

## Sindacale

- S61-24 - Sanedil: Modifica Regolamento del Fondo – Contribuzione Sanedil personale impiegatizio part time o intermittente - Comunicate dal Sanedil le novità introdotte all'articolo 11 del Regolamento del Fondo
- S62-24 - Lavoratori stranieri art. 27, comma 1, lettera i-bis) – Nuovo avviso del Ministero dell'interno - Sul Portale Servizi del Ministero dell'Interno, è stato pubblicato un nuovo avviso concernente la richiesta di nulla osta per i lavoratori stranieri di cui all'art. 27, comma 1, lettera i-bis), del Testo Unico Immigrazione
- S63-24 - INL, nota n. 859/2024: certificazione dei contratti negli ambienti confinati e sospetti di inquinamento - Forniti dall'INL chiarimenti in tema di certificazione dei contratti nei luoghi confinati e negli ambienti sospetti di inquinamento
- S64-24 - Lavoratori formati all'estero: sezione dedicata del Portale Integrazione Migranti - Predisposta sul "Portale Integrazione Migranti" un'apposita sezione dedicata ai lavoratori stranieri formati all'estero che, ai sensi della vigente normativa sull'immigrazione, rientrano tra gli ingressi fuori-quota

## Fiscalità

- F36-24 - Superbonus e bonus edilizi dopo il Taglia crediti. Il webinar Ance - Il 10 giugno alle 14.30 si terrà il webinar Ance, riservato agli associati, "Superbonus e bonus edilizi dopo il Taglia crediti", per fare il punto sulla disciplina del Superbonus e dei bonus ordinari alla luce delle più recenti novità normative
- F37-24 - Legge 67/2024 di conversione del D.L. "Taglia crediti" – Misure fiscali d'interesse - Con la legge 67/2024 di conversione del D.L. Taglia crediti, in vigore dal 29 maggio 2024, diventa definitiva la stretta, con alcune eccezioni, sulle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura da bonus fiscali in edilizia. In un dossier dell'ANCE una panoramica completa delle nuove disposizioni

## Urbanistica Edilizia Ambiente

- U28-14 - DI Salva Casa: il commento Ance sulle nuove semplificazioni - L'Ance fornisce un primo commento sulle semplificazioni in materia edilizia e urbanistica previste dal DI Piano Casa

## Sicurezza e normativa tecnica

- N20-24 - Direttiva Case Green: novità e contenuti principali del testo entrato in vigore - Entra in vigore, ma sarà recepita a livello nazionale entro due anni, la nuova direttiva sulla prestazione energetica in edilizia. Sono previsti diversi obblighi e strumenti, orientati all'obiettivo di un parco immobiliare decarbonizzato al 2050. Tra questi, il piano nazionale di ristrutturazione, necessario per raggiungere gli sfidanti target di risparmio energetico dello stock edilizio alle tappe intermedie del 2030 e 2035

## Varie

- V15-24 - Formedil: trasmissione verbale di accordo e moduli partecipazione MFA alla formazione dei dipendenti - Trasmessi dal Formedil il verbale di accordo sul Mastro Formatore Artigiano e i moduli per partecipare ai relativi corsi di formazione
- V16-24 - Online il nuovo numero di ANCEMAG, la rivista delle costruzioni - Il nuovo numero del magazine bimestrale dell'Ance, una rivista snella e moderna dedicata al mondo delle costruzioni nel suo complesso, che valorizzi il ruolo del sistema associativo e della filiera. Un nuovo strumento di comunicazione con il compito di raccontare il settore delle costruzioni con le tante iniziative, posizioni, commenti, dati e analisi, approfondimenti tecnici, best practice e curiosità



## **S61-24 - Sanedil: Modifica Regolamento del Fondo – Contribuzione Sanedil personale impiegatizio part time o intermittente**

### **Comunicate dal Sanedil le novità introdotte all'articolo 11 del Regolamento del Fondo**

Con l'allegata lettera, il Sanedil informa che, con delibera dell'Assemblea del Fondo dello scorso 20 maggio, sono state recepite le proposte di modifica delle Parti sociali al comma 3 dell'art. 11 del Regolamento delle prestazioni.

In particolare, è stata abrogata la disposizione sul riproporzionamento del contributo nelle ipotesi di lavoro a tempo parziale ed è stato previsto, anche nelle ipotesi di lavoro intermittente, che la base di calcolo per la determinazione del contributo FSN Sanedil del personale impiegatizio sia stabilita nella misura retributiva piena prevista per i rapporti di lavoro a tempo full time.

Con successiva comunicazione il Sanedil comunicherà quando diventeranno operative tali nuove disposizioni, che necessitano di opportune implementazioni informatiche nei sistemi di gestione utilizzati dalle Casse Edili/EdilCasse.

**Spett.li Associazioni Costituenti**

**ANCE**  
**ANAEPA Confartigianato Edilizia**  
**CNA Costruzioni**  
**FIAE Casartigiani**  
**CLAAI Edilizia**  
**CONFAPI Aniem**  
**Legacoop Produzione e Servizi**  
**Confcooperative Lavoro e Servizi**  
**AGCI Produzione e Lavoro**  
**Feneal UIL**  
**Filca CISL**  
**Fillea CGIL**

**Loro Sedi**

Roma, 23 maggio 2024  
Prot. 071024

**Oggetto: Modifica Regolamento del Fondo - Contribuzione Sanedil personale impiegatizio part time o intermittente**

Si informano codeste spettabili Parti in epigrafe che, con delibera dell'Assemblea del Fondo, riunitasi lo scorso 20 maggio 2024, sono state recepite le proposte di modifica al comma 3 dell'art. 11 del regolamento delle prestazioni, oggetto della nostra ultima comunicazione del 17 aprile 2024 (Prot. 047024).

Il novellato art. 11, il cui testo, con l'occasione, è stato armonizzato ed allineato alle dinamiche operative del Fondo, introduce al comma 1 lett. b) la nuova previsione che abroga il riproporzionamento del contributo nelle ipotesi di lavoro a tempo parziale e dispone, anche nelle ipotesi di lavoro intermittente, che la base di calcolo per la determinazione del contributo FSN Sanedil del personale impiegatizio, in entrambe le fattispecie, sia stabilita nella misura retributiva piena prevista per i rapporti di lavoro *full time*.

Con successiva comunicazione sarà nostra cura informare tempestivamente le Parti circa la piena operatività delle citate nuove disposizioni regolamentari, attuabili solo a seguito di opportune implementazioni informatiche nei sistemi di gestione utilizzati dalle Casse Edili ed EdilCasse.

Ausplicando di fare cosa gradita, si allega alla presente il nuovo testo dell'art. 11 del regolamento del Fondo e con l'occasione si porgono i migliori saluti.

Il Vice Presidente  
Antonio Di Franco



Il Presidente  
Alessandro Minicucci



## ART. 11 CONTRIBUZIONE

1. Per gli iscritti, il contributo contrattuale è calcolato su base mensile, con riferimento a 12 mensilità.

a) Per gli operai, anche in part time, la contribuzione, da versare al Fondo per il tramite della Cassa Edile/Edilcassa territorialmente competente e presso la quale il singolo lavoratore è denunciato, è fissata nella misura dello 0,60% su un minimo di 120 ore sulle seguenti voci retributive:

- minimo
- contingenza
- edr
- its

Per gli operai il versamento deve essere effettuato entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello di riferimento, tramite il Sistema delle Casse Edili/Edilcasse contestualmente al versamento di tutte le altre voci contrattuali.

b) Per gli impiegati, la contribuzione è fissata nella misura dello 0,26% sulle seguenti voci retributive:

- minimo
- contingenza
- edr
- premio di produzione

Nei casi di lavoratori impiegati in part time o nelle ipotesi di lavoro intermittente non è previsto il riproporzionamento del contributo in relazione al minor orario contrattuale e pertanto la contribuzione deve essere versata per intero.

Per gli impiegati il versamento deve essere effettuato entro il mese successivo a quello di riferimento.

2. I versamenti si effettuano:

- per tutte le tipologie di rapporto di lavoro subordinato, senza alcuna eccezione in merito alla natura del rapporto di dipendenza;
- per i lavoratori in malattia, in maternità o in sospensione a seguito di attivazione di ammortizzatori sociali.

3. La contribuzione mensile da versare al Fondo afferente gli iscritti di cui all'art.4 co.2 dello Statuto del Fondo è definita sulla base di appositi accordi tra le parti istitutive.

## **S62-24 - Lavoratori stranieri art. 27, comma 1, lettera i-bis) – Nuovo avviso del Ministero dell'interno**

**Sul Portale Servizi del Ministero dell'Interno, è stato pubblicato un nuovo avviso concernente la richiesta di nulla osta per i lavoratori stranieri di cui all'art. 27, comma 1, lettera i-bis), del Testo Unico Immigrazione**

Si fa seguito alla notizia S39-24 di ANCE FVG Informa n°9/2024 sulla materia, per segnalare che sul Portale Servizi del Ministero dell'Interno, a fronte di alcune anomalie riscontrate nella procedura telematica, e a seguito di ulteriori sollecitazioni da parte Ance per la relativa risoluzione, è stato pubblicato un nuovo avviso concernente la richiesta di nulla osta per i lavoratori stranieri di cui all'art. 27, comma 1, lettera i-bis), del Testo Unico Immigrazione.

L'avviso rammenta che un'impresa avente sede in Italia (ovvero una società da questa partecipata secondo quanto risulta dall'ultimo bilancio consolidato) e operante in Stati e territori non appartenenti all'Unione europea, che voglia assumere presso le sedi di tale impresa o società in Italia, lavoratori che siano stati dipendenti per almeno dodici mesi (nell'arco dei quarantotto mesi antecedenti alla richiesta) presso le sedi operanti all'estero, può presentare una domanda ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. i-bis), TUI.

Viene quindi evidenziato che nelle more della predisposizione di apposito modello di richiesta di nulla osta per l'assunzione di tali lavoratori (Mod. LDE), dovrà utilizzarsi il Mod. ICT/art. 27, comma 1, lett. i-bis (in uso per le ipotesi di distacco di personale dirigente, altamente specializzato e in formazione, di cui all'art. 27-quinquies TUI).

Tale modello, selezionando la voce "LDE", deve intendersi utilizzato esclusivamente per l'assunzione in Italia di suddetto personale e non per le ipotesi di distacco riferibili alle fattispecie di cui all'articolo 27-quinquies TUI.

Lo stesso modello rimarrà utilizzabile per le richieste relative ai trasferimenti intra-societari di cui all'art. 27-quinquies (ICT) TUI e per tali istanze, occorrerà selezionare, nell'ambito della sezione "Sede legale entità ospitante presso cui lo straniero viene distaccato", la casella "Modello ICT".

Con successivo avviso sarà resa nota la disponibilità di compilazione di un modello di domanda specifico per le richieste di cui all'art. 27 comma 1, lett. i-bis), TUI.

Vengono quindi riportate istruzioni aggiornate per la compilazione del Modello LDE, in ordine alla quale l'impresa deve:

- 1) accedere alla sezione Sportello Unico Immigrazione e selezionare la voce "Compila domande";
- 2) selezionare la voce "Nulla Osta per motivi di lavoro";
- 3) scegliere l'ambito "N.O. Lavoro Casi particolari";
- 4) selezionare il modello "ICT/Art. 27, comma 1, lett. i-bis), TUI";
- 5) all'interno del modello di domanda è necessario selezionare, nell'ambito della sezione "Sede legale entità ospitante presso cui lo straniero viene distaccato", la casella "Modello LDE";
- 6) nella sottosezione "Azienda di provenienza" il datore di lavoro dovrà indicare l'impresa o la società partecipata, operante in Stati e territori non appartenenti all'Unione europea presso cui il lavoratore è stato dipendente. Con riferimento ai profili professionali del lavoratore selezionare la voce "altro" per indicare un profilo non in elenco (ovvero un profilo diverso da dirigente, lavoratore specializzato o lavoratore in formazione);

7) nella sezione “Upload allegati” è possibile caricare la documentazione necessaria a corredo dell’istanza dalla voce “DOCUMENTAZIONE ART. 27, COMMA 1, LETT. I-BIS”. Si specifica che tutta la documentazione necessaria per il Modello LDE deve essere unita in un singolo file pdf e caricata all’interno di questo unico campo.

Nell’ambito della predetta voce di Upload, dovrà essere prodotta la seguente documentazione :

- bilancio della società richiedente;
- in caso di società partecipata, bilancio consolidato ai sensi dell’art. 25 e ss del decreto legislativo 9 aprile 1991, n. 127;
- autocertificazione relativa alla durata complessiva dell’impiego del lavoratore richiesto presso la sede/le sedi all’estero (almeno 12 mesi nell’arco di 48 mesi antecedenti la richiesta).

Viene, infine, sottolineato che la citata documentazione, salvata in apposito file PDF, andrà poi caricata anche nei seguenti campi del modello che richiedono obbligatoriamente il caricamento di un file ai fini dell’inoltro della domanda : “Lettera di incarico, Lettera di distacco della società/organizzazione distaccante, Documentazione attestante il legame intrasocietario, Copia del progetto formativo”.

## **S63-24 - INL, nota n. 859/2024: certificazione dei contratti negli ambienti confinati e sospetti di inquinamento**

### **Forniti dall'INL chiarimenti in tema di certificazione dei contratti nei luoghi confinati e negli ambienti sospetti di inquinamento**

Con la nota n. 859/2024, l'INL ha fornito ulteriori chiarimenti in tema di certificazione dei contratti nei luoghi confinati e negli ambienti sospetti di inquinamento ai sensi del D.P.R. 14 settembre 2011, n. 177.

In primo luogo, l'INL si è pronunciato in merito alla competenza territoriale degli organi abilitati alla certificazione di cui all'art. 76, comma 1 lett. c-ter), D.lgs. n. 276/2003, ossia i consigli provinciali dei consulenti del lavoro di cui alla legge n. 12/1979.

Al riguardo, l'Ispettorato ha evidenziato la disciplina di riferimento è contenuta negli articoli 76 e 77 del, nonché nel D.M. 21 luglio 2004, all'interno del quale si fa espresso rinvio al regolamento interno adottato dalla singola Commissione all'atto della costituzione.

L'INL ha poi affrontato il tema dell'attività di indagine della Commissione di certificazione.

A tal proposito, si ricorda che nella nota n. 694/2024 l'Ispettorato aveva evidenziato che “ l'attività istruttoria propria della Commissione di certificazione non può limitarsi a verificare la mera sussistenza dei requisiti organizzativi, ma dovrà approfondire, occupandosi delle tipologie contrattuali dei lavoratori impiegati e della loro esperienza professionale, del possesso del DURC in capo alle imprese, dell'applicazione integrale del CCNL, degli adempimenti compiuti dal committente in relazione alla verifica dell'idoneità tecnico-professionale ”.

Nella nota in esame l'INL ha precisato, inoltre, che, ferma restando l'acquisizione di una dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, è possibile richiedere anche a campione, in relazione alla verifica relativa all'applicazione del CCNL, eventuale documentazione di supporto (ad es. LUL o prospetti paga nel rispetto della disciplina in materia di protezione dei dati personali).

Si ricorda, infine, che il DPR 177/2011, intitolato “Regolamento recante norme per la qualificazione delle imprese e dei lavoratori autonomi operanti in ambienti sospetti di inquinamento o confinanti, a norma dell'articolo 6, comma 8, lettera g), del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81”, stabilisce all'articolo 2 che qualsiasi attività lavorativa in ambienti sospetti di inquinamento o confinati può essere svolta solo da imprese o lavoratori autonomi qualificati, in possesso di specifici requisiti. Tra questi, alla lettera h) del comma 1, è prevista l'“ integrale applicazione della parte economica e normativa della contrattazione collettiva di settore, incluso il versamento della contribuzione all'eventuale ente bilaterale di riferimento, ove previsto, con riferimento ai contratti e agli accordi collettivi di settore sottoscritti da organizzazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ”.



Direzione Centrale  
Coordinamento Giuridico

Al Consiglio Nazionale dell'Ordine dei consulenti del lavoro  
[consigli nazionale@consulentidellavoro.it](mailto:consigli nazionale@consulentidellavoro.it)

e p.c.

Alla Direzione centrale vigilanza e sicurezza del lavoro

Oggetto: certificazione degli appalti in luoghi confinati – riscontro a nota prot. n. 2942/2024.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto concernente la certificazione dei contratti nei luoghi confinati e negli ambienti sospetti di inquinamento ai sensi del D.P.R. 14 settembre 2011, n. 177 si rappresenta quanto segue.

Per quanto concerne la competenza territoriale degli organi abilitati alla certificazione di cui trattasi, la disciplina di riferimento è contenuta nel Titolo VIII – Capo I del D.Lgs. n. 276/2003 e, in particolare negli artt. 76 e 77, nonché nel D.M. 21 luglio 2004, all'interno del quale si fa espresso rinvio al regolamento interno adottato dalla singola Commissione all'atto della costituzione.

Al riguardo, come già chiarito dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali con l'interpello n. 34/2011, la previsione contenuta nell'art. 76 del D.Lgs. n. 276/2003 citato, in forza del quale *"le parti stesse devono rivolgersi alla Commissione nella cui circoscrizione si trova l'azienda o una sua dipendenza alla quale sarà addetto il lavoratore"*, trova applicazione esclusivamente nell'ipotesi in cui si intenda dare avvio alla procedura di certificazione presso le Commissioni di cui all'art. 76, comma 1, lettera b) e, pertanto, esclusivamente laddove ci si rivolga alle commissioni abilitate alla certificazione istituite presso gli Ispettorati territoriali del lavoro e le Province.

Pertanto, nel caso di specie – che è, invece, ricompreso nell'art. 76, comma 1 lett. c-ter), sopra citato – l'ambito di competenza territoriale resta definito nel regolamento interno della relativa Commissione.

Con riferimento all'attività di indagine della Commissione di certificazione, ferma restando l'acquisizione di una dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, si ritiene possibile richiedere anche a campione, in relazione alla verifica relativa all'applicazione del CCNL, eventuale documentazione di supporto (ad es. LUL o prospetti paga nel rispetto della disciplina in materia di protezione dei dati personali).

IL DIRETTORE CENTRALE  
Danilo PAPA

## **S64-24 - Lavoratori formati all'estero: sezione dedicata del Portale Integrazione Migranti**

**Predisposta sul "Portale Integrazione Migranti" un'apposita sezione dedicata ai lavoratori stranieri formati all'estero che, ai sensi della vigente normativa sull'immigrazione, rientrano tra gli ingressi fuori-quota**

Si segnala, per opportuna informativa, che sul Portale interministeriale Integrazione Migranti ([integrazionemigranti.gov.it](http://integrazionemigranti.gov.it)), concernente il tema dell'immigrazione e i relativi approfondimenti, è stata predisposta un'apposita sezione dedicata ai lavoratori stranieri formati all'estero che, ai sensi della vigente normativa sulla materia, rientrano tra le fattispecie degli ingressi fuori-quota.

Come noto, a seguito delle modifiche introdotte nel Testo Unico dell'Immigrazione dal "Decreto Cutro" (DL n. 20/2023, convertito dalla Legge n. 50/2023), i lavoratori stranieri che hanno frequentato all'estero programmi di formazione professionale e civico linguistica approvati dal Ministero del Lavoro, possono entrare in Italia ed essere assunti in qualunque momento dell'anno, indipendentemente dalle quote di ingressi per lavoro autorizzati dal governo con i c.d. decreti flussi.

L'approfondimento on line in argomento raccoglie le risposte alle domande più frequenti, presenta le linee guida per predisporre e valutare i programmi, informa sui programmi già approvati dal Ministero del Lavoro e richiama la normativa e la procedura per l'ingresso e l'assunzione in Italia di tali lavoratori.

## **F36-24 - Superbonus e bonus edilizi dopo il Taglia crediti. Il webinar Ance** **Il 10 giugno alle 14.30 si terrà il webinar Ance, riservato agli associati, “Superbonus e** **bonus edilizi dopo il Taglia crediti”, per fare il punto sulla disciplina del Superbonus e** **dei bonus ordinari alla luce delle più recenti novità normative**

Il prossimo 10 giugno alle 14.30 si terrà il webinar **Superbonus e bonus edilizi dopo il Taglia crediti** organizzato dall’Ance a seguito della recente conversione in legge del decreto cd. “Taglia crediti”.

Questo provvedimento, come è noto, ha definitivamente eliminato, salvo limitate eccezioni, la possibilità di accedere alle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura, sia per il Superbonus che per gli altri bonus edilizi cedibili.

Il webinar in programma intende fare il punto sulla disciplina del Superbonus e dei bonus “ordinari” alla luce delle più recenti novità normative, specie in relazione alle possibilità che si profilano per i beneficiari di tali incentivi, sia sotto il profilo delle scadenze, che delle modalità di fruizione.

L’incontro, riservato al sistema ANCE e al quale potete invitare anche le imprese associate, potrà essere seguito su piattaforma zoom, utilizzando le coordinate:

<https://ance-it.zoom.us/j/82542244741?pwd=llthgBQLLDLpeoB3z8zuw5q3epHWn1.1>

ID riunione: 825 4224 4741

Codice d’accesso: 690383

Nel corso del webinar verranno fornite le risposte ai quesiti pervenuti alla Direzione Politiche Fiscali ( [politichefiscali@ance.it](mailto:politichefiscali@ance.it) ) entro mercoledì 5 giugno p.v.

## **F37-24 - Legge 67/2024 di conversione del D.L. “Taglia crediti” – Misure fiscali d’interesse**

**Con la legge 67/2024 di conversione del D.L. Taglia crediti, in vigore dal 29 maggio 2024, diventa definitiva la stretta, con alcune eccezioni, sulle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura da bonus fiscali in edilizia. In un dossier dell’ANCE una panoramica completa delle nuove disposizioni**

Approdata nella Gazzetta Ufficiale n. 123 del 28 maggio 2024, la legge 23 maggio 2024, n.67, di conversione, con modificazioni, del decreto legge 39/2024 cd. “ Taglia crediti ”.

Non cambia l’impianto generale del decreto che, salvo alcuni interventi da Superbonus effettuati nelle aree del Cratere, elimina l’esercizio delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura quando ancora possibile in base al DL 11/2023-legge 38/2023 (ONLUS, APS, OdV, IACP, cooperative a proprietà indivisa, interventi eseguiti nelle zone interessate da eventi sismici, interventi agevolati con Bonus Barriere architettoniche) ad eccezione dei soli lavori già autorizzati al 30 marzo 2024 e pone ulteriori condizioni ai condomini e “mini condomini” CON CILAS e delibera assembleare presentate prima del 17 febbraio 2023 .

Resta confermato, infatti, che questi ultimi non potranno accedere alla cessione del credito e allo sconto in fattura , sia in caso di Superbonus che di bonus “ordinari” se, al 30 marzo 2024, non hanno sostenuto alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati .

Sul punto, l’ ANCE sta già intervenendo presso le competenti sedi per far sì che nel concetto di “ spesa sostenuta ... per lavori già effettuati ” si possano includere anche quelle sostenute dalle imprese che realizzano gli interventi per l’ acquisto di materiali o di prestazioni professionali connesse all’esecuzione dei medesimi lavori.

Per sopperire, poi, all’eliminazione delle opzioni di cessione del credito/sconto in fattura dal 30 marzo 2024, e favorire la realizzazione degli interventi nelle aree sismiche fuori dal Cratere , e sugli immobili degli Enti del terzo settore sono stati introdotti , per il 2025 , Fondi specifici per l’ erogazione di contributi collegati all’ esecuzione dei lavori agevolati.

Ulteriori modifiche apportate al testo del decreto, durante la sua conversione in legge, riguardano la ripartizione in 10 quote annuali , anziché in 4/5 come oggi previsto, delle detrazioni relative a spese sostenute nel 2024 agevolate con Superbonus, Bonus barriere architettoniche e Sismabonus (compreso il Sismabonus acquisti ). Tuttavia, l’obbligo non riguarda l’utilizzo dei crediti d’imposta derivanti da cessione o da sconto in fattura, che continueranno, quindi, ad essere utilizzati in 4 o 5 quote annuali.

Inoltre, dal 29 maggio 2024, data di entrata in vigore della legge di conversione 67/2024, viene eliminata la possibilità di cedere le quote residue di detrazione non fruita in dichiarazione dei redditi .

Pertanto, a partire da tale momento non sarà più possibile iniziare ad utilizzare i bonus in dichiarazione dei redditi e cedere negli anni successivi le rate che non si intendono più portare in dichiarazione.

Vengono, inoltre, introdotte restrizioni per banche , intermediari finanziari ed imprese di assicurazione, che hanno acquistato i crediti d’imposta ad un corrispettivo inferiore al 75% dell’importo delle corrispondenti detrazioni, e viene previsto, per essi, l’obbligo di ripartizione in 6 anni delle quote utilizzabili dal 2025 relative ai crediti d’imposta da Superbonus , Bonus barriere architettoniche e Sismabonus , compreso il Sismabonus acquisti .

Dal 1° gennaio 2025 , inoltre, le banche, gli intermediari finanziari e le imprese di assicurazioni non potranno più compensare i crediti d’imposta da bonus fiscali con i contributi previdenziali e i premi per l’ assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali .

Inoltre, ai Comuni che accertino la totale o parziale inesistenza di interventi di riqualificazione

energetica ed antisismica oggetto dei bonus , viene riconosciuta una quota pari al 50% delle maggiori somme riscosse a titolo definitivo relative a tributi statali ed alle connesse sanzioni.

Tra le novità viene, poi, prevista la riduzione temporanea della detrazione per le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 16-bis del DPR 917/1986 che , per le spese sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033, opererà nella misura del 30% e non nella misura del 36%. Tale ultima aliquota dovrebbe rientrare in vigore dal 1° gennaio 2025, una volta scaduta l'aliquota potenziata del 50%. Nessun cambiamento, invece, è stato apportato relativamente alle disposizioni originarie del D.L. 39/2024, che hanno previsto:

- l'eliminazione della "remissione in bonis" per le comunicazioni tardive di cessione del credito e sconto in fattura, nonché della possibilità di correggere le comunicazioni già inviate;
- l'introduzione di nuove comunicazioni per usufruire del Superbonus per interventi di efficientamento energetico e sicurezza antisismica;
- il divieto di compensazione dei crediti da bonus fiscali in edilizia in presenza di debiti fiscali superiori a 10.000 euro.

Per una panoramica completa delle misure introdotte dal DL 39/2024 alla luce della conversione in legge l'ANCE ha messo a punto un Dossier illustrativo , corredato dalle norme di riferimento nonché da uno schema riepilogativo delle scadenze dei bonus e delle nuove condizioni per usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura.

Per fare poi il punto sulla disciplina della cessione del credito e dello sconto in fattura, alla luce delle più recenti novità normative, la Direzione Politiche Fiscali dell'ANCE ha organizzato, per il prossimo 10 giugno alle ore 14.30, il webinar " *Superbonus e bonus edilizi dopo il Taglia crediti* ", riservato alle Associazioni aderenti ed alle imprese associate .

# **Legge 67/2024 di conversione del Decreto Legge 39/2024 “Decreto taglia crediti”**

*Il punto su sconto in fattura e su  
cessione del credito e le altre  
misure d'interesse*

**Maggio 2024**

## SOMMARIO

<b>1. MISURE RELATIVE AI BONUS FISCALI IN EDILIZIA.....</b>	<b>3</b>
<i>LIMITAZIONI ALLE OPZIONI PER CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA (ART.1 E ART.4-BIS, CO.7).....</i>	<b>3</b>
<i>RIPARTIZIONE OBBLIGATORIA IN 10 ANNI DELLE DETRAZIONI (ART.4-BIS, CO. 4-5) .....</i>	<b>9</b>
<i>FONDO PER INTERVENTI DA SUPERBONUS POST SISMA IN REGIONI DIVERSE DA ABRUZZO, LAZIO, MARCHE E UMBRIA E FONDO PER INTERVENTI EFFETTUATI DA ONLUS, APS, ODV (ARTT.1-BIS E 1-TER).....</i>	<b>9</b>
<i>DISPOSIZIONI PER BANCHE, INTERMEDIARI FINANZIARI E IMPRESE DI ASSICURAZIONI CESSIONARIE DEI BONUS (ART.4-BIS, CO. 1-3 E 6) .....</i>	<b>11</b>
<i>    Divieto di compensazione dei crediti da bonus con i contributi (art.4-bis, co. 1-3) .....</i>	<b>11</b>
<i>    Ripartizione in 6 anni delle quote dei crediti d'imposta acquistati (art.4-bis, co. 6).....</i>	<b>11</b>
<i>ELIMINAZIONE DELLA "REMISSIONE IN BONIS" (ART.2) .....</i>	<b>12</b>
<i>ULTERIORI COMUNICAZIONI PER FRUIRE DEL SUPERBONUS (ART.3) .....</i>	<b>12</b>
<i>DIVIETO DI COMPENSAZIONE IN PRESENZA DI RUOLI (ART.4) .....</i>	<b>13</b>
<i>COINVOLGIMENTO DEI COMUNI NEI CONTROLLI SU INTERVENTI DA SUPERBONUS (ART.4-TER) .</i>	<b>13</b>
<i>RIDUZIONE AL 30% DEL BONUS RISTRUTTURAZIONI DAL 2028 AL 2033 (ART.9-BIS, CO.8).....</i>	<b>14</b>
<b>2. ULTERIORI MISURE FISCALI D'INTERESSE .....</b>	<b>14</b>
<i>ESCLUSIONE DALLA COMPENSAZIONE PER DEBITI FISCALI OLTRE 100.000 EURO (ART.4, CO.2) .</i>	<b>14</b>
<i>MONITORAGGIO DELLA FRUIZIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA PER LA "TRANSIZIONE 4.0" (ART.6, CO.1-3).....</i>	<b>15</b>
<i>AMBITO APPLICATIVO DEI CREDITI D'IMPOSTA "TRANSIZIONE 5.0" (ART.6, CO. 3-BIS) .....</i>	<b>16</b>

## 1. MISURE RELATIVE AI BONUS FISCALI IN EDILIZIA

### *Limitazioni alle opzioni per cessione del credito/sconto in fattura (art.1 e art.4-bis, co.7)*

In merito alle opzioni di utilizzo dei *bonus* in alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi, anche la legge di conversione 67/2024 del D.L. 39/2024, **conferma** che, per i **casi rientranti nelle deroghe al blocco alla cessione del credito e allo sconto in fattura già previste dal DL 11/2023 (es. condomini con delibera e CILAS ante 17 febbraio 2023)**, la possibilità di continuare ad esercitare tali opzioni viene subordinata all'**ulteriore condizione che al 30 marzo 2024** (data di entrata in vigore del decreto legge), siano state **sostenute delle spese, documentate da fatture, per lavori già effettuati**.

Sul punto, **nessuna modifica** è invece intervenuta per il **"Sismabonus acquisti"**, per il **bonus al 50% per l'acquisto di case facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese** e per l'**acquisto di box di nuova costruzione pertinenziali ad abitazioni**, per i quali quindi si potrà continuare ad optare per la **cessione del credito** e per lo **sconto in fattura se, sempre alla data del 17 febbraio 2023, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo all'intervento** (senza le ulteriori condizioni legate all'effettivo avvio dello stesso).

Tuttavia, in caso di **utilizzo del "Sismabonus acquisti"** sotto forma di **detrazione in dichiarazione dei redditi**, per i rogiti stipulati **dal 1° gennaio 2024**, è stata stabilita la **ripartizione della detrazione in 10 quote annuali** (anziché in 5, *cf.* al riguardo il Paragrafo *Ripartizione obbligatoria in 10 anni delle detrazioni – nuovo art.4-bis, co.4-5*).

**Più in generale**, inoltre, in sede di conversione in legge del DL, è stato introdotto un **ulteriore blocco alla cessione dei crediti da bonus in edilizia** (*Superbonus* e *bonus ordinari*), con il quale, a decorrere dall'entrata in vigore della legge 67/2024, di conversione del D.L. 39/2024 (29 maggio 2024), **viene eliminata la possibilità di cedere le quote residue di detrazione non ancora fruite in dichiarazione dei redditi** (art.4-bis, co.7, del D.L. 39/2024, come convertito in legge).

Si tratta dei bonus derivanti dagli interventi elencati nell'art.121, co.2, del DL 34/2020 – legge 77/2020, ossia dal *Superbonus* e dai *bonus ordinari "cedibili"*, quali *Ecobonus*, *Sismabonus*, *Eco+Sisma condomini*, *Bonus ristrutturazioni al 50%* e *Bonus barriere architettoniche*).

Pertanto, dal 29 maggio 2024, non sarà più possibile cominciare ad utilizzare i *bonus* in dichiarazione e cedere negli anni successivi le rate che non si intendono più portare in detrazione (si ricorda che la cessione doveva interessare tutte le quote residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute dal 2020).

Ad esempio, in caso di *Superbonus* relativo a **spese sostenute nel 2022**:

**I quota 2022**= detrazione nella dichiarazione dei redditi presentata nel 2023

**II quota 2023+ III quota 2024+IV quota 2025**= *in alternativa*:

- cessione integrale rate residue entro il 4 aprile 2024 (termine ultimo per l'invio della Comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione delle quote residue dal 2023 in poi),
- obbligatorio utilizzo in dichiarazione dei redditi: II quota nella dichiarazione da presentare nel 2024; III quota nella dichiarazione da presentare nel 2025; IV quota nella dichiarazione da presentare nel 2026.

Sempre in tema di cessione del credito e di sconto in fattura, viene poi **confermata**, anche dopo la conversione in legge del D.L. 39/2024, **l'eliminazione della possibilità di esercitare le opzioni nei casi in cui era ancora consentita** in base a quanto previsto dall'art.2 del DL 11/2023, convertito in legge 38/2023, ossia per gli **interventi riguardanti gli immobili danneggiati dagli eventi sismici e meteorologici**, per i cd **Enti del terzo settore** (IACP, ONLUS, OdV, APS e Cooperative a proprietà indivisa), nonché per gli interventi agevolati con il **Bonus barriere architettoniche** riguardanti condomini o, a determinate condizioni, abitazioni unifamiliari.

Per quanto riguarda gli **immobili danneggiati dagli eventi sismici**, durante l'*iter* di conversione in legge, è stato mantenuto il Fondo pari a 400 mln di euro per il 2024, con la specificazione che lo stesso è diretto a finanziare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per gli interventi riguardanti immobili ubicati in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, per i quali le istanze o le dichiarazioni siano state presentate a partire dal 30 marzo 2024, mentre per gli immobili situati nelle Regioni "extra cratere", è stato istituito un apposito Fondo con dotazione per il 2025, per concedere un contributo connesso alla realizzazione di interventi antisismici o energetici sugli stessi.

Resta fermo che, in entrambi i casi (immobili in Regioni del cratere o extra-cratere) l'esercizio delle opzioni per la **cessione del credito e per lo sconto in fattura viene mantenuto in caso di CILAS** (o richiesta del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione), **o di istanza per la concessione dei contributi per la ricostruzione, presentata entro il 30 marzo 2024**. E' stata così recepita l'istanza dell'ANCE in merito alla necessità di garantire l'esercizio delle suddette opzioni anche per gli interventi di ricostruzione per i quali sia stata presentata la richiesta di contributo di ricostruzione, indipendentemente dalla presenza di un titolo abilitativo.

Complessivamente, quindi, per tali immobili, vengono ora previste specifiche disposizioni a seconda della Regione di ubicazione (eventi verificatisi in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 – cd. Regioni del cratere, ovvero in regioni diverse - es. Emilia-Romagna, Sicilia, Campania, Molise e, per gli eventi alluvionali, le Marche).

In particolare, per gli interventi da *Superbonus* riguardanti:

- gli **immobili danneggiati dagli eventi sismici situati nelle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria** (cd. Regioni del cratere):
  - viene istituito il **Fondo pari a 400 mln per il 2024<sup>1</sup> destinato a finanziare** (sino a concorrenza del suo ammontare) l'esercizio delle **opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per interventi per i quali le istanze o le dichiarazioni siano state presentate a partire dal 30 marzo 2024<sup>2</sup>**.

Si evidenzia che il medesimo Fondo non finanzia le opzioni per cessione/sconto nei casi in cui i beneficiari abbiano rinunciato al contributo pubblico per la ricostruzione per usufruire della maggiorazione del 50% dei limiti di spesa agevolati con il *Superbonus* (cd. "*Superbonus rafforzato*", di cui all'art.119, co.4-ter, del D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020). Pertanto, in tali casi, il "*Superbonus rafforzato*" potrà essere utilizzato solo come detrazione in dichiarazione dei redditi;

- restano confermate le **opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura** relativamente agli **interventi per i quali, al 30 marzo scorso, risulti presentata la CILAS** e, per i condomini, adottata la delibera dei lavori (o istanza per il titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione), **o sia stata presentata l'istanza**

<sup>1</sup> Cfr. Art.1, co.1, lett.b), del DL 39/2024 che inserisce il co.3-ter1, nell'art.2 del DL 11/2023 – legge 38/2023.

<sup>2</sup> Data di entrata in vigore del DL 39/2024.

per la concessione dei contributi (cfr. art.1, co.3, del D.L. 39/2024 e art.2, co.3-*quater*, del D.L. 11/2023-Legge 38/2023)<sup>3</sup>.

- gli **immobili danneggiati dagli eventi sismici situati nelle Regioni diverse da quelle di cui sopra** (es. Emilia-Romagna, Sicilia, Campania, Molise), nonché quelli colpiti dagli eventi meteorologici delle Marche, la possibilità di continuare ad esercitare le **opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura** riguarda i soli **interventi per i quali, al 30 marzo scorso, risulti presentata la CILAS** e, per i condomini, adottata la delibera dei lavori (o istanza per il titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione) **o sia stata presentata l'istanza per la concessione dei contributi**<sup>4</sup>.

Come precisato più avanti, per gli interventi da realizzare sugli immobili ubicati nelle Regioni “fuori dal cratere”, viene poi istituito un Fondo con dotazione pari a 35 milioni di euro per il 2025, finalizzato a riconoscere un contributo a favore dei soggetti che sostengono spese per interventi da *Superbonus* (sia energetici che antisismici). A differenza del Fondo pari a 400 mln stanziato in via specifica per le Regioni del cratere, si tratta di un Fondo utilizzato per la concessione di un contributo connesso direttamente agli interventi da *Superbonus* e non per finanziare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura.

Per quanto riguarda gli **Enti del Terzo settore (Onlus, OdV, APS)**, mentre è stata mantenuta la condizione per continuare ad optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura solo in caso di presentazione della CILAS o, per gli interventi in edilizia libera, di avvio dei lavori al 30 marzo 2024, è stato istituito un apposito Fondo, con dotazione per il 2025, per riconoscere un contributo diretto alla realizzazione degli interventi da eseguire sugli immobili utilizzati da tali soggetti per lo svolgimento della loro attività statutaria.

Di seguito, alcuni **schemi dei soggetti e delle fattispecie** che ancora potevano usufruire di queste forme alternative alla detrazione diretta in dichiarazione senza particolari condizioni e che, invece, con il D.L. 39/2024, convertito nella legge 67/2024 vengono anch'essi **interessati dal blocco** delle stesse.

---

<sup>3</sup> Durante la conversione in legge del decreto, ai fini di questa disposizione, il riferimento all' “istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo” è stato sostituito dall' “istanza per la concessione dei contributi”.

<sup>4</sup> Cfr. art.1, co.3, del D.L. 39/2024 e art.2, co.3-*quater*, del D.L. 11/2023. Anche per questa fattispecie, recependo una specifica istanza dell'ANCE, l'originario riferimento all' “istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo” è stato sostituito, in fase di conversione in legge, dall' “istanza per la concessione dei contributi”.

### Condomini con delibera e CILAS ante 17 febbraio 2023

#### “Mini condomini in mono proprietà” con CILAS ante 17 febbraio 2023

Per tali soggetti rimane comunque ferma la possibilità di optare per la cessione e per lo sconto in fattura relativamente alle spese agevolate con il Superbonus, ma viene inserita l’ulteriore condizione legata all’effettivo avvio dei lavori con sostenimento di spese, comprovate da fatture, entro il 30 marzo 2024.

