the cut-off dates might be inevitable to prevent the failure of the measures, in particular for specific parts of the building sector or for some Member States.

### **JUSTIFICATION FOR ADDING ARTICLE 9(1)(bis)**

In line with the subsidiarity and proportionality principle, Member States should be granted some degree of flexibility.

If needed and after the to somewhat adapt the cut-off dates adapt the MEPS provisions set in paragraph 1 in order to ensure the full and thorough implementation of the provision. In their own terms and with the consideration of the state, characteristics and possibilities of their national building stock.

### **JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 9(3)(a)**

Next to vulnerable households, as a safeguard, low and medium income households should be targeted by incentives and financial measures. As explained in the Energy Efficiency Directive Recast<sup>4</sup>, medium-income households might be at increasing risk of facing energy poverty in the near future, as already today the majority of households affected by energy poverty are (lower) middle-income households.

### **JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 9(5)(a)(bis)**

Some buildings might not be able to meet such specific and thorough requirements; therefore, technical, functional and economic feasibility consideration should remain the cornerstone to set national policy measures and building regulation in this regard.

### **N.B. (Background)**

---

<sup>4</sup> EED Recast, Explanatory Memorandum, p.4.

The magnitude of the task, the uncertainty and lack of short- and medium-term visibility on the scale of the mission and how it can be fulfilled requires caution when setting overly detailed mandatory minimum energy performance standards (MEPS). National and sub-national specificities make housing and real estate markets far from being homogenous across Europe, as they strongly differ from each other in accordance with a diverse range of cultural, social, economic reasons. That is also why, housing, property and rental law are competences that fall out the EU domain.

The challenge set in this article is considerable. According to our estimation based on available EU data, the proposed MEPS scheme would mean that some 35 million buildings in Europe need to be renovated to E standards by 2033<sup>5</sup>.

This is to be added to the long list of elements at stake here, such as the capacity of the specific branches of sector to adapt to the changes (large companies vs multi-apartment buildings with longer decision-making procedures, owner-occupied buildings), the normal life-cycle of a buildings, the capacity of the national construction sector<sup>6</sup> to face the challenges to as well as the adaptability of the sector, etc.

The introduction of MEPS may lead to several market challenges and issues – in particular in the housing sector, such as forced disinvestments and a social barrier to property ownership as one might be in the obligation to sell if mandatory improvements would not be a suitable option.

Above all, the fact that such an impactful policy is based on still limited EU building stock's data and on a scale – the EPC – which is deemed to be revised by 2025, generates a lack of visibility and a strong feeling of uncertainty for national and public authorities and investors alike as no one is yet able to specify clearly the buildings targeted and the magnitude of the work that would be required at aggregated as well as individual scale. This calls for flexibility and the possibility, if needed to set extensions.

---

<sup>5</sup> Data on the stock are scarce and difficult to compile in Europe. Part of the available data are expressed in numbers of available dwellings, others in total building floor area. But we consider that there are approximately 118 million residential and non-residential buildings within the European Union<sup>5</sup>. If up to 15% of them are G rated and approximately another 15% are F, this means that between 35 to 40 million buildings across the EU will have to be renovated by 2033.

The numbers on the overall stock here are based on the work done under the [European Building Stock Observatory](#) and compiled by [RICS Data Services](#). It refers to the number of buildings.

The assumed percentages to be renovated for class G and F are extracted from the Proposal Art. 16, which states that the highest-class A will represent a zero-emission building, while the lowest class G shall include the 15% worst-performing buildings in the national building stock. The remaining classes (B to F) have an even bandwidth distribution of energy performance indicators among the energy performance classes. This means that Class F should at the very least represent 15% of the stock – probably more knowing that there will be hardly any A buildings. Therefore, if all buildings should achieve E by 2033, at the very least 30% of the entire stock will need to be renovated by 2033.

<sup>6</sup> The shortage of skilled labour in the construction sector is a phenomenon affecting most Member States, according to the [European construction observatory - country fact sheets](#).

Articolo 10, paragrafo 1 Passaporto di ristrutturazione	
Proposta della Commissione	Proposta di modifica
1. Entro il 31 dicembre 2023 la Commissione adotta atti delegati conformemente all'articolo 29 al fine di integrare la presente direttiva istituendo un quadro comune europeo per i passaporti per la ristrutturazione, sulla base dei criteri di cui al paragrafo 2.	1. Entro il 31 dicembre 2023 la Commissione adotta atti delegati conformemente all'articolo 29 al fine di integrare la presente direttiva istituendo un quadro comune europeo per i passaporti <b>volontari</b> per la ristrutturazione, sulla base dei criteri di cui al paragrafo 2.

