



**Proposta di Direttiva sulla prestazione energetica
nell'edilizia (rifusione)
(COM (2021) 802)**

**14^a Commissione Politiche UE Senato della Repubblica
24 maggio 2022**

Introduzione

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) riunisce in un unico organismo tutti gli stakeholders, quali le proprietà, le società di servizi e selezionati retailers, collegati all'industria dei centri commerciali, dei parchi commerciali e dei Factory Outlets, costituendo l'unica realtà rappresentativa del settore a livello nazionale. L'Associazione rappresenta oltre 1.260 centri commerciali su tutto il territorio nazionale che, con i loro **36.000 negozi - di cui 7.500 a gestione unifamiliare** - rappresentano una stabile fonte di occupazione per oltre **587.000 persone** (pari al 2,3% della forza lavoro nazionale e al 29,6% dei lavoratori occupati nel settore del commercio), senza considerare l'indotto, che porta questo numero a circa 800 mila. Si tenga inoltre presente che l'industria dei centri commerciali pesa circa il 4% sul PIL italiano.

L'efficiamento energetico degli edifici, in un'ottica di sostenibilità e di decarbonizzazione, costituisce una delle direttrici fondamentali per conseguire l'obiettivo europeo di un'economia *Net Zero* entro il 2050. In questa direzione sono state concepite le disposizioni del pacchetto "Pronti per il 55%" (Fit for 55), nell'ambito della strategia "Un'ondata di ristrutturazioni" - proposte che mirano ad abbattere le emissioni del parco immobiliare, responsabile da solo del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra legate all'energia nell'Unione Europea.

In questo contesto, la nuova proposta di Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia rappresenta un impegno ulteriore da parte del legislatore europeo volto ad indirizzare il processo di rinnovamento degli edifici in senso sostenibile. *In primis*, la proposta di Direttiva è finalizzata ad aggiornare il quadro normativo in materia di efficienza energetica degli edifici, costantemente in evoluzione vista la rapida evoluzione di tecnologie e tecniche di costruzione: nell'aggiornare, ad esempio, la definizione di "edificio a emissioni zero", nonché le metodologie e i parametri per il calcolo delle emissioni, si mira a definire un quadro normativo di maggiore certezza per gli operatori economici. Inoltre, la proposta è volta a rendere operativi i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, per una coerente e graduale ristrutturazione dell'intero parco immobiliare italiano, che risulta essere particolarmente vetusto, dal momento che oltre il 75% degli immobili ha oltre 30 anni.

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali ha avviato negli ultimi anni un percorso virtuoso per innovare l'intero comparto in un'ottica di sostenibilità e digitalizzazione, e come Associazione siamo pienamente coinvolti nel raggiungimento degli obiettivi nazionali ed europei in materia di transizione ecologica. Riteniamo, infatti, che l'efficiamento energetico sia un passaggio cruciale in una fase di trasformazione del settore nel senso di un maggiore coinvolgimento all'interno della comunità, da un punto di vista sociale, della salute, del benessere e da un punto di vista ambientale.

Tali obiettivi di decarbonizzazione sono non solo auspicabili, ma necessari. In questo senso, la sfida posta al Legislatore e che la proposta di Direttiva intende affrontare è costituita dall'individuare tempi e modalità idonee per un rinnovamento proporzionato e graduale, che coinvolga i principali stakeholder del settore.

Osservazioni sulla proposta di Direttiva

La proposta di Direttiva intende fornire un quadro normativo aggiornato e completo relativamente ai piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, anche alla luce del coordinamento con altre norme

europee quali, ad esempio, il sistema di scambio di quote di emissioni (ETS). Inoltre, mira a semplificare le procedure amministrative, nonché a ridurre gli oneri che gravano su proprietari e locatari. In particolare, per conseguire l'obiettivo principale di garantire che il parco immobiliare sia in linea con i requisiti comunitari di neutralità climatica, la proposta di Direttiva agisce lungo diverse linee d'intervento:

- incrementare il numero e la qualità delle ristrutturazioni immobiliari, anche attraverso interventi di digitalizzazione;
- coordinare le varie misure europee in materia di decarbonizzazione per quanto attiene al settore immobiliare;
- promuovere una corretta informazione in materia di prestazione energetica e di sostenibilità degli edifici.

Nel rappresentare il punto di vista del comparto dei centri commerciali, la proposta è necessaria per orientare gli stakeholder del settore immobiliare verso l'efficienza energetica in un quadro normativo armonizzato e definito. In questo senso, lo strumento della Direttiva appare una scelta opportuna, in quanto consente agli Stati membri di poter adattare l'applicazione di tali disposizioni secondo le condizioni del settore immobiliare di riferimento - un'osservazione tanto più pregnante alla luce dei recenti aumenti del prezzo dell'energia e delle materie prime, che stanno producendo effetti diversi sui vari Paesi membri.