La stessa condizione viene prevista anche per cessione e sconto in caso di bonus ordinari, per i quali veniva già prevista la necessaria presentazione della richiesta del titolo abilitativo (se necessario) ante 17 febbraio 2023.

Nessuna modifica è invece intervenuta per il “Sismabonus acquisti”, per il bonus al 50% per l’acquisto di case facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese e per l’acquisto di box di nuova costruzione pertinenziali ad abitazioni, per i quali quindi si potrà continuare ad optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura se, sempre alla data del 17 febbraio 2023, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo all’intervento (senza le ulteriori condizioni legate all’effettivo avvio dello stesso).

### Quote annuali residue di detrazione da Superbonus e da Bonus edilizi ordinari non utilizzate

Dall’entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 39/2024, **viene eliminata la possibilità di cedere le quote residue di detrazione non fruite in dichiarazione dei redditi da bonus in edilizia** (derivanti dagli interventi elencati nell’art.121, co.2 DL 34/2020 – legge 77/2020, ossia da *Superbonus* e da *bonus ordinari: Ecobonus, Sismabonus, Eco+Sisma condomini, Bonus ristrutturazioni e Bonus barriere architettoniche*). Pertanto, da tale momento, non sarà più possibile cominciare ad utilizzare i citati *bonus* in dichiarazione e cedere negli anni successivi le rate che non si intendono più portare in detrazione.

*Ad esempio, in caso di Superbonus relativo a spese sostenute nel 2022:*

*I quota 2022= detrazione nella dichiarazione dei redditi presentata nel 2023*

*Il quota 2023+ III quota 2024+IV quota 2025= in alternativa:*

- *cessione integrale rate residue entro il 4 aprile 2024 (termine ultimo per l’invio della Comunicazione all’Agenzia delle Entrate della cessione delle quote residue dal 2023 in poi),*
- *obbligatorio utilizzo in dichiarazione dei redditi: II quota nella dichiarazione da presentare nel 2024; III quota nella dichiarazione da presentare nel 2025; IV quota nella dichiarazione da presentare nel 2026.*

### ONLUS, APS, OdV, IACP, Cooperative a proprietà indivisa

Tali soggetti potranno comunque continuare ad esercitare le opzioni relativamente al Superbonus se al 30 marzo 2024<sup>5</sup>:

- risulti presentata la CILAS e, per i condomini, anche adottato la delibera di approvazione dei lavori,
- risulti presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione.

<sup>5</sup> Cfr. art.1, co. 1, lett.a, e co.2, lett.a, b, c, del D.L. 39/2024, che richiama l’art.2, co.3-bis, del D.L. 11/2023, convertito nella legge 38/2023.

Per gli altri bonus (Ecobonus e Sismabonus ordinari), i medesimi soggetti potranno continuare a fruire della cessione del credito e dello sconto in fattura sempre se al 30 marzo 2024<sup>6</sup>:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- se non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (quindi per interventi di “edilizia libera”), siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

### **Immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016**

#### **CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA CON CONDIZIONI AL 30 MARZO 2024**

Per tali immobili si potrà continuare ad usufruire della cessione e dello sconto in fattura relativamente ai lavori agevolabili con il Superbonus se, al 30 marzo 2024<sup>7</sup>:

- risulti presentata la CILAS e, per i condomini, anche adottata la delibera di approvazione dei lavori, ovvero sia stata presentata l’istanza per la concessione dei contributi;
- risulti presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione, ovvero sia stata presentata l’istanza per la concessione dei contributi.

#### **CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA - ISTANZE PRESENTATE DAL 30 MARZO 2024**

Per gli interventi agevolabili con il *Superbonus*, per i quali le istanze o le dichiarazioni siano state presentate dal 30 marzo 2024, l’esercizio delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura viene finanziato da un Fondo pari a 400 mln per il 2024, di cui 70 mln per il sisma del 6 aprile 2009, sino a concorrenza del suo ammontare.

Il medesimo Fondo non finanzia le opzioni per cessione/sconto nei casi in cui i beneficiari abbiano rinunciato al contributo pubblico per la ricostruzione per usufruire della maggiorazione del 50% dei limiti di spesa agevolati con il Superbonus (cd. “*Superbonus rafforzato*”). Pertanto, in tali casi, si potrà fruire solo della detrazione diretta in dichiarazione dei redditi<sup>8</sup>.

Inoltre, rispetto a quanto previsto nel testo originario del D.L. 39/2024, con la legge di conversione 67/2024 sono state modificate le modalità ed i soggetti coinvolti (Commissario straordinario ed Uffici speciali per la ricostruzione) ciascuno per il territorio di competenza, nel monitoraggio del rispetto del limite di spesa del Fondo medesimo, alla luce delle somme richieste, verificandone il raggiungimento ai fini della sospensione della possibilità di esercitare le opzioni per citate forme di utilizzo alternativo del *Superbonus*<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Cfr. art.1, co. 1, lett.a, e co.2, lett.d, ed e del D.L. 39/2024, che richiama l’art.2, co.3-bis, del D.L. 11/2023, convertito nella legge 38/2023.

<sup>7</sup> Cfr. l’art.1, co.3, e 2, co.2, del D.L. 39/2024, e l’art 2, co. 3-quater, del D.L. 11/2023, convertito in legge 38/2023.

<sup>8</sup> Cfr. art.119, co-4-ter del D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020.

<sup>9</sup> Cfr. l’art.2, co.3-ter.1, del D.L. 11/2023, convertito nella legge 38/2023. Quest’ultima disposizione viene introdotta dal nuovo art.1, co.1, lett, b, del del D.L. 39/2024, mentre viene soppresso l’art. 2, co. 3-quater del D.L. 11/2023.

### **Immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle Regioni fuori dal cratere (diverse da Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) e dagli eventi metereologici delle Marche**

Per gli immobili situati nelle Regioni fuori dal cratere (immobili danneggiati da eventi sismici dal 1° aprile 2009 in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, ad es. Molise, Campania, Emilia Romagna e Sicilia) e per quelli interessati dagli eventi metereologici delle Marche, si potrà continuare ad usufruire della cessione e dello sconto in fattura se, al 30 marzo 2024:

- risulti presentata la CILAS e, per i condomini, anche adottata la delibera di approvazione dei lavori, ovvero sia stata presentata l’istanza per la concessione dei contributi;
- risulti presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione, ovvero sia stata presentata l’istanza per la concessione dei contributi.

### **Bonus barriere architettoniche**

Per quanto riguarda gli interventi agevolati con il “bonus barriere architettoniche”, viene confermata l’eliminazione delle opzioni per cessione e sconto per le spese sostenute a decorrere dal 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore delle nuove norme), salvo che per gli interventi già autorizzati o in corso a tale data (titolo abilitativo già presentato, o iniziati i lavori o pagato un acconto in caso di interventi in edilizia libera).

L’attuale blocco interessa i soggetti che, prima dell’intervento del DL 39/2024, potevano ancora accedere alle opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, ovvero sia i condomini e le persone fisiche proprietarie di unifamiliari adibite ad abitazione principale con “quoziente familiare” ≤ 15 mila euro (o con componente nucleo familiare disabile). Questi soggetti potranno comunque continuare ad esercitare le suddette opzioni anche dopo il 30 marzo 2024, in presenza delle seguenti condizioni<sup>10</sup>:

- richiesta del titolo abilitativo, ove previsto, entro il 30 marzo 2024;
- interventi in “edilizia libera”: entro il 30 marzo 2024 avvio dei lavori o se non sono iniziati i lavori, sussista l’accordo vincolante e sia stato versato un acconto sul prezzo.

\*\*\*

*Si ricorda che, già il D.L. 212/2023 – legge 17/2024, era intervenuto sul “bonus barriere architettoniche” con effetto dal 30 dicembre 2023, limitandone l’ambito oggettivo (ammettendolo solo per scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici) e imponendo un primo blocco alla possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per tutti i soggetti agevolati, diversi dai condomini e dalle persone fisiche proprietarie di unifamiliari adibite ad abitazioni principali e con “quoziente familiare” ≤ 15 mila euro (soggetti che, ora, vengono interessati dall’ulteriore stretta prevista dal D.L. 39/2024).*

*Per i soggetti già colpiti dalle prime limitazioni imposte dal precedente D.L. 212/2023<sup>11</sup> (comprese le società soggetti IRES) la possibilità di optare per le suddette forme alternative alla detrazione diretta in dichiarazione dei redditi è stata subordinata alle seguenti condizioni:*

- richiesta del titolo abilitativo, ove previsto, al 30 dicembre 2023;
- per gli interventi in “edilizia libera” al 30 dicembre 2023: avvio dei lavori o accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e un acconto sul prezzo.

<sup>10</sup> Cfr. art. 1, co. 4 del DL 39/2024.

<sup>11</sup> Cfr., in particolare, l’art.3, co.3, del D.L. 212/2023, convertito nella legge 17/2024.

### **Bonus edilizi ordinari (Ecobonus, Sismabonus, Eco+Sisma condomini, Bonus ristrutturazioni)**

Per gli interventi agevolati con l'Ecobonus ed il Sismabonus ordinari, con la detrazione combinata Ecobonus+ Sismabonus per i condomini, nonché con il Bonus ristrutturazioni edilizie resta ferma la possibilità di continuare ad usufruire della cessione e dello sconto in fattura in presenza delle condizioni seguenti<sup>12</sup>:

- richiesta del titolo abilitativo entro il 17 febbraio 2023 e, al 30 marzo 2024, sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati;
- per gli interventi in "edilizia libera" se, entro il 17 febbraio 2023:
  - avvio di lavori e, al 30 marzo 2024, sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati;
  - accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi e, al 30 marzo 2024, sostenimento di parte spese comprovate da fatture per lavori già realizzati;
  - dichiarazione sostitutiva del cedente/committente che attesti la data dell'avvio dei lavori o dell'accordo entro il 17 febbraio 2023 e, al 30 marzo 2024, sostenimento di parte spese comprovate da fatture per lavori già realizzati.

### **Ripartizione obbligatoria in 10 anni delle detrazioni (art.4-bis, co. 4-5)**

Con la conversione nella legge 67/2024 del DL, è stato previsto che le **detrazioni relative a spese sostenute nel 2024** relative al **Superbonus, Bonus barriere architettoniche e Sismabonus (compreso il Sismabonus acquisti)**<sup>13</sup> sono **ripartite in 10 quote annuali**, anziché in 4/5 come oggi previsto.

**L'obbligo di ripartizione in 10 anni vale solo per l'utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi dei suddetti bonus, mentre non riguarda l'utilizzo dei crediti d'imposta derivanti da cessione o da sconto in fattura.** Pertanto, le imprese che hanno acquisito i crediti, anche per effetto dello sconto in fattura, continueranno comunque ad utilizzarli in base all'odierna ripartizione in 4 rate, se relativi al Superbonus e in 5 quote se connessi ad interventi da Sismabonus, Sismabonus acquisti e Bonus barriere architettoniche (anche se i medesimi crediti sono relativi a spese sostenute dal 1° gennaio 2024).

### **Fondo per interventi da Superbonus post sisma in Regioni diverse da Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria e Fondo per interventi effettuati da Onlus, Aps, OdV (artt.1-bis e 1-ter)**

A seguito della conversione in legge del D.L. 39/2024, viene prevista l'istituzione di:

- un **Fondo con dotazione pari a 35 milioni di euro per il 2025**, finalizzato a riconoscere un **contributo** a favore dei soggetti che sostengono spese **per interventi da Superbonus (sia energetici che antisismici) sugli immobili danneggiati dagli eventi sismici situati nelle Regioni diverse da quelle del cratere** (es. Emilia-Romagna, Molise, Campania e Sicilia).

Il Capo Dipartimento Casa Italia deve procedere, con proprio provvedimento, al riparto delle risorse tra i Commissari straordinari o delegati incaricati per gli interventi di ricostruzione competenti per territorio comunale.

<sup>12</sup> Cfr. art. 1, co.5, del D.L. 39/2024, art.2, co.3, lett. a e b, del D.L. 11/2023 convertito nella legge 38/2023.

<sup>13</sup> Cfr. gli artt. 119 e 119-ter, del D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020, e l'art.16, co. da 1-bis a 1-septies, del D.L. 63/2013, convertito in legge 90/2013.

Il contributo è erogato su istanza dei soggetti interessati, da presentare in via telematica ai Commissari straordinari, o delegati incaricati competenti per territorio, i quali procedono alla concessione del contributo stesso, in base all'ordine cronologico di presentazione delle istanze e nei limiti delle risorse loro assegnate.

Con apposito decreto verranno stabiliti il limite massimo di contributo spettante a ciascun richiedente, il contenuto dell'istanza e le modalità applicative delle nuove disposizioni.

Come detto, questo Fondo non è destinato a finanziare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, ma proprio le spese per gli interventi post eventi sismici o alluvionali nelle suddette Regioni;

- o un Fondo con dotazione pari a 100 milioni di euro per il 2025, finalizzato a riconoscere un contributo a favore delle Onlus, delle Organizzazioni di Volontariato (OdV) e delle Associazioni di Promozione Sociale (APS) per l'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica e strutturale (Superbonus ed Eco e Sismabonus ordinari), realizzati su immobili iscritti nello stato patrimoniale ed utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività degli stessi.

Si precisa che, invece, gli IACP e le Cooperative non vengono menzionati tra i soggetti destinatari del contributo.

Il contributo spetta se gli Enti di cui sopra siano già costituiti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 39/2024 e su istanza degli stessi da presentare all'ENEA (quest'ultimo, dopo aver controllato la completezza della documentazione presentata dagli istanti, trasmette le richieste di contributo al Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica – MASE, che autorizza l'erogazione dei contributi nei limiti delle risorse stanziare, dandone a sua volta comunicazione al MEF ai fini del monitoraggio dell'utilizzo del Fondo).

Con apposito decreto saranno stabiliti il limite massimo di contributo spettante a ciascun richiedente, il contenuto dell'istanza e le modalità applicative delle nuove disposizioni.

#### **Fondo per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle Regioni fuori dal cratere (diverse da Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria)**

Per gli immobili situati nelle Regioni fuori dal cratere (immobili danneggiati da eventi sismici dal 1° aprile 2009 in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, ad es. Molise, Emilia Romagna, Campania e Sicilia) viene istituito un Fondo con dotazione pari a 35 milioni di euro per il 2025, finalizzato a riconoscere un contributo a favore dei soggetti che sostengono spese per interventi da Superbonus (sia energetici che antisismici).

Si tratta (a differenza del Fondo pari a 400 mln stanziato in via specifica per le Regioni del cratere), di un Fondo utilizzato per la concessione di un contributo connesso direttamente agli interventi da Superbonus e non per finanziare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura.

Il contributo è erogato su istanza dei soggetti interessati, da presentare in via telematica ai Commissari straordinari, o delegati incaricati competenti per territorio, i quali procedono alla concessione del contributo stesso, in base all'ordine cronologico di presentazione delle istanze e nei limiti delle risorse loro assegnate.

Con apposito **decreto verranno stabiliti il limite massimo di contributo** spettante a ciascun richiedente, il contenuto dell'istanza e le **modalità applicative** delle nuove disposizioni<sup>14</sup>.

#### **Fondo per gli immobili di ONLUS, APS, OdV**

**Per il 2025**, viene istituito un **Fondo con dotazione pari a 100 milioni di euro**, finalizzato a riconoscere un **contributo per l'esecuzione di interventi** di riqualificazione energetica e strutturale (*Superbonus ed Eco e Sismabonus ordinari*) **realizzati su immobili iscritti nello stato patrimoniale ed utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività** degli stessi.

Il contributo spetta se gli Enti di cui sopra siano già costituiti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 39/2024 e su **istanza degli stessi da presentare all'ENEA**.

Con apposito **decreto** saranno stabiliti il **limite massimo di contributo** spettante a ciascun richiedente, il contenuto dell'istanza e le **modalità applicative** delle nuove disposizioni<sup>15</sup>.

### **Disposizioni per Banche, Intermediari finanziari e Imprese di assicurazioni cessionarie dei bonus (art.4-bis, co. 1-3 e 6)**

#### *Divieto di compensazione dei crediti da bonus con i contributi (art.4-bis, co. 1-3)*

Con la conversione in legge del DL, è stato previsto che, **dal 1° gennaio 2025** le **Banche**, le **società appartenenti ad un Gruppo bancario**, gli **intermediari finanziari** e le **imprese di assicurazioni non potranno più compensare i crediti d'imposta da bonus fiscali** con<sup>16</sup>:

- i contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate da enti previdenziali, comprese le quote associative;
- contributi previdenziali ed assistenziali relativi ai dipendenti;
- i premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali.

La violazione di queste disposizioni comporta il recupero del credito indebitamente compensato e dei relativi interessi, oltre ad una sanzione amministrativa pari al 30% del credito d'imposta utilizzato<sup>17</sup>.

#### *Ripartizione in 6 anni delle quote dei crediti d'imposta acquistati (art.4-bis, co. 6)*

Sempre per **Banche**, le **società appartenenti ad un Gruppo bancario**, gli **intermediari finanziari** e le **imprese di assicurazione** viene previsto l'**obbligo di ripartizione in 6 anni delle quote utilizzabili dal 2025** relative ai **crediti d'imposta da Superbonus, Bonus barriera architettoniche e al Sismabonus, compreso il Sismabonus acquisti**, le cui **comunicazioni** sono state **trasmesse all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022** (con attribuzione del codice univoco e con necessità di utilizzo integrale della singole quote annuali, senza possibilità di frazionamento delle stesse).

<sup>14</sup> Cfr. l'art.1-bis, del D.L. 39/2024.

<sup>15</sup> Cfr. art. 1-ter del D.L. 39/2024.

<sup>16</sup> Cfr. l'art.17, co.2, lett. e, f, g, del D.Lgs. 241/1997.

<sup>17</sup> Cfr. art.13, co.4, del D.Lgs. 471/1997.

Le **rate** dei crediti d'imposta **derivanti dal nuovo frazionamento non possono essere cedute** ad altri soggetti **o ulteriormente ripartite** e l'eventuale quota residua non utilizzata in compensazione nell'anno non è riportabile negli anni successivi, né può essere chiesta a rimborso.

Tali **nuovi obblighi non operano** nell'ipotesi in cui i **soggetti di cui sopra** abbiano **acquistato i crediti d'imposta ad un corrispettivo pari o superiore al 75% dell'importo delle corrispondenti detrazioni** e che ciò sia **attestato con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da trasmettere all'Agenzia delle Entrate entro il 31 dicembre 2024** o, per i crediti acquistati dopo tale data, con comunicazione **da rendere in sede di accettazione dei crediti acquistati**.

Le dichiarazioni mendaci sono punibili penalmente e comportano il recupero dei crediti d'imposta con applicazione di interessi e sanzioni. Con **provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate** saranno **definite le modalità di attuazione** delle nuove disposizioni ed il contenuto e le modalità di trasmissione delle suddette dichiarazioni.

### **Eliminazione della "remissione in bonis" (art.2)**

Anche con la legge 67/2024, di conversione del DL, viene confermata l'eliminazione della possibilità di comunicazione tardiva della cessione del credito e dello sconto in fattura (che, per le spese sostenute nel 2023, poteva essere inviata entro il 15 ottobre 2024), mediante l'istituto della **"remissione in bonis"**<sup>18</sup>. Quindi, dopo il 4 aprile 2024<sup>19</sup>, non è stato più possibile accedere, quando ammessa, all'opzione per la cessione e sconto.

Il 4 aprile 2024 è stata anche la data ultima per correggere le comunicazioni di opzione già inviate, e relative alle spese 2023 (e rate residue 2020-2022), per le quali, prima dell'entrata in vigore del D.L. 39/2024, l'invio della comunicazione sostitutiva sarebbe stato possibile entro il 5 maggio 2024<sup>20</sup>.

**Resta salva la possibilità, per il Sismabonus di avvalersi della "remissione in bonis" per la tardiva presentazione dell'attestazione della classe di rischio sismico posseduta dal fabbricato e quella conseguibile post lavori (cd. Allegato B).**

### **Ulteriori comunicazioni per fruire del Superbonus (art.3)**

La legge di conversione del D.L. 39/2024 conferma le ulteriori comunicazioni previste dal testo originario del DL 39/2024 per fruire del *Superbonus* (sia *Sisma* che *Eco*), che si aggiungono a a quelle già ordinariamente imposte dalla norma agevolativa di riferimento.

Sono **tenuti all'invio delle comunicazioni i soggetti che:**

- **entro il 31 dicembre 2023** hanno **presentato la CILAS** o la richiesta del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione, **ed in presenza di lavori in corso al 31 dicembre 2023;**
- **dal 1° gennaio 2024** hanno **presentato la CILAS** o la richiesta del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione.

<sup>18</sup> Di cui all'art.2, co.1, del D.L. 16/2012, convertito nella legge 44/2012.

<sup>19</sup> Data ultima di invio delle comunicazioni di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura riferiti alle spese agevolabili con il Superbonus o con i bonus "ordinari" sostenute nel 2023, o negli anni 2020, 2021 e 2022 in caso di rate residue non fruite (cfr. Provvedimento n. 53159/2024 dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2024).

<sup>20</sup> Cfr. il punto4.7 del Provvedimento prot. 35873 del 3 febbraio 2022, come integrato dal Provv. n. 202205 del 10 giugno 2022.

In particolare, la comunicazione dovrà essere trasmessa:

- per il *Super-Ecobonus*, all'ENEA
- per il *Super-Sismabonus*, al Portale nazionale delle classificazioni sismiche (dipartimento casa Italia della Presidenza del Consiglio).

In entrambi i casi, la comunicazione deve contenere le seguenti informazioni:

- dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- ammontare delle spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024;
- ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute dal 31 marzo 2024 e fino al 31 dicembre 2025;
- percentuale della detrazione spettante riferita alle spese di cui ai punti precedenti.

Le modalità e i termini di trasmissione saranno stabilite con DPCM da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore del DL in esame.

**Per i lavori già autorizzati alla data del 30 marzo 2024** (presentazione della CILAS o richiesta del titolo abitativo in caso di demolizione e ricostruzione), l'**omessa presentazione** delle **comunicazioni** comporta una **sanzione pari a 10.000 euro**.

**Per i nuovi interventi, autorizzati a decorrere dal 30 marzo 2024** (presentazione della CILAS, o richiesta del titolo abitativo in caso di demolizione e ricostruzione), in caso di **omessa presentazione** delle **comunicazioni** si decade dal *Superbonus*. In questo caso non è, inoltre, consentito l'invio tardivo delle comunicazioni mediante la "remissione in bonis".

I nuovi adempimenti comunicativi non interessano i bonus "ordinari" (né *Ecobonus* né *Sismabonus*).

#### **Divieto di compensazione in presenza di ruoli (art.4)**

In presenza di **somme iscritte a ruolo per imposte erariali** e relativi accessori, di importo **superiore a 10.000 euro**, la **compensazione**<sup>21</sup> dei **crediti da bonus fiscali in edilizia è ammessa solo previo pagamento del debito medesimo**. Questa disposizione non si applica in presenza di provvedimenti di sospensione, ovvero di rateazione per la quale non sia intervenuta la decadenza.

Restano fermi i termini di utilizzo delle singole quote annuali del credito, e le nuove regole sul divieto di compensazione in presenza di debiti d'imposta superiori a 100.000 euro (*cf.* l'art.37, co.49-quinquies, del D.L. 223/2006, convertito in legge 248/2006 ed il paragrafo successivo).

Le modalità di attuazione e la decorrenza della disposizione verranno definite con Regolamento del Ministro dell'economia e finanze.

#### **Coinvolgimento dei Comuni nei controlli su interventi da Superbonus (art.4-ter)**

Nella fase di conversione in legge, è stato previsto l'obbligo per i **competenti uffici comunali di segnalare alla Guardia di Finanza e all'Agenzia delle Entrate la totale o parziale inesistenza di interventi di riqualificazione energetica ed antisismica rientranti nel Superbonus o negli altri bonus ordinari "cedibili"** (es. *bonus edilizia al 50%*, *Ecobonus* e *Sismabonus ordinari*), della quale siano venuti a conoscenza nell'ambito dei controlli effettuati in virtù del Testo Unico in Edilizia – DPR 380/2001.

---

<sup>21</sup> Ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997.

Ai Comuni che effettuano tali segnalazioni **viene riconosciuta una quota pari al 50% delle maggiori somme riscosse a titolo definitivo relative a tributi statali ed alle connesse sanzioni.**

### ***Riduzione al 30% del bonus ristrutturazioni dal 2028 al 2033 (art.9-bis, co.8)***

Nell'ambito delle disposizioni finanziarie aggiunte durante l'iter parlamentare, è stata prevista la **riduzione temporanea della detrazione per le ristrutturazioni edilizie** che, sino al 31 dicembre 2024, è pari al 50% delle spese sostenute sino al massimo di 96.000 euro, mentre dal 1° gennaio 2025 tornerà nella misura ordinaria del 36% su un massimo di spese pari a 48.000 euro (come previsto dall'art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986, che in tale % la prevede a regime).

In particolare, viene stabilito che la **detrazione opererà nella misura del 30% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033** (da assumere sempre entro il tetto massimo pari a 48.000 euro)<sup>22</sup>.

Tale **riduzione non interesserà comunque la detrazione spettante per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati dalle imprese cedenti**, che pertanto anche nel suddetto periodo temporale opererà nella misura a regime pari al 36% su un importo pari al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere comunque entro il limite di 48.000 euro.

## **2. ULTERIORI MISURE FISCALI D'INTERESSE**

### ***Esclusione dalla compensazione per debiti fiscali oltre 100.000 euro (art.4, co.2)***

L'art.4, co.2, del D.L. 39/2024, convertito nella legge 67/2024, interviene sulla disposizione introdotta dalla legge di Bilancio 2024 volta ad escludere la compensazione per i soggetti che abbiano **iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori**, ivi compresi i carichi affidati agli agenti della riscossione e gli atti di recupero<sup>23</sup> per **importi complessivamente superiori a 100.000 euro**, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti, oppure non siano in essere provvedimenti di sospensione (*cf.* il nuovo art.37, co.49-*quinquies* del D.L. 223/2006, convertito in legge 248/2006).

Questo divieto viene meno a seguito della completa rimozione delle violazioni contestate.

Al riguardo, confermando **l'entrata in vigore della nuova disposizione dal 1° luglio 2024**, la stessa viene integrata prevedendo che, **in ogni caso, il divieto di compensazione non opera:**

- per i crediti relativi ai contributi previdenziali ed assistenziali, nonché ai premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali (art.17, co.2, lett. *e, f, g*, del D.Lgs. 241/1997);
- per le somme oggetto di piani di rateazione per i quali non sia intervenuta decadenza.

Inoltre, il D.L. 39/2024 **conferma**, anche nell'ambito del divieto di compensazione in presenza di debiti fiscali superiori a 100.00 euro, la possibilità di **pagamento**, anche parziale, delle **somme iscritte a ruolo** per imposte erariali e relativi accessori **mediante la compensazione dei crediti**

<sup>22</sup> *Cfr.* il nuovo art.16-bis, co.3-ter, del D.P.R. 917/1972.

<sup>23</sup> Gli atti di recupero si riferiscono ai crediti non spettanti o inesistenti, ovvero indebitamente utilizzati (*cf.* art.38-bis D.P.R. 600/1973 e art.1, co.421.423 della legge 311 2004).

relativi alle stesse imposte<sup>24</sup>.

Vengono, poi, introdotte prime disposizioni per **coordinare questa nuova regola con la norma, in vigore dal 1° gennaio 2011, che blocca la compensazione fino a concorrenza dei debiti iscritti a ruolo superiori a 1.500 euro**, relativi ad imposte erariali, e per i quali è scaduto il termine di pagamento (cfr. art.31 del D.L. 78/2010, convertito in legge 122/2010).

In particolare, viene precisato che quest'ultima disposizione opera nell'ipotesi in cui non sia applicabile il divieto di compensazione per i debiti superiori a 100.000 euro (quindi il blocco alla compensazione di cui al citato art.31 si applicherebbe fino a concorrenza dei debiti fiscali superiori a 1.500 euro ed entro i 100.000 euro).

Tuttavia, anche a seguito delle novità introdotte, restano le incertezze applicative derivanti dall'interpretazione restrittiva dell'Agenda delle entrate che, superando il dato normativo che vieta la compensazione solo fino a concorrenza del debito accertato, ha precisato che, in presenza di ruoli o accertamenti superiori a 1.500 euro, è vietata la compensazione dell'intero credito (e non solo dell'ammontare corrispondente al debito accertato – cfr. C.M. 4/E/2011 e C.M. 13/E/2011). In sostanza, il divieto di compensazione comporta, a parere dell'Agenda delle Entrate, un «*obbligo di preventiva estinzione dei debiti iscritti a ruolo e non una "riserva indisponibile" del credito pari all'ammontare di tali debiti*», mentre dal dettato normativo sembra operare, invece, l'obbligo di un mero accantonamento.

### **Monitoraggio della fruizione dei crediti d'imposta per la "transizione 4.0" (art.6, co.1-3)**

Viene, poi, confermato l'art.6 del D.L. 39/2024, che prevede misure volte a **monitorare l'utilizzo dei crediti d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi in chiave transizione 4.0**<sup>25</sup>.

In particolare, vengono introdotti specifici **obblighi di comunicazione in via telematica**:

- una **comunicazione preventiva**, avente ad oggetto l'ammontare complessivo degli **investimenti** che si intendono effettuare dal **30 marzo 2024**, la presunta ripartizione negli anni del credito e la relativa fruizione. La **comunicazione** deve essere **inviata di nuovo** anche **al completamento degli investimenti**, al fine di aggiornare le informazioni;
- una **comunicazione di completamento degli investimenti** ove questi siano stati **effettuati dal 1° gennaio 2024** e fino al 29 marzo 2024.

Le modalità attuative relative all'invio della comunicazione sono state definite con il **Decreto direttoriale 24 aprile 2024** del Ministero delle imprese e del Made in Italy, che contiene anche il **Fac-simile del Modello** di comunicazione.

Come indicato nel Decreto direttoriale, il Modello deve essere trasmesso in via telematica utilizzando la sezione dedicata del sito istituzionale del Gestore dei servizi energetici (GSE – [www.gse.it](http://www.gse.it), utilizzabile dal 18 maggio scorso al posto dell'invio tramite PEC). Riguardo alla **compilazione dello stesso**, il GSE, nell'apposita sezione del suddetto Portale, ha indicato, tra l'altro, che per quanto riguarda il «*Periodo di realizzazione degli investimenti*» la data iniziale deve coincidere con la **data del primo impegno giuridicamente vincolante che rende gli investimenti irreversibili... mentre la data finale deve coincidere con la data (presunta in caso di comunicazione preventiva) di completamento degli investimenti.**».

<sup>24</sup> Cfr. l'art.31, co.1, quarto periodo, del D.L. 78/2010, convertito nella legge 122/2010, possibilità già prevista nell'ambito del divieto di compensazione fino a concorrenza di debiti fiscali superiori a 1.500 euro. Le modalità di compensazione sono stabilite dal Decreto del Direttore generale delle finanze 10 febbraio 2011.

<sup>25</sup> Cfr. art.1, co.1057-bis-1058-ter, del D.L. 178/2020.

La presentazione dei Modelli pre e post investimento è **condizione necessaria** per effettuare la **compensazione dei crediti d'imposta "transizione 4.0", ivi compresi quelli maturati e non ancora usufruiti relativi agli investimenti in beni strumentali nuovi relativi al 2023.**

A tal fine, dopo l'adozione del citato Decreto direttoriale, con la **Risoluzione n.25/E del 15 maggio 2024**, l'Agenzia delle Entrate ha riattivato i codici tributo per usufruire in compensazione del credito d'imposta (in attesa delle modalità applicative del beneficio, infatti, i codici tributo erano stati sospesi dal 12 aprile scorso – *cf.* la Risoluzione n.19/E/2024).

Si tratta dei seguenti codici tributo:

- **"6936"**, denominato *"Credito d'imposta investimenti in beni strumentali nuovi di cui all'allegato 'A' alla legge n. 232/2016 - art. 1, commi 1056, 1057 e 1057-bis, legge n.178/2020"*;
- **"6937"**, denominato *"Credito d'imposta investimenti in beni strumentali nuovi di cui all'allegato 'B' alla legge n. 232/2016 - art. 1, comma 1058, legge n. 178/2020"*.

### **Ambito applicativo dei crediti d'imposta "transizione 5.0" (art.6, co. 3-bis)**

Durante l'esame parlamentare per la conversione in legge del D.L. 39/2024 sono state introdotte modifiche nelle modalità applicative del credito d'imposta per i nuovi investimenti in strutture produttive che si trovano in Italia, al fine di sostenere il processo di transizione digitale ed energetica (cd. "transizione 5.0")<sup>26</sup>. In particolare, viene previsto che:

- l'effettuazione dei **nuovi investimenti deve avvenire dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025** (il riferimento precedente era genericamente agli "anni 2024 e 2025");
- il **GSE**, a cui le imprese trasmettono in via telematica la documentazione per l'accesso ai benefici, **deve trasmettere con cadenza mensile** (e non più quotidiana) al Ministero delle imprese e del made in Italy – **MIMIT**, l'**elenco delle imprese che hanno chiesto di fruire dell'agevolazione e l'importo del credito** prenotato;
- in merito alle **comunicazioni periodiche al GSE** da parte dell'impresa sull'avanzamento dell'investimento, **l'inclusione anche di quella volta a dimostrare l'effettuazione degli ordini accettati dal venditore**, con pagamento di **acconto** in misura almeno pari al **20%** del costo di acquisizione degli investimenti:
  - in beni strumentali materiali e immateriali nuovi, interconnessi al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura<sup>27</sup>;
  - in beni strumentali materiali finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili destinata all'autoconsumo.

La **comunicazione** attestante il **pagamento dell'acconto deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla prenotazione del credito d'imposta**, a pena di **decadenza dal beneficio**.

In ogni caso, resta fermo che il termine ultimo di conclusione dell'investimento che dà diritto alla maturazione del credito è il 31 dicembre 2025.

---

<sup>26</sup> *Cfr.* l'art.38 del D.L. 19/2024, convertito in legge 56/2024. In particolare, vengono modificati i co.2, 10 e 16 del medesimo art.38.

<sup>27</sup> Di cui agli allegati A e B della legge 232/2016.

## TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 29 marzo 2024, n. 39

Testo del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 75 del 29 marzo 2024), coordinato con la legge di conversione 23 maggio 2024, n. 67 (in questa stessa Gazzetta Ufficiale - alla pag. 1), recante: «Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria.». (24A02788)

(GU n.123 del 28-5-2024)

Vigente al: 28-5-2024

### Capo I

#### Disposizioni urgenti in materia di agevolazioni fiscali

##### Avvertenza:

Il testo coordinato qui pubblicato e' stato redatto dal Ministero della giustizia ai sensi dell'art. 11, comma 1, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n.1092, nonché dell'art.10, comma 3, del medesimo testo unico, al solo fine di facilitare la lettura sia delle disposizioni del decreto-legge, integrate con le modifiche apportate dalla legge di conversione, che di quelle richiamate nel decreto, trascritte nelle note. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui riportati.

Le modifiche apportate dalla legge di conversione sono stampate con caratteri corsivi.

Tali modifiche sono riportate in video tra i segni (( ... )).

A norma dell'art.15, comma 5, della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), le modifiche apportate dalla legge di conversione hanno efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

#### Art. 1

Modifiche alla disciplina in materia di opzioni per la cessione dei crediti o per lo sconto in fattura

1. All'articolo 2 del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, sono apportate le seguenti modificazioni:

*((a) al comma 3-bis, il primo periodo e' soppresso e, al secondo periodo, la parola: «predetta» e' soppressa;))*

*((a-bis) al comma 3-ter, le parole: «secondo periodo del» sono soppresse;))*

*((b) dopo il comma 3-ter e' inserito il seguente:))*

*((«3-ter. 1. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli interventi di cui all'articolo 119, commi 1-ter e 4-quater, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto*

2016, per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39. La deroga di cui al primo periodo trova applicazione nel limite di 400 milioni di euro richiedibili per l'anno 2024, di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009. Il Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, nominato con decreto del Presidente della Repubblica ai sensi dell'articolo 11 della legge 23 agosto 1988, n. 400, con le funzioni ad esso attribuite ai sensi dell'articolo 2 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e gli Uffici speciali per la ricostruzione, costituiti ai sensi del comma 2 dell'articolo 67-ter del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, ciascuno per il territorio di competenza, assicurano il rispetto del predetto limite di spesa, avuto riguardo alle somme richieste, verificandone il raggiungimento ai fini della sospensione della deroga di cui al presente comma, anche avvalendosi dei dati resi disponibili nel Portale nazionale delle classificazioni sismiche gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri»;

c) il comma 3-quater e' **((abrogato))**.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 3-bis, primo periodo, del citato decreto-legge n. 11 del 2023, in vigore anteriormente alle modifiche apportate dal comma 1 **((del presente articolo))**, continuano ad applicarsi alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

a) risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, **((del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77))**, se gli interventi sono agevolati ai sensi del medesimo articolo 119 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;

b) risulta adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, se gli interventi sono agevolati ai sensi del medesimo articolo 119 e sono effettuati dai condomini;

c) risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;

d) risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020;

e) siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

3. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 3-quater, del citato decreto-legge n. 11 del 2023, in vigore anteriormente alle modifiche apportate dal comma 1 **((del presente articolo))**, continuano ad applicarsi alle spese sostenute in relazione agli interventi di cui al previgente comma 3-quater dell'articolo 2 del decreto-legge n. 11 del 2023, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto sussistano le condizioni di cui al comma 2 **((del presente articolo))** o sia stata presentata l'istanza per **((la concessione di contributi))**.

4. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1-bis, secondo periodo, del citato decreto-legge n. 11 del 2023 si applicano in relazione alle spese sostenute fino alla data di entrata in vigore del presente decreto; le stesse disposizioni continuano ad applicarsi

alle spese sostenute successivamente a tale data soltanto in relazione agli interventi per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

a) risultati presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

b) siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

5. Le disposizioni di cui all'articolo 2, commi 2 e 3, del citato decreto-legge n. 11 del 2023 non si applicano agli interventi contemplati al comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e al comma 3, lettere a) e b), del medesimo articolo 2 per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, non è stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.