### MOTIVAZIONE

I passaporti per la ristrutturazione sono uno strumento utile per sostenere i cittadini dell'UE nel loro percorso di ristrutturazione e dovrebbero essere **attuati su base volontaria** (ossia non costituire un requisito obbligatorio).

#### **N.B.**

Il considerando 32: "(...) *Pertanto, i passaporti per le ristrutturazioni dovrebbero essere messi a disposizione come strumento **volontario** per i proprietari di edifici in tutti gli Stati membri*" chiarisce l'intenzione della Commissione europea di mantenere il carattere volontario di questo strumento. In considerazione del recepimento e dell'attuazione della presente direttiva, riteniamo importante aggiungere tale precisione all'interno dell'articolo stesso.

Article 10(1) Renovation passport	
Commission proposal	Amendment proposal
1. By 31 December 2023, the Commission shall adopt delegated acts in accordance with Article 29 supplementing this Directive by establishing a common European framework for renovation passports, based on the criteria set out in paragraph 2.	1. By 31 December 2023, the Commission shall adopt delegated acts in accordance with Article 29 supplementing this Directive by establishing a common European framework for <b>voluntary</b> renovation passports, based on the criteria set out in paragraph 2.

### JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 10(1)

The renovation passports are a useful tool to support EU citizens in their renovation journey, and they should be implemented on a voluntary basis (i.e. not constitute a mandatory requirement).

**N.B. (Background):**

The Recital 32: “(...) *Therefore, renovation passports should be made available as a **voluntary** tool to building owners across all Member States*” clarifies the European.

Commission’s intention to maintain the voluntary character of this tool. In view of the transposition and implementation of this Directive, we consider it important to add this precision within the article itself.

<b>Articolo 14, paragrafo 1</b> Scambio di dati	
Proposta della Commissione	Proposta di modifica
<p>1. Gli Stati membri provvedono affinché i proprietari, gli inquilini e i gestori degli edifici possano avere accesso diretto ai dati dei loro sistemi edilizi. Su loro richiesta, l'accesso o i dati sono messi a disposizione di terzi. Gli Stati membri facilitano la piena interoperabilità dei servizi e dello scambio di dati all'interno dell'Unione conformemente al paragrafo 6.</p> <p>Ai fini della presente direttiva, i dati sui sistemi edilizi comprendono almeno tutti i dati relativi alla prestazione energetica degli elementi edilizi, alla prestazione energetica dei servizi per l'edilizia, ai sistemi di automazione e controllo degli edifici, ai contatori e ai punti di ricarica per la mobilità elettrica.</p> <p>[..]</p>	<p>1. Gli Stati membri provvedono affinché i proprietari, i locatari e i gestori degli edifici possano avere accesso diretto ai dati dei <b>rispettivi sistemi edilizi</b>. Su loro <b>richiesta motivata e previo accordo dei proprietari</b>, l'accesso o i dati sono messi a disposizione di terzi. Gli Stati membri facilitano la piena interoperabilità dei servizi e dello scambio di dati all'interno dell'Unione conformemente al paragrafo 6.</p> <p>Ai fini della presente direttiva, i dati sui sistemi edilizi comprendono almeno tutti i dati relativi alla prestazione energetica degli elementi edilizi, alla prestazione energetica dei servizi per l'edilizia, ai sistemi di automazione e controllo degli edifici, ai contatori e ai punti di ricarica per la mobilità elettrica.</p> <p>[...]</p>

## MOTIVAZIONE

I dati delle costruzioni sono protetti dal GDPR e dai diritti di proprietà. I terzi non dovrebbero semplicemente richiedere, ma anche giustificare il motivo per cui dovrebbero avere accesso ai dati dei sistemi edilizi. I proprietari, gli inquilini e i gestori degli edifici possono e devono avere accesso diretto solo ai dati dei rispettivi sistemi edilizi.

### **N.B.**

Alcuni dati di sistema potrebbero essere sensibili e questo articolo individua solamente un elenco non esaustivo di dati sui sistemi edilizi. Inoltre, non vi è alcun motivo per i terzi di richiedere e ottenere dati relativi alle prestazioni energetiche, ai sistemi di automazione e di controllo degli edifici, ai contatori e ai punti di ricarica per la mobilità elettrica. Tali dati potrebbero essere utilizzati impropriamente per pratiche commerciali. Il paragrafo 2 che impone agli Stati membri o alle autorità incaricate di specificare le norme sull'accesso ai dati dei sistemi edilizi da parte delle parti ammissibili conformemente al quadro giuridico dell'Unione applicabile e il paragrafo 6 che incarica la Commissione di adottare procedure trasparenti per l'accesso ai dati **non costituiscono garanzie sufficienti**.