Nello specifico, riteniamo opportuno fornire le seguenti osservazioni sulle singole disposizioni della proposta:

- **Comunità energetiche** - La proposta include le comunità dell'energia rinnovabili e le comunità energetiche tra le possibili soluzioni per soddisfare, a partire da fonti rinnovabili, il fabbisogno energetico di un edificio efficiente. Consideriamo le comunità energetiche come uno dei principali strumenti catalizzatori della transizione verde dei centri commerciali. Difatti, nel caso di un centro commerciale, la possibilità di sfruttare tale strumento è moltiplicata dalle grandi disponibilità di spazi di cui queste strutture usualmente godono, quali le superfici dei tetti, parcheggi e altre superfici pertinenziali. Lo schema utilizzato, infatti, sarebbe quello di attivare l'autoconsumo tra gli esercenti del centro stesso, oppure la comunità energetica con soggetti circostanti, con la produzione di elettricità generata dall'impianto fotovoltaico che si andrà a realizzare sul tetto o sulle pertinenze dell'edificio.
- **Requisiti minimi di prestazione energetica (articoli 4-5-6)** - Nella proposta si prevede che gli Stati membri hanno il compito di fissare i requisiti minimi di prestazione energetica. Vista la peculiarità della struttura "Centro Commerciale", l'Associazione si rende fin da adesso disponibile per condividere i dati sui consumi energetici, da intendersi come elemento di partenza per l'identificazione dei requisiti stessi.
- **Edifici nuovi "zero emissions" (articolo 7)** - Per quanto riguarda gli edifici di nuova costruzione, si prevede che entro il 1° gennaio 2030 questi debbano essere a emissioni zero. In primis, come Associazione riteniamo opportuno arrivare ad una definizione condivisa a livello internazionale su cosa significhi tecnicamente "Zero Emissions" per un Centro Commerciale. In secondo luogo, nel caso un edificio non raggiungesse l'obiettivo, inoltre, dovrebbe essere possibile identificare un sistema di compensazione tramite l'acquisto di certificati verdi e/o altri titoli equivalenti

- **Edifici esistenti “zero emissions” (articolo 9)** - Tutti gli edifici non residenziali già esistenti dovranno ottenere almeno una classe di efficienza energetica F al 1° gennaio 2027 e una classe E al 1° gennaio 2030. I target sono ritenuti condivisibili, sia nel merito che nella tempistica. Per incentivare il loro raggiungimento, potrebbe essere considerata l’ipotesi di un sovraccosto sull’energia consumata, utilizzando poi i fondi raccolti da tali maggiorazioni per agevolare gli interventi di adeguamento energetico degli edifici ancora non conformi.
- **Renovation passports (articolo 10)** - Si prevede l’introduzione dei c.d. “Renovation passports”, intesi come documenti che forniscono una tabella di marcia sulle misure per la ristrutturazione di un edificio e sulle fasi da determinare per migliorarne sensibilmente la prestazione energetica. Lo strumento dei “Renovation passports” riteniamo sia necessario per definire gli opportuni step affinché ciascun edificio arrivi ad essere “zero emissions” al 2050. Evidenziamo però l’opportunità che vengano definite linee comuni a livello europeo in merito alla definizione dei Passaporti stessi.
- **Infrastrutture di ricarica per edifici nuovi e ristrutturati (articolo 12)** - L’articolo 12 dispone che tutti i nuovi edifici e ristrutturati dovranno prevedere almeno un *recharging point* per auto elettriche, l’installazione del pre-cablaggio per ciascun posto auto per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici e almeno un posto bici per ciascun posto auto. Alla luce di ciò, vista l’ubicazione talvolta periferica dei Centri Commerciali e la elevata presenza di stalli per parcheggi (in media 1.000 per struttura) si ritiene opportuno prevedere posti per le bici ed i monopattini elettrici in una numerica equivalente almeno al 20% degli stalli auto presenti nel parcheggio.
- **Infrastrutture di ricarica per tutti gli edifici non residenziali (articolo 13)** - L’articolo 13 prevede che tutti gli edifici non residenziali con più di 20 stalli dovranno provvedere all’installazione di almeno un punto di ricarica ogni dieci posti auto e almeno un posto bici per ciascun posto auto. In merito ai punti di ricarica di aree elettriche, vista l’elevata presenza di stalli per parcheggi è opportuno portare questo rapporto da 1:10 a 1:100 (tale misura garantirebbe comunque in media 10 punti ricarica per Centro Commerciale). Si ritiene inoltre opportuno prevedere posti per le bici ed i monopattini elettrici in una numerica equivalente almeno al 20% degli stalli auto presenti nel parcheggio.
- **Incentivi finanziari e barriere di mercato (articolo 15)** - La normativa affida agli Stati l’identificazione delle misure economiche in materia di incentivi. Risulta importante identificare una opportuna fonte di finanziamento per sostenere questa transizione verde, specie nel settore terziario. Una possibile soluzione potrebbe riguardare un contributo (anche sotto forma di sgravio fiscale o credito di imposta) riferito al costo dei lavori sostenuti per raggiungere gli obiettivi indicati dalla Direttiva.