Art. 1 bis

*((Fondo per sostenere gli interventi di riqualificazione nei territori interessati dagli eventi sismici))*

*((1. Al fine di sostenere gli interventi di riqualificazione energetica e strutturale eseguiti su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nei territori dei comuni, diversi da quelli di cui all'articolo 2, comma 3-ter.1, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, introdotto dall'articolo 1, comma 1, del presente decreto, interessati dai suddetti eventi a far data dal 1° aprile 2009, in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, e' istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per il successivo trasferimento al bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri, un fondo con una dotazione di 35 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a riconoscere un contributo in favore di soggetti che sostengono spese per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1-ter e 4-quater, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Il Capo del Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri, con proprio provvedimento da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, tenuto conto dell'estensione territoriale dello stato di emergenza e dello stato di avanzamento della ricostruzione successiva alle calamità, procede al riparto delle predette risorse tra i Commissari straordinari o delegati espressamente incaricati per gli interventi di ricostruzione competenti in relazione ai territori dei comuni di cui al primo periodo.))*

*((2. Per l'accesso al contributo, i soggetti di cui al comma 1 presentano, in via telematica, un'istanza ai Commissari straordinari o delegati espressamente incaricati per gli interventi di ricostruzione competenti per territorio, tenuto conto della localizzazione dell'immobile per cui è presentata l'istanza di contributo. I Commissari straordinari o delegati espressamente incaricati per gli interventi di ricostruzione competenti per territorio, procedendo in base all'ordine cronologico di presentazione delle istanze, concedono il contributo, nel limite delle risorse loro assegnate ai sensi del secondo periodo del comma 1 e fino a esaurimento delle stesse, dandone immediata comunicazione, ai fini del monitoraggio del rispetto del suddetto limite di spesa, al Ministero dell'economia e delle finanze.))*

*((3. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con l'Autorità politica delegata alla ricostruzione, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabiliti il limite massimo del contributo spettante a ciascun richiedente, il contenuto del modello standardizzato per la presentazione dell'istanza e le modalità applicative delle disposizioni del presente articolo, ivi*

*incluse quelle relative ai controlli e alla revoca del beneficio conseguente alla sua indebita fruizione.))*

*((4. Il contributo di cui al comma 1 non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi, non rileva ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e non concorre alla formazione del valore della produzione netta, di cui al decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.))*

Art. 1 ter

*((Contributo per la riqualificazione energetica e strutturale realizzata dagli enti del Terzo settore, dalle onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale))*

*((1. Al fine di sostenere la riqualificazione energetica e strutturale realizzata dai soggetti di cui alla lettera d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e' istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, un fondo con una dotazione di 100 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a riconoscere ai medesimi soggetti un contributo per le spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del citato decreto-legge n. 34 del 2020 realizzati sugli immobili iscritti nel relativo stato patrimoniale direttamente utilizzati per lo svolgimento di attivita' rientranti nelle finalita' statutarie.))*

*((2. Il contributo di cui al comma 1 e' riconosciuto ai soggetti di cui alla lettera d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 che risultano gia' costituiti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.))*

*((3. Per l'accesso al contributo, i soggetti di cui al comma 2 presentano, in via telematica, un'istanza all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), secondo un modello standardizzato definito ai sensi del comma 4. L'ENEA, previa verifica della completezza della documentazione presentata, trasmette al Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica le richieste di contributo. Il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica autorizza la concessione del contributo nel limite delle risorse di cui al comma 1 e fino a esaurimento delle stesse, dando immediata comunicazione delle risorse richieste, ai fini del monitoraggio del rispetto del suddetto limite di spesa, al Ministero dell'economia e delle finanze.))*

*((4. Con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, adottato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabiliti il limite massimo del contributo spettante a ciascun richiedente, il contenuto del modello standardizzato per la presentazione dell'istanza e le modalita' applicative delle disposizioni del presente articolo, ivi incluse quelle relative ai controlli e alla revoca del beneficio conseguente alla sua indebita fruizione.))*

*((5. Il contributo di cui al comma 1 non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi, non rileva ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e non concorre alla formazione del valore della produzione netta, di cui al decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.))*

Art. 2

Modifiche alla disciplina in materia di remissione in bonis

1. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni,

dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, non si applicano in relazione all'obbligo di comunicazione all'Agenzia delle entrate dell'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ivi incluse quelle relative alle cessioni delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni precedenti.

2. Al fine di acquisire tempestivamente le informazioni necessarie per il monitoraggio dell'ammontare dei crediti derivanti dalle opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, la sostituzione delle comunicazioni di esercizio delle opzioni previste dall'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), **((del citato decreto-Legge))** 19 maggio 2020, n. 34, di cui al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate emanato ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 121, relative alle spese sostenute nell'anno 2023 e alle cessioni delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni dal 2020 al 2022, inviate dal 1° al 4 aprile 2024, e' consentita entro il 4 aprile 2024.

### Art. 3

#### Disposizioni in materia di trasmissione dei dati relativi alle spese agevolabili fiscalmente

1. Al fine di acquisire le informazioni necessarie per il monitoraggio della spesa relativa alla realizzazione degli interventi agevolabili, a integrazione dei dati da fornire all'ENEA alla conclusione dei lavori ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, i soggetti di cui al comma 3 **((del presente articolo))** che sostengono spese per gli interventi di efficientamento energetico agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, **((trasmettono all'ENEA le seguenti informazioni inerenti agli interventi agevolati:))**

a) i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;

b) l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto;

c) l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto negli anni 2024 e 2025;

d) le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c).

2. Per le finalità di cui al comma 1, i soggetti di cui al comma 3 che sostengono spese per gli interventi antisismici agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 **((del 2020 trasmettono al Portale nazionale delle classificazioni sismiche))** gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri, già in fase di asseverazione ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti **((n. 58 del 28 febbraio 2017))**, le informazioni **((inerenti agli))** interventi agevolati, relative:

a) ai dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;

b) all'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto;

c) all'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto negli anni 2024 e 2025;

d) alle percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c).

3. Sono tenuti a effettuare la trasmissione delle informazioni di cui ai commi 1 e 2 e le relative variazioni i soggetti:

a) che entro il 31 dicembre 2023 hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 13-ter dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non hanno concluso i lavori;

b) che hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 13-ter dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, a partire dal 1° gennaio 2024.

4. Il contenuto, le modalita' e i termini delle comunicazioni di cui ai commi 1 e 2 sono definiti con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro **((sessanta giorni dalla data di entrata in vigore))** del presente decreto.

5. L'omessa trasmissione dei dati **((di cui ai commi))** 1 e 2 nei termini individuati ai sensi del comma 4 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di euro 10.000. In luogo della sanzione di cui al primo periodo, per gli interventi per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 13-ter dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici e' presentata a partire dalla data di entrata in vigore del presente decreto, l'omessa trasmissione dei dati **((di cui ai commi))** 1 e 2 comporta la decadenza dall'agevolazione fiscale e non si applicano le disposizioni dell'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44.

#### Art. 4

Disposizioni in materia di utilizzabilita' dei crediti da bonus edilizi e compensazioni di crediti fiscali

1. All'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 3, e' inserito il seguente:

«3-bis. In presenza di iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, nonche' iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti comunque emessi dall'Agenzia delle entrate in base alle norme vigenti, ivi compresi quelli per atti di recupero emessi ai sensi dell'articolo 1, commi da 421 a 423, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, e dell'articolo 38-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per importi complessivamente superiori a euro 10.000, per i quali sia gia' decorso il trentesimo giorno dalla scadenza dei termini di pagamento e non siano in essere provvedimenti di sospensione **((o per i quali sia intervenuta decadenza))** dalla rateazione, l'utilizzabilita' in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dei crediti d'imposta di cui al presente articolo, presenti nella piattaforma telematica disciplinata dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate di cui al comma 7, e' sospesa fino a concorrenza degli importi dei predetti ruoli e carichi. Restano fermi i termini di utilizzo delle singole quote annuali del credito di cui al comma 3 e l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 37, comma 49-quinquies, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Le modalita' di attuazione e la decorrenza delle disposizioni del presente comma sono definite con regolamento del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400.».

2. All'articolo 37 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, il comma 49-quinquies e' sostituito dal seguente:

«49-quinquies. In deroga all'articolo 8, comma 1, della legge 27 luglio 2000, n. 212, per i contribuenti che abbiano iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, nonche' iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti comunque emessi dall'Agenzia delle entrate in base alle norme vigenti, ivi compresi quelli per atti di recupero emessi ai sensi dell'articolo 1, commi da 421 a 423, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, e dell'articolo 38-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per importi complessivamente superiori a euro 100.000, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e non siano in essere provvedimenti di sospensione, e'

esclusa la facoltà di avvalersi della compensazione di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, fatta eccezione per i crediti indicati alle lettere e), f) e g) del **((comma 2 del medesimo articolo 17))**. La previsione di cui al primo periodo non opera con riferimento alle somme oggetto di piani di rateazione per i quali non sia intervenuta decadenza. Sono fatte salve le previsioni di cui al quarto periodo dell'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. **((Qualora non siano applicabili))** le disposizioni di cui al primo periodo, resta ferma l'applicazione **((del citato articolo 31))** del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78. Si applicano le disposizioni dei commi 49-ter e 49-quater ai meri fini della verifica delle condizioni di cui al presente comma.».

3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2024.

#### Art. 4 bis

**((Misure di razionalizzazione e coordinamento delle agevolazioni fiscali in edilizia))**

**((1. Alle banche e agli intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, alle società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del medesimo testo unico e alle imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, non è consentita la compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dei crediti d'imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, con i debiti di cui all'articolo 17, comma 2, lettere e), f) e g), del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.))**

**((2. La violazione delle disposizioni di cui al comma 1 determina il recupero del credito indebitamente compensato e dei relativi interessi e l'applicazione della sanzione tributaria amministrativa di cui all'articolo 13, comma 4, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.))**

**((3. Le previsioni dei commi 1 e 2 si applicano alle compensazioni eseguite a partire dal 1° gennaio 2025.))**

**((4. Per le spese sostenute a partire dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto in relazione agli interventi di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.))**

**((5. In deroga a quanto previsto dall'articolo 121, comma 3, secondo periodo, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, i crediti d'imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1 dello stesso articolo 121, relativi alle spese di cui al comma 4 del presente articolo, sono ripartiti in quattro quote annuali di pari importo per gli interventi di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 e in cinque quote annuali di pari importo per gli interventi di cui all'articolo 119-ter del citato decreto-legge n. 34 del 2020 e di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del citato decreto-legge n. 63 del 2013.))**

**((6. All'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 3-bis è inserito il seguente:))**

**((«3-ter. Per le banche e gli intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, per le società appartenenti a un gruppo**

*bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del medesimo testo unico e per le imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, le rate annuali utilizzabili a partire dall'anno 2025 dei crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto relative agli interventi di cui agli articoli 119 e 119-ter del presente decreto e all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, alle quali e' stato attribuito il codice identificativo univoco ai sensi del comma 1-quater del presente articolo, sono ripartite in sei rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per tali crediti. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non puo' essere usufruita negli anni successivi e non puo' essere richiesta a rimborso. Le rate dei crediti d'imposta risultanti dalla nuova ripartizione di cui ai periodi precedenti non possono essere cedute ad altri soggetti oppure ulteriormente ripartite. Le disposizioni di cui ai periodi precedenti non si applicano ai soggetti che abbiano acquistato le rate dei predetti crediti a un corrispettivo pari o superiore al 75 per cento dell'importo delle corrispondenti detrazioni, a condizione che dichiarino tale circostanza, ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, mediante apposita comunicazione all'Agenzia delle entrate, da inviare in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dall'articolo 3, comma 3, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, improrogabilmente entro il 31 dicembre 2024. Per le rate dei crediti la cui cessione e' comunicata successivamente a tale data, la comunicazione di cui al periodo precedente e' effettuata contestualmente all'accettazione della cessione prevista dal provvedimento emanato ai sensi del comma 7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono definite le modalita' di attuazione del presente comma e il contenuto e le modalita' di presentazione della predetta comunicazione. Ferme restando le sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, la violazione delle disposizioni di cui ai periodi precedenti determina il recupero del credito indebitamente compensato e dei relativi interessi e l'applicazione della sanzione tributaria amministrativa di cui all'articolo 13, comma 4, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471».)*

*((7. A decorrere dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente decreto, non e' in ogni caso consentito l'esercizio dell'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, lettera b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, in relazione alle rate residue non ancora fruite delle detrazioni derivanti dalle spese per gli interventi di cui al comma 2 del medesimo articolo 121.))*

Art. 4 ter

*((Attivita' di vigilanza e controllo degli enti comunali in relazione agli interventi di cui agli articoli 119 e 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34))*

1. Ferme restando le ulteriori ipotesi di partecipazione dei comuni all'accertamento dei tributi erariali previste ai sensi della normativa di riferimento, il competente ufficio comunale che, nell'ambito delle attivita' di vigilanza e di controllo previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, rilevi l'inesistenza, totale o parziale, degli interventi di cui agli articoli 119 e 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ne fornisce segnalazione qualificata agli uffici della Guardia di finanza e dell'Agenzia delle entrate nella cui circoscrizione sono ubicati gli immobili oggetto della segnalazione.

2. Ai comuni che effettuano le segnalazioni di cui al comma 1 si applicano le disposizioni in materia di partecipazione dei comuni al contrasto all'evasione fiscale di cui all'articolo 1, comma 1, del

decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e di cui all'articolo 2, comma 10, lettera b), del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

#### Art. 5

##### Presidi antifrode in materia di cessione dei crediti ACE

1. All'articolo 19, comma 6, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al terzo periodo, le parole «con facolta' di successiva cessione» sono sostituite dalle seguenti: «senza facolta' di successiva cessione»;

b) dopo il quarto periodo sono inseriti i seguenti: «In presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, ai fini del recupero del credito e dei relativi interessi, sussiste anche la responsabilita' in solido dei soggetti cessionari. Alle cessioni di cui al terzo periodo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 122-bis del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.».

2. I crediti che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, sono stati precedentemente oggetto di cessione ai sensi dell'articolo 19, comma 6, terzo periodo, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, possono costituire oggetto esclusivamente di una ulteriore cessione ad altri soggetti, alle condizioni ivi previste.

#### Art. 6

Misure per il monitoraggio dei crediti d'imposta per investimenti in beni strumentali e per attivita' di ricerca, sviluppo e innovazione di cui ai Piani Transizione 4.0 e Transizione 5.0

1. Ai fini della fruizione dei crediti d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi di cui all'articolo 1, commi da 1057-bis a 1058-ter, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, e dei crediti d'imposta per investimenti in attivita' di ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica e design e ideazione estetica di cui all'articolo 1, commi 200, 201 e 202, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ivi incluse le attivita' di innovazione tecnologica finalizzate al raggiungimento di obiettivi di innovazione digitale 4.0 e di transizione ecologica di cui ai commi 203, quarto periodo, 203-quinquies e 203-sexies del medesimo articolo 1 della legge n. 160 del 2019, le imprese sono tenute a comunicare preventivamente, in via telematica, l'ammontare complessivo degli investimenti **((che intendono))** effettuare a decorrere dalla data di entrata in vigore del **((presente decreto))**, la presunta ripartizione negli anni del credito e la relativa fruizione. La comunicazione e' aggiornata al completamento degli investimenti di cui al primo periodo. La comunicazione telematica di completamento degli investimenti e' effettuata anche per gli investimenti di cui al primo periodo realizzati a decorrere dal 1° gennaio 2024 e fino al giorno antecedente alla data di entrata in vigore del **((presente decreto))**. Le comunicazioni di cui al presente comma sono effettuate sulla base del modello adottato con decreto direttoriale 6 ottobre 2021 del Ministero dello sviluppo economico. Per le finalita' di cui al presente articolo, con apposito decreto direttoriale del Ministero delle imprese e del made in Italy, sono apportate le necessarie modificazioni al decreto 6 ottobre 2021, anche per quel che concerne il contenuto, le modalita' e i termini di invio delle comunicazioni di cui al presente comma.

2. Il Ministero delle imprese e del made in Italy comunica mensilmente al Ministero dell'economia e delle finanze i dati di cui al presente articolo necessari ai fini del monitoraggio di cui all'articolo 17, comma 12, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

3. Per gli investimenti in beni strumentali nuovi di cui all'articolo 1, commi da 1057-bis a 1058-ter, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, relativi all'anno 2023, la compensabilita' dei crediti

maturati e non ancora fruiti e' subordinata alla comunicazione effettuata secondo le modalita' di cui al decreto direttoriale di cui al comma 1.

*((3-bis. All'articolo 38 del decreto-Legge 2 marzo 2024, n. 19, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 aprile 2024, n. 56, sono apportate le seguenti modificazioni:))*

*((a) al comma 2, primo periodo, le parole: «negli anni 2024 e 2025» sono sostituite dalle seguenti: «dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025»;*)

*((b) al comma 10:))*

*((1) al secondo periodo, la parola: «quotidianamente» e' sostituita dalla seguente: «mensilmente»;*)

*((2) dopo il terzo periodo sono inseriti i seguenti: «Tra le comunicazioni periodiche e' ricompresa quella volta a dimostrare l'effettuazione degli ordini accettati dal venditore, con pagamento di acconto in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione sia per gli investimenti di cui al comma 4 che per gli investimenti di cui al comma 5, lettera a), da trasmettere, entro trenta giorni dalla prenotazione del credito d'imposta, pena la decadenza dal beneficio. Resta fermo che il termine ultimo di conclusione dell'investimento che da' diritto alla maturazione del credito e' il 31 dicembre 2025»;*)

*((c) al comma 16, dopo le parole: «sia rilevata la fruizione, anche parziale, del credito d'imposta» sono inserite le seguenti: «in assenza dei relativi presupposti».*)

## Capo II

Ulteriori disposizioni urgenti di natura fiscale e in materia di amministrazione finanziaria

### Art. 7

#### Disposizioni urgenti in materia fiscale

1. Le disposizioni dell'articolo 6-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212, non si applicano agli atti emessi prima del 30 aprile 2024 e a quelli preceduti da un invito ai sensi del decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, emesso prima della medesima data.

2. Agli atti di cui al comma 1 si applica la disciplina vigente prima del 30 aprile 2024.

3. *((Qualora l'Amministrazione finanziaria o gli enti impositori territoriali abbiano))*, prima della data di entrata in vigore del presente decreto, comunicato al contribuente lo schema d'atto di cui all'articolo 6-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212, agli atti emessi con riferimento alla medesima pretesa si applica comunque la proroga dei termini di decadenza prevista dal comma 3, terzo periodo, del medesimo articolo.

4. Al fine di assicurare l'ordinato svolgimento delle attivita' di alimentazione degli archivi relativi agli aiuti di Stato, con riferimento alle misure straordinarie adottate per il contrasto alla *((pandemia di COVID-19))*, all'articolo 35, comma 1, lettere b), b-bis) e b-ter), del decreto-legge 21 giugno 2022, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2022, n. 122, i termini del 31 marzo e del 30 settembre 2024 sono prorogati al 30 novembre 2024.

5. All'articolo 10 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, dopo il comma 1-bis e' aggiunto il seguente

«1-ter. La sanzione prevista al comma 1 si applica agli operatori che violano gli obblighi di trasmissione previsti dall'articolo 22, comma 5, terzo periodo, del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157. La sanzione di cui al primo periodo e' applicata per ogni omesso, tardivo o errato *((invio dei dati))* e non si applica l'articolo 12 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.».

6. All'articolo 3, comma 12-undecies, del *((decreto-Legge 30 dicembre))* 2023, n. 215, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 febbraio 2024, n. 18, le parole: «31 marzo 2024», ovunque ricorrano, sono sostituite dalle seguenti: «31 maggio 2024» e le parole: «1° aprile 2024», sono sostituite dalle seguenti: «1° giugno 2024».

7. I soggetti che, entro il termine del 30 settembre 2023, non

di cui all'articolo 1, commi da 174 a 178, della legge 29 dicembre 2022, n. 197, riguardanti le dichiarazioni validamente presentate relative al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2021 e ai periodi d'imposta precedenti, possono comunque procedere alla predetta regolarizzazione, fermo restando il rispetto delle altre condizioni e modalita' ivi previste, se entro il 31 maggio 2024 versano le somme dovute in un'unica soluzione e rimuovono le irregolarita' od omissioni. In alternativa al pagamento in un'unica soluzione, i soggetti di cui al primo periodo possono versare, entro il 31 maggio 2024, un importo pari a cinque delle otto rate previste dall'articolo 1, comma 174, della legge 29 dicembre 2022, n. 197, e le tre rate residue, sulle quali sono applicati gli interessi nella misura del 2 per cento annuo a decorrere dal 1° giugno 2024, entro i termini previsti dal medesimo comma 174. In tal caso, la regolarizzazione si perfeziona con il versamento delle somme dovute entro il 31 maggio 2024 e la rimozione delle irregolarita' od omissioni entro la medesima data. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, di una delle rate successive a quella in scadenza il 31 maggio 2024, entro il termine di pagamento della **((rata successiva comporta))** la decadenza dal beneficio della rateazione e l'iscrizione a ruolo degli importi ancora dovuti, nonche' della sanzione di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, applicata sul residuo dovuto a titolo di imposta, e degli interessi nella misura prevista all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, con decorrenza dalla data del 1° giugno 2024. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 1, comma 175, terzo periodo, della legge 29 dicembre 2022, n. 197.

**((7-bis. All'articolo 5, comma 9, primo periodo, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, le parole: «entro il 30 luglio 2024» sono sostituite dalle seguenti: «entro il 31 ottobre 2024»..))**

**((7-ter. All'articolo 5, comma 1-bis, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, le parole: «entro la scadenza del 30 giugno 2024» sono sostituite dalle seguenti: «entro la scadenza del 30 settembre 2024»..))**

**((7-quater. Per l'anno 2024, il termine del 30 aprile previsto dall'articolo 3, comma 5-quinquies, del decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 febbraio 2022, n. 15, e' differito al 30 giugno 2024. Restano fermi i termini di pagamento delle rate gia' stabiliti con regolamento comunale. Sono in ogni caso valide ed efficaci le deliberazioni di cui al medesimo articolo 3, comma 5-quinquies, del decreto-legge n. 228 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 15 del 2022, eventualmente intervenute tra il 1° maggio 2024 e la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto..))**

Art. 7 bis

**((Interpretazione autentica dei commi 1 e 2 dell'articolo 6-bis della legge n. 212 del 2000, in materia di ambito di applicazione del contraddittorio preventivo))**

**((1. Il comma 1 dell'articolo 6-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212, si interpreta nel senso che esso si applica esclusivamente agli atti recanti una pretesa impositiva, autonomamente impugnabili dinanzi agli organi della giurisdizione tributaria, ma non a quelli per i quali la normativa prevede specifiche forme di interlocuzione tra l'Amministrazione finanziaria e il contribuente ne' agli atti di recupero conseguenti al disconoscimento di crediti di imposta inesistenti..))**

**((2. Il comma 2 dell'articolo 6-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212, si interpreta nel senso che tra gli atti per i quali non sussiste il diritto al contraddittorio da individuare con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze rientrano altresì quelli di diniego di istanze di rimborso, in funzione anche del relativo valore..))**

Art. 8

## Disposizioni in materia di Amministrazione finanziaria

1. All'articolo 51 del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, dopo il comma 2-quater, e' inserito il seguente:

«2-quinquies. In coerenza con gli obiettivi generali indicati al comma 1, il Consiglio di presidenza della giustizia tributaria, al fine di assicurare la sicurezza, la continuita' e lo sviluppo del sistema informatico del governo autonomo della magistratura tributaria, si avvale della societa' di cui all'articolo 83, comma 15, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.».

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze, in presenza di richiesta da parte di una regione (***del riversamento***) diretto, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 6 maggio 2011, n. 68, del gettito derivante dall'attivita' di recupero fiscale riferita ai tributi propri derivati e alle addizionali alle basi imponibili dei tributi erariali, di cui al medesimo decreto legislativo n. 68 del 2011, puo' procedere, unitamente all'Agenzia delle entrate e previo parere dell'Avvocatura dello Stato, alla stipulazione di un'intesa con la regione medesima, che preveda il pagamento da parte dello Stato della misura del 90 per cento del capitale dovuto, con rinuncia della regione ad ogni pretesa in ordine agli accessori e alle spese legali. (***Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente comma***) si provvede ai sensi dell'articolo 1, comma 818, della legge 29 dicembre 2022, n. 197.

3. Al fine di garantire maggiore efficienza ed efficacia all'azione amministrativa delle agenzie fiscali in considerazione dei rilevanti impegni derivanti dall'attuazione della riforma dell'amministrazione fiscale prevista dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dalla (***Legge***) 9 agosto 2023, n. 111, le risorse variabili dei fondi risorse decentrate relativi agli anni 2023 e 2024 dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli (***sono incrementate rispettivamente***) di 38 milioni di euro e di 13 milioni di euro (***per ciascuno degli anni 2023 e 2024***), in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75. Per l'attuazione del presente comma e' autorizzata la spesa di 51 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024 e 2025. Ai relativi oneri, pari a 51 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024 e 2025, si provvede mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo di cui all'articolo 62, comma 1, del decreto legislativo 27 dicembre 2023, n. 209. Conseguentemente, l'Agenzia delle entrate e l'Agenzia delle dogane e dei monopoli provvedono a versare all'entrata del (***bilancio dello Stato Le somme***) accantonate nei propri bilanci, destinate al trattamento economico accessorio, in eccedenza rispetto a quanto previsto dal citato articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75.

### Art. 9

Misure in favore dei territori interessati da eccezionali eventi meteorologici e per grandi eventi

1. Per la realizzazione degli interventi previsti dall'articolo 25, comma 2, lettera c), (***del codice della protezione civile, di cui al decreto legislativo***) 2 gennaio 2018, n. 1, una quota pari a 66 milioni di euro delle risorse di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto-legge 29 settembre 2023, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 novembre 2023, n. 170, e' destinata ai territori colpiti dall'emergenza derivante dagli eccezionali eventi meteorologici verificatisi sul territorio della Regione Toscana nel mese di novembre 2023 e per i quali e' stato dichiarato lo stato di emergenza con delibere del Consiglio dei ministri del 3 novembre 2023 e del 5 dicembre 2023, pubblicate, rispettivamente, nella Gazzetta Ufficiale n. 265 del 13 novembre 2023 e n. 295 del 19 dicembre 2023. Ai relativi oneri, pari a 66 milioni di euro per l'anno 2024, si provvede mediante corrispondente versamento all'entrata del bilancio dello Stato, a valere sulle risorse disponibili presso la contabilita' speciale 1778, intestata all'Agenzia delle entrate, ai

sensi dell'articolo 1, commi da 2 a 5, della legge 29 dicembre 2022, n. 197, e di cui all'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 30 marzo 2023, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 maggio 2023, n. 56. Alla compensazione degli effetti finanziari in termini di fabbisogno e di indebitamento netto, pari a 45 milioni di euro per l'anno 2024 e 21 milioni di euro per l'anno 2025, si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo per la compensazione degli effetti finanziari non previsti a legislazione vigente conseguenti all'attualizzazione di contributi pluriennali, di cui all'articolo 6, comma 2, del decreto-legge 7 ottobre 2008, n. 154, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 2008, n. 189.

2. Al fine di assicurare la concessione e l'operatività delle garanzie dello Stato in relazione ai finanziamenti accordati ai sensi dell'articolo 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, all'articolo 1, comma 762, della legge 29 dicembre 2022, n. 197, le parole: «e all'articolo 5, comma 4, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229» sono sostituite dalle seguenti: «all'articolo 5, comma 4, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e all'articolo 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2023, n. 213».

3. Al fine di fronteggiare le emergenze di sicurezza urbana e di controllo del territorio, comprese quelle derivanti dagli eccezionali eventi meteorologici che nel mese di luglio 2023 hanno colpito il territorio della Regione siciliana, i comuni capoluogo di città metropolitana della Regione siciliana, che alla data del 31 dicembre 2023 hanno terminato il periodo di risanamento quinquennale decorrente dalla redazione dell'ipotesi di bilancio stabilmente riequilibrato, sono autorizzati ad assumere a tempo indeterminato, a partire dal 1° aprile 2024, mediante procedure concorsuali semplificate ai sensi dell'articolo 35-quater, comma 3-bis, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, o mediante scorrimento di graduatorie vigenti di altre amministrazioni, comunque in deroga al previo espletamento delle procedure di cui agli articoli 30 e 34-bis del medesimo decreto legislativo n. 165 del 2001, 100 unità di personale non dirigenziale del corpo della polizia locale.

4. Le assunzioni di cui al comma 3 sono autorizzate in deroga ai vincoli assunzionali di cui all'articolo 1, comma 557, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, nonché in deroga all'articolo 33, comma 2, del decreto-legge 30 aprile 2019 n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.

5. Ai concorsi per le assunzioni di cui al comma 3 provvede il Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri tramite la **((Commissione per l'attuazione del progetto di riqualificazione delle pubbliche amministrazioni (RIPAM))**), che provvede, con propria delibera, alla individuazione delle commissioni esaminatrici.

6. Agli oneri derivanti **((dall'attuazione del comma 3))**, pari a euro 2.925.000 per l'anno 2024 **((e a euro 3.900.000 annui))** a decorrere dall'anno 2025, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo **((per far fronte ad esigenze))** indifferibili di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

7. In considerazione dell'eccezionale afflusso di pellegrini e turisti previsto per le celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica **((per l'anno 2025))**, per i titolari di permesso di soggiorno per motivi religiosi per i quali è prevista l'iscrizione volontaria al Servizio sanitario nazionale ai sensi dell'articolo 34, comma 3, **((del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di cui al decreto legislativo))** 25 luglio 1998, n. 286, l'entità del contributo di cui al suddetto comma è fissato nella misura prevista dal comma 5 del citato articolo 34 per i casi di cui al comma 4, lettera a), del medesimo articolo.

**((7-bis. Al fine di dare attuazione ai programmi promossi dal G7 nell'ambito della dichiarazione ministeriale del 15 marzo 2024 su industria, tecnologia e digitale, con particolare riguardo alle iniziative volte a colmare il divario digitale dei Paesi in via di sviluppo e di garantire al Ministero delle imprese e del made in Italy le risorse necessarie a predisporre le misure logistiche e organizzative per la riunione conclusiva dei lavori del G7 in tale**

ambito, e' autorizzata la spesa di euro 800.000 per l'anno 2024 ed euro 700.000 per l'anno 2025. Ai relativi oneri, pari a euro 800.000 per l'anno 2024 ed euro 700.000 per l'anno 2025, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2024-2026, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2024, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle imprese e del made in Italy.))

Art. 9 bis

((Disposizioni finanziarie))

((1. L'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 86, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e' incrementata di 140,8 milioni di euro per l'anno 2026, 1.604 milioni di euro per l'anno 2027, 1.481,2 milioni di euro per l'anno 2028, 519,8 milioni di euro per l'anno 2035, 1.059,2 milioni di euro per l'anno 2036, 617 milioni di euro per l'anno 2037, 602,4 milioni di euro per l'anno 2038, 437,6 milioni di euro per l'anno 2039, 334,6 milioni di euro per l'anno 2040, 231,7 milioni di euro per l'anno 2041, 128,7 milioni di euro per l'anno 2042 e 25,7 milioni di euro per l'anno 2043. Per il potenziamento delle attivita' di manutenzione ordinaria poste in essere dalla societa' Ferrovie dello Stato italiane Spa e' autorizzata la spesa di 100 milioni di euro per l'anno 2026 e di 100,4 milioni di euro per l'anno 2027.))

((2. Il Fondo di cui all'articolo 44, comma 1, del codice della protezione civile, di cui al decreto legislativo 2 gennaio 2018, n. 1, e' incrementato di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025 e 2026.))

((3. Il Fondo di cui all'articolo 19, comma 1, della legge 8 luglio 1998, n. 230, e' incrementato di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025 e 2026.))

((4. Il fondo di cui all'articolo 62, comma 1, del decreto legislativo 27 dicembre 2023, n. 209, e' incrementato di 100 milioni di euro per l'anno 2025.))

((5. Il Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, e' incrementato di 142,6 milioni di euro per l'anno 2025, 198,6 milioni di euro per l'anno 2026, 48,4 milioni di euro per l'anno 2027 e 97,8 milioni di euro per l'anno 2028.))

((6. Le risorse destinate all'Agenzia del demanio per l'acquisto, la manutenzione e la ristrutturazione di immobili sono incrementate di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.))

((7. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono apportate le seguenti modificazioni:))

((a) al comma 652, le parole: «dal 1° luglio 2024» sono sostituite dalle seguenti: «dal 1° luglio 2026»;;))

((b) al comma 676, le parole: «dal 1° luglio 2024» sono sostituite dalle seguenti: «dal 1° luglio 2025».))

((8. All'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo il comma 3-bis e' inserito il seguente:))

((«3-ter. Per le spese agevolate ai sensi del presente articolo sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033, escluse quelle di cui al comma 3-bis, l'aliquota di detrazione e' ridotta al 30 per cento».))

((9. Il comma 473 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n. 234, si interpreta nel senso che tra i soggetti destinatari di 20 milioni di euro destinati alle regioni per ciascuno degli anni dal 2022 al 2024, in dotazione al fondo ivi previsto, sono comprese anche le province autonome di Trento e di Bolzano. La disposizione di cui al presente comma e' approvata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 104 del testo unico delle leggi costituzionali concernenti lo statuto speciale per il Trentino-Alto Adige, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670.))

((10. Agli oneri derivanti dagli articoli 1-bis, 1-ter e 4-bis, comma 4, e dai commi da 1 a 8 del presente articolo, determinati in

212 milioni di euro per l'anno 2024, 1.068,6 milioni di euro per l'anno 2025, 1.058,4 milioni di euro per l'anno 2026, 1.892,35 milioni di euro per l'anno 2027, 1.618,2 milioni di euro per l'anno 2028, 902,5 milioni di euro per l'anno 2029, 2.131,1 milioni di euro per l'anno 2030, 1.254,9 milioni di euro per l'anno 2031, 1.242,4 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2032 al 2034, 634,6 milioni di euro per l'anno 2035, 1.059,2 milioni di euro per l'anno 2036, 617 milioni di euro per l'anno 2037, 602,4 milioni di euro per l'anno 2038, 437,6 milioni di euro per l'anno 2039, 334,6 milioni di euro per l'anno 2040, 231,7 milioni di euro per l'anno 2041, 128,7 milioni di euro per l'anno 2042, 25,7 milioni di euro per l'anno 2043 e 61,8 milioni di euro per l'anno 2044, si provvede:))

((a) quanto a 1.068,6 milioni di euro per l'anno 2025, 1.058,6 milioni di euro per l'anno 2026, 1.893 milioni di euro per l'anno 2027, 1.618,8 milioni di euro per l'anno 2028, 213,6 milioni di euro per l'anno 2029, 283,2 milioni di euro per l'anno 2030, 386,1 milioni di euro per l'anno 2031, 489,1 milioni di euro per l'anno 2032, 592,1 milioni di euro per l'anno 2033, 695 milioni di euro per l'anno 2034, 634,6 milioni di euro per l'anno 2035, 1.059,2 milioni di euro per l'anno 2036, 617,8 milioni di euro per l'anno 2037, 602,4 milioni di euro per l'anno 2038, 437,6 milioni di euro per l'anno 2039, 334,6 milioni di euro per l'anno 2040, 231,7 milioni di euro per l'anno 2041, 128,7 milioni di euro per l'anno 2042 e 25,7 milioni di euro per l'anno 2043, mediante corrispondente utilizzo di quota parte delle maggiori entrate e delle minori spese derivanti dall'articolo 4-bis, comma 4, e dai commi 7 e 8 del presente articolo;))

((b) quanto a 40 milioni di euro per l'anno 2024, mediante corrispondente utilizzo delle somme versate all'entrata del bilancio dello Stato ai sensi dell'articolo 148, comma 1, della Legge 23 dicembre 2000, n. 388, che, alla data del 10 maggio 2024, non sono riassegnate ai pertinenti programmi e che sono acquisite per detto importo all'erario;))

((c) quanto a 688,9 milioni di euro per l'anno 2029, 600 milioni di euro per l'anno 2030, 868,8 milioni di euro per l'anno 2031, 753,3 milioni di euro per l'anno 2032, 650,3 milioni di euro per l'anno 2033 e 547,4 milioni di euro per l'anno 2034, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 86, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266;))

((d) quanto a 247,9 milioni di euro per l'anno 2030, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 394, della Legge 30 dicembre 2021, n. 234;))

((e) quanto a 1.000 milioni di euro per l'anno 2030, mediante riduzione delle somme iscritte nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 1, comma 1072, della Legge 27 dicembre 2017, n. 205, per 200 milioni di euro, ai sensi dell'articolo 1, comma 95, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, per 400 milioni di euro, e ai sensi dell'articolo 1, comma 14, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, per 400 milioni di euro, per le finalità indicate, rispettivamente, dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 21 luglio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 226 del 27 settembre 2017, dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 28 novembre 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 28 del 2 febbraio 2019, dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 giugno 2019, recante ripartizione delle risorse del Fondo finalizzato al rilancio degli investimenti delle amministrazioni centrali dello Stato e allo sviluppo del paese, e dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 23 dicembre 2020, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 41 del 18 febbraio 2021;))

((f) quanto a 12 milioni di euro per l'anno 2024, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 74, comma 1, della Legge 23 dicembre 2000, n. 388;))

((g) quanto a 89 milioni di euro per l'anno 2024 e 61,8 milioni di euro per l'anno 2044, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla Legge 27 dicembre 2004, n. 307;))

((h) quanto a 20.018.331 euro per l'anno 2024, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2024-2026,

*nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2024, allo scopo parzialmente utilizzando:))*

*((1) L'accantonamento relativo al Ministero dell'economia e delle finanze, quanto a 189.560 euro;))*

*((2) L'accantonamento relativo al Ministero delle imprese e del made in Italy, quanto a 254.022 euro;))*

*((3) L'accantonamento relativo al Ministero del lavoro e delle politiche sociali, quanto a 683.543 euro;))*

*((4) L'accantonamento relativo al Ministero della giustizia, quanto a 5.893 euro;))*

*((5) L'accantonamento relativo al Ministero degli affari esteri e della cooperazione internazionale, quanto a 6.438.334 euro;))*

*((6) L'accantonamento relativo al Ministero dell'istruzione e del merito, quanto a 286.247 euro;))*

*((7) L'accantonamento relativo al Ministero dell'interno, quanto a 9.324 euro;))*

*((8) L'accantonamento relativo al Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, quanto a 865.754 euro;))*

*((9) L'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, quanto a 1.926.540 euro;))*

*((10) L'accantonamento relativo al Ministero dell'universita' e della ricerca, quanto a 3.899.526 euro;))*

*((11) L'accantonamento relativo al Ministero della difesa, quanto a 1.015.944 euro;))*

*((12) L'accantonamento relativo al Ministero dell'agricoltura, della sovranita' alimentare e delle foreste, quanto a 358.498 euro;))*

*((13) L'accantonamento relativo al Ministero della cultura, quanto a 2.418.258 euro;))*

*((14) L'accantonamento relativo al Ministero della salute, quanto a 17.218 euro;))*

*((15) L'accantonamento relativo al Ministero del turismo, quanto a 1.649.670 euro;))*

*((i) quanto a 20 milioni di euro per l'anno 2024, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 14, comma 19, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;))*

*((l) quanto a 20 milioni di euro per l'anno 2024, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1-quater del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176;))*

*((m) quanto a 10.981.669 euro per l'anno 2024, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 74, comma 1, della legge 23 dicembre 2000, n. 388.))*

*((11. Quota parte delle maggiori entrate derivanti dall'articolo 4-bis, comma 4, per un importo pari a 700 milioni di euro per l'anno 2025 e 1.700 milioni di euro per l'anno 2026, restano acquisite all'erario ai fini del miglioramento degli andamenti tendenziali di finanza pubblica, in coerenza con gli obiettivi programmatici vigenti per gli anni 2025 e 2026 fissati dalla Nota di aggiornamento del Documento di economia e finanza 2023.))*

Art. 9 ter

*((Clausola di salvaguardia))*

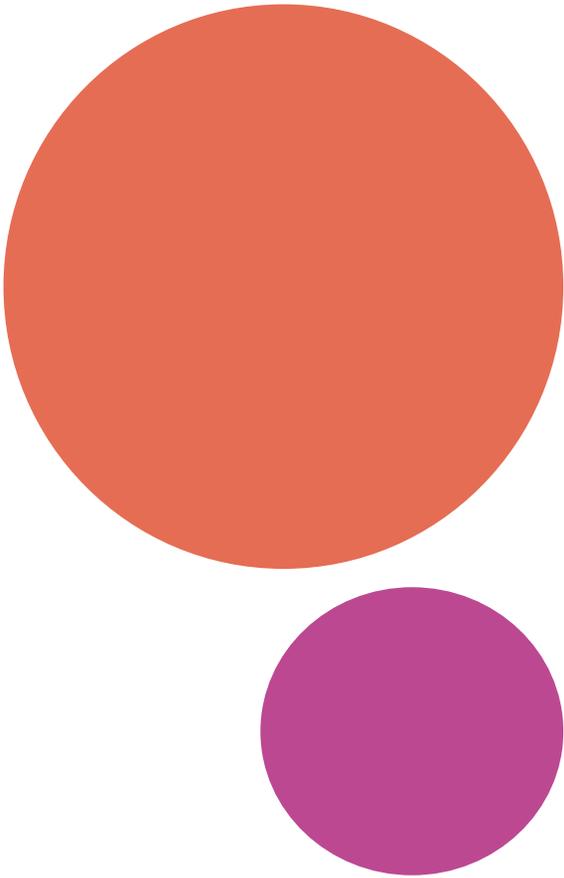
*1. ((Le disposizioni del presente decreto si applicano nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.))*

Art. 10

Entrata in vigore

*1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della*

Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.