Article 14(1) Data exchange	
Commission proposal	Amendment proposal
<p>1. Member States shall ensure that the building owners, tenants and managers can have direct access to their building systems' data. At their request, the access or data shall be made available to a third party. Member States shall facilitate the full interoperability of services and of data exchange within the Union in accordance with paragraph 6.</p> <p>For the purpose of this Directive, building systems data shall include at least all data related to the energy performance of building elements, the energy performance of building services, building automation and control systems, meters and charging points for e-mobility.</p> <p>[..]</p>	<p>1. Member States shall ensure that the building owners, tenants and managers can have direct access to their <b>respective</b> building systems' data. At their <b>justified</b> request <b>and upon agreement of the owners</b>, the access or data shall be made available to a third party. Member States shall facilitate the full interoperability of services and of data exchange within the Union in accordance with paragraph 6.</p> <p>For the purpose of this Directive, building systems data shall include at least all data related to the energy performance of building elements, the energy performance of building services, building automation and control systems, meters and charging points for e-mobility.</p> <p>[...]</p>

### JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 14(1)

Building data is protected by the GDPR and property rights. Third parties should not simply request, but also justify why they should have access to building systems data. Building owners, tenants and managers can and should only have direct access to their respective building systems' data.

#### **N.B. (Background)**

Some systems data might be sensitive, and this article only stipulates a non-exhaustive list of building systems data. In addition, there is no reason for any third-party to request and get the energy performance of building elements, the energy performance of building services, building automation and control systems, meters and charging points for e-mobility. This could lead to unsolicited commercial practices among other things. Para 2 requiring Member States or entrusted authorities to specify the rules on the access to building systems data by eligible parties in accordance with the applicable Union legal framework and Para 6 entrusting the Commission to adopt transparent procedures for access to data do not constitute sufficient safeguards.



<b>Articolo 15, paragrafo 13</b> Incentivi finanziari e barriere di mercato	
Proposta della Commissione	Proposta di modifica
13. Nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri provvedono affinché gli incentivi finanziari vadano a beneficio sia dei proprietari che dei locatari, in particolare fornendo sostegno agli affitti o imponendo massimali agli aumenti degli affitti.	13. Nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri provvedono affinché gli incentivi finanziari vadano a beneficio sia dei proprietari che dei locatari, <b>in particolare fornendo sostegno agli affitti o imponendo massimali agli aumenti degli affitti.</b>

### MOTIVAZIONE

È sufficiente che la disposizione indichi che gli Stati membri, nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari in locazione, garantiscano che gli incentivi finanziari vadano a beneficio sia dei proprietari sia degli inquilini. Specificare ulteriormente in che modo gli Stati membri dovrebbero/potrebbero farlo non è una scelta da fare a livello dell'UE.

**N.B.**

Il diritto all'abitazione e la disciplina delle locazioni sono tematiche che non rientra nella competenza dell'UE. Le peculiarità nazionali e locali rendono i mercati immobiliari lungi dall'essere omogenei in tutta Europa, in quanto differiscono fortemente l'uno dall'altro in base a una vasta gamma di ragioni culturali, sociali ed economiche. Agli Stati membri sono giustamente affidati i poteri necessari e l'adeguato livello di flessibilità per tenere conto di queste differenze nelle loro politiche abitative, che in molti casi sono devolute alle autorità regionali o locali.



Article 15(13)	
Financial incentives and market barriers	
Commission proposal	Amendment proposal
<p>13. When providing financial incentives to owners of buildings or building units for the renovation of rented buildings or building units, Member States shall ensure that the financial incentives benefit both the owners and the tenants, in particular by providing rent support or by imposing caps on rent increases.</p>	<p>13. When providing financial incentives to owners of buildings or building units for the renovation of rented buildings or building units, Member States shall ensure that the financial incentives benefit both the owners and the tenants, <b>in particular by providing rent support or by imposing caps on rent increases.</b></p>

### JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 15.13

#### ON SUGGESTING RENT SUPPORT OR CAPS ON RENT INCREASE

Requiring that when providing financial incentives to owners of buildings or building units for the renovation of rented buildings or building units, Member States shall ensure that the financial incentives benefit both the owners and the tenants is sufficient. Further specifying how Member States should/could do that is not a choice to be made at EU level.

***N.B. (Background)***

Housing and rental law are competences that fall out the EU domain. National and sub-national specificities make housing markets far from being homogenous across Europe, as they strongly differ from each other in accordance with a diverse range of cultural, social, economic reasons. Member States are rightly entrusted with the necessary powers and the adequate level of flexibility to take into account these differences in their housing policies, which in many instances are even further devolved to regional or local authorities.

## Articolo 16, paragrafi 2 e 10

### Attestati di prestazione energetica

#### Proposta della Commissione

2. Entro il 31 dicembre 2025 l'attestato di prestazione energetica è conforme al modello di cui all'allegato V. Essa specifica la classe di prestazione energetica dell'edificio, su scala chiusa, utilizzando solo lettere da A a G. La lettera A corrisponde agli edifici a emissioni zero quali definiti all'articolo 2, punto 2, e la lettera G corrisponde al 15% degli edifici con i risultati peggiori del parco immobiliare nazionale al momento dell'introduzione della scala. Gli Stati membri provvedono affinché le classi rimanenti (da B a F) abbiano una distribuzione uniforme della larghezza di banda degli indicatori di prestazione energetica tra le classi di prestazione energetica. Gli Stati membri garantiscono un'identità visiva comune per gli attestati di prestazione energetica sul loro territorio.

[...]

10.8. La validità dell'attestato di prestazione energetica non supera i 10 ⇒ cinque ⇐ anni. ⇐ Tuttavia, per gli edifici con una classe di prestazione energetica A, B o C stabilita a norma del paragrafo 2, la validità dell'attestato di prestazione energetica non supera i 10 anni. ⇐ 9. Entro il 2011, in consultazione con i settori interessati, la Commissione adotta un sistema volontario comune di certificazione dell'Unione europea per il rendimento energetico degli edifici non residenziali. Tale misura è adottata secondo la procedura consultiva di cui all'articolo 26, paragrafo 2. Gli Stati membri sono incoraggiati a riconoscere o utilizzare

#### Proposta di modifica

2. Entro il 31 dicembre 2025 l'attestato di prestazione energetica è conforme al modello di cui all'allegato V. Specifica la classe di prestazione energetica dell'edificio, su scala chiusa utilizzando solo lettere da A a G. **La lettera A corrisponde agli edifici a emissioni zero quali definiti all'articolo 2, punto 2) e lettera G corrisponde al 15% degli edifici con le peggiori prestazioni nel parco immobiliare nazionale al momento dell'introduzione della scala. Gli Stati membri provvedono affinché le classi rimanenti (da B a F) abbiano una distribuzione uniforme della larghezza di banda degli indicatori di prestazione energetica.** Gli Stati membri garantiscono un'identità visiva comune per gli attestati di prestazione energetica sul loro territorio.

[. ..]

10.-8. La validità dell'attestato di prestazione energetica non supera i 10 ⇒ cinque ⇐ **dieci** anni. **Tuttavia, per gli edifici con una classe di prestazione energetica A, B o C stabilita a norma del paragrafo 2, la validità dell'attestato di prestazione energetica non supera i 10 anni.**

~~il regime, o a utilizzarne una parte adattandolo alle circostanze nazionali.~~

## MOTIVAZIONE

Stiamo mettendo fortemente in discussione l'opzione scelta dalla Commissione per ridisegnare l'intera scala di classificazione degli attestati di prestazione energetica.

Il ridimensionamento delle EPC considerando arbitrariamente che il 15% dello stock è EPC G (e quindi il ridimensionamento uniforme delle altre classi energetiche tra B e F) non si basa sulle prestazioni di un edificio e su una metodologia scientifica. Penalizza gli Stati membri che hanno ottenuto risultati migliori. Crea incertezza del diritto per gli investitori: nessun proprietario è in grado di valutare, in questa fase, la corretta classificazione energetica del proprio stock immobiliare e, di conseguenza, l'eventuale necessità di procedere ad interventi di ristrutturazione per procedere agli adeguamenti indicati dalla nuova direttiva.

Un modo migliore e più scientifico per armonizzare sarebbe scegliere di implementare la norma CEN come EN ISO 52003-1: 2017 (Prestazione energetica degli edifici - Indicatori, requisiti, classificazioni e certificati). L'uso dello standard CEN sarebbe anche in linea con l'allegato I. Per lo meno, le norme CEN dovrebbero essere una soluzione alternativa invece del requisito categorico del 15 %.

## MOTIVAZIONE DELLA MODIFICA DELL'ARTICOLO 16, PARAGRAFO 10

Un EPC dovrebbe rimanere valido per 10 anni, indipendentemente dalla classe energetica dell'edificio o di un'unità immobiliare. Richiedere un EPC ogni 5 anni per la parte con le peggiori prestazioni dello stock sembra sproporzionato se nel frattempo non è stata intrapresa alcuna ristrutturazione. Il progresso tecnologico da solo non può giustificare questo onere amministrativo e finanziario supplementare.