# Tablelle scadenze superbonus e bonus ordinari Accesso alle detrazioni e modalità di fruizione

# Superbonus - scadenze, condizioni e aliquote

Beneficiari/interventi	Termini e Condizioni necessarie per fruire del Superbonus	Aliquote	Termine sostenimento spese	
<b>CONDOMINI</b>	# delibera dei lavori prima del 19 novembre 2022 e CILAS al 31.12.2022	<b>110%</b>	31 dicembre 2023	
	# delibera dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022 e CILAS al 25.11.2022			
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti		<b>90%</b>	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-		70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
-		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
<b>MINI CONDOMINI IN MONOPROPRIETÀ (EDIFICI SINO A 4 UNITÀ POSSEDUTI DA UNA PERSONA FISICA)</b>	# CILAS al 25 novembre 2022	<b>110%</b>	31 dicembre 2023	
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti		<b>90%</b>	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-		70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
-		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
<b>ONLUS, Aps, ODV senza requisiti co.10-bis, art. 119, DL 34/2020</b>	# CILAS al 25 novembre 2022	<b>110%</b>	31 dicembre 2023	
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti		<b>90%</b>	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-		70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
-		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
<b>Onlus, Aps, Odv con requisiti co.10-bis, art. 119, DL 34/2020</b>	-	<b>110%</b>	31 dicembre 2025	
<b>UNIFAMILIARI E UNITÀ INDIPENDENTI IN EDIFICI PLURIFAMILIARI</b>	# 30% dei lavori realizzato entro il 30 settembre 2022	<b>110%</b>	31 dicembre 2023	
	# beneficiario proprietario/titolare di altro diritto reale sull'unità	90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023	
	# unità abitazione principale del proprietario/titolare di altro diritto reale			
# beneficiario con reddito ≤ 15.000 euro ("quoziente familiare")				
<b>IACP</b>	-	<b>110%</b>	30 giugno 2023	
	se al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento		31 dicembre 2023	
<b>INTERVENTI ZONE TERREMOTATE</b>	-	<b>110%</b>	31 dicembre 2025	

Beneficiari/interventi	Condizioni per cessione/sconto
<p style="text-align: center;"><b>CONDOMINI</b></p>	<p># <b>Delibera dei lavori e CILAS entro il 17.02.2023</b> e, entro il <b>30.03.2024</b>, sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati</p>
<p style="text-align: center;"><b>MINI CONDOMINI IN MONOPROPRIETÀ</b> (EDIFICI SINO A 4 UNITÀ POSSEDUTI DA UNA PERSONA FISICA)</p>	<p># <b>CILAS entro il 17.02.2023</b> e, entro il <b>30.03.2024</b>, sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati</p>
<p style="text-align: center;"><b>ONLUS, APS, ODV, <u>CON</u> e <u>SENZA</u> requisiti co.10-bis, art. 119, DL 34/2020</b> <b>IACP GESTORI / PROPRIETARI DI EDIFICI IN CONDOMINIO</b></p>	<p># <b>Costituzione Ente al 17.02.2023</b></p> <p># <b>CILAS, o istanza per acquisizione del titolo in caso di demolizione e ricostruzione, e delibera condominiale in caso di interventi condominiali, entro il 30.03.2024</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>INTERVENTI ZONE TERREMOTATE / ZONE ALLUVIONATE</b></p>	<p><b>IMMOBILI DANNEGGIATI DAL SISMA IN ABRUZZO, LAZIO, MARCHE E UMBRIA</b></p>
	<p># <b>Opzioni ammesse nei limiti di 400 milioni di euro per l'anno 2024</b>, di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009 per interventi con istanze presentate <b>dal 30.03.2024</b></p> <p># <b>CILAS, o istanza per acquisizione del titolo in caso di demolizione e ricostruzione, e delibera condominiale in caso di interventi condominiali, o istanza per concessione contributi presentate <u>entro il 30.03.2024</u></b></p>
	<p><b>IMMOBILI DIVERSI DAI PRECEDENTI DANNEGGIATI DAL SISMA POST 1° APRILE 2009 E NELLE ZONE ALLUVIONATE DELLE MARCHE</b></p>
<p># <b>CILAS, o istanza per acquisizione del titolo in caso di demolizione e ricostruzione, e delibera condominiale in caso di interventi condominiali, o istanza per concessione contributi presentata <b>entro il 30.03.2024</b></b></p>	

## Bonus «ordinari» - scadenze e aliquote

### Termini e condizioni per fruire dei bonus «ordinari»

AGEVOLAZIONE	PERCENTUALI	ANNI DI FRUIZIONE	SCADENZA
<b>ECOBONUS</b>	50%, 65% 70% (condomini a determinate condizioni) - 75% (condomini a determinate condizioni)	10	<b>31.12.2024</b>
<b>SISMABONUS</b>	50%, 70% (+1 classe sismica) 80% (+2 classi sismiche) 75% (condomini + 1 classe sismica) - 85% (condomini +2 classi sismiche)	5 <i>Per le spese sostenute nel 2024 detrazione in 10 anni</i>	
<b>SISMABONUS "ACQUISTI"</b>	75% (+1 classe sismica) 85% (+2 classi sismiche)	5 <i>Per le spese sostenute nel 2024 detrazione in 10 anni</i>	
<b>ECO+SISMA «CONDOMINI»</b>	80% (condomini + 1 classe sismica) - 85% (+2 classi sismiche)	10	
<b>BONUS RISTRUTTURAZIONI</b>	50%	10	
<b>BONUS MOBILI</b>	50%	10	
<b>BONUS VERDE</b>	36%	10	
<b>BONUS BARRIERE</b>	75%	5 <i>Per le spese sostenute dal 2024 detrazione in 10 anni</i>	<b>31.12.2025</b>

## Bonus «ordinari» - condizioni di accesso alla cessione del credito e allo sconto in fattura

Termini e condizioni	
AGEVOLAZIONE	CONDIZIONI PER L'ACCESSO ALLA CESSIONE DEL CREDITO E ALLO SCONTO IN FATTURA
ECOBONUS	<p># <b>richiesta del titolo abilitativo entro il 17.02.2023</b> e, entro il <b>30.03.2024</b>, sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati</p> <p># <b>per gli interventi in edilizia libera entro il 17.02.2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avvio di lavori e, entro il <b>30.03.2024</b>, sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati</li> <li>• accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi e, entro il <b>30.03.2024</b>, sostenimento di parte spese comprovate da fatture per lavori già realizzati</li> <li>• dichiarazione sostitutiva del cedente/committente che attesti la data dell'avvio dei lavori o dell'accordo entro il <b>17.02.2023</b>, e, al <b>30.03.2024</b>, sostenimento di parte spese comprovate da fatture per lavori già realizzati</li> </ul>
SISMABONUS	
ECO+SISMA «CONDOMINI»	
BONUS RISTRUTTURAZIONI	
SISMABONUS ACQUISTI	<p># <b>richiesta del titolo abilitativo entro il 17.02.2023</b></p>
BONUS RISTRUTTURAZIONI PER ACQUISTO DI CASE RISTRUTTURATE E DI BOX DI NUOVA COSTRUZIONE	
BONUS BARRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CONDOMINI</li> <li>• PERSONE FISICHE PROPRIETARIE DI UNIFAMILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE CON QUOZIENTE FAMILIARE ≤ 15 MILA EURO (O CON COMPONENTE NUCLEO FAMILIARE DISABILE)</li> </ul>
	<p># per le spese sostenute dal <b>01.01.2024</b> fino al <b>30.03.2024</b>: <b>senza condizioni</b></p> <p># <b>per le spese sostenute dopo il 30.03.2024:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>richiesta</b> del titolo abilitativo, ove previsto, entro il <b>30.03.2024</b></li> <li>• <b>interventi in edilizia libera: entro il 30.03.2024</b> avvio dei lavori o, se non sono iniziati i lavori, sussista l'accordo vincolante con versamento di acconto sul prezzo</li> </ul>
	ALTRI SOGGETTI AGEVOLATI DIVERSI DAI PRECEDENTI
	<p># <b>richiesta del titolo abilitativo, ove previsto, entro il 30.12.2023</b></p> <p># <b>per gli interventi in edilizia libera entro il 30.12.2023:</b> avvio dei lavori o accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e un acconto sul prezzo</p>

## **U28-14 - DI Salva Casa: il commento Ance sulle nuove semplificazioni** **L'Ance fornisce un primo commento sulle semplificazioni in materia edilizia e urbanistica previste dal DI Piano Casa**

Con il nuovo Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 rubricato “ *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica* ”, cd. “ *Salva-Casa* ” pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29/05/2024, sono state introdotte importanti modifiche al “Testo Unico dell’Edilizia”. L’obiettivo dichiarato nella relazione illustrativa allegata al decreto è di superare le attuali rigidità della normativa e facilitare la commerciabilità degli immobili, in particolare quelli a destinazione residenziale. Fino ad oggi, infatti, la presenza di difformità minori rispetto allo stato legittimo degli immobili ha rappresentato un ostacolo significativo sia per la compravendita sia per gli interventi di riqualificazione.

Il provvedimento mira a superare alcune problematiche ricorrenti fornendo una disciplina più omogenea. L’attenzione dedicata a questi temi è sicuramente un segnale positivo. Tuttavia, secondo l’ANCE sarebbe auspicabile che, durante la fase di conversione del decreto, fossero apportati ulteriori modifiche finalizzate a migliorare l’applicabilità delle nuove disposizioni.

In particolare, il Decreto Legge, in vigore dal 30 maggio 2024 contiene norme su:

- attività edilizia libera
- stato legittimo dell’immobile
- cambi di destinazione d’uso
- tolleranze costruttive ed esecutive
- nuovo accertamento di conformità in sanatoria
- alienazione immobili abusivi

Il Decreto contiene, inoltre, alcune disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate durante l’emergenza Covid con l’obiettivo di mantenere quelle che si ritengono di utilità sociale (es. finalità sanitarie, assistenziali e educative), oltre ad alcune norme di chiusura volte ad un coordinamento con altre normative.

Per approfondire :

- la nota tecnica per l’analisi dettagliata dei contenuti del decreto;
- la tabella di sintesi dei contenuti del decreto “Salva-Casa”;
- il testo del DL n. 69/2024 pubblicato in GU

**Decreto-legge 69/2024  
cd. "Salva casa"**

*Disposizioni urgenti in  
materia di semplificazione  
edilizia e urbanistica*

**30 maggio 2024**

## I contenuti del decreto-legge

<i>PREMESSA</i> .....	2
<i>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (ART. 1, COMMA 1, LETT. A) – MODIFICA ART. 6 DPR 380/2001)</i> .....	3
<i>STATO LEGITTIMO (ART. 1, COMMA 1, LETT. B) – MODIFICA ART. 9-BIS DPR 380/2001)</i> .....	5
<i>CAMBI DI DESTINAZIONE D’USO (ART. 1, COMMA 1, LETT. C) – MODIFICA ART. 23-TER DPR 380/2001)</i> .....	7
<i>TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE (ART. 1, COMMA 1, LETT. F) – MODIFICA ART. 34-BIS DPR 380/2001)</i> ...	10
<i>DIFFORMITÀ PARZIALI E NUOVO ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA (ART.1, COMMA 1, LETT. E), G), H), I) – MODIFICA ARTICOLI 34, 36, 36-BIS, 37 DPR 380/2001 E ART. 3, COMMA 4)</i> .....	14
<i>ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI (ART. 1, COMMA 1, LETT. D) – MODIFICA ART. 31 DPR 380/2001)</i> .....	19
<i>DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI (ART. 1 COMMA 2 DECRETO-LEGGE)</i> .....	20
<i>STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE REALIZZATE DURANTE IL PERIODO DI EMERGENZA DA COVID-19 (ART. 2)</i> .....	21

## Premessa

Con il Decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69 rubricato “*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*” vengono approvate nuove modifiche al Dpr 380/2001 “Testo Unico Edilizia” con l’obiettivo, come dichiarato nella relazione illustrativa allegata al decreto, di superare le attuali rigidità che caratterizzano questa normativa e agevolare la commerciabilità degli immobili, soprattutto a destinazione residenziale, fino ad oggi resa difficile a causa della presenza di difformità minori rispetto allo stato legittimo dell’immobile, fondamentale al momento sia della compravendita, sia per l’esecuzione di interventi di riqualificazione e rigenerazione.

Si tratta di un provvedimento che per la prima volta cerca di affrontare alcune problematiche che avevano, come noto, trovato in passato delle soluzioni “straordinarie” (es. CILAS Superbonus).

L’attenzione al tema è, quindi, da valutare positivamente con la necessità di apportare dei miglioramenti che, si auspica, possano avvenire in sede di conversione.

In particolare, il Decreto Legge, in vigore dal 30 maggio 2024, contiene norme su:

- ✚ attività edilizia libera
- ✚ stato legittimo dell’immobile
- ✚ cambi di destinazione d’uso
- ✚ tolleranze costruttive ed esecutive
- ✚ nuovo accertamento di conformità in sanatoria
- ✚ alienazione immobili abusivi

Il Decreto prevede, inoltre, anche alcune disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate durante l’emergenza Covid con l’obiettivo di mantenere quelle che si ritengono di utilità sociale (es. finalità sanitarie, assistenziali e educative), oltre ad alcune norme di chiusura volte ad un coordinamento con altre normative.

Di seguito l’analisi e le prime considerazioni sulle nuove norme come introdotte dal DL n. 69/2024 (*le modifiche sono riportate in rosso*).

## Attività edilizia libera (art. 1, comma 1, lett. a) – modifica art. 6 Dpr 380/2001)

### DISPOSIZIONE NORMATIVA

#### **Art. 6 (L) Attività edilizia libera**

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

(omissis)

*b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge **o di porticati** rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;*

***b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;***

(omissis)

### COMMENTO

La norma apporta due modifiche all'articolo **6 del DPR 380/2001** che disciplina le attività eseguibili in regime di edilizia libera (ossia senza alcun titolo edilizio) in particolare su:

1. installazione delle vetrate panoramica (VEPA) - (lettera b-bis);
2. installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici (nuova lettera b-ter)

#### **CHIUSURA PORTICATI CON VEPA**

Con la prima modifica si interviene ad ampliare la possibilità di installazione delle VEPA (ossia le vetrate panoramiche scorrevoli) in regime di edilizia libera includendo **la chiusura di porticati** ossia "tutti gli elementi edilizi coperti al piano terreno degli edifici, intervallati da colonne o pilastri aperti

su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio" (v. Definizioni uniformi dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo approvato con Intesa della Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016). Si tratta di un'ulteriore semplificazione che interviene dopo la liberalizzazione di queste strutture finalizzata a chiarirne maggiormente l'ambito di applicazione in linea anche con l'obiettivo (come specificato nella relazione illustrativa) di migliorare le prestazioni acustiche ed energetiche degli edifici.

Naturalmente anche la chiusura di porticati con le VEPA è soggetta a tutte le condizioni riportate nell'art. 6, comma 1, lett. b-bis) del Dpr 380/2001 (inserita a suo tempo dal DL 115/2022 - [vedi news Ance del 28 settembre 2022](#)) già previste per balconi e logge:

- essere **amovibili e totalmente trasparenti**;
- **assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici**, di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, di riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- **non dare vita a spazi stabilmente chiusi** con conseguente variazione di volumi e di superfici che possano generare nuova volumetria;
- **non comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile** anche da superficie accessoria a superficie utile;
- **favorire una naturale micro-aerazione** dei vani interni domestici;
- avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo** e l'ingombro apparente e da **non modificare le preesistenti linee architettoniche**.

#### **OPERE PER LA PROTEZIONE DAL SOLE O DA AGENTI ATMOSFERICI**

Quanto alle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici **quando la struttura principale è costituita da tende**, il nuovo comma b-ter riporta una elencazione che non è chiaro se sia un numero chiuso (*da sole, da esterno, a pergola con telo retrattile anche impermeabile, a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili*) e sono ammesse in regime di edilizia a determinate condizioni:

- devono essere **addossate o annesse** agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- **non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso** con conseguente variazione di volumi e superfici;
- devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente**;
- devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

Si evidenzia al riguardo che il **Glossario dell'attività edilizia libera, allegato al DM 2 marzo 2018**, già ricomprendeva l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di talune tipologie di tende (tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo – cfr. Punto 50 del Glossario). Peraltro, vale la pena ricordare che il richiamato DM ricomprende in edilizia libera anche la realizzazione di: gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo; pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo.

## DISPOSIZIONI COMUNI

Rimane invariato quanto già specificato nella norma ossia che l'installazione delle VEPA e delle opere di protezione dagli agenti atmosferici, come previsto al comma 1 dell'articolo 6 TUE, è in ogni caso subordinata al rispetto delle:

- **prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;**  
- **normative di settore** fra cui quella in tema di vincoli paesaggistici. Si richiamano al riguardo alcune **voci attinenti previste nell'Allegato A del DPR 31/2017 che elenca le opere e gli interventi esclusi dal previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e cioè:**

- **A.2** relativa agli interventi sui prospetti degli edifici (*purché nel rispetto di specifiche condizioni e ad esclusione di alcune tipologie di immobili vincolati come ad esempio quelli ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. a), b) del D.lgs. 42/2004*);

- **A.12** *"l'installazione di serre ad uso domestico con superficie non superiore a 20 mq"* e la **voce A.17** che esclude le *"installazioni esterne poste a corredo di attività economiche... attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo"*.

- **A.22** che esenta invece l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato.

L'installazione delle vetrate panoramiche potrebbe rientrare anche nell'Allegato B, punto B.3 del Dpr 31/2017 relativo agli *"interventi sui prospetti (...) comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti"* tra cui *"modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne; (...) realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze (...)"* e quindi essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata.

L'installazione delle tende da sole e delle altre similari tipologie descritte dal nuovo comma b-ter) potrebbe, invece, rientrare nella **voce A.22** che esenta, come detto, l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato.

Infine, per entrambe le nuove tipologie (VEPA porticati e Opere di protezione dagli agenti atmosferici) dovrà inoltre essere verificata la presenza di specifiche **disposizioni nell'ambito del regolamento condominiale**.

## **Stato legittimo (art. 1, comma 1, lett. b) – modifica art. 9-bis Dpr 380/2001)**

### **DISPOSIZIONE NORMATIVA**

#### **Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

(omissis)

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa ~~e o~~ da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato ~~l'intero immobile o unità immobiliare~~ **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono*

*ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui ~~al secondo periodo~~ al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

## COMMENTO

La norma è finalizzata a facilitare la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile o parte di esso apportando modifiche alla documentazione amministrativa che assume a tal riguardo valore probante.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte può ora essere dimostrato:

- dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o **anche solamente dall'ultimo titolo edilizio relativo a lavori che abbiano interessato l'immobile o l'unità immobiliare**, senza quindi la necessità di risalire ai titoli abilitativi precedenti, in considerazione della nota difficoltà di reperimento di titoli edilizi cosiddetti datati; in tale ipotesi viene inserita una precisazione ossia che il titolo sia stato rilasciato **all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o legittimato la stessa**. Tale inciso, come ampiamente spiegato nella relazione illustrativa del decreto-legge, serve a tutelare l'affidamento dell'interessato nei casi in cui il titolo edilizio "richiamato" - con il quale si intende attestare lo stato legittimo - è stato già oggetto di verifiche da parte della p.a. che ne abbia accertato la piena "legittimità" non rilevando difformità pregresse e non è quindi necessario procedere a nuove verifiche. Si ritiene, al momento, che ciò debba riferirsi indistintamente a titoli edilizi rilasciati a seguito di un procedimento "ordinario" come quello del permesso di costruire ma anche per CILA e SCIA che com'è noto seguono un iter diverso. Tale inciso e comunque i suoi aspetti applicativi dovranno essere maggiormente chiariti in sede di conversione;
- dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- **dai titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria di cui agli articoli 36 e nuovo 36bis (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);**

- **dal pagamento della sanzione pecuniaria dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire** (che, come indicato all'articolo 38 comma 2 produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria)
- **dal pagamento delle sanzioni previste per:**
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE);
  - per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE);
  - per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE);
  - la dichiarazione di cui all'articolo 34-*bis* concernente le tolleranze costruttive.

Grazie alla modifica normativa sono, dunque, state ricomprese tra le modalità per certificare la regolarità edilizia e urbanistica, anche le diverse forme di fiscalizzazione dell'abuso edilizio che fino ad ora non consentivano, secondo la prevalente giurisprudenza, la piena regolarizzazione dell'immobile, oltre che le tolleranze.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, sembrerebbe restare invariato quanto già previsto ossia che stato legittimo è:

- quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto,
- da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,
- e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

## **Cambi di destinazione d'uso (art. 1, comma 1, lett. c) – modifica art. 23-ter Dpr 380/2001)**

### **DISPOSIZIONE NORMATIVA**

#### **Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

*1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.*

*1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di*

*settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.*

*1-ter. Sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.*

*1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.*

*1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie.*

*2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.*

*3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso **di un intero immobile** all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.*

## COMMENTO

Il Decreto contiene una serie di modifiche ed integrazioni all'art. 23-ter del Dpr 380/2001 finalizzate, secondo quanto dichiarato nella relazione illustrativa del provvedimento, ad *“agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane”*.

In particolare, si prevede che il cambio d'uso *“senza opere”* di una singola unità immobiliare è sempre consentito:

- 1) all'interno della stessa categoria funzionale (**cd. cambio “orizzontale”** – ad es. il cambio dell'unità abitativa da residenza a studio o ufficio professionale), nel rispetto delle normative di settore e ferme restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni;
- 2) tra le diverse categorie elencate all'art. 23-ter, comma 1 (**cd. cambio “verticale”** – ad es. da residenza a turistico/ricettivo o da direzionale a produttivo, ecc., con esclusione della destinazione rurale) nell'ambito di immobili ubicati nelle **zone A, B e C come individuate dal DM 1444/1968**

(ovvero nelle zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali) a determinate condizioni:

- se la **nuova forma di utilizzo sia conforme a quella prevalente nell'immobile;**
- qualora l'**unità immobiliare sia ubicata al piano terra, il cambio d'uso a residenza è ammesso nei soli casi previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio comunale** (ossia vi deve essere una specifica previsione del piano per quella destinazione come già previsto oggi).

Il passaggio ad una diversa categoria funzionale **non comporta**, comunque, **obbligo di reperimento di ulteriori aree a standard** ai sensi del DM 1444/1968 o di **ulteriori spazi per parcheggi** ai sensi dell'art. 41 sexies Legge 1150/1942. Tale norma riproduce, anche se in una versione più limitata, quanto previsto di recente dal nuovo art. 1-quater della Legge 338/2000 come inserito dal DL 19/2024 in tema di agevolazione dei cambi d'uso per realizzare nuovi studentati finanziati con fondi PNRR ([vedi news Ance del 2 maggio 2024](#)).

Tutti i mutamenti d'uso senza opere relativi a singole unità immobiliari sono consentiti previa **presentazione al Comune competente di una SCIA** ai sensi dell'art. 19 Legge 241/1990 (il richiamo dovrebbe essere al Testo unico e non alla Legge 241/90), ferme restando le normative regionali più favorevoli. In presenza di opere edilizie, restano ferme le disposizioni del dpr 380/2001.

Sul cambio d'uso di interi edifici resta fermo quanto già previsto dall'art. 23-ter, comma 3, per quelli "orizzontali": *"Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito."*

Le nuove disposizioni si ritiene che, nel complesso, rappresentino una semplificazione minore e comunque parziale, dovendo essere valutate attentamente con riferimento agli impatti rispetto alle singole normative regionali che nel testo vengono fatte salve "se più favorevoli" ma sembrerebbe con riferimento solo al tema del titolo edilizio (SCIA). Restano pertanto ferme le previsioni regionali che consentono questi mutamenti previa CILA ovvero che li considerano attività edilizia libera ([vedi dossier Ance "Le regole per cambiare la destinazione d'uso" del 30 aprile 2024](#)).

Sembrerebbe, invece, superato, almeno per le singole unità immobiliari ubicate nelle zone A, B e C, quanto previsto dalla Tabella allegata al d.lgs. 222/2016 (Sezione II Edilizia, Punto 39) che, suscitando molti dubbi, assoggetta a permesso di costruire i mutamenti d'uso "verticali" realizzati anche senza opere.

In ogni caso, sarebbe stato opportuno un intervento più ampio e comprensivo anche di agevolazioni specifiche per i cambi d'uso anche con opere, fondamentali per far partire i processi di rigenerazione urbana, che si auspica possa essere oggetto di ripensamento in sede di conversione del decreto-legge.

Sotto il profilo tecnico si evidenzia che la Relazione illustrativa richiama una definizione di singola unità immobiliare che appare mutuata dalla materia fiscale più che dall'edilizia e cioè *"l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare"*.

Inoltre, occorre comprendere cosa si intende per “senza opere” e cioè se sono consentiti interventi che ricadono nella manutenzione ordinaria o comunque interventi da eseguire in edilizia libera nonché interventi finalizzati all’eliminazione delle barriere architettoniche o di adeguamento igienico- sanitario. Sia nei cambi “orizzontali” che in quelli “verticali” è spesso necessaria la realizzazione di opere, con il rischio di vanificare l’intento di agevolare il recupero degli edifici e destinarli ad usi più coerenti con i bisogni sociali ed economici di un territorio.

Da chiarire anche il riferimento alla possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni e in particolare se esso riguarda le condizioni già vigenti ovvero eventuali altre che in futuro potranno essere approvate dai Comuni.

Quanto ai cambi d’uso “verticali” occorre chiarire come sia possibile stabilire se la nuova forma di utilizzo dell’unità immobiliare è conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell’immobile.

Al riguardo, si evidenzia che nel 2020 è stato eliminato dall’art. 23-ter comma 2 il riferimento al criterio della **superficie utile** per stabilire la destinazione d’uso prevalente di un immobile o di una unità immobiliare (“*La destinazione d’uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile*”). Oggi l’art. 23-ter, comma 2 rinvia per questa necessità alla documentazione di cui all’art. 9-bis, comma 1-bis e cioè a quella che deve essere utilizzata per dimostrare lo stato legittimo degli edifici, fra cui prima di tutto i titoli abilitativi che hanno interessato l’immobile.

### **Tolleranze costruttive ed esecutive (art. 1, comma 1, lett. f) – modifica art. 34-bis Dpr 380/2001)**

#### **DISPOSIZIONE NORMATIVA**

##### **Art. 34-bis Tolleranze costruttive**

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

*a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*

*b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*

*c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*

*d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.*

*1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.”;*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

*2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

*3. Le tolleranze esecutive di cui ~~ai commi 1 e 2~~ al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

*3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.*

*3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.”*

## COMMENTO

La norma introduce *in primis* il comma 1-bis dell'art. 34 bis Dpr 380/2001 il quale prevede, **per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, una **riparametrazione dell'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare**.

Per la determinazione della superficie utile si dovrà far riferimento alla sola superficie prevista dal titolo edilizio che ha abilitativo l'intervento escludendo gli eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc..) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i limiti del:

- 2% per una superficie utile superiore a 500 mq;
- 3% per una superficie utile tra i 300 e 500 mq;
- 4% per una superficie utile tra i 100 e 300 mq;
- 5% per una superficie inferiore a 100 mq.

Qualora tali tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico l'art. 3, comma 1, del decreto-legge in esame prevede l'**esclusione dell'autorizzazione paesaggistica**.

Tale previsione nasce dall'esigenza, come evidenziata dalla relazione illustrativa, di allineare il regime delle tolleranze costruttive previsto dall'art. 34 bis Dpr 380/2001 a quello previsto Dpr 31/2017 (Allegato A., punto A. 31) che già include tra gli interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica *"le opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime"*.

Al riguardo, proprio in virtù dell'obiettivo di coordinamento normativo che la norma persegue, si esprimono perplessità sulla circostanza che tale coordinamento sia previsto solo con riferimento alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024, senza prendere in considerazione anche quelle realizzate successivamente a tale data e quanto previsto a regime.

La norma introdotta nulla specifica poi con riferimento all'eventualità in cui gli scostamenti rientranti nelle tolleranze previste determinino il superamento dei parametri previsti sia dal **DM 2 aprile 1968, n. 1444/1968** *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765"* sia dal **DM 5 luglio 1975** *"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"*.

Al riguardo si evidenzia ad esempio che la **Regione Emilia-Romagna, con la Circolare del 27 dicembre 2011**, aveva già chiarito espressamente che non determina violazione edilizia:

- rispetto alle misure minime sulla distanza tra edifici previste dal DM 1444/1968 in caso di costruzione realizzata ad una distanza inferiore a quella prevista e progettata (es. la distanza effettiva è inferiore a 10 metri tra edifici con pareti finestrate), entro i limiti delle tolleranze;

- il divario in più o in meno, entro i limiti delle tolleranze, della misura dell'altezza (tra cui quella minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975).

Inoltre, sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il Decreto introduce il nuovo comma 2 bis dell'art. 34 bis Dpr 380/2001 il quale disciplina alcune casistiche rientranti nelle **tolleranze esecutive (c.d. geometriche o di cantiere)**. In particolare, sono considerate tolleranze:

- il minore dimensionamento dell'edificio
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Si evidenzia che alcune di tali casistiche sono **già previste a regime da alcune realtà regionali**, tra cui l'Emilia-Romagna (Lr 23/2004 e Circolare n. 410371 del 05/06/2018), il Piemonte (Lr 19/1999) e l'Umbria (Lr 1/2015). Per tale ragione si ritiene limitativo che tali previsioni siano state delimitate temporalmente ai soli interventi posti in essere in data antecedente al 24 maggio 2024.

Non è stato poi risolto il problema se tali tolleranze possano comunque superare eventuali diverse **prescrizioni previste a livello locale** (es. regolamenti edilizi o specifiche indicazioni previste nell'ambito di altri provvedimenti locali).

Inoltre, il testo del Decreto inserisce nell'articolo 34-bis il comma 3-bis che descrive i requisiti e le procedure per attestare la **conformità degli interventi edilizi in zone sismiche**, in presenza, appunto, delle tolleranze costruttive introdotte. Viene specificata la documentazione necessaria e il processo di approvazione/autorizzazione da parte delle autorità competenti.

In dettaglio, per le unità immobiliari situate nelle zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità), il tecnico deve **attestare** che gli interventi rispettino le prescrizioni della sezione I del Capo IV della Parte II del Testo Unico Edilizia, ovvero della Normativa tecnica per l'edilizia per le costruzioni in zone sismiche.

L'attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento (i contenuti minimi sono indicati dall'articolo 93, comma 3 del Testo Unico Edilizia), deve essere trasmessa allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale. Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, secondo l'articolo 94-bis, comma 1, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo da parte della regione.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la **dichiarazione sulle tolleranze costruttive**, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L'attuale formulazione del comma 3-bis **non fornisce chiarezza in merito all'attestazione del rispetto delle Norme Tecniche delle Costruzioni**, richiamate nella sezione I del Capo IV della Parte II del Testo Unico Edilizia, da parte degli interventi interessati da tolleranze costruttive. Infatti, non

è specificato se le Norme Tecniche, cui il tecnico deve riferirsi nell'attestazione, debbano essere quelle vigenti al momento della realizzazione dell'intervento – come sarebbe logico – oppure quelle vigenti oggi, al momento della presentazione dell'istanza. Sarebbe opportuno che il testo facesse esplicito riferimento alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'intervento, in maniera del tutto analoga al successivo articolo 36-bis relativo alle ipotesi di parziale difformità (dove si stabilisce che, per la conformità edilizia, "la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento").

Il Decreto infine introduce un nuovo comma 3-ter in base al quale l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei **diritti dei terzi**. Tali limitazioni dovranno essere verificate dal tecnico abilitato il quale dovrà eventualmente indicare le attività necessarie per eliminarle o presentare, se necessari, i relativi titoli edilizi.

Viene inoltre previsto che la formazione di tali titoli e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione da parte del tecnico abilitato della dichiarazione, prevista dal comma 3, necessaria ai fini dell'attestazione dello stato legittimo.

Si evidenzia che tale previsione, applicandosi a tutte le casistiche di tolleranze previste dall'art. 34 bis Dpr 380/2001, potrà implicare un aggravio sia a carico del privato sia del tecnico abilitato.

***Difformità parziali e nuovo accertamento di conformità in sanatoria (art.1, comma 1, lett. e), g), h), i) – modifica articoli 34, 36, 36-bis, 37 Dpr 380/2001 e art. 3, comma 4)***

## DISPOSIZIONE NORMATIVA

### **Art. 34 (L) *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire***

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al ~~doppio del costo di produzione~~ **triplo del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al ~~doppio del valore venale~~ **triplo del valore venale**, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

### **Art. 36 (L) ~~Accertamento di conformità~~ **Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali****

1. In caso di interventi realizzati ~~in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa,~~ **in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata**

*di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali* fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, ~~34, comma 1~~, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. ~~Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.~~

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

#### **Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità**

*1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.*

*2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.*

*3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.*

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

**Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività ~~e accertamento di conformità~~**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il

dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

~~4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.~~

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo ~~36-36-bis~~.

#### **Art. 3, comma 4 del Decreto-legge 69/2024**

La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

## COMMENTO

Le norme relative agli articoli 36, 36-bis e 37 del Dpr 380/2001 sono volte a riscrivere **“l'accertamento di conformità in sanatoria”** ossia l'istituto che regola i casi, le condizioni e il procedimento per ottenere la sanatoria “in via ordinaria” delle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio ma previste e quindi consentite dalla strumentazione urbanistica e edilizia comunale.

In particolare, vengono individuate due tipologie di accertamento di conformità in sanatoria, differenziando:

1. gli **interventi eseguiti in assenza, totale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23 Dpr 380/2001**, per i quali, in quanto fattispecie di maggiore gravità, **continua a permanere l'attuale regime della doppia conformità** urbanistica ed edilizia (previsioni di piano e normativa tecnica), ossia della necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (art. 36);

2. gli **interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire nonché quelli realizzati in assenza o in difformità dalla Scia “semplice” di cui all'art. 22 Dpr 380/2001**, per i quali vi è il **superamento della doppia conformità**: si prevede che è sufficiente provare la **conformità urbanistica ad oggi** (al momento della presentazione della domanda) e la **conformità edilizia** (normativa tecnica) **all'epoca della realizzazione** (nuovo art. 36-bis).

In questi ultimi casi il titolare dell'opera può richiedere allo Sportello Unico dell'edilizia (ovvero, laddove non costituito, all'Ufficio tecnico comunale) il permesso di costruire o presentare la Scia in sanatoria che dovranno essere accompagnate da una **dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la necessaria conformità** come sopra descritta. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione indicata dell'art. 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo del Dpr 380/2001 ai fini dello stato legittimo ovvero, qualora non sia possibile accertarla, mediante dichiarazione del tecnico interessato.

Nel testo del Decreto-legge (art. 3, comma 4) si specifica espressamente che la presentazione della domanda di permesso di costruire o della Scia ai sensi del nuovo articolo 36-bis **non dà diritto alla restituzione di somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate** dal comune o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto. Sotto questo profilo si evidenzia che la norma è valutata attentamente sotto il profilo della diversità delle casistiche e della sua legittimità.

Nei casi di difformità parziali si introduce la cd. sanatoria condizionata (non consentita dalla giurisprudenza) in base alla quale il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'**esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate**. Nonostante sia richiesta la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera bisognerà capire come queste condizioni vadano di fatto a richiedere anche per la disciplina edilizia la relativa conformità alla normativa vigente alla domanda di presentazione.

Il rilascio del permesso in sanatoria è sempre subordinato al **pagamento, a titolo di oblazione, del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (importi compresi fra 1.032 e 30.984 €)** e si prevede che una parte di queste entrate (in particolare 1/3 di esse) siano destinate obbligatoriamente alla demolizione delle opere abusive (fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile), agli interventi di rigenerazione urbana e aree degradate, ecc. (art. 1, comma 2 del Decreto-legge – con riferimento alla destinazione dei proventi vedi anche quanto previsto in merito all'applicazione dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo del Dpr 380/2001 come modificato dal presente Decreto Legge).

Sul punto si evidenzia che **non esiste una definizione normativa di parziale difformità**. La stessa si ricava dalla giurisprudenza in rapporto a ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale e cioè si è in presenza di difformità parziale solo quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Consiglio di Stato, sentenza 30/03/2017, n. 1484) ([vedi dossier Ance "Variazioni essenziali: quadro normativo regionale" del 7 febbraio 2024](#)).

Vi è infine una norma per gli **immobili soggetti a vincolo paesaggistico** che **possono essere sanati** previo rilascio del **parere favorevole dell'autorità competente** e pagamento di una sanzione pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito attraverso la trasgressione. Sul punto non è stato chiarito il rapporto con l'articolo 167 del Dlgs 42/2004 che non consente l'accertamento di compatibilità paesaggistica se non in limitati casi minori nei quali non vi deve essere stato incremento di volume o superficie esistente.

Sempre con riferimento agli immobili vincolati sotto il profilo paesaggistico, si evidenzia inoltre **la divergenza con l'art. 32, comma 3 del Dpr 380/2001** in base al quale gli interventi realizzati con variazioni essenziali su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. **Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.** Quest'ultima norma contrasta evidentemente con la possibilità degli immobili vincolati di avere parziali difformità ed essere assoggettati alla nuova procedura di sanatoria dell'art. 36-bis. Tali aspetti dovranno essere chiariti in sede di conversione.

Quanto alla chiusura del procedimento, si prevede che, fatta salva nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico la sospensione del termine fino alla definizione della compatibilità paesaggistica, lo Sportello Unico provvede sulla domanda di sanatoria entro 45 gg, decorsi inutilmente i quali essa si intende accolta. Si è in presenza, dunque, di una importante innovazione rispetto a quanto tuttora previsto dall'art. 36 sull'accertamento di conformità in sanatoria delle fattispecie abusive più gravi, per le quali permane una forma di silenzio rigetto decorsi 60 gg dalla presentazione della domanda.

Quanto all'art. 37 (**interventi eseguiti in assenza o in difformità della SCIA**) esso viene modificato estendendo anche in questi casi il regime nuovo in merito all'eliminazione della "doppia conformità" con in questo caso lasciando invariata la sanzione pecuniaria prevista dalla normativa vigente (doppio aumento del valore venale e comunque in misura non inferiore a 516 euro).

Infine, viene modificato l'art. 34 in tema di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al PdC, prevedendo un **incremento delle sanzioni pecuniarie** previste dal doppio al triplo del costo di produzione, in caso di immobili a destinazione residenziale e dal doppio al triplo del valore venale delle opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

### ***Alienazione immobili abusivi (art. 1, comma 1, lett. d) – modifica art. 31 Dpr 380/2001)***

#### **DISPOSIZIONE NORMATIVA**

***Art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali***

*(omissis)*

*5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, **culturali, paesaggistici, ambientali** o di rispetto dell'assetto idrogeologico **previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel***

*rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2 della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.*  
(omissis)

## COMMENTO

La norma modifica l'art. **31, comma 5, del Dpr 380/2001** prevedendo, in riferimento all'**opera abusiva** - ossia realizzata in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali – una procedura diversa da quella vigente.

In particolare, si prevede che qualora non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti, può procedere all'**alienazione del bene e della relativa area di sedime** condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive.

Al riguardo viene specificato che:

- **è preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso** alla procedura di alienazione;
- **il valore venale dell'immobile** è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei **costi per la rimozione delle opere abusive**.

L'art. **1, comma 2, del Decreto** obbliga inoltre i Comuni a destinare una quota pari ad un terzo delle entrate derivanti dall'alienazione di cui sopra (oltre che dalle sanzioni applicate a seguito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità di cui al nuovo articolo 36-bis come sopra esposto):

- per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva, in questo caso la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile;
- per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

## ***Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni (art. 1 comma 2 decreto-legge)***

## DISPOSIZIONE NORMATIVA

### **Art. 1**

*2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, ultimo periodo e all'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo, sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione*

*delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.*

## COMMENTO

La norma obbliga i Comuni a destinare una **quota pari ad un terzo** delle entrate derivanti da:

- **alienazione del bene immobile abusivo** ossia realizzato in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali quando ciò sia consentito ai sensi delle nuove previsioni dell'articolo 31 comma 5 TUE;
- somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità di cui al nuovo articolo 36-bis.