**N.B.** La breve validità di un EPC di soli 5 anni rappresenta costi significativi per i proprietari di immobili. Secondo la valutazione d'impatto della Commissione<sup>7</sup>, il costo di un EPC varia da 20 a 1000 euro per una casa unifamiliare in tutta l'UE, rendendo discutibile la proporzionalità di questa nuova validità.

---

<sup>7</sup> [Relazione sulla valutazione d'impatto Che accompagna la proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia \(rifusione\)](#) pressot ¾, pagina 277.

## Article 16(2 & 10)

### Energy performance certificates

#### Commission proposal

2. By 31 December 2025 at the latest, the energy performance certificate shall comply with the template in Annex V. It shall specify the energy performance class of the building, on a closed scale using only letters from A to G. The letter A shall correspond to zero-emission buildings as defined in Article 2, point (2) and the letter G shall correspond to the 15% worst-performing buildings in the national building stock at the time of the introduction of the scale. Member States shall ensure that the remaining classes (B to F) have an even bandwidth distribution of energy performance indicators among the energy performance classes. Member States shall ensure a common visual identity for energy performance certificates on their territory.

[...]

10.8. The validity of the energy performance certificate shall not exceed 10 ⇒ five ⇐ years. ⇐ However for buildings with an energy performance class A, B or C established pursuant to paragraph 2, the validity of the energy performance certificate shall not exceed 10 years.

⇐ 9. The Commission shall, by 2011, in consultation with the relevant sectors, adopt a voluntary common European Union certification scheme for the energy performance of nonresidential buildings. That measure shall be adopted in accordance with the advisory procedure referred to in Article 26(2). Member States are encouraged to recognise or use the scheme, or use

#### Amendment proposal

2. By 31 December 2025 at the latest, the energy performance certificate shall comply with the template in Annex V. It shall specify the energy performance class of the building, on a closed scale using only letters from A to G. **The letter A shall correspond to zero-emission buildings as defined in Article 2, point (2) and the letter G shall correspond to the 15% worst-performing buildings in the national building stock at the time of the introduction of the scale. Member States shall ensure that the remaining classes (B to F) have an even bandwidth distribution of energy performance indicators among the energy performance classes.** Member States shall ensure a common visual identity for energy performance certificates on their territory.

[...]

10.–8. The validity of the energy performance certificate shall not exceed 10 ⇒ five ⇐ **ten** years. **However for buildings with an energy performance class A, B or C established pursuant to paragraph 2, the validity of the energy performance certificate shall not exceed 10 years.**

~~part thereof by adapting it to national circumstances.~~

### **JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 16(2)**

We are strongly questioning the option chosen by the Commission in order to redesign the entire energy performance certificate rating scale.

Rescaling EPCs by arbitrarily considering that 15% of the stock is EPC G (and then rescaling the other energy classes between B and F evenly) is not based on the performance of a building and on a scientific methodology. It penalises Member States which have performed better. It creates legal insecurity for investors: no owner is able to assess at this stage the future rate of its property EPC and, by consequence, the possible phase out of its asset (potentially falling into category F and G).

Better and more scientific way to do harmonisation would be choosing to implement CEN standard as EN ISO 52003-1:2017 (Energy performance of buildings – Indicators, requirements, ratings and certificates). Using CEN standard would be also in line with Annex I. At the very least, CEN standards should be an alternative solution instead of categorical 15 % requirement.

### **JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 16(10)**

An EPC should remain valid for 10 years, regardless of the energy class of the building or a building unit. Requesting an EPC every 5 years for the worst performing part of the stock

seems disproportionate if no renovation has been undertaken meanwhile. Technological progress alone cannot justify this extra administrative and financial burden.

**N.B. (Background)** The short validity of an EPC of only 5 years represents significant costs for property owners. According to the Commission Impact Assessment<sup>8</sup>, the cost of an EPC ranges from €20 to €1000 for a single-family house across the EU, making the proportionality of this new validity questionable.

---

<sup>8</sup> [Impact Assessment Report Accompanying the Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the energy performance of buildings \(recast\)](#) part 3/, page 277.

## Articolo 17 (1 e 2)

### Rilascio di attestati di prestazione energetica

#### Proposta della Commissione

1. Gli Stati membri provvedono affinché sia rilasciato un attestato di prestazione energetica digitale per:

a) gli edifici o le unità immobiliari costruiti non hanno subito una ristrutturazione importante, sono venduti o affittati a un nuovo inquilino o per i quali è rinnovato un contratto di locazione; e

[. ..]