Tali somme sono destinate alla:

- **demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale**, fatta salva, in questo caso la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile
- **realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.**

## **Strutture amovibili temporanee realizzate durante il periodo di emergenza da Covid-19 (art. 2)**

### DISPOSIZIONE NORMATIVA

#### **Art. 2 (Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19)**

*1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili Covid-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore della presente disposizione possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.*

*2. Per le finalità di cui al comma 1, gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Resta ferma la facoltà per il Comune territorialmente competente di richiederne in qualsiasi momento la rimozione, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti di cui al comma 1.*

3. Nella comunicazione sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed è altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.

4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

4. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

## COMMENTO

La previsione normativa, che non costituisce in tal caso una modifica o integrazione del TUE, è finalizzata a rendere possibile il **mantenimento delle strutture amovibili** realizzate durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato a seguito del diffondersi dell'epidemia da Covid-19.

Le condizioni necessarie per poter mantenere le predette strutture, anche **in deroga al limite temporale dei 180 giorni** previsto dall'articolo 6 comma 1 lettera e-bis, sono:

- rispetto delle prescrizioni urbanistiche comunali e delle normative di settore;
- utilizzo solo per finalità: sanitarie, assistenziali, educative (non sono dunque compresi i dehors realizzati da bar e ristoranti)
- dimostrazione comprovata della perdurante necessità di utilizzo.

Dal punto di vista procedurale occorre presentare una Comunicazione di inizio lavori asseverata dove andranno indicate le comprovate e obiettive esigenze di mantenimento e l'epoca di realizzazione della struttura.

Il Comune può richiedere la rimozione delle strutture non conformi con provvedimento motivato. L'applicazione delle disposizioni non deve limitare i diritti dei terzi.



## Edilizia libera

- chiusura **porticati** con VEPA;
- installazione di **opere** per la **protezione da sole** o **agenti atmosferici**.



## Tolleranze

- per **interventi ante 24 maggio 2024 riparametrata tolleranza costruttiva** in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare (da un minimo del 2% ad un massimo del 5%); se l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico viene esclusa la necessità di autorizzazione paesaggistica;
- per **interventi ante 24 maggio 2024 specificate** alcune **casistiche** rientranti nelle cd. **tolleranze geometriche**;
  - specifiche **previsioni** per unità immobiliari situate in **zone sismiche**.



## Stato legittimo

- Dimostrabile anche solo dall'ultimo titolo edilizio relativo a lavori che abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare;
- comprovato anche dai titoli rilasciati in sanatoria, dal pagamento delle sanzioni pecuniarie e dalle tolleranze.



## Cambio d'uso

- cambio «**orizzontale**» **senza opere singola unità immobiliare**: consentito con **SCIA** nel rispetto normativa di settore; strumenti urbanistici comunali possono prevedere specifiche condizioni;
- cambio «**verticale**» **senza opere singola unità immobiliare**: consentito con **SCIA** nelle **zone A, B e C** se la forma di utilizzo è conforme a quella prevalente nell'immobile; se l'unità immobiliare è al piano terra, consentito nei soli casi previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio; **NO reperimento standard e parcheggi**.



## Accertamento di conformità

- **Eliminazione doppia conformità** → necessaria conformità urbanistica solo al momento della domanda e conformità edilizia all'epoca della realizzazione per: 1) **parziali difformità dal PdC o dalla Scia alternativa a PdC**; 2) **assenza o difformità dalla Scia**.
- **Sanatoria condizionata** in alcuni casi all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria
  - **Silenzio-assenso**: se il Comune non si esprime sulla richiesta entro 45 gg per pdC in sanatoria e 30 gg per Scia in sanatoria
  - **Sanzione pecuniaria** pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (fra 1.032 e 30.984 €).

Il DL Salva-casa in pillole	
<b>EDILIZIA LIBERA</b>	<p>Ampliata la categoria dell'edilizia libera con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ la chiusura di porticati con le VEPA</li> <li>➤ l'installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici.</li> </ul>
<b>STATO LEGITTIMO</b>	<p>Semplificata la verifica dello stato legittimo che può essere ora comprovato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ anche solo dal titolo che ha legittimato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o unità immobiliare;</li> <li>➤ anche da tutti i titoli rilasciati in sanatoria purché siano state pagate le relative sanzioni (superamento della c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio)</li> <li>➤ dalle dichiarazioni del tecnico sulle tolleranze costruttive.</li> </ul>
<b>TOLLERANZE</b>	<p>Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• viene riparametrata l'attuale tolleranza del 2 % in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare (da un minimo del 2% ad un massimo del 5%); in tali casi se l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico viene esclusa la necessità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica;</li> <li>• sono specificate alcune casistiche rientranti nelle cd. tolleranze geometriche;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sono previste specifiche previsioni per unità immobiliari situate in zone sismiche.</li> <li>➤ Si prevede che l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi; eventuali limitazioni dovranno essere verificate dal tecnico che dovrà indicare le attività necessarie per eliminarle o presentare, se necessari, i relativi titoli edilizi.</li> </ul>
<b>CAMBI D'USO</b>	<p>È sempre consentito mediante Scia (fatte salve le norme regionali più favorevoli) nella singola unità immobiliare il cambio d'uso senza opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ all'interno della stessa categoria funzionale (cd. cambio "orizzontale") nel rispetto delle normative di settore; gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere specifiche condizioni;</li> <li>➤ tra diverse categorie funzionali (c.d. cambio "verticale") nelle zone A, B e C, se la forma di utilizzo è conforme a quella prevalente nell'immobile; gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere specifiche condizioni.</li> </ul> <p>Se l'unità immobiliare si trova al piano terra, il cambio è consentito nei soli casi previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio; in questi casi il mutamento non è assoggettato al reperimento di standard o parcheggi.</p>
<b>ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Viene superata la doppia conformità urbanistica e edilizia (ossia la necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) per: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC o dalla Scia alternativa a PdC;</li> <li>- gli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Scia.</li> </ul> </li> <li>➤ In questi casi è sufficiente provare la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitari (cd. sanatoria condizionata);</li> <li>➤ Viene introdotto il meccanismo del silenzio-assenso nel caso in cui il Comune non si esprima sulla richiesta nel termine di 45 giorni nel caso di permesso in sanatoria e di 30 giorni nel caso di SCIA in sanatoria;</li> <li>➤ Si prevede sempre il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (importo compreso fra 1.032 e 30.984 €). Tali entrate sono destinate per un terzo obbligatoriamente alla demolizione delle opere abusive, agli interventi di rigenerazione urbana e aree degradate, ecc.;</li> <li>➤ Per i casi di immobili con vincoli paesaggistici viene prevista la necessità di ottenere il parere all'autorità competente.</li> </ul>
<b>ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI</b>	Prevista la possibilità che le opere abusive, con relativa area di sedime, acquisite dal Comune, se non contrastanti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, possono essere alienate, previo parere delle autorità competenti. L'alienazione è subordinata alla rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente.
<b>STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE REALIZZATE DURANTE IL PERIODO DI EMERGENZA COVID- 19</b>	Prevista la possibilità di mantenere le strutture amovibili realizzate durante il Covid-19 anche oltre 180 giorni previa CILA, se: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ sono rispettate le prescrizioni urbanistiche comunali e le normative di settore;</li> <li>➤ le strutture sono utilizzate solo per finalità: sanitarie, assistenziali, educative (non sono dunque compresi i dehors realizzati da bar e ristoranti;</li> <li>➤ viene dimostrata la perdurante necessità di utilizzo.</li> </ul>

## DICHIARAZIONE COMUNE SUI CONTRIBUTI FINANZIARI

Le attuali Parti contraenti e la nuova Parte contraente decidono che gli accordi sui contributi finanziari conclusi in sede di allargamento del SEE non costituiscono un precedente per il periodo successivo alla loro scadenza il 30 aprile 2014.

## ALTRE DICHIARAZIONI DI UNA O PIÙ DELLE PARTI CONTRAENTI DELL' ACCORDO

## DICHIARAZIONE GENERALE COMUNE DEGLI STATI EFTA

Gli Stati EFTA prendono atto delle dichiarazioni, rilevanti ai fini dell'accordo SEE, allegate all'atto finale del trattato fra il Regno del Belgio, la Repubblica di Bulgaria, la Repubblica ceca, il Regno di Danimarca, la Repubblica federale di Germania, la Repubblica di Estonia, l'Irlanda, la Repubblica ellenica, il Regno di Spagna, la Repubblica francese, la Repubblica italiana, la Repubblica di Cipro, la Repubblica di Lettonia, la Repubblica di Lituania, il Granducato del Lussemburgo, l'Ungheria, la Repubblica di Malta, il Regno dei Paesi Bassi, la Repubblica d'Austria, la Repubblica di Polonia, la Repubblica portoghese, la Romania, la Repubblica di Slovenia, la Repubblica slovacca, la Repubblica di Finlandia, il Regno di Svezia, il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (Stati membri dell'Unione europea) e la Repubblica di Croazia sull'adesione della Repubblica di Croazia all'Unione europea.

Gli Stati EFTA sottolineano che le dichiarazioni, rilevanti ai fini dell'accordo SEE, allegate all'atto finale del trattato di cui al precedente paragrafo non possono essere interpretate o applicate in contrasto con gli obblighi delle attuali Parti contraenti e della nuova Parte contraente derivanti dal presente accordo o dall'accordo SEE.

## LAVORI PREPARATORI

*Camera dei deputati* (atto n. 1450):

Presentato dal Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, Antonio TAJANI, (Governo MELONI-I), il 3 ottobre 2023.

Assegnato alla Commissione III (Affari esteri e comunitari), in sede referente, il 13 ottobre 2023, con i pareri delle Commissioni I (Affari costituzionali, della Presidenza del Consiglio e interni), II (Giustizia), V (Bilancio, tesoro e programmazione), VI (Finanze), VII (Cultura, scienza e istruzione), VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici), IX (Trasporti, poste e telecomunicazioni), X (Attività produttive, commercio e turismo), XI (Lavoro pubblico e privato), XII (Affari sociali), XIII (Agricoltura) e XIV (Politiche dell'Unione europea).

Esaminato dalla Commissione III (Affari esteri e comunitari), in sede referente, il 24 ottobre 2023 e il 21 novembre 2023.

Esaminato in Aula e approvato il 4 marzo 2024.

*Senato della Repubblica* (atto n. 1059):

Assegnato alla Commissione 3<sup>a</sup> (Affari esteri e difesa), in sede referente, il 6 marzo 2024, con i pareri delle Commissioni 1<sup>a</sup> (Affari costituzionali, affari della Presidenza del Consiglio e dell'interno, ordinamento generale dello Stato e della pubblica amministrazione, editoria, digitalizzazione), 2<sup>a</sup> (Giustizia), 4<sup>a</sup> (Politiche dell'Unione europea), 5<sup>a</sup> (Programmazione economica, bilancio), 6<sup>a</sup> (Finanze e tesoro), 7<sup>a</sup> (Cultura e patrimonio culturale, istruzione pubblica, ricerca scientifica, spettacolo e sport), 8<sup>a</sup> (Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica), 9<sup>a</sup> (Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione agroalimentare) e 10<sup>a</sup> (Affari sociali, sanità, lavoro pubblico e privato, previdenza sociale).

Esaminato dalla Commissione 3<sup>a</sup> (Affari esteri e difesa), in sede referente, il 19 marzo 2024 e il 9 aprile 2024.

Esaminato in Aula e approvato definitivamente il 30 aprile 2024.

**24G00084**

## DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69.

### Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «Legge urbanistica»;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante «Norme per la edificabilità dei suoli»;

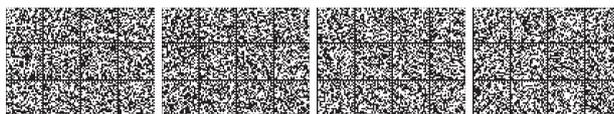
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante «Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie»;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137»;

Visto il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»;

Visto il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765», pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968;



Ritenuto necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

Ritenuta la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;

Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2024;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri della cultura, dell'ambiente e della sicurezza energetica e per la pubblica amministrazione;

EMANA  
il seguente decreto-legge:

#### Art. 1.

*Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 6, comma 1:

1) alla lettera b-bis), primo periodo, dopo le parole: «o di logge» sono inserite le seguenti: «o di porticati»;

2) dopo la lettera b-bis), è inserita la seguente:

«b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico

co tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche»;

b) all'articolo 9-bis, comma 1-bis:

1) al primo periodo, le parole: «la stessa e da quello» sono sostituite dalle seguenti: «la stessa o da quello» e le parole: «l'intero immobile o unità immobiliare» sono sostituite dalle seguenti: «l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa»;

2) dopo il primo periodo, sono inseriti i seguenti: «Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.»;

3) al comma 1-bis, terzo periodo, le parole: «al secondo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «al quarto periodo»;

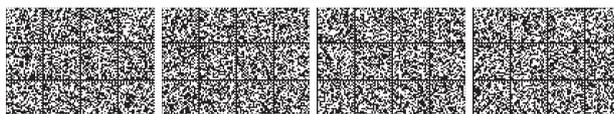
c) all'articolo 23-ter:

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il



passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

1-*quinquies*. Ai fini di cui ai commi 1-*bis* e 1-*ter*, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie.»;

2) al comma 3, terzo periodo, dopo le parole: «il mutamento della destinazione d'uso» sono aggiunte le seguenti: «di un intero immobile»;

d) all'articolo 31, comma 5:

1) al primo periodo, dopo le parole: «interessi urbanistici,» sono inserite le seguenti: «culturali, paesaggistici,» e dopo le parole: «dell'assetto idrogeologico» sono aggiunte, in fine, le seguenti: «previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241»;

2) dopo il primo periodo, sono aggiunti i seguenti:

«Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-*bis* della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.»;

e) all'articolo 34, comma 2, le parole: «doppio del costo di produzione» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del costo di produzione», e le parole: «doppio del valore venale» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del valore venale»;

f) all'articolo 34-*bis*:

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1-*bis*. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

1-*ter*. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-*bis*, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.»;

2) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

«2-*bis*. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.»;

3) al comma 3, le parole: «ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «al presente articolo»;

4) dopo il comma 3, sono aggiunti i seguenti:

«3-*bis*. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-*bis*, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-*bis*. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-*bis*, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-*ter*. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la



sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.»;

g) all'articolo 36:

1) al comma 1, le parole: «in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa» sono sostituite dalle seguenti: «in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali» e le parole: «34, comma 1» sono soppresse;

2) al comma 2, il secondo periodo è soppresso;

3) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali»;

h) dopo l'articolo 36, è inserito il seguente:

«Art. 36-bis (L) (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità*). — 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli im-

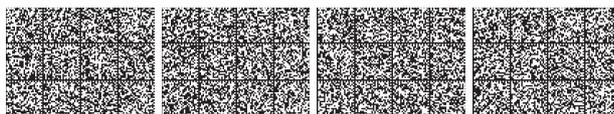
pianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro



quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-*bis*, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.»;

*i)* all'articolo 37:

1) il comma 4 è abrogato;

2) al comma 6, le parole: «articolo 36» sono sostituite dalle seguenti: «articolo 36-*bis*»;

3) alla rubrica, le parole: «e accertamento in conformità» sono soppresse.

2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, ultimo periodo e all'articolo 36-*bis*, comma 5, primo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

## Art. 2.

### *Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19*

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili Covid-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale

di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-*bis*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.

2. Per le finalità di cui al comma 1, gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta ferma la facoltà per il comune territorialmente competente di richiederne in qualsiasi momento la rimozione, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti di cui al comma 1.

3. Nella comunicazione sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed è altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.

4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, secondo e terzo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dalle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Per le strutture di proprietà di amministrazioni pubbliche, agli eventuali oneri connessi al loro mantenimento provvedono le medesime amministrazioni nell'ambito delle disponibilità allo scopo destinate a legislazione vigente.

## Art. 3.

### *Norme finali e di coordinamento*

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-*bis*, comma 1-*bis*, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis*, 2-*bis* e 3-*bis*, e all'articolo 36-*bis*, ad eccezione del comma 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si appli-



cano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

3. All'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dopo il comma 7 è inserito il seguente: «7-bis. I decreti di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.».

4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

Art. 4.

*Entrata in vigore*

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 29 maggio 2024

MATTARELLA

MELONI, *Presidente del Consiglio dei ministri*

SALVINI, *Ministro delle infrastrutture e dei trasporti*

SANGIULIANO, *Ministro della cultura*

PICHELLO FRATIN, *Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica*

ZANGRILLO, *Ministro per la pubblica amministrazione*

Visto, il Guardasigilli: NORDIO

24G00088

## ATTI DEGLI ORGANI COSTITUZIONALI

### CAMERA DEI DEPUTATI

#### Convocazione del Parlamento in seduta comune.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica sono convocati, in seduta comune, martedì 25 giugno 2024, alle ore 12,30 con il seguente

*Ordine del giorno:*

Votazione per l'elezione di un giudice della Corte costituzionale.

*Il Presidente della Camera dei Deputati*  
LORENZO FONTANA

24A02856



## **N20-24 - Direttiva Case Green: novità e contenuti principali del testo entrato in vigore**

**Entra in vigore, ma sarà recepita a livello nazionale entro due anni, la nuova direttiva sulla prestazione energetica in edilizia. Sono previsti diversi obblighi e strumenti, orientati all'obiettivo di un parco immobiliare decarbonizzato al 2050. Tra questi, il piano nazionale di ristrutturazione, necessario per raggiungere gli sfidanti target di risparmio energetico dello stock edilizio alle tappe intermedie del 2030 e 2035**

Entra in vigore il 28 maggio la Direttiva europea sulla prestazione energetica in edilizia (EPBD), n. 2024/1275, anche detta "Case Green". Entro due anni il suo recepimento nazionale.

L'obiettivo è promuovere il miglioramento del rendimento energetico e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra degli edifici, al fine di raggiungere un parco immobiliare decarbonizzato entro il 2050. L'approccio prescelto è quello del ciclo di vita, che tiene conto delle emissioni non solo operative, ovvero in fase di utilizzo degli edifici, ma lungo l'intera vita dei loro componenti e sistemi, dalla produzione dei materiali alla loro dismissione.

Per arrivare all'obiettivo della neutralità climatica, la direttiva prevede una serie di impegni e strumenti relativi ai seguenti temi:

- Edifici di nuova costruzione : obbligo di edifici a emissioni zero dal 2028/2030 e introduzione del potenziale di riscaldamento globale quale nuovo indicatore per le emissioni di gas serra lungo l'intero ciclo di vita;
- Edifici esistenti : obiettivi di riduzione dei consumi energetici del parco immobiliare, fissati tra il 2030 e 2035 sia per gli edifici residenziali che per quelli non residenziali (con diverse modalità di quantificazione), e introduzione dei passaporti di ristrutturazione a uso volontario;
- Requisiti minimi di prestazione energetica: previsione dell'aggiornamento dei valori limite, delle modalità di calcolo e degli attestati di prestazione energetica degli edifici;
- Digitalizzazione : introduzione di un nuovo indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza, e di banche dati sulla prestazione energetica;
- Incentivi finanziari e misure di sostegno: previsione di adeguate misure di sostegno economico e finanziario, tra cui sistemi di detrazione fiscale, per superare gli ostacoli agli investimenti, soprattutto per le famiglie vulnerabili;
- Qualificazione di imprese e professionisti : conferma dei regimi di certificazione e qualificazione di imprese e professionisti della ristrutturazione energetica;
- Mobilità sostenibile : obblighi di dotazione di infrastrutture di ricarica elettrica al servizio degli edifici, sia nuovi che ristrutturati.

In allegato la nota Ance di approfondimento e il testo della direttiva, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea l'8 maggio 2024.

## Nota di approfondimento

### Nuova direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea l'8 maggio 2024, ed entra in vigore il 28 maggio, la nuova **Direttiva europea sulla prestazione energetica in edilizia (EPBD)** n. 2024/1275, anche detta "Case Green". Entro due anni il recepimento nazionale.

L'obiettivo generale è promuovere il miglioramento del rendimento energetico e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra degli edifici, al fine di raggiungere un **parco immobiliare decarbonizzato entro il 2050**. L'approccio prescelto è quello del ciclo di vita, che tiene conto delle emissioni non solo operative, ovvero in fase di utilizzo degli edifici, ma lungo l'intera vita dei loro componenti e sistemi, dalla produzione dei materiali alla loro dismissione.

Per conseguire l'obiettivo della neutralità climatica, il nuovo testo stabilisce **target di riduzione dei consumi energetici** a diverse scadenze temporali a partire dal 2030 e aggiorna il quadro normativo sia per i requisiti minimi che per il calcolo della prestazione energetica degli edifici. Vengono fissati nuovi obblighi per i nuovi edifici, che dovranno diventare a emissioni zero, e per quelli esistenti, che rientreranno in un piano nazionale di riqualificazione al fine di conseguire risparmi energetici significativi del parco edilizio nel suo complesso.

Di seguito sono illustrati i **principali contenuti** della direttiva, suddivisi per tema.

#### ***Edifici di nuova costruzione***

Gli edifici di nuova costruzione (*art. 7*) dovranno essere "**a emissioni zero**" (ZEB – Zero Emission Building) secondo le seguenti scadenze:

- dal 1° gennaio 2028, i nuovi edifici di proprietà di enti pubblici;
- a partire dal 1° gennaio 2030, tutti i nuovi edifici.

Fino all'applicazione di tali requisiti, tutti i nuovi edifici saranno almeno “**a energia quasi zero**” (nZEB – Nearly Zero Energy Building). Si sottolinea che già oggi, a normativa vigente, gli edifici di nuova costruzione devono essere nZEB.

Un edificio ZEB è, per definizione (*artt. 2 e 11*), un edificio ad altissima prestazione energetica - determinata conformemente all'allegato I della direttiva - con un fabbisogno di energia pari a zero o molto basso, che produce **zero emissioni in loco di carbonio** da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra.

Non è quindi esclusa la possibilità di **prelievo dalla rete** di energia derivante da combustibili fossili (a seconda del mix energetico di ogni Paese), a patto però che non sia economicamente o tecnicamente fattibile ricorrere a fonti prive di carbonio.

Gli edifici ZEB dovranno rispettare una soglia massima di domanda di energia, fissata dagli Stati membri per raggiungere, almeno, **livelli ottimali in funzione dei costi**.

La soglia massima per la domanda di energia di un edificio a zero emissioni sarà comunque **inferiore almeno del 10%** rispetto alla soglia relativa al consumo totale di energia primaria, in vigore per gli edifici a energia quasi zero.

### ***Il GWP – Global Warming Potential***

Rispetto alle norme attuali che valutano solo le emissioni di gas serra in fase di esercizio, per i nuovi edifici è richiesta la valutazione estesa all'intero ciclo di vita. Viene definito (*art. 2*) il **potenziale di riscaldamento globale durante l'intero ciclo di vita** (GWP, Global Warming Potential), che indicherà – conformemente all'Allegato III<sup>1</sup> - il contributo potenziale dell'edificio al riscaldamento globale, riunendo le emissioni di gas serra contenute nei prodotti da costruzione con le emissioni dirette e indirette derivanti dalla fase di utilizzo.

Sono fissate le seguenti **decorrenze per il calcolo del GWP** relativo ai nuovi edifici e la sua indicazione nell'attestato di prestazione energetica (APE):

- dal 1° gennaio 2028, per tutti gli edifici di nuova costruzione con superficie coperta utile superiore a 1.000 m<sup>2</sup>;
- dal 1° gennaio 2030, per tutti gli edifici di nuova costruzione.

---

<sup>1</sup> Entro il 2025 la Commissione europea adoterà un primo atto delegato per definire un quadro comune per il calcolo nazionale del GWP nel corso del ciclo di vita. Tale atto potrà modificare l'Allegato III.

Entro il 2026, gli Stati membri pubblicheranno una tabella di marcia che specifica l'introduzione di **valori limite del GWP totale cumulativo** di tutti gli edifici di nuova costruzione, e, a partire dal 2030, stabiliranno obiettivi e valori limite massimi, dettagliati per zone climatiche e tipologie di edifici.

### **Energia solare**

Tutti i nuovi edifici dovranno essere progettati in modo da **ottimizzare il loro potenziale di produzione di energia solare** sulla base dell'irraggiamento solare del sito, consentendo l'installazione successiva di tecnologie solari efficienti sotto il profilo dei costi (cosiddetta "solar-readiness") (*art. 10*).

Sono anche stabiliti **obblighi di installazione di impianti solari** su diverse tipologie di edifici, sia di nuova costruzione che esistenti, e a diverse scadenze temporali, dal 2026 al 2030. Tali obblighi saranno recepiti a livello nazionale coerentemente con gli obblighi già da tempo fissati dalla legge italiana per l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici.

### **Edifici esistenti**

Le disposizioni più rilevanti, relative agli edifici esistenti, riguardano gli **obblighi di ristrutturazione** al fine di raggiungere l'obiettivo della neutralità climatica del parco immobiliare entro il 2050.

Innanzitutto, ciascuno Stato membro dovrà istituire (*art. 3*) un piano nazionale di ristrutturazione edilizia per garantire la ristrutturazione del parco di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, con **tappe e target intermedi** fissati almeno per il 2030, 2035 e 2040.

La direttiva distingue gli impegni di efficientamento energetico tra edifici residenziali e non residenziali (*art. 9*).

- Per gli **edifici residenziali**, sarà stabilita una traiettoria di ristrutturazione, espressa come diminuzione del consumo medio di energia primaria dell'intero parco edilizio.

A partire dal 2020, il consumo medio di energia primaria in kWh/(m<sup>2</sup> anno) dell'intero parco immobiliare residenziale dovrà diminuire:

- almeno del 16% entro il 2030;
- almeno del 20-22% entro il 2035.

Sarà consentita una sufficiente flessibilità per tenere conto delle circostanze nazionali, ma gli Stati membri sono tenuti a garantire che **almeno il 55% della riduzione** del consumo medio di energia primaria sia ottenuto **attraverso la ristrutturazione degli edifici residenziali con le peggiori prestazioni** (ovvero, come da definizione, quelli che rientrano nel 43% di edifici con la più bassa prestazione energetica nel patrimonio edilizio nazionale).

La quantificazione del numero e del mix di edifici residenziali da sottoporre a ristrutturazione sarà effettuata in fase di recepimento nazionale della direttiva. Si può comunque fornire una **stima della distribuzione** del patrimonio edilizio nazionale, sulla base di elaborazioni Ance di dati Istat, [STREPIN 2020](#) e [SIAPE ENEA](#).

Nella seguente tabella, viene riportata la **suddivisione del parco residenziale per classe energetica**, per ciascuna zona climatica. La stima è stata effettuata ipotizzando che la distribuzione delle unità immobiliari per classe energetica sia la stessa ricavata dall'archivio SIAPE dell'ENEA su circa 5 milioni di APE, alla data del 10 maggio 2024.

Zona climatica	N° unità immobiliari	N° unità occupate	Classe energetica % su SIAPE*						
			G	F	E	D	C	B	A+
<b>Totale</b>	<b>35.271.829</b>	<b>25.690.057</b>	<b>31%</b>	<b>23%</b>	<b>16%</b>	<b>11%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>11%</b>
F	1.856.690	800.538	38%	20%	13%	9%	5%	4%	12%
E	15.655.799	12.109.127	28%	21%	16%	12%	6%	4%	13%
D	8.526.489	6.380.581	38%	27%	15%	8%	4%	2%	7%
C	7.222.347	5.076.799	30%	29%	17%	10%	4%	2%	8%
B	1.994.541	1.314.031	22%	30%	22%	13%	5%	3%	6%
A	15.963	8.981	14%	29%	26%	16%	7%	3%	5%

Figura 1 - Edifici residenziali per zona climatica e classe energetica

Altri dati riguardano la suddivisione del parco **per epoca di costruzione**.

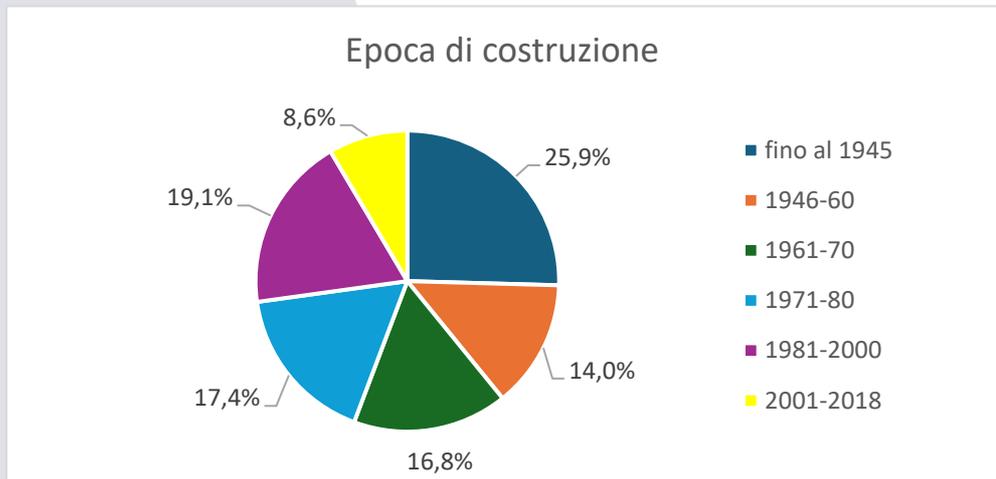


Figura 2 - Edifici residenziali per epoca di costruzione

- Per gli **edifici non residenziali**, gli obiettivi di miglioramento vengono calcolati in modo diverso. Infatti:
  - entro il 2030 dovrà essere ristrutturato obbligatoriamente il 16% degli edifici non residenziali con le prestazioni energetiche peggiori;
  - entro il 2033 dovrà essere ristrutturato obbligatoriamente il 26% degli edifici non residenziali con le prestazioni energetiche peggiori.

Tali porzioni del parco immobiliare sono riferite alla medesima “fotografia” della prestazione energetica degli edifici esistenti. Di conseguenza, se entro il 2030 verrà ristrutturato il 16% peggiore, **dal 2030 al 2033 occorrerà ristrutturare il successivo 10%** peggiore (proseguendo in un ordine decrescente di indici di prestazione energetica), per conseguire l’obiettivo.

### ***Possibili esenzioni***

Sia per gli edifici residenziali che per quelli non residenziali, la direttiva stabilisce una serie di **possibili esenzioni** dagli obblighi di ristrutturazione (saranno gli Stati membri, in fase di recepimento, a effettuare la scelta).

Tra queste, si evidenziano le possibili esenzioni per:

- **edifici ufficialmente protetti** per appartenenza a determinate aree o valore architettonico o storico, nella misura in cui il rispetto delle norme implichi un'alterazione inaccettabile del loro carattere, o laddove la loro ristrutturazione non sia tecnicamente o economicamente fattibile;
- **fabbricati temporanei** con un tempo di utilizzo non superiore a due anni, siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico;
- **edifici residenziali 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;
- **fabbricati indipendenti** con una superficie utile coperta totale **inferiore a 50 m<sup>2</sup>**.

### ***Passaporti di ristrutturazione***

Tra le novità della direttiva, sarà introdotto un sistema di **passaporti di ristrutturazione** (art. 12), a uso volontario, per guidare i proprietari degli edifici nelle loro ristrutturazioni graduali verso edifici a emissioni zero. Il passaporto per la ristrutturazione e l'attestato di prestazione energetica (APE) potranno essere redatti congiuntamente dallo stesso esperto e rilasciati insieme, nel qual caso il passaporto per la ristrutturazione dovrebbe sostituire le raccomandazioni contenute nell'APE.

Il passaporto per la ristrutturazione potrà essere caricato nella **banca dati nazionale** sulla prestazione energetica degli edifici (vedi successivo paragrafo sulla Digitalizzazione).

### ***Requisiti minimi di prestazione energetica***

Saranno aggiornati, al fine di raggiungere almeno livelli ottimali in funzione dei costi, i **requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici** (ad oggi in Italia vigono i D.M. 26 giugno 2015, che stabiliscono non solo i requisiti minimi ma anche le linee guida per la classificazione energetica e i contenuti della relazione tecnica energetica).

I requisiti minimi potranno essere fissati sia per i **nuovi edifici** (in coerenza con i requisiti degli edifici a emissioni zero che diventeranno lo standard) sia per gli **edifici esistenti** (art. 5).

Gli edifici esistenti, quando sono sottoposti a **ristrutturazioni importanti**<sup>2</sup>, dovranno soddisfare tali requisiti minimi, nella misura in cui ciò sia tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile.

### ***Attestato di prestazione energetica***

Analogamente ai requisiti minimi, anche l'attestato di prestazione energetica sarà oggetto di **aggiornamento** per rispettare il modello dell'allegato V (artt. 19-21).

Il sistema sarà comunque simile a quello attualmente valido, con una scala chiusa di lettere da A a G. La lettera A corrisponderà agli edifici a emissioni zero, mentre la lettera G corrisponderà agli edifici con le prestazioni peggiori del parco immobiliare nazionale al momento dell'introduzione della scala. Le restanti classi dovranno avere un'**adeguata distribuzione degli indicatori** di prestazione energetica tra le classi di prestazione energetica.

E' facoltà per gli Stati membri definire una **classe di prestazione energetica A+** corrispondente agli edifici la cui soglia massima per il consumo energetico è inferiore di almeno il 20% rispetto alla soglia massima per gli edifici a emissioni zero e che generano in loco, ogni anno, più energia rinnovabile rispetto alla loro domanda totale annua di energia primaria.

Se il GWP è disponibile, dovrà essere **indicato nell'attestato**. In particolare, per gli edifici esistenti ristrutturati per rientrare in classe A+, il GWP nel corso del ciclo di vita sarà stimato e reso noto nell'APE.

In merito agli obblighi di **produzione e affissione** degli APE, non vi sono novità significative rispetto all'attuale disciplina.

In sintesi, in caso di costruzione, ristrutturazione profonda, ovvero vendita o locazione di edifici o unità immobiliari, o di rinnovo del contratto di locazione, l'attestato di prestazione

---

<sup>2</sup> Ad oggi, in Italia la definizione di ristrutturazione importante (art. 2) è quando la ristrutturazione riguarda più del 25% della superficie dell'involucro dell'edificio.

energetica deve essere **mostrato** al potenziale acquirente o locatario e consegnato all'acquirente o locatario.

In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione o ristrutturazione profonda, gli Stati membri possono disporre che il venditore fornisca una **valutazione della futura prestazione energetica** dell'edificio; in tal caso l'attestato di prestazione energetica è rilasciato entro la fine della costruzione o della ristrutturazione dell'edificio.

Gli edifici o le unità immobiliari in vendita o in locazione devono avere un attestato di prestazione energetica e l'indicatore e la classe di prestazione energetica che figura nell'APE deve essere **riportato negli annunci commerciali**, compresi i portali web di ricerca immobiliare.

## ***Digitalizzazione***

### ***Predisposizione degli edifici all'intelligenza***

Sarà istituito un sistema comune facoltativo dell'Unione per valutare la **predisposizione degli edifici all'intelligenza** (cosiddetta "smart readiness"), ovvero un indicatore che dovrebbe essere utilizzato per misurare la capacità degli edifici di utilizzare le tecnologie dell'informazione e della comunicazione e i sistemi elettronici per adattare il funzionamento alle esigenze degli occupanti e della rete e per migliorare l'efficienza energetica e le prestazioni complessive (*art. 15*).

In particolare, dovranno essere definiti **l'indicatore e la metodologia** per calcolarlo. Saranno emanati atti delegati della Commissione europea per sviluppare il nuovo sistema, conformemente all'allegato IV della direttiva.

Solo per gli **edifici non residenziali con una potenza nominale utile superiore a 290 kW** riferita agli impianti di riscaldamento, condizionamento d'aria, riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti, o condizionamento dell'aria e ventilazione combinati, entro giugno 2027 la Commissione prescriverà l'applicazione del nuovo sistema – che per il resto degli edifici resterà quindi facoltativo.

### ***Accesso e scambio dei dati***

Proprietari, locatari e gestori degli edifici potranno avere **accesso diretto ai dati dei loro sistemi edilizi**. Previo loro consenso, l'accesso o i dati potranno essere resi disponibili a terzi (*art. 16*).

I dati sugli impianti edilizi comprenderanno almeno tutti i dati disponibili su prestazione energetica degli elementi edilizi, prestazione energetica dei servizi edilizi, durata di vita prevista degli impianti di riscaldamento, sistemi di automazione e controllo degli edifici, contatori, dispositivi di misurazione e controllo e punti di ricarica per la mobilità elettrica. Dovranno essere **collegati al registro digitale dell'edificio**, ove disponibile.

Con questo registro, si intende un repertorio comune di dati e informazioni con l'obiettivo di facilitare **decisioni informate**, creazione e condivisione di informazioni nel settore edile, tra proprietari e occupanti degli edifici, imprese, istituzioni finanziarie ed enti pubblici.

### ***Banche dati della prestazione energetica***

Verrà istituita una **banca dati nazionale** al fine di raccogliere dati sulla prestazione energetica dei singoli edifici e sulla prestazione energetica complessiva del parco immobiliare nazionale.

Vi potranno confluire, tra gli altri, i dati e le informazioni relativi agli attestati di prestazione energetica, al passaporto per la ristrutturazione degli edifici, e all'indicatore di predisposizione all'intelligenza, ove disponibili.

I dati aggregati e resi anonimi del parco immobiliare saranno **resi pubblici**, nel rispetto delle norme sulla protezione dei dati.

Le **autorità locali**, in particolare, avranno accesso ai dati relativi alla prestazione energetica degli edifici sul loro territorio, per agevolare l'elaborazione dei piani climatici ed energetici.

### ***Incentivi finanziari e strumenti di sostegno***

La direttiva non può stabilire direttamente strumenti o misure economico-finanziarie, che restano di competenza degli Stati membri, ma stabilisce principi e indirizzi.

In questo senso, per sostenere gli investimenti necessari per il raggiungimento degli obiettivi, la direttiva stabilisce che gli Stati membri debbano promuovere lo sviluppo di efficaci sistemi di finanziamento degli interventi, misure di sostegno e altri strumenti consoni per affrontare le barriere di mercato. Tra queste, vengono espressamente citati i **costi iniziali delle ristrutturazioni**, con l'obbligo per gli Stati di "valutarli e, se del caso, affrontarli" (*art. 17*).

Vengono anche riconosciuti gli **ostacoli di natura non economica** alla ristrutturazione degli edifici, con la finalità di rimuoverli, come potrebbe avvenire mediante l'eliminazione dell'unanimità nell'assumere le decisioni nelle strutture di proprietà o la possibilità per le strutture di proprietà di beneficiare direttamente del sostegno finanziario.

Tra le misure di sostegno da promuovere, non solo prestiti per l'efficienza energetica e mutui ipotecari per la ristrutturazione degli edifici, contratti di rendimento energetico e regimi finanziari in funzione del risparmio, ma anche **incentivi fiscali**, ad esempio aliquote fiscali ridotte sui lavori di ristrutturazione e sui materiali, sistemi di detrazioni fiscali, sistemi di detrazioni in fattura, fondi di garanzia, fondi destinati a ristrutturazioni profonde, fondi destinati alle ristrutturazioni che garantiscono una soglia minima significativa di risparmi energetici mirati e norme relative al portafoglio di mutui ipotecari.

La maggiore incentivazione, anche sotto il profilo fiscale, dovrà riguardare la **ristrutturazione profonda**, che viene definita - qualora non sia tecnicamente ed economicamente fattibile trasformare un edificio in un edificio a emissioni zero - come una ristrutturazione che comporti una riduzione di almeno il 60% del consumo di energia primaria.