2. Gli Stati membri prescrivono che, quando edifici o unità immobiliari sono costruiti, venduti o affittati o quando i contratti di locazione sono rinnovati, l'attestato di prestazione energetica e una copia dello stesso sia mostrato al potenziale nuovo inquilino o acquirente e consegnato all'acquirente o al nuovo inquilino.

3. Qualora un edificio sia venduto o affittato prima della costruzione o di una ristrutturazione importante, gli Stati membri possono esigere che il venditore fornisca una valutazione del suo futuro rendimento energetico, in deroga ai paragrafi 1 e 2; in tal caso in tal caso, l'attestato di prestazione energetica è rilasciato al più tardi una volta che l'edificio è stato costruito o ristrutturato e deve rispecchiare lo stato di costruzione.

[...]

#### Proposta di modifica

1. Gli Stati membri provvedono affinché sia rilasciato un attestato di prestazione energetica digitale per:

a) gli edifici o le unità immobiliari costruiti non hanno subito una ristrutturazione importante, sono venduti o affittati a un nuovo inquilino ~~o per i quali è rinnovato un contratto di locazione~~; e

[. ..]

2. Gli Stati membri prescrivono che, quando edifici o unità immobiliari sono costruiti, venduti o affittati ~~e quando i contratti di locazione sono rinnovati~~, l'attestato di prestazione energetica ~~e una copia dello stesso~~ sia mostrato al potenziale nuovo inquilino o acquirente e consegnato all'acquirente o al nuovo inquilino.

3. Qualora un edificio sia venduto o affittato prima della costruzione o di una ristrutturazione importante, gli Stati membri possono esigere che il venditore fornisca una valutazione del suo futuro rendimento energetico, in deroga ai paragrafi 1 e 2; in tal caso in tal caso, l'attestato di prestazione energetica è rilasciato al più tardi una volta che l'edificio è stato costruito o ristrutturato e deve rispecchiare lo stato di costruzione.

[...]

### MOTIVAZIONE

In molti Stati membri i contratti di locazione sono rinnovati tacitamente. Richiedere una formalità legale/amministrativa in questa occasione potrebbe portare a controversie legali.

**N.B.**

Non è chiaro quali situazioni siano ricomprese in questa fattispecie sul rinnovo dei contratti di locazione. Un rinnovo del contratto di locazione può includere modifiche minori rispetto al contratto di locazione originale, ad esempio una modifica del canone di locazione.



Article 17 (1 & 2)	
Issue of energy performance certificates	
Commission proposal	Amendment proposal
<p>1. Member States shall ensure that <del>an</del> a digital energy performance certificate is issued for:</p> <p>(a) buildings or building units which are constructed, have undergone a major renovation, are sold or rented out to a new tenant or for which a rental contract is renewed; <del>and</del></p> <p>[...]</p> <p>2. Member States shall require that, when buildings or building units are constructed, sold or rented out or when rental contracts are renewed <del>i</del>, the energy performance certificate <del>or a copy thereof</del> is shown to the prospective <del>new</del> tenant or buyer and handed over to the buyer or <del>new</del> tenant.</p> <p>3. Where a building is sold or rented out in advance of construction or major renovation, Member States may require the seller to provide an assessment of its future energy performance, as a derogation from paragraphs 1 and 2; in <del>this</del> that case, the energy performance certificate shall be issued at the latest once the building has been constructed or renovated and shall reflect the as-built state.</p> <p>[...]</p>	<p>1. Member States shall ensure that <del>an</del> a digital energy performance certificate is issued for:</p> <p>(a) buildings or building units which are constructed, have undergone a major renovation, are sold or rented out to a new tenant <b>or for which a rental contract is renewed</b>; and</p> <p>[...]</p> <p>2. Member States shall require that, when buildings or building units are constructed, sold or rented out <b>or when rental contracts are renewed</b>, the energy performance certificate <del>or a copy thereof</del> is shown to the prospective <del>new</del> tenant or buyer and handed over to the buyer or <del>new</del> tenant.</p> <p>3. Where a building is sold or rented out in advance of construction or major renovation, Member States may require the seller to provide an assessment of its future energy performance, as a derogation from paragraphs 1 and 2; in <del>this</del> that case, the energy performance certificate shall be issued at the latest once the building has been constructed or renovated and shall reflect the as-built state.</p> <p>[...]</p>



### **JUSTIFICATION FOR AMENDING ARTICLE 17(1 & 2)**

In many Member States, rental contracts are renewed tacitly. Requesting a legal/administrative formality at this occasion might do worse than good and lead to legal dispute.