Specifico riguardo sarà dedicato alle famiglie vulnerabili.

Inoltre, si evidenzia che, dal 1° gennaio 2025, gli Stati membri non possono più concedere incentivi finanziari per l'installazione di **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**, come il gas naturale, con l'obiettivo di spingere una loro graduale eliminazione. Faranno eccezione le caldaie selezionate, prima del 2025, per gli investimenti PNRR, gli impianti di riscaldamento ibridi, con una quota considerevole di energie rinnovabili, e altri casi in via di definizione.

In tema di altri strumenti, dovrà essere assicurata l'istituzione e il funzionamento di strutture di assistenza tecnica, anche attraverso **sportelli unici** inclusivi per la prestazione energetica nell'edilizia, rivolti a tutti gli operatori coinvolti nella ristrutturazione degli edifici, compresi i proprietari delle abitazioni, gli operatori amministrativi, finanziari ed economici (*art. 18*).

Tali strutture forniranno **consulenza** sulle possibilità e le soluzioni tecniche e finanziarie per le famiglie, le PMI e gli enti pubblici.

### ***Qualificazione di imprese e professionisti***

La direttiva non introduce sostanziali novità sul tema, in quanto deve essere letta in modo coordinato con la direttiva UE 2023/1791 sull'efficienza energetica.

Più in dettaglio (*art. 26*), attività quali la certificazione della prestazione energetica degli edifici, la creazione dei passaporti di ristrutturazione e la valutazione della predisposizione all'intelligenza, l'ispezione degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria, devono essere **effettuate in maniera indipendente da esperti qualificati o certificati** conformemente all'articolo 28 della direttiva UE 2023/1791.

Gli Stati membri, inoltre, devono garantire il livello di competenza adeguato dei **professionisti dell'edilizia che effettuano lavori di ristrutturazione integrata**, mettendo a disposizione sistemi di certificazione o sistemi di qualificazione equivalenti (*art. 27*).

Il citato articolo 28 della direttiva UE 2023/1791 garantisce la disponibilità di tali regimi di certificazione o qualificazione, nonché **l'accreditamento dei fornitori degli stessi regimi**, secondo il regolamento (CE) n. 765/2008 o la legislazione e normativa nazionale applicabili.

### ***Mobilità sostenibile***

Sono stabiliti obblighi di dotazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile negli edifici (*art. 14*).

Le principali previsioni riguardano i punti di ricarica elettrica dei veicoli (colonnine):

- per gli **edifici non residenziali con più di 5 posti auto** (sia nuovi che soggetti a ristrutturazione importante), dovrà essere installato un punto di ricarica ogni 5 posti auto, mentre devono essere installati il pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto e le canalizzazioni elettriche per il restante 50%;
- per tutti gli **edifici non residenziali con più di 20 posti auto** (entro il 2026), dovrà essere installato un punto di ricarica ogni 10 posti auto o canalizzazioni elettriche per almeno il 50% dei posti auto;

- per gli **edifici residenziali con più di 3 posti auto** (sia nuovi che soggetti a ristrutturazione importante), dovrà essere installato il pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto e canalizzazioni elettriche per il restante 50%.

In ciascuno dei tre suddetti casi, sono anche dettagliati requisiti in tema di posti bici.

### ***Recepimento nazionale***

Come già detto all'inizio, la maggior parte delle disposizioni contenute nella direttiva dovrà essere recepita nell'ordinamento italiano **entro il 29 maggio 2026** (due anni). Fa eccezione l'eliminazione degli incentivi finanziari alle caldaie a gas fossile, cui occorrerà conformarsi entro il 1° gennaio 2025.



2024/1275

8.5.2024

**DIRETTIVA (UE) 2024/1275 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO**

**del 24 aprile 2024**

**sulla prestazione energetica nell'edilizia**

**(rifusione)**

**(Testo rilevante ai fini del SEE)**

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 194, paragrafo 2,

vista la proposta della Commissione europea,

previa trasmissione del progetto di atto legislativo ai parlamenti nazionali,

visto il parere del Comitato economico e sociale europeo <sup>(1)</sup>,

visto il parere del Comitato delle regioni <sup>(2)</sup>,

deliberando secondo la procedura legislativa ordinaria <sup>(3)</sup>,

considerando quanto segue:

- (1) La direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(4)</sup> ha subito varie e sostanziali modifiche <sup>(5)</sup>. Poiché si rendono necessarie nuove modifiche, a fini di chiarezza è opportuno procedere alla sua rifusione.
- (2) Nell'accordo di Parigi <sup>(6)</sup>, adottato nel dicembre 2015 nell'ambito della convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (UNFCCC) («accordo di Parigi»), le parti hanno convenuto di mantenere l'aumento medio della temperatura globale ben al di sotto dei 2 °C rispetto ai livelli preindustriali e di proseguire gli sforzi atti a limitarlo a 1,5 °C rispetto ai livelli preindustriali. Il conseguimento degli obiettivi dell'accordo di Parigi è al centro della comunicazione della Commissione dell'11 dicembre 2019 dal titolo «Green Deal europeo» (Green Deal europeo). Nell'aggiornamento del contributo determinato a livello nazionale presentato al segretariato dell'UNFCCC il 17 dicembre 2020, l'Unione si è impegnata a ridurre le emissioni nette di gas a effetto serra dell'intera economia dell'Unione di almeno il 55 % entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990.
- (3) Come annunciato nel Green Deal europeo, il 14 ottobre 2020 la Commissione ha presentato la strategia per l'ondata di ristrutturazioni nella sua comunicazione del 14 ottobre dal titolo «Un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa: investire gli edifici, creare posti di lavoro e migliorare la vita». La strategia per l'ondata di ristrutturazioni contiene un piano d'azione con misure normative, finanziarie e di sostegno concrete per i prossimi anni e persegue l'obiettivo di raddoppiare, quanto meno, il tasso annuo di ristrutturazioni energetiche degli edifici entro il 2030 e di promuovere le ristrutturazioni profonde, il che comporterà la ristrutturazione di 35 milioni di unità immobiliari entro il 2030 e la creazione di posti di lavoro nel settore edile. La revisione della direttiva 2010/31/UE è uno dei passi necessari per realizzare l'ondata di ristrutturazioni. Contribuirà anche a realizzare l'iniziativa del nuovo Bauhaus europeo,

<sup>(1)</sup> GU C 290 del 29.7.2022, pag. 114.

<sup>(2)</sup> GU C 375 del 30.9.2022, pag. 64.

<sup>(3)</sup> Posizione del Parlamento europeo del 12 marzo 2024 (non ancora pubblicata nella Gazzetta ufficiale) e decisione del Consiglio del 12 aprile 2024.

<sup>(4)</sup> Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia (GU L 153 del 18.6.2010, pag. 13).

<sup>(5)</sup> Cfr. allegato IX, parte A.

<sup>(6)</sup> GU L 282 del 19.10.2016, pag. 4.

presentata nella comunicazione della Commissione del 15 settembre 2021 dal titolo «Nuovo Bauhaus europeo Bello, sostenibile, insieme» e la missione europea sulle città intelligenti e a impatto climatico zero. L'iniziativa del nuovo Bauhaus europeo intende favorire una società più inclusiva che promuova il benessere di tutti in linea con il Bauhaus storico, che ha contribuito all'inclusione sociale e al benessere dei cittadini e, in particolare, delle comunità di lavoratori. Facilitando la formazione, la creazione di reti e fornendo orientamenti ad architetti, studenti, ingegneri e progettisti in base ai principi di sostenibilità, estetica e inclusione, l'iniziativa del nuovo Bauhaus europeo può consentire alle autorità locali di sviluppare soluzioni culturali e innovative per creare un ambiente edificato più sostenibile.

- (4) Il regolamento (UE) 2021/1119 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(7)</sup> iscrive nel diritto dell'Unione l'obiettivo della neutralità climatica in tutti i settori dell'economia da conseguirsi al più tardi entro il 2050 e stabilisce l'impegno vincolante dell'Unione per una riduzione interna netta delle emissioni di gas a effetto serra (emissioni al netto degli assorbimenti) di almeno il 55 % rispetto ai livelli del 1990 entro il 2030.
- (5) Con il pacchetto legislativo «Pronti per il 55 %», annunciato mediante la comunicazione della Commissione del 19 ottobre 2020 dal titolo «Programma di lavoro della Commissione per il 2021 — Un'Unione vitale in un mondo fragile», si intende conseguire detti obiettivi. Tale pacchetto riguarda una serie di ambiti di intervento, tra i quali l'efficienza energetica, l'energia rinnovabile, l'uso del suolo, i cambiamenti di uso del suolo e la silvicoltura, la tassazione dell'energia, la condivisione degli sforzi, lo scambio di quote di emissione e l'infrastruttura per i combustibili alternativi. La revisione della direttiva 2010/31/UE è parte integrante del pacchetto. Basandosi sul pacchetto legislativo «Pronti per il 55 %», il piano REPowerEU, contenuto nella comunicazione della Commissione del 18 maggio 2022 dal titolo «Piano REPowerEU», presenta una serie supplementare di azioni finalizzate a risparmiare energia, diversificare gli approvvigionamenti, sostituire rapidamente i combustibili fossili accelerando la transizione dell'Europa verso l'energia pulita e combinare in modo intelligente investimenti e riforme. Contiene nuove proposte legislative e raccomandazioni mirate per aumentare l'ambizione in materia di efficienza e risparmio energetico. La comunicazione fa riferimento inoltre alle misure fiscali per incentivare il risparmio energetico e ridurre il consumo di combustibili fossili.
- (6) Gli edifici sono responsabili del 40 % del consumo finale di energia nell'Unione e del 36 % delle emissioni di gas a effetto serra associate all'energia, mentre il 75 % degli edifici dell'Unione è tuttora inefficiente sul piano energetico. Il gas naturale è usato principalmente per il riscaldamento degli edifici e rappresenta circa il 39 % del consumo energetico dovuto al riscaldamento degli ambienti nel settore residenziale. Seguono il petrolio, con l'11 %, e il carbone, con circa il 3 %. Pertanto, la riduzione del consumo energetico, in linea con il principio «l'efficienza energetica al primo posto» di cui all'articolo 3 della direttiva (UE) 2023/1791 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(8)</sup> e definito nell'articolo 2, punto 18), del regolamento (UE) 2018/1999 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(9)</sup> e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia costituiscono misure importanti necessarie per ridurre le emissioni di gas a effetto serra e la povertà energetica nell'Unione. La riduzione del consumo energetico e il maggior utilizzo di energia da fonti rinnovabili, in particolare l'energia solare, rappresentano inoltre strumenti fondamentali per ridurre la dipendenza energetica dell'Unione dai combustibili fossili in generale e in particolare dalle importazioni, promuovere la sicurezza dell'approvvigionamento energetico, in linea con gli obiettivi stabiliti nel piano REPowerEU, per favorire gli sviluppi tecnologici e per creare posti di lavoro e sviluppo regionale, in particolare nelle isole, nelle zone rurali e nelle comunità non collegate alla rete.
- (7) Agli edifici sono imputabili emissioni di gas a effetto serra prima, durante e dopo la loro vita utile. La prospettiva 2050 di un parco immobiliare decarbonizzato va oltre le emissioni operative di gas a effetto serra sulle quali attualmente si concentra l'attenzione. È quindi opportuno tener conto progressivamente delle emissioni degli edifici nell'intero arco della loro vita utile, iniziando da quelli di nuova costruzione. Gli edifici, in quanto depositari di risorse decennali, costituiscono un'importante banca di materiali e le variabili nella progettazione e la scelta dei materiali hanno un impatto considerevole sulle emissioni nell'intero ciclo di vita degli edifici nuovi e di quelli ristrutturati. È opportuno tener conto delle prestazioni degli edifici durante il ciclo di vita utile, non solo per le nuove costruzioni ma anche per le ristrutturazioni, integrando politiche mirate di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra nei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici degli Stati membri.

<sup>(7)</sup> Regolamento (UE) 2021/1119 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 giugno 2021, che istituisce il quadro per il conseguimento della neutralità climatica e che modifica il regolamento (CE) n. 401/2009 e il regolamento (UE) 2018/1999 («Normativa europea sul clima») (GU L 243 del 9.7.2021, pag. 1).

<sup>(8)</sup> Direttiva (UE) 2023/1791 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 13 settembre 2023, sull'efficienza energetica e che modifica il regolamento (UE) 2023/955 (GU L 231 del 20.9.2023, pag. 1).

<sup>(9)</sup> Regolamento (UE) 2018/1999 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla governance dell'Unione dell'energia e dell'azione per il clima che modifica le direttive (CE) n. 663/2009 e (CE) n. 715/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, le direttive 94/22/CE, 98/70/CE, 2009/31/CE, 2009/73/CE, 2010/31/UE, 2012/27/UE e 2013/30/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, le direttive del Consiglio 2009/119/CE e (UE) 2015/652 e che abroga il regolamento (UE) n. 525/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio (GU L 328 del 21.12.2018, pag. 1).

- (8) La riduzione al minimo delle emissioni di gas a effetto serra degli edifici lungo l'intera vita utile richiede un uso efficiente delle risorse e la circolarità. A ciò si può abbinare la trasformazione di parti del parco immobiliare in pozzi temporanei di assorbimento del carbonio.
- (9) Il potenziale di riscaldamento globale (global warming potential — GWP) nel corso del ciclo di vita dell'edificio misura il contributo complessivo dell'edificio alle emissioni che determinano i cambiamenti climatici. Combina le emissioni di gas a effetto serra incorporate nei materiali da costruzione con le emissioni dirette e indirette rilasciate nella fase d'uso. L'obbligo di calcolare il GWP nel corso del ciclo di vita degli edifici nuovi è quindi il primo passo verso una maggiore attenzione alle prestazioni degli edifici durante tutto il ciclo di vita utile e all'economia circolare.
- (10) Agli edifici sono imputabili circa metà delle emissioni del particolato fine (PM<sub>2,5</sub>) dell'Unione, che sono all'origine di malattie e morti premature. Il miglioramento della prestazione energetica nell'edilizia è in grado e dovrebbe ridurre contestualmente le emissioni di inquinanti in conformità della direttiva (UE) 2016/2284 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(10)</sup>.
- (11) Le misure per l'ulteriore miglioramento della prestazione energetica degli edifici dovrebbero tenere conto delle condizioni climatiche, compreso l'adattamento ai cambiamenti climatici, delle particolarità locali, nonché del clima degli ambienti interni e dell'efficacia sotto il profilo dei costi. Tali misure non dovrebbero influire su altre prescrizioni relative agli edifici quali l'accessibilità, la sicurezza antincendio e sismica e l'uso cui è destinato l'edificio.
- (12) La prestazione energetica degli edifici dovrebbe essere calcolata in base ad una metodologia che potrebbe essere differenziata a livello nazionale e regionale. Tale metodologia dovrebbe comprendere, oltre alle caratteristiche termiche, altri fattori che svolgono un ruolo di crescente importanza, come l'effetto «isola di calore urbano», il tipo di impianto di riscaldamento e condizionamento, l'impiego di energia da fonti rinnovabili, i sistemi di automazione e controllo dell'edificio, il recupero del calore dall'aria esausta o dalle acque reflue, il regime di bilanciamento, le soluzioni intelligenti, gli elementi passivi di riscaldamento e raffrescamento, i sistemi di ombreggiamento, la qualità dell'ambiente interno, un'adeguata illuminazione naturale e le caratteristiche architettoniche dell'edificio. La metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici dovrebbe tener conto della prestazione energetica annuale di un edificio e non essere basata unicamente sul periodo in cui il riscaldamento o il condizionamento d'aria è necessario. Essa dovrebbe tener conto delle norme europee vigenti. La metodologia dovrebbe rappresentare le condizioni di esercizio effettive, permettere il ricorso all'energia misurata a fini di correttezza e comparabilità e basarsi su intervalli di calcolo mensili, orari o suborari. Per incoraggiare il consumo di energia rinnovabile in loco e in aggiunta al quadro generale comune, gli Stati membri dovrebbero adottare le misure necessarie affinché nella metodologia di calcolo siano riconosciuti e considerati i benefici derivanti dalla massimizzazione del consumo di energie rinnovabili in loco, anche per altri usi, quali i punti di ricarica per veicoli elettrici.
- (13) Gli Stati membri dovrebbero fissare requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli elementi edilizi in modo da conseguire un equilibrio ottimale in funzione dei costi tra gli investimenti necessari e i risparmi energetici realizzati nel ciclo di vita di un edificio, fatto salvo il diritto degli Stati membri di fissare requisiti minimi di prestazione energetica più efficienti sotto il profilo energetico dei livelli di efficienza energetica ottimali in funzione dei costi. Occorrerebbe prevedere la possibilità per gli Stati membri di sottoporre a revisione periodica i propri requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici alla luce del progresso tecnologico.
- (14) Due terzi dell'energia consumata per riscaldare e raffrescare gli edifici provengono ancora da combustibili fossili. Per decarbonizzare il settore edile è particolarmente importante eliminare gradualmente i combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffrescamento. Nei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici gli Stati membri dovrebbero pertanto indicare le rispettive politiche e misure nazionali per eliminare gradualmente i combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffrescamento. Dovrebbero adoperarsi per eliminare gradualmente le caldaie uniche alimentate a combustibili fossili e, come primo passo, non dovrebbero fornire, a decorrere dal 2025, incentivi finanziari per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle selezionate per beneficiare di un investimento, prima del 2025, nel quadro del dispositivo per la ripresa e la resilienza istituito dal regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(11)</sup>, e del Fondo europeo di sviluppo regionale e del Fondo di coesione ai sensi del regolamento (UE) 2021/1058 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(12)</sup>. Dovrebbe comunque essere possibile fornire incentivi finanziari per l'installazione di impianti di riscaldamento ibridi con una quota considerevole di energie rinnovabili, come la combinazione di una caldaia con un impianto solare termico o con una

<sup>(10)</sup> Direttiva (UE) 2016/2284 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 dicembre 2016, concernente la riduzione delle emissioni nazionali di determinati inquinanti atmosferici, che modifica la direttiva 2003/35/CE e abroga la direttiva 2001/81/CE (GU L 344 del 17.12.2016, pag. 1).

<sup>(11)</sup> Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 febbraio 2021, che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza (GU L 57 del 18.2.2021, pag. 17).

<sup>(12)</sup> Regolamento (UE) 2021/1058 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, relativo al Fondo europeo di sviluppo regionale e al Fondo di coesione (GU L 231 del 30.6.2021, pag. 60).

pompa di calore. Una base giuridica chiara per il divieto dei generatori di calore in base alle loro emissioni di gas a effetto serra, al tipo di combustibile usato oppure alla minima parte dell'energia rinnovabile usata per il riscaldamento a livello dell'edificio dovrebbe sostenere le politiche e misure nazionali di eliminazione graduale.

- (15) La produzione di acqua calda per uso domestico è una delle principali fonti di consumo energetico per gli edifici ad alte prestazioni. Nella maggior parte dei casi, tale calore non è recuperato. La raccolta del calore dagli scarichi di acqua calda per uso domestico negli edifici potrebbe costituire un modo per risparmiare energia semplice ed efficiente in termini di costi.
- (16) I requisiti di prestazione energetica per i sistemi tecnici per l'edilizia dovrebbero applicarsi ai sistemi interi, così come installati negli edifici, e non alle prestazioni dei componenti autonomi, che rientrano nell'ambito di applicazione dei regolamenti specifici per prodotto ai sensi della direttiva 2009/125/CE del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(13)</sup>. Nel fissare i requisiti di prestazione energetica per i sistemi tecnici per l'edilizia, gli Stati membri dovrebbero avvalersi di strumenti armonizzati, laddove disponibili e appropriati, in particolare dei metodi di prova e di calcolo e delle classi di efficienza energetica definiti nel quadro delle misure di attuazione della direttiva 2009/125/CE e del regolamento (UE) 2017/1369 del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(14)</sup>, al fine di assicurare la coerenza con iniziative correlate e ridurre per quanto possibile al minimo la potenziale frammentazione del mercato. Le tecnologie di risparmio energetico ammortizzabili in tempi molto brevi, quali l'installazione o la sostituzione delle valvole termostatiche o il recupero del calore dall'aria esausta o dalle acque reflue, oggi non sono sufficientemente prese in considerazione. Nella stima della potenza nominale utile per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria o gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati, in un determinato edificio o in una determinata unità immobiliare è opportuno sommare la potenza nominale utile dei diversi generatori dello stesso impianto.
- (17) La presente direttiva fa salvi gli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE). Pertanto il termine «incentivo» utilizzato nella presente direttiva non dovrebbe essere interpretato come costituente aiuti di Stato.
- (18) La Commissione dovrebbe elaborare un quadro metodologico comparativo che consenta di calcolare livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica. Il riesame di detto quadro dovrebbe permettere di calcolare le prestazioni in termini sia di energia che di emissioni e dovrebbe tener conto delle esternalità ambientali e sanitarie nonché dell'estensione del sistema per lo scambio di quote di emissione e dei prezzi del carbonio. Gli Stati membri dovrebbero avvalersi di detto quadro per comparare i risultati del calcolo con i requisiti minimi di prestazione energetica da essi adottati. In caso di significativa discrepanza, ossia superiore al 15 %, tra il risultato del calcolo dei livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica e i requisiti minimi di prestazione energetica in vigore, gli Stati membri dovrebbero giustificare la differenza o pianificare misure adeguate per ridurre tale discrepanza. Gli Stati membri dovrebbero determinare il ciclo di vita economico stimato di un edificio o di un elemento edilizio tenendo conto delle pratiche attuali e dell'esperienza acquisita in materia di definizione di cicli di vita economici tipici. Gli Stati membri dovrebbero comunicare alla Commissione, periodicamente, i risultati del raffronto e i dati a tal fine utilizzati. Le relazioni dovrebbero consentire alla Commissione di valutare e riferire i progressi compiuti dagli Stati membri per raggiungere livelli ottimali sotto il profilo dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica.
- (19) A prescindere dalle dimensioni degli edifici, una ristrutturazione importante costituisce un'occasione per migliorare la prestazione energetica mediante misure efficaci sotto il profilo dei costi. Per motivi di efficacia in termini di costi dovrebbe essere possibile limitare i requisiti minimi di prestazione energetica alle parti ristrutturate che risultano più rilevanti per la prestazione energetica dell'edificio. Gli Stati membri dovrebbero poter scegliere di definire una «ristrutturazione importante» in termini di percentuale della superficie dell'involucro dell'edificio oppure in termini di valore dell'edificio. Se uno Stato membro decide di definire una ristrutturazione importante in termini di valore dell'edificio, si potrebbero utilizzare valori quali il valore attuariale o il valore attuale in base al costo di ricostruzione, escluso il valore del terreno sul quale l'edificio è situato.
- (20) L'ambizione rafforzata dell'Unione in materia di clima ed energia richiede una nuova visione per l'edilizia: edifici a emissioni zero con una domanda molto bassa di energia, zero emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra. Tutti gli edifici nuovi dovrebbero essere a emissioni zero entro il 2030, e gli edifici esistenti dovrebbero diventare a emissioni zero entro il 2050.

<sup>(13)</sup> Direttiva 2009/125/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 ottobre 2009, relativa all'istituzione di un quadro per l'elaborazione di specifiche per la progettazione ecocompatibile dei prodotti connessi all'energia (GU L 285 del 31.10.2009, pag. 10).

<sup>(14)</sup> Regolamento (UE) 2017/1369 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 luglio 2017, che istituisce un quadro per l'etichettatura energetica e che abroga la direttiva 2010/30/UE (GU L 198 del 28.7.2017, pag. 1).

- (21) In caso di modifica di un edificio esistente, esso non è considerato un edificio nuovo.
- (22) Esistono diverse possibilità per coprire il fabbisogno energetico di un edificio a zero emissioni: energia da rinnovabili generata in loco o nelle vicinanze con impianti solari termici, geotermici o fotovoltaici, pompe di calore, energia idroelettrica e biomassa, rinnovabili fornite dalle comunità dell'energia rinnovabile, teleriscaldamento e teleraffrescamento efficienti ed energia da altre fonti prive di carbonio. L'energia derivante dalla combustione di combustibili rinnovabili è considerata energia da fonti rinnovabili generata in loco ove la combustione del combustibile rinnovabile avvenga in loco.
- (23) Gli edifici a emissioni zero possono contribuire alla flessibilità della domanda, ad esempio attraverso la gestione della domanda, lo stoccaggio di energia elettrica, lo stoccaggio di energia termica e la generazione distribuita da fonti rinnovabili, al fine di sostenere un sistema energetico più affidabile, sostenibile ed efficiente.
- (24) La decarbonizzazione necessaria del parco immobiliare dell'Unione richiede ristrutturazioni energetiche su larga scala: quasi il 75 % del parco è inefficiente in base alle norme edilizie vigenti e dall'85 al 95 % degli edifici esistenti oggi sarà ancora in piedi nel 2050. Tuttavia il tasso ponderato annuo di ristrutturazione energetica è persistentemente basso, intorno all'1 %. Al ritmo attuale la decarbonizzazione dell'edilizia richiederà secoli. Promuovere e sostenere la ristrutturazione degli edifici, compreso il passaggio a sistemi di riscaldamento a zero emissioni, è pertanto un obiettivo fondamentale della presente direttiva. Sostenere la ristrutturazione a livello distrettuale, anche attraverso ristrutturazioni industriali o di tipo seriale, offre molti vantaggi poiché stimola il volume e la profondità delle ristrutturazioni e porterà a una più rapida e più economica decarbonizzazione del parco immobiliare. Le soluzioni industriali per la costruzione e la ristrutturazione degli edifici comprendono elementi prefabbricati versatili che svolgono funzioni diverse, come l'isolamento e la produzione di energia.
- (25) Le norme minime di prestazione energetica sono lo strumento normativo essenziale per incentivare la ristrutturazione degli edifici esistenti su larga scala, in quanto affrontano i principali ostacoli alla ristrutturazione, quali la divergenza di interessi e le strutture di proprietà, che non possono essere superati con incentivi economici. L'introduzione di norme minime di prestazione energetica dovrebbe portare alla graduale eliminazione degli edifici con le prestazioni peggiori e al costante miglioramento del parco immobiliare nazionale, contribuendo all'obiettivo a lungo termine di un parco immobiliare decarbonizzato entro il 2050.
- (26) I livelli minimi di prestazione energetica per gli edifici non residenziali dovrebbero essere previsti a livello dell'Unione e dovrebbero concentrarsi sulla ristrutturazione degli edifici non residenziali con le prestazioni peggiori, che hanno il potenziale più alto in termini di decarbonizzazione ed estensione dei benefici sociali ed economici, e pertanto devono essere ristrutturati in via prioritaria. Inoltre, gli Stati membri dovrebbero stabilire scadenze specifiche per l'ulteriore ristrutturazione degli edifici non residenziali nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici. Alcune situazioni specifiche giustificano esenzioni per i singoli edifici non residenziali dalle norme minime di prestazione energetica, in particolare la prevista demolizione di un edificio o una valutazione sfavorevole dei costi e dei benefici; i casi di grave difficoltà giustificano un'esenzione per tutto il tempo in cui persistono le difficoltà. Gli Stati membri dovrebbero stabilire criteri rigorosi per tali esenzioni al fine di evitare una quota sproporzionata di edifici non residenziali esentati. Dovrebbero indicare tali criteri nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici e compensare gli edifici non residenziali esentati mediante miglioramenti equivalenti della prestazione energetica in altre parti del parco immobiliare non residenziale.
- (27) Per gli edifici residenziali, gli Stati membri dovrebbero disporre della flessibilità necessaria per scegliere gli strumenti con cui conseguire il necessario miglioramento del parco immobiliare residenziale, quali norme minime di prestazione energetica, assistenza tecnica e misure di sostegno finanziario. Gli Stati membri dovrebbero stabilire una traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale nazionale in linea con la tabella di marcia nazionale, gli obiettivi 2030, 2040 e 2050 contenuti nel piano nazionale di ristrutturazione degli edifici dello Stato membro e la trasformazione del parco immobiliare nazionale in un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050. Le traiettorie nazionali dovrebbero rispettare i traguardi intermedi a cinque anni per il calo dell'uso energetico medio primario del parco immobiliare residenziale, a partire dal 2030, in modo da garantire sforzi analoghi in tutti gli Stati membri.
- (28) Per quanto riguarda il resto del parco immobiliare nazionale, gli Stati membri sono liberi di decidere se introdurre norme minime di prestazione energetica concepite a livello nazionale e adattate alle condizioni nazionali. In sede di riesame della presente direttiva, la Commissione dovrebbe valutare se le misure stabilite a norma della presente direttiva consentiranno di compiere progressi sufficienti verso la realizzazione di un parco immobiliare pienamente decarbonizzato e a zero emissioni entro il 2050 o se sia necessario introdurre altre misure, quali norme minime vincolanti di prestazione energetica, in particolare per gli edifici residenziali per conseguire i traguardi a cinque anni.

- (29) L'introduzione di norme minime di prestazione energetica dovrebbe essere accompagnata da un quadro favorevole che comprenda assistenza tecnica e misure finanziarie, in particolare per le famiglie vulnerabili. Le norme minime di prestazione energetica stabilite a livello nazionale non costituiscono «norme dell'Unione» ai sensi delle norme in materia di aiuti di Stato, mentre le norme minime di prestazione energetica a livello dell'Unione potrebbero essere considerate «norme dell'Unione». In linea con le norme rivedute in materia di aiuti di Stato, gli Stati membri possono concedere aiuti di Stato alla ristrutturazione di edifici ai fini della conformità alle norme di prestazione energetica a livello dell'Unione fino a quando tali norme a livello dell'Unione non diventino obbligatorie. Una volta che le norme diventano obbligatorie, gli Stati membri possono continuare a concedere aiuti di Stato per ristrutturare edifici e unità immobiliari che rientrano nelle norme di prestazione energetica a livello dell'Unione, purché la ristrutturazione sia finalizzata al conseguimento di una classe superiore.
- (30) La tassonomia dell'UE, istituita dal regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(15)</sup>, classifica le attività economiche ecosostenibili nell'economia, anche per il settore edilizio. Ai sensi del regolamento delegato (UE) 2021/2139 della Commissione<sup>(16)</sup> («atto delegato relativo agli aspetti climatici della tassonomia dell'UE»), la ristrutturazione degli edifici è considerata un'attività sostenibile se realizza almeno il 30 % di risparmio energetico, se soddisfa i requisiti minimi di prestazione energetica per le ristrutturazioni importanti degli edifici esistenti o consiste in misure individuali associate alla prestazione energetica degli edifici, quali l'installazione, la manutenzione o la riparazione di apparecchiature di efficienza energetica o di strumenti e dispositivi di misurazione, regolazione e controllo della prestazione energetica degli edifici, se tali misure individuali sono conformi ai criteri stabiliti. La ristrutturazione degli edifici per conformarsi alle norme minime di prestazione energetica a livello dell'Unione è in genere in linea con i criteri di tassonomia UE associati alle attività di ristrutturazione dell'edilizia.
- (31) I requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici e gli elementi edilizi esistenti erano già contenuti nelle versioni anteriori della presente direttiva e dovrebbero continuare ad applicarsi. Mentre le nuove norme minime di prestazione energetica fissano un livello minimo per la prestazione energetica degli edifici esistenti e garantiscono l'effettiva ristrutturazione degli edifici inefficienti, i requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici e gli elementi edilizi esistenti assicurano la profondità necessaria delle ristrutturazioni.
- (32) Vi è l'urgente necessità di ridurre la dipendenza dai combustibili fossili negli edifici e di intensificare gli sforzi al fine di decarbonizzare ed elettrificare il loro consumo energetico. Per poter installare tecnologie solari efficienti in termini di costi negli edifici in un momento successivo, tutti i nuovi edifici dovrebbero essere «predisposti per il solare», vale a dire progettati per ottimizzare il potenziale di produzione di energia solare sulla base dell'irraggiamento solare del sito, consentendo l'installazione di tecnologie solari senza costosi interventi strutturali. Inoltre, gli Stati membri dovrebbero garantire l'installazione di impianti solari adeguati nei nuovi edifici, residenziali e non residenziali, e negli edifici non residenziali esistenti. La diffusione su larga scala dell'energia solare negli edifici contribuirebbe notevolmente a proteggere i consumatori in modo più efficace dall'aumento e dalla volatilità dei prezzi dei combustibili fossili, ridurrebbe l'esposizione dei cittadini vulnerabili a costi energetici elevati e apporterebbe maggiori benefici ambientali, economici e sociali. Al fine di sfruttare in modo efficiente il potenziale degli impianti solari negli edifici, gli Stati membri dovrebbero stabilire i criteri, e le eventuali esenzioni, per la loro installazione in linea con il loro potenziale tecnico ed economico valutato e con le caratteristiche degli edifici cui si applicherebbe questo obbligo, tenendo conto del principio della neutralità tecnologica e della combinazione di impianti solari con altri usi del tetto, come i tetti verdi o altri impianti per servizi edilizi. Nei propri criteri per l'attuazione pratica degli obblighi di installazione di impianti adeguati per l'energia solare negli edifici, gli Stati membri dovrebbero poter esprimere la soglia pertinente in termini di superficie del piano terra di un edificio anziché di superficie utile, purché tale metodo corrisponda a una capacità installata equivalente di impianti solari adeguati sugli edifici. Dal momento che l'obbligo di installare impianti solari sui singoli edifici dipende dai criteri stabiliti dagli Stati membri, le disposizioni in materia di energia solare negli edifici non sono considerate «norme dell'Unione» ai sensi delle norme in materia di aiuti di Stato.

<sup>(15)</sup> Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020, relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088 (GU L 198 del 22.6.2020, pag. 13).

<sup>(16)</sup> Regolamento delegato (UE) 2021/2139 della Commissione, del 4 giugno 2021, che integra il regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio fissando i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un'attività economica contribuisce in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici o all'adattamento ai cambiamenti climatici e se non arreca un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale (GU L 442 del 9.12.2021, pag. 1).

- (33) Gli Stati membri dovrebbero poter incoraggiare, attraverso l'informazione, adeguate procedure amministrative o altre misure stabilite nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, l'installazione di impianti solari adeguati in combinazione con la ristrutturazione dell'involucro dell'edificio, la sostituzione dei sistemi tecnici per l'edilizia o l'installazione dell'infrastruttura di ricarica per i veicoli elettrici, di pompe di calore o di sistemi di automazione e controllo.
- (34) Per quanto riguarda gli edifici ad uso misto che comprendono sia unità immobiliari residenziali che non residenziali, gli Stati membri possono continuare a scegliere se trattarli come edifici residenziali o non residenziali.
- (35) Le tecnologie solari fotovoltaiche e termiche, anche in combinazione con lo stoccaggio di energia, dovrebbero essere introdotte rapidamente affinché ne beneficino sia al clima che alle finanze dei cittadini e delle imprese.
- (36) L'elettrificazione degli edifici, ad esempio attraverso l'installazione di pompe di calore, impianti solari, batterie e infrastrutture di ricarica, modifica, per quanto riguarda la sicurezza antincendio degli edifici, i rischi che gli Stati membri devono affrontare. Per quanto riguarda la sicurezza antincendio dei parcheggi, la Commissione dovrebbe pubblicare orientamenti non vincolanti per gli Stati membri.
- (37) Per conseguire un parco immobiliare altamente efficiente sotto il profilo energetico e decarbonizzato e la trasformazione degli edifici esistenti in edifici a zero emissioni entro il 2050, gli Stati membri dovrebbero istituire piani nazionali di ristrutturazione degli edifici che sostituiscano le strategie di ristrutturazione a lungo termine previste all'articolo 2 bis della direttiva 2010/31/UE e che devono diventare uno strumento di pianificazione ancora più potente e pienamente operativo, in linea con il principio «l'efficienza energetica al primo posto», maggiormente focalizzato sui finanziamenti, che assicuri la disponibilità di lavoratori adeguatamente qualificati nella ristrutturazione edilizia. Gli Stati membri potrebbero tenere conto del patto per le competenze definito nella comunicazione della Commissione del 1° luglio 2020 dal titolo «Un'agenda per le competenze per l'Europa per la competitività sostenibile, l'equità sociale e la resilienza». Nei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici gli Stati membri dovrebbero fissare i loro propri obiettivi nazionali di ristrutturazione edilizia. In conformità dell'articolo 21, lettera b), punto 7), del regolamento (UE) 2018/1999 e delle condizioni abilitanti di cui al regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(17)</sup>, gli Stati membri dovrebbero fornire una sintesi delle misure di finanziamento, nonché una sintesi del fabbisogno d'investimenti e delle risorse amministrative per l'attuazione dei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici.
- (38) Il principio «l'efficienza energetica al primo posto» è un principio generale che dovrebbe essere tenuto in considerazione in tutti i settori, al di là del sistema energetico, a tutti i livelli. È definito all'articolo 2, punto 18), del regolamento (UE) 2018/1999 come inteso a tenere nella massima considerazione, nelle decisioni di pianificazione energetica, di politica e di investimento, le misure alternative di efficienza energetica efficienti in termini di costi volte a rendere più efficienti la domanda e la fornitura di energia, in particolare per mezzo di risparmi negli usi finali dell'energia efficienti in termini di costi, iniziative di gestione della domanda, e una maggiore efficienza nella conversione, trasmissione e distribuzione di energia, che consentano comunque di conseguire gli obiettivi di tali decisioni. Il principio è pertanto altrettanto pertinente per quanto riguarda il miglioramento della prestazione energetica degli edifici ed è indicato nella strategia «Un'ondata di ristrutturazioni» come uno dei principi fondamentali per la ristrutturazione degli edifici a orizzonte 2030 e 2050. Come indicato nella raccomandazione (UE) 2021/1749 della Commissione<sup>(18)</sup>, il miglioramento della salute e del benessere è uno dei benefici accessori più importanti dell'applicazione del principio «l'efficienza energetica al primo posto» per migliorare la prestazione energetica degli edifici.
- (39) Al fine di garantire che la forza lavoro dell'Unione sia pienamente preparata per adoperarsi attivamente al conseguimento degli obiettivi climatici dell'Unione, gli Stati membri dovrebbero incoraggiare i gruppi sottorappresentati a formarsi e lavorare nel settore delle costruzioni e dell'edilizia.
- (40) A fini di comparabilità, i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici dovrebbero basarsi su un modello armonizzato. Per garantire il livello di ambizione necessario la Commissione dovrebbe valutare le proposte di piani nazionali di ristrutturazione degli edifici e rivolgere raccomandazioni agli Stati membri.
- (41) I piani nazionali di ristrutturazione degli edifici dovrebbero essere strettamente collegati ai piani nazionali integrati per l'energia e il clima di cui al regolamento (UE) 2018/1999 e i progressi realizzati nel conseguire gli obiettivi nazionali e il contributo dei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici agli obiettivi nazionali e dell'Unione dovrebbero essere comunicati nelle relazioni biennali di cui al regolamento (UE) 2018/1999. Data l'urgenza di

<sup>(17)</sup> Regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, recante le disposizioni comuni applicabili al Fondo europeo di sviluppo regionale, al Fondo sociale europeo Plus, al Fondo di coesione, al Fondo per una transizione giusta, al Fondo europeo per gli affari marittimi, la pesca e l'acquacoltura, e le regole finanziarie applicabili a tali fondi e al Fondo Asilo, migrazione e integrazione, al Fondo Sicurezza interna e allo Strumento di sostegno finanziario per la gestione delle frontiere e la politica dei visti (GU L 231 del 30.6.2021, pag. 159).

<sup>(18)</sup> Raccomandazione (UE) 2021/1749 della Commissione, del 28 settembre 2021, sull'efficienza energetica al primo posto: dai principi alla pratica — Orientamenti ed esempi per l'attuazione nel processo decisionale del settore energetico e oltre (GU L 350 del 4.10.2021, pag. 9).

accelerare la ristrutturazione sulla base di solidi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, la data di presentazione del primo piano nazionale di ristrutturazione degli edifici dovrebbe essere fissata il prima possibile. I successivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici dovrebbero essere presentati nell'ambito dei piani nazionali integrati per l'energia e il clima e dei relativi aggiornamenti, vale a dire che la seconda proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici dovrebbe essere presentata insieme alla seconda proposta di piano nazionale integrato per l'energia e il clima nel 2028.