#### ***N.B. (Background)***

It is not clear what situations are encompassed by this provision on renewal of rental contracts. A lease renewal may include minor changes to the original lease such as a change to the rental amount.

## CHI SIAMO

**CONFEDILIZIA**-Confederazione Italiana Proprietà Edilizia è un'Associazione di secondo grado ricostituita nel 1945 da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, diretta erede – caduto l'ordinamento corporativo – della Federazione fra le Associazioni dei proprietari di casa, costituita fra organizzazioni con primi nuclei associativi sorti nel 1883.

Confedilizia è articolata sull'intero territorio nazionale in oltre 200 sedi.

A Confedilizia aderiscono proprietari (anche della sola casa di abitazione), condominii, condòmini singoli e investitori istituzionali quali compagnie di assicurazione, banche, casse pensioni, istituti previdenziali e società immobiliari di rilevanza nazionale.

Aderiscono a Confedilizia anche Associazioni di settore, fra cui l'**Adsi**-Associazione dimore storiche italiane; l'**Ampic**-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia; l'**Anbba**-Associazione nazionale dei bed & breakfast e degli affittacamere; l'**Ania**-Associazione nazionale imprese assicuratrici; l'**Asages**-Associazione archivi gentilizi e storici; l'**Aspesi**-Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare; l'**Assindatcolf**-Associazione sindacale nazionale datori di lavoro colf; la **Confcasalinghe**-Confederazione nazionale casalinghe; il **Cnr casa**-Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica; la **Domusconsumatori**-Associazione tutela consumatori ed utenti; la **Fiaip**-Federazione italiana agenti immobiliari professionali; la **Fidaldo**-Federazione italiana datori di lavoro domestico; il **Fimpe**-Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi. Apposite sezioni di Confedilizia organizzano i trusts immobiliari (**Assotrusters**-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia) e gli italiani all'estero (**Cites**-Coordinamento italiani all'estero). A Confedilizia aderisce anche **Sidief**, società per azioni soggetta a direzione e coordinamento della Banca d'Italia.

Confedilizia stipula con i sindacati confederali il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati e, tramite l'**Assindatcolf**, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici. In quanto firmataria – con Cgil, Cisl e Uil – del CCNL dipendenti da proprietari di fabbricati in rappresentanza – esclusiva – della proprietà edilizia, ha costituito con gli stessi sindacati – oltre al **Fondo Coasco** – la **Cassa Portieri**, che eroga servizi assistenziali ai dipendenti del settore e l'ente **Ebinprof**, allo scopo – tra l'altro – di provvedere alla formazione e riqualificazione dei lavoratori interessati al CCNL anzidetto. In quanto firmataria sempre di tale CCNL (che interessa anche le imprese del settore), Confedilizia fa parte integrante dell'Osservatorio permanente sui rapporti banche e imprese (**Bankimprese**) – costituito su iniziativa di Abi (Associazione bancaria italiana) e Confindustria – insieme con Asso Confidi Italia, Casartigiani, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti e Legacoop. Confedilizia ha firmato a Palazzo Chigi l'Avviso comune Abi-imprese sul credito ed i successivi atti formali – sottoscritti anche dal Ministero dell'economia e delle finanze – unitamente a Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confesercenti, Confetra, Confindustria e Legacoop.

Confedilizia ha promosso – per collaborare in sede di Commissioni censuarie locali all'erezione di un Catasto equo e trasparente – il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto, presente in ogni capoluogo di provincia, che vede oggi la partecipazione di Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria e Fiaip.

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita dell'Organizzazione tramite il **Coram** (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale di Confedilizia assicura il continuo aggiornamento – con l'iscrizione dei nuovi ammessi – del **Registro Nazionale Amministratori Confedilizia**, ai cui iscritti rilascia un attestato di iscrizione firmato in originale dal Presidente confederale e dal Presidente del Coram, e fornisce gratuitamente i previsti servizi. Per gli amministratori di condominio e immobiliari in genere Confedilizia predispone i corsi obbligatori per la formazione iniziale e periodica sia *on line* che frontali così come cura corsi volontari per condòmini e amministratori del proprio condominio. Alla Confederazione aderisce **Gesticond-Libera** associazione nazionale amministratori immobiliari (iscritta nell'elenco delle associazioni delle professioni non organizzate in ordini o collegi presso il Ministero dello sviluppo economico). Una particolare convenzione regola i rapporti di Confedilizia con l'**Agiai**, associazione che inquadra i geometri che svolgono l'attività di amministratori di stabili.

In collaborazione con il **Rina**, Confedilizia assicura agli enti, società, condominii e privati interessati il servizio di certificazione della qualità degli immobili. L'Organizzazione ha inoltre stipulato una convenzione con l'Agenzia del Territorio per l'accesso delle Associazioni territoriali agli archivi informatici del Catasto Fabbricati e Terreni. Altra convenzione Confedilizia ha stipulato con Banca Intesa/Sanpaolo per il "Servizio Garanzia Affitto".

Confedilizia ha sottoscritto protocolli con l'**Assocamerestero**-Associazione delle Camere di commercio italiane all'estero, per consulenze a connazionali che risiedono od operano all'estero, in materia immobiliare; con la **Corte Arbitrale Europea**, con la quale ha costituito la **Camera Immobiliare** della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione italiana, con il compito di risolvere le controversie in materia di locazioni, condominio, contratti preliminari di compravendita, contratti di compravendita, mediazione immobiliare ecc.; con **Assopopolari** (Associazione Nazionale fra le Banche Popolari), con **Finco**-Federazione industrie, prodotti, impianti, servizi ed opere specialistiche per le costruzioni. Mantiene rapporti di continua consultazione con l'**Abi**-Associazione Bancaria Italiana (la cui struttura Bancaria Immobiliare S.p.A. aderisce direttamente alla Confederazione) e con la **Confcommercio**. Ha inoltre accordi di collaborazione – tra altri – con la **Confagricoltura**, la **Federazione Nazionale Proprietà Fondiaria**, l'**Anacam** (Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori), l'**Aniem** (Associazione nazionale piccole imprese edili) e l'**Assoutenti** (nonché con il **Comitato Nazionale Difesa Contribuenti Bonifiche** di quest'ultima Associazione). Confedilizia ha pure stipulato una Convenzione con **HomeLink Italia**, organizzazione leader dello scambio casa nel nostro Paese.

In sede internazionale Confedilizia rappresenta l'Italia in seno all'**Uipi** (Union Internationale de la Propriété Immobilière, organizzazione accreditata al Consiglio d'Europa, all'Ocse, al

Parlamento Europeo e al Comitato abitazioni dell'Onu a Ginevra). In sede di Unione europea, è iscritta nel Registro dei rappresentanti di interessi della Commissione europea,

ed è fra i “Gruppi di interesse” accreditati presso il Parlamento europeo. Confedilizia – per l'assistenza diretta a connazionali – ha istituito proprie delegazioni all'estero, come negli Stati Uniti d'America, in Inghilterra, in Germania, in Francia, in Spagna, in Belgio, in Svizzera, in Argentina, in Cina, in Cile e nella Repubblica Ceca.

Confedilizia viene regolarmente consultata – oltre che dai Ministeri – dalle Commissioni parlamentari di Senato e Camera, nonché da Regioni ed Enti locali.

Cura il mensile *Confedilizia notizie* (diffuso ai singoli soci tramite le Associazioni territoriali) nonché pubblicazioni interessanti il settore, a mezzo della controllata **Confedilizia Edizioni**.

Compiti istituzionali di Confedilizia sono la rappresentanza delle categorie dei proprietari d'immobili e degli investitori nei rapporti col Parlamento e col Governo sui problemi che interessano il comparto immobiliare.

**Presidenza e Segreteria generale  
Centro Studi**

**Uffici operativi e amministrativi**  
00187 Roma - Via Borgognona, 47  
tf. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

**Uffici Organizzazioni collegate**  
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4  
tf. 06.3214369 (r.a.) - fax 06.32650503

**Uffici Enti bilaterali**  
00198 Roma - Corso Trieste, 10  
tf. 06.44251191 (r.a.) – fax 06.44251456

## ABOUT UIPI



### International Union of Property Owners (UIPI)

*European Commission's Transparency Register No. 57946843667-42*

UIPI is a pan-European not-for-profit association comprising 31 organisations from 28 countries. Jointly, they represent more than 5 million private property owners and some 20 to 25 million dwellings. Founded in 1923, the UIPI aims at protecting and promoting the interests, needs and concerns of private landlords and owner-occupiers at national, European and international levels. The UIPI is involved in many issues, including general housing; taxation and inheritance concerns; technical matters and new regulations such as energy saving in buildings; the private rented agenda; as well as universal consumer rights and social responsibilities.

1000 Bruxelles (BELGIO) - 24 Boulevard de l'Empereur  
+32 (0) 2 303 6820

[www.uipi.com](http://www.uipi.com)