- (42) La ristrutturazione profonda per fasi successive può costituire una soluzione per affrontare i costi iniziali elevati e i disagi per gli abitanti nel caso di una ristrutturazione «tutto in una volta» e può consentire misure di ristrutturazione meno drastiche e più efficienti in termini di costi. Tuttavia la ristrutturazione profonda per fasi deve essere pianificata con attenzione per evitare che una fase ostacoli le necessarie fasi successive. Rispetto alla ristrutturazione per fasi, la ristrutturazione profonda in un'unica fase può essere più efficace sotto il profilo dei costi e comportare minori emissioni legate alla ristrutturazione. I passaporti di ristrutturazione forniscono una tabella di marcia chiara per le ristrutturazioni profonde in fasi successive nella misura in cui aiutano proprietari e investitori a programmare al meglio tempi e portata degli interventi. I passaporti di ristrutturazione dovrebbero quindi essere incoraggiati e messi a disposizione dei proprietari di edifici in tutti gli Stati membri come strumento facoltativo. Gli Stati membri dovrebbero fare in modo che i passaporti di ristrutturazione non generino un onere sproporzionato.
- (43) Sussistono alcune sinergie tra i passaporti di ristrutturazione e gli attestati di prestazione energetica, in particolare per quanto riguarda la valutazione della prestazione attuale dell'edificio e le raccomandazioni per il suo miglioramento. Al fine di valorizzare tali sinergie e ridurre i costi per i proprietari, gli Stati membri dovrebbero poter consentire che il passaporto di ristrutturazione e l'attestato di prestazione energetica siano redatti contestualmente dallo stesso esperto e rilasciati insieme. Nel caso di tale redazione contestuale, il passaporto di ristrutturazione dovrebbe sostituire le raccomandazioni che figurano nell'attestato di prestazione energetica. Tuttavia dovrebbe rimanere possibile ottenere un attestato di prestazione energetica senza un passaporto di ristrutturazione.
- (44) I contratti di ristrutturazione a lungo termine sono uno strumento importante per stimolare la ristrutturazione per fasi. Gli Stati membri possono introdurre meccanismi che consentono la stipula di contratti di ristrutturazione a lungo termine nelle varie fasi della ristrutturazione per fasi. Qualora, durante le varie fasi della ristrutturazione, si rendano disponibili nuovi incentivi più efficaci, è possibile garantirvi l'accesso permettendo ai beneficiari di passare a tali nuovi incentivi.
- (45) Il concetto di «ristrutturazione profonda» non è ancora stato definito nel diritto dell'Unione. Ai fini di una visione a lungo termine per gli edifici, la ristrutturazione profonda dovrebbe essere definita come una ristrutturazione che trasforma gli edifici in edifici a emissioni zero ma, in una prima fase, come una ristrutturazione che li trasforma in edifici a energia quasi zero. Questa definizione serve a migliorare la prestazione energetica degli edifici. Una ristrutturazione profonda a fini di prestazione energetica può anche rappresentare un'opportunità da cogliere per riuscire a far fronte ad altri aspetti: la qualità degli ambienti interni, le condizioni di vita delle famiglie vulnerabili, l'aumento della resilienza ai cambiamenti climatici, la resilienza ai rischi di catastrofi, resilienza sismica compresa, la sicurezza antincendio, l'eliminazione delle sostanze pericolose tra cui l'amianto, l'accessibilità per le persone con disabilità.
- (46) Per promuovere la ristrutturazione profonda, che è uno degli obiettivi della strategia «Un'ondata di ristrutturazioni», gli Stati membri dovrebbero rafforzarne il sostegno finanziario e amministrativo.
- (47) Gli Stati membri dovrebbero sostenere i miglioramenti della prestazione energetica degli edifici esistenti che contribuiscono a garantire un livello adeguato di qualità degli ambienti interni, eliminando l'amianto e altre sostanze nocive, prevenendo la rimozione illegale delle sostanze nocive e favorendo il rispetto di atti legislativi vigenti, tra cui le direttive 2009/148/CE<sup>(19)</sup> e (UE) 2016/2284<sup>(20)</sup> del Parlamento europeo e del Consiglio.
- (48) Gli approcci integrati di distretto o di vicinato contribuiscono ad aumentare l'efficacia in termini di costi delle ristrutturazioni necessarie per gli edifici che presentano una relazione spaziale, ad esempio i complessi residenziali. Tali approcci alla ristrutturazione offrono varie soluzioni su scala più ampia.

<sup>(19)</sup> Direttiva 2009/148/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 novembre 2009, sulla protezione dei lavoratori contro i rischi connessi con un'esposizione all'amianto durante il lavoro (GU L 330 del 16.12.2009, pag. 28).

<sup>(20)</sup> Direttiva (UE) 2016/2284 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 dicembre 2016, concernente la riduzione delle emissioni nazionali di determinati inquinanti atmosferici, che modifica la direttiva 2003/35/CE e abroga la direttiva 2001/81/CE (GU L 344 del 17.12.2016, pag. 1).

- (49) Si prevede che i veicoli elettrici svolgano un ruolo cruciale nella decarbonizzazione e nell'efficienza del sistema elettrico, in particolare fornendo servizi di flessibilità, bilanciamento e stoccaggio, in particolare attraverso l'aggregazione. Il potenziale dei veicoli elettrici di integrarsi nel sistema elettrico e contribuire all'efficienza del sistema e all'ulteriore assorbimento dell'energia elettrica da fonti rinnovabili dovrebbe essere sfruttato appieno. La ricarica in relazione agli edifici è particolarmente importante, in quanto si tratta di un luogo in cui i veicoli elettrici parcheggiano regolarmente e per lunghi periodi di tempo. La ricarica lenta è economica, l'installazione di punti di ricarica in spazi privati può garantire accumulo di energia per gli edifici in questione, l'integrazione di servizi di ricarica intelligente e di ricarica bidirezionale nonché servizi di integrazione dei sistemi in generale.
- (50) Unitamente a una quota maggiore di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, i veicoli elettrici producono meno emissioni di gas a effetto serra. I veicoli elettrici costituiscono un'importante componente della transizione verso un'energia pulita sulla base di misure di efficienza energetica, combustibili alternativi, energia rinnovabile e soluzioni innovative di gestione della flessibilità energetica. I codici edilizi possono essere efficacemente utilizzati per introdurre requisiti mirati a sostegno della realizzazione dell'infrastruttura di ricarica nei parcheggi di edifici residenziali e non residenziali. Gli Stati membri dovrebbero puntare a eliminare ostacoli quali la divergenza di interessi e le complicazioni amministrative che i singoli proprietari incontrano quando tentano di installare un punto di ricarica nel proprio parcheggio.
- (51) Il pre-cablaggio e la canalizzazione facilitano la rapida installazione di punti di ricarica, se e quando necessari. La rapida disponibilità di infrastrutture consentirà di ridurre i costi di installazione dei punti di ricarica per i singoli proprietari e assicurerà che gli utenti di veicoli elettrici abbiano accesso ai punti di ricarica. La definizione di requisiti in materia di mobilità elettrica a livello dell'Unione per quanto concerne il pre-equipaggiamento dei posti auto e l'installazione di punti di ricarica è un modo efficace per promuovere i veicoli elettrici in un prossimo futuro, consentendo nel contempo un ulteriore sviluppo a costi ridotti nel medio e lungo termine. Ove tecnicamente fattibile, gli Stati membri dovrebbero assicurare che le persone con disabilità possano accedere ai punti di ricarica.
- (52) La ricarica intelligente e la ricarica bidirezionale consentono l'integrazione del sistema energetico degli edifici. I punti di ricarica in cui i veicoli elettrici sono di solito parcheggiati per lunghi periodi di tempo, ad esempio dove le persone parcheggiano in quanto residenti o per motivi di lavoro, sono estremamente importanti per l'integrazione del sistema energetico, occorre quindi predisporre funzionalità di ricarica intelligente. È necessario rendere disponibile la ricarica bidirezionale laddove favorisce una maggiore penetrazione dell'energia elettrica da fonti rinnovabili nei parchi veicoli elettrici del settore dei trasporti e del sistema elettrico in generale.
- (53) La promozione della mobilità verde è un elemento portante del Green Deal europeo e gli edifici possono svolgere un ruolo importante nel fornire le infrastrutture necessarie, non solo per la ricarica dei veicoli elettrici ma anche per la ricarica delle biciclette. Il passaggio alla mobilità attiva, come la bicicletta, può ridurre in modo significativo le emissioni di gas a effetto serra prodotte dai trasporti. Alla luce dell'aumento della vendita di cicli con pedalata assistita elettricamente e di altri tipi di veicoli di categoria L di cui all'articolo 4 del regolamento (UE) n. 168/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(21)</sup>, e al fine di agevolare l'installazione di punti di ricarica in una fase successiva, il pre-cablaggio o la canalizzazione dovrebbero essere obbligatori nei nuovi edifici residenziali e, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti. Come indicato nella comunicazione della Commissione del 17 settembre 2020 dal titolo «Un traguardo climatico 2030 più ambizioso per l'Europa: investire in un futuro a impatto climatico zero nell'interesse dei cittadini» («piano per l'obiettivo climatico»), aumentare le quote modali di trasporti pubblici e privati puliti ed efficienti, come la bicicletta, ridurrà drasticamente l'inquinamento provocato dai trasporti e apporterà benefici considerevoli ai singoli cittadini e alle comunità. La mancanza di posti bici è un ostacolo serio alla diffusione della bicicletta, negli edifici residenziali e non residenziali. I requisiti a livello dell'Unione e i codici edilizi nazionali possono sostenere efficacemente la transizione verso una mobilità più pulita grazie a disposizioni relative a un numero minimo di posti bici, e la realizzazione di posti bici e delle relative infrastrutture in zone in cui le biciclette sono meno utilizzate potrebbe determinare un aumento del loro impiego. L'obbligo di assicurare posti bici non dovrebbe dipendere dalla disponibilità e dall'offerta di posti auto, né essere necessariamente collegato ad esse, in quanto in determinate circostanze tali posti auto potrebbero non essere disponibili. Gli Stati membri dovrebbero consentire l'aumento dei posti bici negli edifici residenziali in cui non vi sono posti auto prevedendo l'installazione di almeno due posti bici per unità immobiliare residenziale.
- (54) I programmi del mercato unico digitale e dell'Unione dell'energia dovrebbero essere allineati e servire obiettivi comuni. La digitalizzazione del sistema elettrico sta cambiando rapidamente il panorama energetico, dall'integrazione delle energie rinnovabili alle reti intelligenti e agli edifici predisposti all'intelligenza. Per digitalizzare

<sup>(21)</sup> Regolamento (UE) n. 168/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 gennaio 2013, relativo all'omologazione e alla vigilanza del mercato dei veicoli a motore a due o tre ruote e dei quadricicli (GU L 60 del 2.3.2013, pag. 52).

il settore edilizio, gli obiettivi dell'Unione in materia di connettività e le sue ambizioni relative alla diffusione di reti di comunicazione ad alta capacità sono importanti per abitazioni intelligenti e per comunità dotate di buoni collegamenti. Si dovrebbero predisporre incentivi mirati per sistemi predisposti all'intelligenza e soluzioni digitali nell'ambiente edificato. Ciò offrirebbe nuove opportunità in termini di risparmio energetico, fornendo ai consumatori informazioni più precise sui loro modelli di consumo e consentendo al gestore di sistema di gestire più efficacemente la rete. Gli Stati membri dovrebbero incoraggiare l'utilizzo di tecnologie digitali per l'analisi, la simulazione e l'amministrazione degli edifici, anche per quanto riguarda le ristrutturazioni profonde.

- (55) Al fine di agevolare un mercato competitivo e innovativo dei servizi per l'edilizia intelligente che contribuisca all'utilizzo efficiente dell'energia e all'integrazione delle energie rinnovabili negli edifici e sostenga gli investimenti nella ristrutturazione, gli Stati membri dovrebbero garantire alle parti interessate l'accesso diretto ai dati relativi ai sistemi per l'edilizia. Per evitare costi amministrativi eccessivi per i terzi, gli Stati membri agevolano la piena interoperabilità dei servizi e dello scambio di dati all'interno dell'Unione.
- (56) L'indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza dovrebbe misurare la capacità degli edifici di usare le tecnologie dell'informazione e della comunicazione e i sistemi elettronici per adeguarne il funzionamento alle esigenze degli occupanti e alla rete e migliorare l'efficienza energetica e la prestazione complessiva degli edifici. L'indicatore della predisposizione degli edifici all'intelligenza dovrebbe sensibilizzare i proprietari e gli occupanti sul valore dell'automazione degli edifici e del monitoraggio elettronico dei sistemi tecnici per l'edilizia e dovrebbe rassicurare gli occupanti circa i risparmi reali di tali nuove funzionalità potenziate. L'indicatore di predisposizione all'intelligenza è particolarmente vantaggioso per i grandi edifici a elevata domanda di energia. Negli altri edifici il sistema per valutarne la predisposizione all'intelligenza dovrebbe essere facoltativo per gli Stati membri.
- (57) Un gemello digitale dell'edificio è una simulazione interattiva e dinamica che riflette in tempo reale lo stato e il comportamento di un edificio fisico. Integrando dati in tempo reale di sensori, contatori intelligenti e altre fonti, un gemello digitale dell'edificio fornisce una visione olistica delle prestazioni dell'edificio, compresi il consumo energetico, la temperatura, l'umidità, i livelli di occupazione e altro ancora, e può essere utilizzato per monitorare e gestire il consumo energetico dell'edificio. Laddove sia disponibile, un gemello digitale dell'edificio dovrebbe essere preso in considerazione, in particolare con riguardo all'indicatore di predisposizione all'intelligenza.
- (58) L'accesso a finanziamenti sufficienti è fondamentale per conseguire gli obiettivi climatici e di efficienza energetica entro il 2030 e il 2050. Sono stati istituiti o adeguati strumenti finanziari dell'Unione e altri provvedimenti con l'obiettivo di sostenere la prestazione energetica degli edifici. Le iniziative più recenti volte ad aumentare la disponibilità di finanziamenti a livello d'Unione comprendono, tra l'altro, la componente faro «Renovate» del dispositivo per la ripresa e la resilienza, in particolare il piano REPowerEU e il Fondo sociale per il clima istituito dal regolamento (UE) 2023/955 del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(2)</sup>.
- (59) Gli strumenti finanziari dell'Unione dovrebbero essere utilizzati per concretizzare gli obiettivi della presente direttiva, senza sostituire le misure nazionali. In particolare, data l'ampiezza dello sforzo di ristrutturazione necessario, dovrebbero essere utilizzati al fine di fornire mezzi di finanziamento adeguati e innovativi per catalizzare gli investimenti nella prestazione energetica degli edifici. Essi potrebbero svolgere un ruolo importante nello sviluppo di fondi, strumenti e meccanismi nazionali, regionali e locali per l'efficienza energetica che consentano di concedere tali possibilità di finanziamento ai proprietari immobiliari privati, alle piccole e medie imprese (PMI) e alle società di servizi per l'efficienza energetica.
- (60) I meccanismi finanziari, gli incentivi e la mobilitazione degli istituti finanziari per ristrutturazioni energetiche degli edifici dovrebbero avere un ruolo centrale nei piani nazionali di ristrutturazione ed essere attivamente promossi dagli Stati membri. Tali misure dovrebbero, in particolare, incentivare la concessione di prestiti ipotecari per ristrutturazioni immobiliari la cui efficienza energetica è certificata, promuovere gli investimenti degli enti pubblici in un parco immobiliare efficiente sotto il profilo dell'energia, ad esempio con partenariati pubblico-privato o contratti di rendimento energetico, ridurre il rischio percepito degli investimenti. Le informazioni sui finanziamenti e sugli strumenti finanziari disponibili dovrebbero essere messe a disposizione del pubblico in modo trasparente e facilmente accessibile. Gli Stati membri dovrebbero incoraggiare gli istituti finanziari a promuovere prodotti finanziari, sovvenzioni e sussidi mirati al fine di migliorare la prestazione energetica degli edifici che ospitano famiglie vulnerabili, nonché i proprietari di edifici con molteplici unità immobiliari residenziali con le

<sup>(2)</sup> Regolamento (UE) 2023/955 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 10 maggio 2023, che istituisce un Fondo sociale per il clima e che modifica il regolamento (UE) 2021/1060 (GU L 130 del 16.5.2023, pag. 1).

prestazioni peggiori e di edifici nelle zone rurali, e altri gruppi che hanno difficoltà ad accedere ai finanziamenti. La Commissione dovrebbe adottare un quadro volontario per aiutare gli istituti finanziari a individuare e aumentare i volumi di prestito conformemente all'ambizione dell'Unione in materia di decarbonizzazione e ai pertinenti obiettivi energetici.

- (61) I mutui ipotecari verdi e i prestiti verdi possono contribuire in misura significativa alla trasformazione dell'economia e alla riduzione delle emissioni di carbonio.
- (62) I finanziamenti da soli non permetteranno di soddisfare le esigenze in termini di ristrutturazioni. Insieme ai finanziamenti, per disporre del quadro favorevole appropriato e abbattere gli ostacoli alla ristrutturazione è indispensabile creare strumenti di consulenza e di assistenza accessibili e trasparenti, tra cui sportelli unici che offrano servizi integrati di ristrutturazione energetica o facilitatori in ambito energetico, nonché attuare altre misure e iniziative come quelle previste dall'iniziativa della Commissione «Finanziamenti intelligenti per edifici intelligenti». Gli sportelli unici dovrebbero fornire assistenza tecnica ed essere facilmente accessibili a tutti i soggetti coinvolti nella ristrutturazione degli edifici, compresi i proprietari delle abitazioni, gli operatori amministrativi, finanziari ed economici, quali le PMI, incluse le microimprese.
- (63) Gli edifici inefficienti sono spesso legati alla povertà energetica e a problemi sociali. Le famiglie vulnerabili sono particolarmente esposte all'aumento dei prezzi dell'energia, in quanto spendono una quota maggiore del loro bilancio in prodotti energetici. Riducendo gli importi eccessivi delle bollette energetiche la ristrutturazione edilizia può sollevare le persone dalla povertà energetica e può anche prevenirla. Nondimeno, la ristrutturazione degli edifici non è gratuita ed è essenziale garantire che l'impatto sociale dei costi di ristrutturazione sia tenuto sotto controllo, con particolare riguardo alle famiglie vulnerabili. La strategia per l'ondata di ristrutturazioni non dovrebbe lasciar indietro nessuno e dovrebbe essere colta come un'opportunità per migliorare le condizioni di vita delle famiglie vulnerabili e assicurare una transizione equa verso la neutralità climatica. Gli incentivi finanziari e altre misure politiche dovrebbero quindi essere destinati in via prioritaria alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica e alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare, e gli Stati membri dovrebbero adottare misure per prevenire gli sfratti dovuti alle ristrutturazioni, come limiti agli aumenti dei canoni di locazione. La raccomandazione del Consiglio del 16 giugno 2022<sup>(23)</sup> offre un quadro comune e una visione condivisa delle politiche globali e degli investimenti necessari per garantire l'equità della transizione.
- (64) Le microimprese costituiscono il 94 % delle imprese attive nel settore edilizio. Insieme alle piccole imprese, rappresentano il 70 % dell'occupazione nel settore delle costruzioni. Offrono servizi essenziali e posti di lavoro a livello locale. Tuttavia, poiché di norma le microimprese contano meno di 10 dipendenti, esse dispongono di risorse limitate per conformarsi ai requisiti normativi e alle regole che i programmi di sostegno finanziario comportano. Le comunità dell'energia, le iniziative guidate dai cittadini, le autorità locali e le agenzie per l'energia, benché indispensabili per realizzare l'ondata di ristrutturazioni, riscontrano gli stessi problemi in termini di capacità amministrative, finanziarie e organizzative ridotte. Tale aspetto non dovrebbe ostacolare il ruolo essenziale di tali soggetti e dovrebbe essere preso in considerazione nello sviluppo di programmi di sostegno e formazione con sufficiente visibilità e facilità di accesso. Gli Stati membri possono sostenere attivamente le organizzazioni con minore disponibilità di mezzi offrendo assistenza tecnica, finanziaria e giuridica ad hoc.
- (65) Gli attestati di prestazione energetica per gli edifici sono in uso dal 2002. Tuttavia, l'uso di scale e formati diversi ostacola la comparabilità tra i vari sistemi nazionali. Una maggiore comparabilità degli attestati di prestazione energetica in tutta l'Unione facilita l'uso di tali attestati da parte degli istituti finanziari, orientando in tal modo i finanziamenti verso gli edifici con una migliore prestazione energetica e la ristrutturazione degli edifici. La tassonomia dell'UE si basa sull'uso di attestati di prestazione energetica e sottolinea la necessità di migliorarne la comparabilità. L'introduzione di una scala comune di classi di prestazione energetica e di un modello comune dovrebbe garantire una sufficiente comparabilità tra gli attestati di prestazione energetica in tutta l'Unione.

<sup>(23)</sup> Raccomandazione del Consiglio, del 16 giugno 2022, relativa alla garanzia di una transizione equa verso la neutralità climatica (GU C 243 del 27.6.2022, pag. 35).

- (66) Un certo numero di Stati membri ha recentemente modificato i propri sistemi di certificazione della prestazione energetica. Al fine di evitare perturbazioni, tali Stati membri dovrebbero disporre di un periodo di tempo supplementare per adeguare i loro sistemi.
- (67) Al fine di garantire che i potenziali acquirenti o locatari possano tener conto della prestazione energetica sin dall'inizio, gli edifici o le unità immobiliari messi in vendita o in locazione dovrebbero disporre di un attestato di prestazione energetica e la classe e l'indicatore di prestazione energetica dovrebbero figurare in tutti gli annunci pubblicitari. Ai potenziali acquirenti o locatari di un edificio o di un'unità immobiliare dovrebbero essere forniti, nell'attestato di prestazione energetica, dati corretti sulla prestazione energetica dell'edificio e consigli pratici per migliorarla ancora. L'attestato di prestazione energetica dovrebbe recare anche informazioni sul consumo di energia primaria e finale, sul fabbisogno energetico, sulla produzione di energia rinnovabile, sulle emissioni di gas a effetto serra, sul GWP nel corso del ciclo di vita, se disponibile, e, in via facoltativa, sui sensori o controlli della qualità degli ambienti interni dell'edificio. L'attestato di prestazione energetica dovrebbe contenere raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio.
- (68) Il monitoraggio del parco immobiliare è agevolato dalla disponibilità dei dati raccolti grazie alle tecnologie digitali che permettono di ridurre i costi amministrativi. È pertanto opportuno creare banche dati nazionali sulla prestazione energetica degli edifici: le informazioni ivi contenute dovrebbero essere trasferite all'Osservatorio del parco immobiliare dell'UE.
- (69) Gli edifici di proprietà di enti pubblici o da essi occupati dovrebbero dare l'esempio dimostrando che i fattori riguardanti l'ambiente e l'energia sono tenuti in considerazione. Tali edifici dovrebbero pertanto essere sottoposti alla certificazione energetica a intervalli regolari. La pubblicazione dei dati sulle prestazioni energetiche degli edifici dovrebbe essere potenziata affiggendo gli attestati di prestazione energetica in un luogo visibile, in particolare negli edifici occupati da enti pubblici e abitualmente frequentati dal pubblico e determinati edifici non residenziali, come municipi, scuole, negozi e centri commerciali, supermercati, ristoranti, teatri, banche e alberghi.
- (70) Negli ultimi anni si osserva una crescente proliferazione degli impianti di condizionamento d'aria nei paesi europei. Ciò pone gravi problemi di carico massimo, che comportano un aumento del costo dell'energia elettrica e uno squilibrio del bilancio energetico. Dovrebbe essere accordata priorità alle strategie che contribuiscono a migliorare la prestazione termica degli edifici durante il periodo estivo. A tal fine occorrerebbe concentrarsi sulle misure che evitano il surriscaldamento, come l'ombreggiamento e una sufficiente capacità termica dell'opera edilizia, nonché sull'ulteriore sviluppo e applicazione delle tecniche di raffrescamento passivo, soprattutto quelle che contribuiscono a migliorare la qualità degli ambienti interni, il microclima intorno agli edifici e l'effetto «isola di calore urbano».
- (71) La manutenzione e l'ispezione regolari, da parte di personale qualificato, degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria contribuiscono a garantire la corretta regolazione in base alle specifiche del prodotto e quindi una prestazione ottimale sotto il profilo ambientale, energetico e della sicurezza. È opportuno sottoporre l'intero impianto di riscaldamento, l'intero impianto di ventilazione e l'intero impianto di condizionamento d'aria ad una perizia indipendente a intervalli regolari durante il suo ciclo di vita, in particolare prima che sia oggetto di sostituzione o di interventi di miglioramento. Le ispezioni dovrebbero riguardare le parti dei sistemi accessibili direttamente o indirettamente attraverso metodi non distruttivi disponibili. Per ridurre al minimo gli oneri amministrativi gravanti sui proprietari e sui locatari degli edifici, gli Stati membri dovrebbero adoperarsi per combinare il più possibile le ispezioni e le certificazioni. Qualora sia installato un impianto di ventilazione, è opportuno valutarne anche il dimensionamento e la capacità di ottimizzare le prestazioni in condizioni di esercizio tipiche o medie pertinenti per l'uso specifico e attuale dell'edificio.
- (72) Qualora il sistema da sottoporre a ispezione sia alimentato da combustibili fossili, l'ispezione dovrebbe includere una valutazione di base della possibilità di ridurre il consumo in loco di combustibili fossili, ad esempio integrando l'energia rinnovabile, cambiando la fonte energetica o sostituendo o adeguando i sistemi esistenti. Al fine di ridurre l'onere per gli utenti, tale valutazione non dovrebbe essere ripetuta se tali raccomandazioni sono già documentate nell'ambito di un attestato di prestazione energetica, dei passaporti di ristrutturazione, dell'audit energetico, delle raccomandazioni del fabbricante o di altre forme di consulenza che figurano in documenti ufficiali equivalenti o se la sostituzione del sistema è già programmata.
- (73) Alcuni sistemi di riscaldamento comportano un elevato rischio di intossicazione da monossido di carbonio, a seconda del tipo di generatore di calore (caldaia, pompa di calore), del tipo di combustibile (carbone, petrolio, biomassa, gas) o dell'ubicazione del generatore di calore (ad esempio all'interno di spazi abitativi o in locali non adeguatamente ventilati). Le ispezioni di tali sistemi offrono una buona opportunità per gestire tali rischi.
- (74) Un approccio comune in materia di certificazione della prestazione energetica degli edifici, passaporti di ristrutturazione, indicatori della predisposizione degli edifici all'intelligenza e ispezione degli impianti di riscaldamento e degli impianti di condizionamento d'aria, svolte da esperti qualificati o certificati accreditati, la cui indipendenza deve essere garantita in base a criteri obiettivi, contribuirà alla creazione di un contesto omogeneo per le iniziative di risparmio energetico degli Stati membri nel settore edile e introdurrà un elemento di trasparenza sul mercato immobiliare dell'Unione, a beneficio dei potenziali acquirenti o utenti dell'immobile. Gli esperti

dovrebbero trarre vantaggio dall'utilizzo di apparecchiature di prova certificate conformemente alle norme EN e ISO. Al fine di assicurare la qualità degli attestati di prestazione energetica, dei passaporti di ristrutturazione, degli indicatori della predisposizione degli edifici all'intelligenza e dell'ispezione degli impianti di riscaldamento e degli impianti di condizionamento d'aria in tutta l'Unione, ogni Stato membro dovrebbe istituire un sistema di controllo indipendente.

- (75) Dovrebbe essere disponibile un numero sufficiente di professionisti affidabili e competenti nel settore della ristrutturazione energetica al fine di garantire una capacità sufficiente per svolgere lavori di ristrutturazione di qualità nella misura richiesta. Ove opportuno e fattibile, gli Stati membri dovrebbero pertanto istituire regimi di certificazione per i lavori di ristrutturazione integrata, che richiedono competenze in relazione a vari elementi o sistemi edilizi quali l'isolamento degli edifici, gli impianti di generazione di energia elettrica e calore e l'installazione di tecnologie solari; tra i professionisti coinvolti possono figurare progettisti, contraenti generali, contraenti specializzati e installatori.
- (76) Gli enti locali e regionali, essendo fondamentali per l'efficace attuazione della presente direttiva, dovrebbero essere consultati e coinvolti, se e quando opportuno secondo il diritto nazionale applicabile, in merito alle questioni di pianificazione, elaborazione di programmi di informazione, formazione e sensibilizzazione, nonché all'attuazione della presente direttiva a livello nazionale o regionale. Tali consultazioni possono servire anche per promuovere la fornitura ai pianificatori e agli ispettori edili locali di orientamenti adeguati per lo svolgimento delle operazioni necessarie. Inoltre, gli Stati membri dovrebbero autorizzare e incoraggiare i progettisti, i pianificatori e gli ingegneri a valutare adeguatamente la combinazione ottimale dei miglioramenti in materia di efficienza energetica, di impiego di energia da fonti rinnovabili e di ricorso al teleriscaldamento e teleraffrescamento in sede di pianificazione, progettazione, costruzione e ristrutturazione di aree industriali o residenziali, anche sfruttando tecnologie di modellizzazione e simulazione.
- (77) Gli installatori e i costruttori sono fondamentali per l'efficace attuazione della presente direttiva. Pertanto, un numero congruo di installatori e costruttori dovrebbe acquisire, attraverso la formazione ed altre misure, un adeguato livello di competenza per l'installazione e l'integrazione delle tecnologie delle energie rinnovabili e ad alta efficienza energetica richieste.
- (78) Al fine di migliorare ulteriormente la prestazione energetica nell'edilizia, è opportuno delegare alla Commissione il potere di adottare atti conformemente all'articolo 290 TFUE per quanto riguarda l'adeguamento al progresso tecnico di determinate parti del quadro generale illustrato nell'allegato I, la definizione di un quadro metodologico comparativo per il calcolo dei livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica, la definizione di un quadro dell'Unione per il calcolo nazionale del GWP nel corso del ciclo di vita ai fini del conseguimento della neutralità climatica, un sistema a livello di Unione per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza e incoraggiare efficacemente gli istituti finanziari ad aumentare i volumi previsti per le ristrutturazioni incentrate sulla prestazione energetica, mediante un quadro generale del portafoglio per l'uso volontario da parte degli istituti finanziari. È di particolare importanza che durante i lavori preparatori la Commissione svolga adeguate consultazioni, anche a livello di esperti, nel rispetto dei principi stabiliti nell'accordo interistituzionale «Legiferare meglio» del 13 aprile 2016 <sup>(24)</sup>. In particolare, al fine di garantire la parità di partecipazione alla preparazione degli atti delegati, il Parlamento europeo e il Consiglio ricevono tutti i documenti contemporaneamente agli esperti degli Stati membri, e i loro esperti hanno sistematicamente accesso alle riunioni dei gruppi di esperti della Commissione incaricati della preparazione di tali atti delegati.
- (79) Ai fini dell'efficace attuazione delle disposizioni della presente direttiva, la Commissione sostiene gli Stati membri con vari mezzi, come lo strumento di sostegno tecnico istituito dal regolamento (UE) 2021/240 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(25)</sup> che offre consulenze tecniche su misura per progettare e attuare riforme, comprese quelle volte ad aumentare il tasso annuo di ristrutturazione energetica degli edifici residenziali e non residenziali entro il 2030 e a promuovere ristrutturazioni energetiche profonde. Il sostegno tecnico è inteso per esempio a rafforzare la capacità amministrativa, promuovere lo sviluppo e l'attuazione delle politiche e condividere le migliori prassi.
- (80) Poiché gli obiettivi della presente direttiva, vale a dire il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra provenienti dagli edifici, non possono essere conseguiti in misura sufficiente dagli Stati membri, a causa della complessità del settore edile e dell'incapacità dei mercati immobiliari nazionali di rispondere in modo adeguato alle sfide dell'efficienza energetica, ma, a motivo della portata e degli effetti

<sup>(24)</sup> GU L 123 del 12.5.2016, pag. 1.

<sup>(25)</sup> Regolamento (UE) 2021/240 del Parlamento europeo e del Consiglio del 10 febbraio 2021 che istituisce uno strumento di sostegno tecnico (GU L 57 del 18.2.2021, pag. 1).

dell'azione in oggetto, possono essere conseguiti meglio a livello di Unione, quest'ultima può intervenire in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione europea. La presente direttiva si limita a quanto è necessario per conseguire tali obiettivi in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo.

- (81) La base giuridica della presente iniziativa conferisce all'Unione il potere di stabilire le misure necessarie a conseguire gli obiettivi dell'Unione in materia di politica energetica. La proposta contribuisce al conseguimento degli obiettivi di politica energetica dell'Unione di cui all'articolo 194, paragrafo 1, TFUE, in particolare il miglioramento della prestazione energetica degli edifici con relativa riduzione delle emissioni di gas a effetto serra per contribuire a preservare e migliorare l'ambiente.
- (82) Conformemente al punto 44 dell'accordo interistituzionale «Legiferare meglio», gli Stati membri dovrebbero redigere e rendere pubblici, nell'interesse proprio e dell'Unione, prospetti indicanti, per quanto possibile, la concordanza tra la presente direttiva e i provvedimenti di recepimento. Conformemente alla dichiarazione politica comune del 28 settembre 2011 degli Stati membri e della Commissione sui documenti esplicativi, gli Stati membri si sono impegnati ad accompagnare, in casi giustificati, la notifica delle loro misure di recepimento con uno o più documenti che chiariscano il rapporto tra gli elementi costitutivi di una direttiva e le parti corrispondenti degli strumenti nazionali di recepimento. Per quanto riguarda la presente direttiva, il legislatore ritiene che la trasmissione di tali documenti sia giustificata, in particolare a seguito della sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea nella causa C-543/17 <sup>(26)</sup>.
- (83) È opportuno che l'obbligo di recepimento della presente direttiva nel diritto interno sia limitato alle disposizioni che costituiscono una modifica sostanziale rispetto alla direttiva precedente. L'obbligo di recepire le disposizioni che restano immutate discende dalla direttiva precedente.
- (84) È opportuno che la presente direttiva faccia salvi gli obblighi degli Stati membri relativi ai termini di recepimento nel diritto interno e alle date di applicazione delle direttive di cui all'allegato VIII, parte B,

HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA:

#### Articolo 1

##### Oggetto

1. La presente direttiva promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'Unione per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050, tenendo conto delle condizioni locali, delle condizioni climatiche esterne, delle prescrizioni relative alla qualità degli ambienti interni e dell'efficacia sotto il profilo dei costi.
2. Le disposizioni della presente direttiva riguardano:
  - a) il quadro comune generale di una metodologia per il calcolo della prestazione energetica integrata degli edifici e delle unità immobiliari;
  - b) l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica di edifici e unità immobiliari di nuova costruzione;
  - c) l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica a:
    - i) edifici esistenti e unità immobiliari esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti;
    - ii) elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono rinnovati o sostituiti;
    - iii) sistemi tecnici per l'edilizia qualora siano installati, sostituiti o siano oggetto di un intervento di miglioramento;
  - d) l'applicazione di norme minime di prestazione energetica agli edifici esistenti e alle unità immobiliari esistenti, in conformità degli articoli 3 e 9;
  - e) il calcolo e la comunicazione del potenziale di riscaldamento globale nel corso del ciclo di vita degli edifici;
  - f) l'energia solare negli edifici;

<sup>(26)</sup> Sentenza della Corte (Grande Sezione) dell'8 luglio 2019, *Commissione europea/Regno del Belgio*, C-543/17, ECLI:EU:C:2019:573.

- g) i passaporti di ristrutturazione;
- h) i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici;
- i) le infrastrutture di mobilità sostenibile all'interno e in prossimità degli edifici;
- j) gli edifici intelligenti;
- k) la certificazione della prestazione energetica degli edifici o delle unità immobiliari;
- l) l'ispezione periodica degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria negli edifici;
- m) i sistemi di controllo indipendenti per gli attestati di prestazione energetica, i passaporti di ristrutturazione, gli indicatori della predisposizione degli edifici all'intelligenza e i rapporti di ispezione;
- n) le prestazioni relative alla qualità degli ambienti interni degli edifici.

3. I requisiti stabiliti dalla presente direttiva sono requisiti minimi e non impediscono ai singoli Stati membri di mantenere o prendere provvedimenti più rigorosi, a condizione che tali provvedimenti siano compatibili con il diritto dell'Unione. Essi sono notificati alla Commissione.

#### Articolo 2

#### Definizioni

Ai fini della presente direttiva si applicano le definizioni seguenti:

- 1) «edificio»: una costruzione provvista di tetto e di muri, per la quale l'energia è utilizzata per il condizionamento degli ambienti interni;
- 2) «edificio a emissioni zero»: un edificio ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I, con un fabbisogno di energia pari a zero o molto basso, che produce zero emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra conformemente all'articolo 11;
- 3) «edificio a energia quasi zero»: un edificio ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I, che non è peggiore del livello ottimale in funzione dei costi per il 2023 comunicato dagli Stati membri a norma dell'articolo 6, paragrafo 2, nel quale il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o l'energia da fonti rinnovabili prodotta nelle vicinanze;
- 4) «norme minime di prestazione energetica»: le regole in forza delle quali gli edifici esistenti soddisfano un requisito di prestazione energetica nell'ambito di un ampio piano di ristrutturazione di un parco immobiliare o a una soglia di intervento sul mercato, quale vendita, locazione, donazione o cambio di destinazione nel catasto o nel registro immobiliare, in un periodo di tempo o entro una data specifica, incentivando in tal modo la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- 5) «enti pubblici»: gli enti pubblici quali definiti all'articolo 2, punto 12), della direttiva (UE) 2023/1791;
- 6) «sistema tecnico per l'edilizia»: l'apparecchiatura tecnica di un edificio o di un'unità immobiliare per il riscaldamento o il raffrescamento di ambienti, la ventilazione, la produzione di acqua calda per uso domestico, l'illuminazione integrata, l'automazione e il controllo, la produzione di energia rinnovabile e lo stoccaggio di energia in loco, o una combinazione degli stessi, compresi i sistemi che sfruttano energie da fonti rinnovabili;
- 7) «sistema di automazione e controllo dell'edificio»: un sistema comprendente tutti i prodotti, i software e i servizi tecnici che contribuiscono al funzionamento sicuro, economico ed efficiente sotto il profilo dell'energia dei sistemi tecnici per l'edilizia tramite controlli automatici e facilitando la gestione manuale di tali sistemi;
- 8) «prestazione energetica di un edificio»: la quantità di energia, calcolata o misurata, necessaria per soddisfare il fabbisogno energetico connesso ad un uso normale dell'edificio, compresa l'energia utilizzata per il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione, la produzione di acqua calda per uso domestico e l'illuminazione;
- 9) «energia primaria»: l'energia da fonti rinnovabili e non rinnovabili che non ha subito alcun processo di conversione o trasformazione;

- 10) «misurato»: misurato da un dispositivo pertinente, come un contatore di energia, un misuratore di potenza, un dispositivo di misurazione e monitoraggio della potenza o un contatore di elettricità;
- 11) «fattore di energia primaria non rinnovabile»: un indicatore calcolato dividendo l'energia primaria da fonti non rinnovabili per un dato vettore energetico, comprese l'energia fornita e le spese generali di fornitura di energia considerate ai punti di uso, per l'energia fornita;
- 12) «fattore di energia primaria rinnovabile»: un indicatore calcolato dividendo l'energia primaria da fonti rinnovabili proveniente da una fonte energetica in loco, vicina o distante, fornita via un dato vettore energetico, comprese l'energia fornita e le spese generali di fornitura di energia considerate ai punti di uso, per l'energia fornita;
- 13) «fattore di energia primaria totale»: la somma dei fattori di energia primaria rinnovabile e non rinnovabile per un dato vettore energetico;
- 14) «energia da fonti rinnovabili»: l'energia da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare (solare termica e fotovoltaica) e geotermica, energia osmotica, energia dell'ambiente, energia maremotrice, del moto ondoso e altre forme di energia marina, energia idraulica, energia della biomassa, dei gas di discarica, dei gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
- 15) «involucro di un edificio»: gli elementi integrati di un edificio che ne separano l'interno dall'ambiente esterno;
- 16) «unità immobiliare»: una parte, un piano o un appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente;
- 17) «elemento edilizio»: un sistema tecnico per l'edilizia o un componente dell'involucro di un edificio;
- 18) «edificio residenziale o unità immobiliare residenziale»: l'insieme di vani o anche un solo vano situato in un edificio permanente o in una parte strutturalmente distinta di esso destinato funzionalmente ad uso di alloggio di una famiglia per tutto l'anno;
- 19) «passaporto di ristrutturazione»: una tabella di marcia su misura per la ristrutturazione profonda di un determinato edificio, in un numero massimo di fasi che ne miglioreranno sensibilmente la prestazione energetica;
- 20) «ristrutturazione profonda»: una ristrutturazione che è in linea con il principio «l'efficienza energetica al primo posto», che si concentra sugli elementi edilizi essenziali e che trasforma un edificio o un'unità immobiliare:
  - a) entro il 1<sup>o</sup> gennaio 2030, in un edificio a energia quasi zero;
  - b) a decorrere dal 1<sup>o</sup> gennaio 2030, in un edificio a zero emissioni;
- 21) «ristrutturazione profonda per fasi»: una ristrutturazione profonda effettuata in un numero massimo di fasi, come stabilito nel passaporto di ristrutturazione;
- 22) «ristrutturazione importante»: la ristrutturazione di un edificio quando:
  - a) il costo complessivo della ristrutturazione per quanto riguarda l'involucro dell'edificio o i sistemi tecnici per l'edilizia supera il 25 % del valore dell'edificio, escluso il valore del terreno sul quale è situato; oppure
  - b) la ristrutturazione riguarda più del 25 % della superficie dell'involucro dell'edificio;gli Stati membri possono scegliere di applicare l'opzione di cui alla lettera a) o quella di cui alla lettera b);
- 23) «emissioni operative di gas a effetto serra»: le emissioni di gas a effetto serra associate al consumo energetico dei sistemi tecnici per l'edilizia nel corso dell'uso e del funzionamento dell'edificio;
- 24) «emissioni di gas a effetto serra nel corso del ciclo di vita»: le emissioni di gas a effetto serra rilasciate durante l'intero ciclo di vita di un edificio, compresi la produzione e il trasporto di prodotti da costruzione, le attività nel cantiere, il consumo di energia nell'edificio e la sostituzione dei prodotti da costruzione, come pure le attività di demolizione, trasporto e gestione dei rifiuti e il loro riutilizzo, riciclaggio e smaltimento finale;

- 25) «potenziale di riscaldamento globale nel corso del ciclo di vita» o «GWP (global warming potential) nel corso del ciclo di vita»: un indicatore che quantifica il contributo potenziale al riscaldamento globale di un edificio nell'arco del suo ciclo di vita completo;
- 26) «divergenza di interessi»: la divergenza di interessi quale definita all'articolo 2, punto 54), della direttiva (UE) 2023/1791;
- 27) «povertà energetica»: la povertà energetica quale definita all'articolo 2, punto 52), della direttiva (UE) 2023/1791;
- 28) «famiglie vulnerabili»: le famiglie in condizioni di povertà energetica o le famiglie, comprese quelle a reddito medio-basso, particolarmente esposte ai costi energetici elevati e prive dei mezzi per ristrutturare l'edificio che occupano;
- 29) «norma europea»: una norma adottata dal Comitato europeo di normazione, dal Comitato europeo di normalizzazione elettrotecnica o dall'Istituto europeo per le norme di telecomunicazione e messa a disposizione per uso pubblico;
- 30) «attestato di prestazione energetica»: un documento, riconosciuto da uno Stato membro o da una persona giuridica da esso designata, in cui figura il valore risultante dal calcolo della prestazione energetica di un edificio o di un'unità immobiliare effettuato in conformità di una metodologia adottata a norma dell'articolo 4;
- 31) «cogenerazione»: la produzione simultanea, nell'ambito di un unico processo, di energia termica e di energia elettrica o meccanica;
- 32) «livello ottimale in funzione dei costi»: livello di prestazione energetica che comporta il costo più basso durante il ciclo di vita economico stimato, dove:
- a) il costo più basso è determinato tenendo conto:
    - i) della categoria e dell'uso dell'edificio interessato;
    - ii) dei costi di investimento legati all'energia in base alle previsioni ufficiali;
    - iii) dei costi di manutenzione e di funzionamento, compresi i costi energetici, tenendo conto dei costi delle quote di gas a effetto serra;
    - iv) delle esternalità ambientali e sanitarie del consumo di energia;
    - v) degli utili derivanti dalla produzione di energia in loco, se del caso;
    - vi) degli eventuali costi di gestione dei rifiuti; e
  - b) il ciclo di vita economico stimato è determinato da ciascuno Stato membro e si riferisce al ciclo di vita economico stimato rimanente di un edificio nel caso in cui siano stabiliti requisiti di prestazione energetica per l'edificio nel suo complesso, oppure al ciclo di vita economico stimato di un elemento edilizio nel caso in cui siano stabiliti requisiti di prestazione energetica per gli elementi edilizi.
- Il livello ottimale in funzione dei costi si situa all'interno della scala di livelli di prestazione in cui l'analisi costi-benefici calcolata sul ciclo di vita economico è positiva;
- 33) «punto di ricarica»: un punto di ricarica quale definito all'articolo 2, punto 48), del regolamento (UE) 2023/1804 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(27)</sup>;
- 34) «pre-cablaggio»: tutte le misure necessarie per consentire l'installazione di punti di ricarica, compresi la trasmissione di dati, i cavi, i circuiti dei cavi e, ove necessario, i contatori elettrici;
- 35) «parcheggio coperto»: una costruzione coperta, con almeno tre posti auto, che non utilizza energia per il condizionamento degli ambienti interni;
- 36) «microsistema isolato»: ogni sistema con un consumo inferiore a 500 GWh nell'anno 2022, ove non esista alcun collegamento con altri sistemi;

<sup>(27)</sup> Regolamento (UE) 2023/1804 del Parlamento europeo e del Consiglio del 13 settembre 2023 sulla realizzazione di un'infrastruttura per i combustibili alternativi, e che abroga la direttiva 2014/94/UE (GU L 234 del 22.9.2023, pag. 1).

- 37) «ricarica intelligente»: la ricarica intelligente quale definita all'articolo 2, secondo comma, punto 14 *quaterdecies*), della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(28)</sup>;
- 38) «ricarica bidirezionale»: la ricarica bidirezionale quale definita all'articolo 2, punto 11), del regolamento (UE) 2023/1804;
- 39) «norme sul portafoglio ipotecario»: i meccanismi che incentivano i prestatori di mutui ipotecari a definire un percorso per aumentare la prestazione energetica mediana del portafoglio di edifici coperti dai loro mutui ipotecari a orizzonte 2030 e 2050 e a incoraggiare i potenziali clienti a migliorare la prestazione energetica dei loro beni immobiliari in linea con l'ambizione dell'Unione in materia di decarbonizzazione e con i pertinenti obiettivi energetici nel settore del consumo energetico degli edifici, sulla base dei criteri volti a determinare l'ecosostenibilità delle attività economiche stabiliti all'articolo 3 del regolamento (UE) 2020/852;
- 40) «regime finanziario in funzione del risparmio»: un sistema di prestiti dedicato esclusivamente ai miglioramenti della prestazione energetica in cui, nella definizione del sistema, è stabilita una correlazione tra i rimborsi dei prestiti e i risparmi energetici conseguiti, tenendo conto anche di altri fattori economici, quali l'indicizzazione del costo dell'energia, i tassi di interesse, l'aumento del valore delle attività e il rifinanziamento dei prestiti;
- 41) «registro digitale degli edifici»: repertorio comune di tutti i dati edilizi pertinenti compresi i dati relativi alla prestazione energetica, quali gli attestati di prestazione energetica, i passaporti di ristrutturazione e gli indicatori di predisposizione all'intelligenza degli edifici, nonché ai dati relativi al GWP nel corso del ciclo di vita, che agevola il processo decisionale informato e la condivisione di informazioni nel settore edile e tra i proprietari e gli occupanti, gli istituti finanziari e gli enti pubblici;
- 42) «impianto di condizionamento d'aria»: un complesso dei componenti necessari per un impianto di trattamento dell'aria interna che permette di controllare o abbassare la temperatura;
- 43) «impianto di riscaldamento»: un complesso dei componenti necessari per un trattamento dell'aria interna che permette di aumentare la temperatura;
- 44) «impianto di ventilazione»: un sistema tecnico per l'edilizia che immette aria esterna in uno spazio sfruttando mezzi naturali o meccanici;
- 45) «generatore di calore»: la parte di un impianto di riscaldamento che genera calore utile per gli usi indicati nell'allegato I, avvalendosi di uno o più dei processi seguenti:
- a) la combustione di combustibili, ad esempio in una caldaia;
  - b) l'effetto Joule che avviene negli elementi riscaldanti di un impianto di riscaldamento a resistenza elettrica;
  - c) la cattura di calore dall'aria ambiente, dalla ventilazione dell'aria esausta, dall'acqua o da fonti di calore sotterranee attraverso una pompa di calore;
- 46) «generatore di freddo»: la parte di un impianto di condizionamento d'aria che genera freddo utile per gli usi indicati nell'allegato I;
- 47) «contratti di rendimento energetico»: i contratti di rendimento energetico quali definiti all'articolo 2, punto 33, della direttiva (UE) 2023/1791;
- 48) «caldaia»: il complesso bruciatore-focolare concepito in modo da permettere di trasferire a dei fluidi il calore prodotto dalla combustione;
- 49) «potenza nominale utile»: la potenza termica massima, espressa in kW, specificata e garantita dal costruttore come potenza che può essere sviluppata in regime di funzionamento continuo rispettando i rendimenti utili indicati dal costruttore;
- 50) «teleriscaldamento» o «teleraffrescamento»: la distribuzione di energia termica in forma di vapore, acqua calda o liquidi refrigerati da una fonte centrale o decentralizzata di produzione verso una pluralità di edifici o siti tramite una rete, per il riscaldamento o il raffrescamento di spazi o di processi di lavorazione;
- 51) «superficie coperta utile»: la superficie di un edificio necessaria come parametro per quantificare le condizioni d'uso specifiche espresse per unità di superficie coperta e per l'applicazione delle semplificazioni e delle regole di suddivisione in zone e di assegnazione o riassegnazione;

<sup>(28)</sup> Direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (GU L 328 del 21.12.2018, pag. 82).

- 52) «superficie di riferimento»: la superficie coperta utilizzata come dimensione di riferimento per la valutazione della prestazione energetica di un edificio, calcolata come la somma delle superfici utili degli spazi all'interno dell'involucro dell'edificio specificato;
- 53) «limite della valutazione»: il limite entro il quale l'energia fornita e l'energia esportata sono misurate o calcolate;
- 54) «in loco»: in un particolare edificio o su un particolare edificio o sull'area di ubicazione dell'edificio;
- 55) «energia da fonti rinnovabili prodotta nelle vicinanze»: l'energia da fonti rinnovabili prodotta entro un perimetro locale o distrettuale di un particolare edificio, che soddisfa tutte le condizioni seguenti:
- a) può essere distribuita e consumata solo entro il perimetro locale e distrettuale attraverso una rete di distribuzione dedicata;
  - b) permette di calcolare un fattore di energia primaria specifico valido solo per l'energia da fonti rinnovabili prodotta entro quel perimetro locale e distrettuale; e
  - c) può essere consumata in loco mediante una connessione dedicata alla fonte di produzione, qualora tale connessione dedicata richieda attrezzature specifiche per l'approvvigionamento e la misurazione sicuri dell'energia destinata all'autoconsumo dell'edificio;
- 56) «servizi connessi alla prestazione energetica degli edifici» o «servizi EPB» (*energy performance of buildings* — EPB): servizi quali il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione, l'acqua calda per uso domestico e l'illuminazione e altri servizi per i quali il consumo energetico è preso in considerazione ai fini del calcolo della prestazione energetica degli edifici;
- 57) «fabbisogno energetico»: l'energia che deve essere fornita o estratta da un ambiente condizionato per mantenervi le condizioni ambientali auspiccate per un dato periodo di tempo senza tener conto delle inefficienze del sistema tecnico per l'edilizia;
- 58) «uso energetico» o «consumo energetico»: l'immissione di energia in un sistema tecnico per l'edilizia per fornire un servizio EPB destinato a soddisfare un fabbisogno energetico;
- 59) «autoconsumo»: l'uso di energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o di energia da fonti rinnovabili prodotta nelle vicinanze da parte di sistemi tecnici in loco per i servizi EPB;
- 60) «altri consumi in loco»: usi in loco diversi dai servizi EPB; compresi apparecchiature, carichi vari e ausiliari o punti di ricarica per elettromobilità;
- 61) «intervallo di calcolo»: l'intervallo di tempo discreto usato per il calcolo della prestazione energetica;
- 62) «energia fornita»: l'energia, espressa per vettore energetico, fornita ai sistemi tecnici per l'edilizia attraverso il limite di valutazione per soddisfare gli usi considerati o per produrre l'energia ai fini dell'esportazione;
- 63) «energia esportata»: la quota di energia rinnovabile, espressa per vettore energetico e per fattore di energia primaria, esportata verso la rete anziché essere usata in loco per autoconsumo o per altri usi;
- 64) «posto bici»: uno spazio designato per il parcheggio di almeno una bicicletta;
- 65) «parcheggio fisicamente adiacente a un edificio»: parcheggio destinato all'uso dei residenti, dei visitatori o dei lavoratori di un edificio e ubicato all'interno dell'area appartenente all'edificio o nelle sue immediate vicinanze;
- 66) «qualità degli ambienti interni»: il risultato di una valutazione delle condizioni all'interno di un edificio che influiscono sulla salute e sul benessere dei suoi occupanti, basata su parametri quali quelli relativi a temperatura, umidità, tasso di ventilazione e presenza di contaminanti.

*Articolo 3***Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici**

1. 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, allo scopo di trasformare gli edifici esistenti in edifici a emissioni zero.
2. Ogni piano nazionale di ristrutturazione comprende:
  - a) una rassegna del parco immobiliare nazionale per tipi di edifici, compresa la rispettiva quota nel parco immobiliare nazionale, epoche di costruzione e zone climatiche differenti, fondata, se del caso, su campionamenti statistici e sulla banca dati nazionale degli attestati di prestazione energetica a norma dell'articolo 22, una rassegna delle barriere di mercato e dei fallimenti del mercato e una rassegna delle capacità dei settori dell'edilizia, dell'efficienza energetica e dell'energia rinnovabile, nonché della quota di famiglie vulnerabili, fondata, se del caso, su campionamenti statistici;
  - b) una tabella di marcia con obiettivi stabiliti a livello nazionale e indicatori di progresso misurabili, compresa la riduzione del numero di persone in condizioni di povertà energetica, in vista della realizzazione dell'obiettivo della neutralità climatica nel 2050 al fine di garantire un parco immobiliare nazionale ad alta efficienza energetica e decarbonizzato e la trasformazione degli edifici esistenti in edifici a emissioni zero entro il 2050;
  - c) una rassegna delle politiche e delle misure, attuate e previste, a sostegno dell'esecuzione della tabella di marcia in applicazione della lettera b);
  - d) una panoramica del fabbisogno d'investimenti per l'attuazione del piano nazionale di ristrutturazione, delle fonti e delle misure di finanziamento, delle risorse amministrative per la ristrutturazione degli edifici;
  - e) le soglie per le emissioni operative di gas a effetto serra e per il consumo annuo di energia primaria di un edificio a emissioni zero, nuovo o ristrutturato, a norma dell'articolo 11;
  - f) le norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali, sulla base delle soglie massime di prestazione energetica, a norma dell'articolo 9, paragrafo 1;
  - g) la traiettoria nazionale per la ristrutturazione del parco immobiliare residenziale, compresi i traguardi per il 2030 e il 2035 per il consumo medio di energia primaria in kWh/(m<sup>2</sup>.a) a norma dell'articolo 9, paragrafo 2; e
  - h) una stima affidabile del risparmio energetico atteso e dei benefici in senso lato, compresi quelli connessi alla qualità degli ambienti interni.

La tabella di marcia di cui alla lettera b) del presente paragrafo comprende obiettivi nazionali per il 2030, il 2040 e il 2050 per quanto riguarda il tasso annuo di ristrutturazione energetica, il consumo di energia primaria e finale del parco immobiliare nazionale con le relative riduzioni delle emissioni di gas a effetto serra operative, scadenze specifiche entro le quali gli edifici non residenziali dovranno rispettare soglie massime di prestazione energetica inferiori, a norma dell'articolo 9, paragrafo 1, entro il 2040 e il 2050, in linea con il percorso di trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero; e una stima affidabile del risparmio energetico atteso e dei benefici in senso lato, compresi quelli connessi alla qualità degli ambienti interni.

Qualora una rassegna delle politiche e delle misure specifiche di cui alla lettera c) o una panoramica del fabbisogno specifico d'investimenti di cui alla lettera d) sia già inclusa nei piani nazionali per l'energia e il clima, nel piano di ristrutturazione degli edifici può essere incluso, al posto di una rassegna completa, un riferimento chiaro alle parti pertinenti dei piani nazionali per l'energia e il clima.

3. Ogni cinque anni ciascuno Stato membro elabora e trasmette alla Commissione la propria proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici servendosi del modello di cui all'allegato II della presente direttiva. Ciascuno Stato membro trasmette la proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici nell'ambito della proposta di piano nazionale integrato per l'energia e il clima di cui all'articolo 9 del regolamento (UE) 2018/1999 e, nell'ambito della proposta di aggiornamento di cui all'articolo 14 di tale regolamento, se trasmette una proposta di aggiornamento.

In deroga al primo comma, gli Stati membri trasmettono alla Commissione la prima proposta di piano di ristrutturazione degli edifici entro il 31 dicembre 2025.

4. Per sostenere lo sviluppo del proprio piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, ogni Stato membro organizza una consultazione pubblica sulla proposta di piano nazionale in questione prima della trasmissione dello stesso alla Commissione. Alla consultazione pubblica partecipano in particolare le autorità locali e regionali, e altri partner socioeconomici tra cui la società civile e gli enti che si occupano delle famiglie vulnerabili. Ogni Stato membro allega una sintesi dei risultati di tale consultazione pubblica alla proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici. Tale consultazione pubblica può essere integrata nell'ambito della consultazione pubblica di cui all'articolo 10 del regolamento (UE) 2018/1999.

5. La Commissione valuta, nelle proposte di piani nazionali di ristrutturazione degli edifici trasmessi a norma del paragrafo 3, in particolare se:

- a) il livello di ambizione degli obiettivi stabiliti a livello nazionale è sufficiente e in linea con gli impegni nazionali in materia di clima e energia figuranti nei piani nazionali integrati per l'energia e il clima;
- b) le politiche e misure sono sufficienti a conseguire gli obiettivi stabiliti a livello nazionale;
- c) l'assegnazione delle risorse di bilancio e amministrative è sufficiente per l'attuazione del piano;
- d) le fonti e le misure di finanziamento di cui al paragrafo 2, primo comma, lettera d), del presente articolo, sono in linea con la riduzione prevista della povertà energetica di cui al paragrafo 2, primo comma, lettera b), del presente articolo;
- e) i piani attribuiscono carattere prioritario alla ristrutturazione degli edifici con le prestazioni peggiori, conformemente all'articolo 9;
- f) la consultazione pubblica di cui al paragrafo 4 è stata sufficientemente inclusiva; e
- g) i piani sono conformi alle disposizioni di cui al paragrafo 1 e al modello di cui all'allegato II.

Previa consultazione del comitato istituito dall'articolo 33 della presente direttiva, la Commissione può formulare raccomandazioni specifiche per paese agli Stati membri conformemente all'articolo 9, paragrafo 2, e all'articolo 34 del regolamento (UE) 2018/1999.

Per quanto riguarda la prima proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, la Commissione può rivolgere raccomandazioni specifiche per paese agli Stati membri entro sei mesi dalla trasmissione del piano da parte degli Stati membri.

6. Nel piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, ciascuno Stato membro tiene in debita considerazione le raccomandazioni rivolte dalla Commissione sulla proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici. Lo Stato membro interessato, se decide di non dare seguito a una raccomandazione o a una parte considerevole della stessa, fornisce alla Commissione i motivi e li rende pubblici.

7. Ogni cinque anni ciascuno Stato membro trasmette alla Commissione il piano nazionale di ristrutturazione degli edifici utilizzando il modello di cui all'allegato II della presente direttiva. Ciascuno Stato membro trasmette il piano nazionale di ristrutturazione degli edifici nell'ambito del piano nazionale integrato per l'energia e il clima di cui all'articolo 3 del regolamento (UE) 2018/1999 e nell'ambito dell'aggiornamento di cui all'articolo 14 di tale regolamento se trasmette un aggiornamento.

In deroga al primo comma, gli Stati membri trasmettono alla Commissione il primo piano nazionale di ristrutturazione degli edifici entro il 31 dicembre 2026.

8. Ogni Stato membro allega al successivo piano nazionale di ristrutturazione degli edifici i dettagli dell'attuazione della strategia di ristrutturazione a lungo termine o del piano nazionale di ristrutturazione degli edifici più recente indicando se i propri obiettivi nazionali sono stati conseguiti.

9. Ciascuno Stato membro include nelle relazioni intermedie nazionali integrate sull'energia e il clima, in conformità degli articoli 17 e 21 del regolamento (UE) 2018/1999, informazioni sulla realizzazione degli obiettivi nazionali di cui al paragrafo 1, lettera b), del presente articolo. Ogni due anni, la Commissione include nella sua relazione annuale sullo stato dell'Unione dell'energia presentata a norma dell'articolo 35 del regolamento (UE) 2018/1999 una relazione generale sui progressi compiuti nella ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, in linea con le tabelle di marcia stabilite nei piani di ristrutturazione degli edifici, sulla base delle informazioni trasmesse dagli Stati membri nelle relazioni intermedie nazionali integrate sull'energia e il clima. La Commissione monitora annualmente l'evoluzione della prestazione energetica del parco immobiliare dell'Unione, sulla base delle migliori informazioni disponibili provenienti da Eurostat e da altre fonti, e pubblica le informazioni tramite l'Osservatorio del parco immobiliare dell'UE.

*Articolo 4***Adozione di una metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici**

Gli Stati membri applicano una metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici in conformità del quadro generale comune di cui all'allegato I. Tale metodologia è adottata a livello nazionale o regionale.

La Commissione formula orientamenti sul calcolo della prestazione energetica degli elementi edilizi trasparenti che fanno parte dell'involucro dell'edificio e sul modo in cui tenere conto dell'energia ambientale.

*Articolo 5***Fissazione di requisiti minimi di prestazione energetica**

1. Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché siano fissati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici o le unità immobiliari al fine di raggiungere almeno livelli ottimali in funzione dei costi e, ove pertinente, valori di riferimento più rigorosi, ad esempio requisiti degli edifici a energia quasi zero e requisiti degli edifici a emissioni zero. La prestazione energetica è calcolata conformemente alla metodologia di cui all'articolo 4. I livelli ottimali in funzione dei costi sono calcolati conformemente al quadro metodologico comparativo di cui all'articolo 6.

Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché siano fissati requisiti minimi di prestazione energetica per gli elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono sostituiti o rinnovati, al fine di raggiungere almeno livelli ottimali in funzione dei costi. Gli Stati membri possono fissare i requisiti per gli elementi edilizi a un livello tale da facilitare l'installazione efficace di impianti di riscaldamento a bassa temperatura negli edifici ristrutturati.

Nel fissare i requisiti, gli Stati membri possono distinguere tra gli edifici già esistenti e quelli di nuova costruzione, nonché tra diverse tipologie edilizie.

Tali requisiti tengono conto della qualità ottimale degli ambienti interni allo scopo di evitare eventuali effetti negativi, quali una ventilazione inadeguata, nonché delle condizioni locali, dell'uso cui l'edificio è destinato e della sua età.

Gli Stati membri rivedono i requisiti minimi di prestazione energetica a scadenze regolari non superiori a cinque anni e, se necessario li aggiornano in funzione dei progressi tecnici nel settore edile, dei risultati del calcolo dei livelli ottimali in funzione dei costi di cui all'articolo 6, e degli aggiornamenti degli obiettivi e delle politiche nazionali in materia di energia e clima.

2. Gli Stati membri possono adattare i requisiti di cui al paragrafo 1 agli edifici ufficialmente protetti, a livello nazionale, regionale o locale, in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico, nella misura in cui il rispetto di taluni requisiti implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto.

3. Gli Stati membri possono decidere di non fissare o di non applicare i requisiti di cui al paragrafo 1 per le categorie edilizie seguenti:

- a) edifici di proprietà delle forze armate o del governo centrale e destinati a scopi di difesa nazionale, ad eccezione degli alloggi individuali o degli edifici adibiti a uffici per le forze armate e altro personale dipendente dalle autorità preposte alla difesa nazionale;
- b) edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- c) fabbricati temporanei con un tempo di utilizzo non superiore a due anni, siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico, nonché edifici agricoli non residenziali usati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica;
- d) edifici residenziali che sono usati o sono destinati ad essere usati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % del consumo che risulterebbe dall'uso durante l'intero anno;

- e) fabbricati indipendenti con una superficie utile coperta totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>.

#### Articolo 6

##### **Calcolo dei livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica**

1. Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati in conformità dell'articolo 32 per integrare la presente direttiva in merito all'istituzione e revisione di un quadro metodologico comparativo per calcolare i livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli elementi edilizi.

Entro il 30 giugno 2025 la Commissione rivede il quadro metodologico comparativo per calcolare i livelli ottimali in funzione dei costi dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione e degli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti e dei singoli elementi edilizi. Tali livelli sono in linea con i percorsi nazionali stabiliti nei piani nazionali per l'energia e il clima trasmessi alla Commissione a norma dell'articolo 14 del regolamento (UE) 2018/1999.

Il quadro metodologico comparativo è stabilito conformemente all'allegato VII e distingue tra edifici di nuova costruzione ed edifici esistenti e tra diverse tipologie edilizie.

2. Gli Stati membri calcolano livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica avvalendosi del quadro metodologico comparativo stabilito conformemente al paragrafo 1 e di parametri pertinenti, quali le condizioni climatiche e l'accessibilità pratica delle infrastrutture energetiche, e comparano i risultati di tale calcolo con i requisiti minimi di prestazione energetica in vigore. Nel calcolare i livelli ottimali in funzione dei costi dei requisiti minimi di prestazione energetica, gli Stati membri possono tenere conto del GWP nel corso del ciclo di vita.

Gli Stati membri trasmettono alla Commissione una relazione contenente tutti i dati e le ipotesi utilizzati per tale calcolo dei livelli ottimali in funzione dei costi dei requisiti minimi di prestazione energetica, con i relativi risultati. A tal fine, gli Stati membri usano il modello fornito nell'allegato III del regolamento delegato (UE) n. 244/2012 della Commissione<sup>(29)</sup>. Gli Stati membri aggiornano e trasmettono tale relazione alla Commissione ad intervalli regolari non superiori a cinque anni. La prima relazione su tale calcolo basata sul quadro metodologico riveduto in applicazione del paragrafo 1 del presente articolo è trasmessa entro il 30 giugno 2028.

3. Se il risultato della comparazione effettuata conformemente al paragrafo 2 indica che i requisiti minimi di prestazione energetica vigenti in uno Stato membro sono meno efficienti dei livelli ottimali in funzione dei costi dei requisiti minimi di prestazione energetica di oltre il 15 %, gli Stati membri interessati adeguano i requisiti minimi di prestazione energetica vigenti entro 24 mesi dal momento in cui i risultati di tale comparazione sono disponibili.

4. La Commissione pubblica una relazione sui progressi compiuti dagli Stati membri per conseguire livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica.

#### Articolo 7

##### **Edifici di nuova costruzione**

1. Gli Stati membri provvedono affinché gli edifici di nuova costruzione siano a emissioni zero conformemente all'articolo 11:

- a) a decorrere dal 1° gennaio 2028, gli edifici di nuova costruzione di proprietà di enti pubblici; e
- b) a decorrere dal 1° gennaio 2030, tutti gli edifici di nuova costruzione.

Fino all'applicazione dei requisiti di cui al primo comma, gli Stati membri provvedono affinché tutti gli edifici di nuova costruzione siano almeno a energia quasi zero e soddisfino i requisiti minimi di prestazione energetica fissati conformemente all'articolo 5. Qualora gli enti pubblici intendano occupare un edificio di nuova costruzione non di loro proprietà, si prefiggono che l'edificio sia un edificio a emissioni zero.

<sup>(29)</sup> Regolamento delegato (UE) n. 244/2012 della Commissione, del 16 gennaio 2012, che integra la direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia istituendo un quadro metodologico comparativo per il calcolo dei livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli elementi edilizi (GU L 81 del 21.3.2012, pag. 18).

2. Gli Stati membri provvedono affinché il GWP nel corso del ciclo di vita sia calcolato conformemente all'allegato III e reso noto nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio:

- a) a decorrere dal 1° gennaio 2028, per tutti gli edifici di nuova costruzione con superficie coperta utile superiore a 1 000 m<sup>2</sup>;
- b) a decorrere dal 1° gennaio 2030, per tutti gli edifici di nuova costruzione.

3. Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati conformemente all'articolo 32 che modifichino l'allegato III per stabilire un quadro dell'Unione per il calcolo nazionale del GWP nel corso del ciclo di vita ai fini del conseguimento della neutralità climatica. Il primo atto delegato a tal fine è adottato entro il 31 dicembre 2025.

4. Gli Stati membri possono decidere di non applicare i paragrafi 1 e 2 ad edifici per cui, entro le date di cui ai paragrafi 1 e 2, siano già state presentate domande di licenza edilizia o domande equivalenti, anche per un cambiamento di destinazione.

5. Entro il 1° gennaio 2027 gli Stati membri pubblicano e notificano alla Commissione una tabella di marcia che specifica l'introduzione di valori limite del GWP totale cumulativo nel corso del ciclo di vita di tutti gli edifici di nuova costruzione e fissano obiettivi per gli edifici di nuova costruzione a partire dal 2030, tenendo conto di una progressiva tendenza al ribasso, e valori limite massimi, dettagliati per zone climatiche e tipologie di edifici differenti.

Tali valori limite massimi sono in linea con gli obiettivi dell'Unione di conseguire la neutralità climatica.

La Commissione formula orientamenti, condivide le prove in merito alle politiche nazionali esistenti e offre assistenza tecnica agli Stati membri, su richiesta di questi ultimi.

6. Per i nuovi edifici gli Stati membri tengono conto delle questioni della qualità ottimale degli ambienti interni, l'adattamento ai cambiamenti climatici, la sicurezza antincendio, i rischi connessi all'intensa attività sismica, l'accessibilità per le persone con disabilità. Gli Stati membri tengono conto anche degli assorbimenti di carbonio associati allo stoccaggio del carbonio negli o sugli edifici.

#### *Articolo 8*

#### **Edifici esistenti**

1. Gli Stati membri adottano le misure necessarie per garantire che la prestazione energetica degli edifici, o di loro parti, destinati a subire ristrutturazioni importanti, sia migliorata al fine di soddisfare i requisiti minimi di prestazione energetica fissati conformemente all'articolo 5 per quanto tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile.

Tali requisiti si applicano all'edificio o all'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione nel suo complesso. In aggiunta o in alternativa, i requisiti possono essere applicati agli elementi edilizi ristrutturati.

2. Gli Stati membri adottano le misure necessarie, inoltre, per garantire che la prestazione energetica degli elementi edilizi, che fanno parte dell'involucro dell'edificio e hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio e sono destinati ad essere sostituiti o rinnovati, soddisfino i requisiti minimi di prestazione energetica per quanto tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile.

3. Per quanto concerne gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, gli Stati membri incoraggiano sistemi alternativi ad alta efficienza, nella misura in cui è tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile. Gli Stati membri prendono in considerazione, per quanto concerne gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, le questioni della qualità degli ambienti interni, l'adattamento ai cambiamenti climatici, la sicurezza antincendio, i rischi connessi all'intensa attività sismica, l'eliminazione delle sostanze pericolose tra cui l'amianto, l'accessibilità per le persone con disabilità.

#### *Articolo 9*

#### **Norme minime di prestazione energetica per edifici non residenziali e traiettorie per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale**

1. Gli Stati membri stabiliscono norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali che garantiscono che tali edifici non superino la soglia massima di prestazione energetica specificata di cui al terzo comma, espressa in kWh/(m<sup>2</sup>.a) da un indicatore numerico del consumo di energia primaria o finale, entro le date specificate al quinto comma.

Le soglie massime di prestazione energetica sono stabilite sulla base del parco immobiliare non residenziale il 1° gennaio 2020, sulla base delle informazioni disponibili e, se del caso, di campionamenti statistici. Gli Stati membri escludono dallo scenario di base gli edifici non residenziali che esentano a norma del paragrafo 6.

Ciascuno Stato membro stabilisce una soglia massima di prestazione energetica affinché il 16 % del parco immobiliare nazionale non residenziale superi tale soglia («soglia del 16 %»). Ciascuno Stato membro stabilisce altresì una soglia massima di prestazione energetica del affinché il 26 % del parco immobiliare non residenziale nazionale superi tale soglia («soglia del 26 %»). Gli Stati membri possono stabilire soglie massime di prestazione energetica riguardo al parco immobiliare non residenziale nel suo complesso o per tipo e categoria di edifici.

Gli Stati membri possono stabilire le soglie a un livello corrispondente a una specifica classe di prestazione energetica, purché siano conformi al terzo comma.

Le norme minime di prestazione energetica garantiscono almeno che tutti gli edifici non residenziali siano al di sotto:

- a) della soglia del 16 % a decorrere dal 2030; e
- b) della soglia del 26 % a decorrere dal 2033.

Il rispetto delle soglie da parte di singoli edifici non residenziali è verificato sulla base di attestati di prestazione energetica o, se del caso, di altri mezzi disponibili.

Nelle tabelle di marcia di cui all'articolo 3, paragrafo 1, lettera b), gli Stati membri stabiliscono scadenze specifiche entro le quali gli edifici non residenziali dovranno rispettare soglie massime di prestazione energetica inferiori entro il 2040 e il 2050, in linea con il percorso di trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero.

Gli Stati membri possono stabilire e pubblicare criteri per esentare singoli edifici non residenziali dai requisiti di cui al presente paragrafo, alla luce del previsto uso futuro di tali edifici, alla luce di grave difficoltà o in caso di valutazione sfavorevole dei costi e dei benefici. Tali criteri sono chiari, precisi e rigorosi e garantiscono parità di trattamento tra gli edifici non residenziali. Nello stabilire tali criteri, gli Stati membri consentono una valutazione ex ante della quota potenziale di edifici non residenziali interessati ed evitano l'esenzione di un numero sproporzionato di edifici non residenziali. Gli Stati membri comunicano inoltre i criteri nell'ambito dei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici trasmessi alla Commissione a norma dell'articolo 3.

Qualora stabiliscano criteri per esenzioni a norma dell'ottavo comma, gli Stati membri conseguono miglioramenti equivalenti della prestazione energetica in altre parti del parco immobiliare non residenziale.

Qualora la ristrutturazione globale necessaria per conseguire le soglie di prestazione energetica di cui al presente paragrafo sia oggetto di una valutazione sfavorevole dei costi e dei benefici per un determinato edificio non residenziale, gli Stati membri esigono che, per tale edificio non residenziale, siano attuate almeno le singole misure di ristrutturazione con una valutazione favorevole dei costi e dei benefici.

Nella misura in cui il parco immobiliare nazionale non residenziale, o parte di esso, sia gravemente danneggiato da una calamità naturale, uno Stato membro può adeguare temporaneamente la soglia massima di prestazione energetica in modo che la ristrutturazione energetica degli edifici non residenziali danneggiati sostituisca la ristrutturazione energetica di altri edifici non residenziali con le prestazioni peggiori, garantendo nel contempo che una percentuale analoga del parco immobiliare non residenziale sia sottoposta a ristrutturazione energetica. In tal caso, lo Stato membro comunica l'adeguamento e la durata prevista nel proprio piano nazionale di ristrutturazione degli edifici.

2. Entro il 29 maggio 2026, ciascuno Stato membro stabilisce una traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale in linea con la tabella di marcia nazionale, gli obiettivi 2030, 2040 e 2050 contenuti nel piano nazionale di ristrutturazione degli edifici dello Stato membro e con lo scopo di trasformare il parco immobiliare nazionale in un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050. La traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale è espressa come un calo del consumo medio di energia primaria in kWh/(m<sup>2</sup>·a) dell'intero parco immobiliare residenziale durante il periodo 2020-2050 e individua il numero di edifici residenziali e unità immobiliari residenziali o la superficie coperta da ristrutturare ogni anno, compreso il numero o la superficie coperta del 43 % degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori e delle unità immobiliari residenziali.

Gli Stati membri provvedono affinché il consumo medio di energia primaria in kWh/(m<sup>2</sup>.a) dell'intero parco immobiliare residenziale:

- a) diminuisca di almeno il 16 % rispetto al 2020 entro il 2030;
- b) diminuisca di almeno il 20-22 % rispetto al 2020 entro il 2035;
- c) entro il 2040, e successivamente ogni cinque anni, sia equivalente o inferiore al valore determinato a livello nazionale derivato da un progressivo calo del consumo medio di energia primaria dal 2030 al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero.

Gli Stati membri provvedono affinché almeno il 55 % del calo del consumo medio di energia primaria di cui al terzo comma sia conseguito mediante la ristrutturazione del 43 % degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori. Gli Stati membri possono contabilizzare il calo del consumo medio di energia primaria realizzati mediante la ristrutturazione di edifici residenziali colpiti da catastrofi naturali quali terremoti e inondazioni nella percentuale raggiunta attraverso la ristrutturazione del 43 % di edifici residenziali con le prestazioni peggiori.

Negli sforzi di ristrutturazione volti a conseguire il necessario calo del consumo medio di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale, gli Stati membri mettono in atto misure quali norme minime di prestazione energetica, assistenza tecnica e misure di sostegno finanziario.

Nei loro sforzi di ristrutturazione, gli Stati membri non esentano in modo sproporzionato gli edifici o le unità immobiliari residenziali in locazione.

Nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici gli Stati membri comunicano la metodologia utilizzata e i dati raccolti per la stima dei valori di cui al secondo e terzo comma. Nel quadro della valutazione dei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, la Commissione monitora il raggiungimento dei valori di cui al secondo e terzo comma, compreso il numero di edifici e unità immobiliari o la superficie coperta del 43 % degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori, e formula raccomandazioni, ove necessario. Tali raccomandazioni possono includere un ricorso maggiore alle norme minime di prestazione energetica.

La traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale si riferisce ai dati sul parco immobiliare residenziale nazionale, fondati, se del caso, su campionamenti statistici e attestati di prestazione energetica.

Se la quota media di energia fossile negli edifici residenziali è inferiore al 15 %, gli Stati membri possono adeguare i livelli stabiliti al terzo comma, lettere a) e b), per garantire che il consumo medio di energia primaria in kWh/(m<sup>2</sup>.a) dell'intero parco immobiliare residenziale entro il 2030, e successivamente ogni cinque anni, sia equivalente o inferiore a un valore determinato a livello nazionale derivato da un calo lineare del consumo medio di energia primaria dal 2020 al 2050, in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero.

3. Oltre al consumo di energia primaria di cui ai paragrafi 1 e 2 del presente articolo, gli Stati membri possono stabilire indicatori supplementari relativi all'uso di energia primaria non rinnovabile e rinnovabile e alle emissioni operative di gas a effetto serra prodotte in kg di CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a). Al fine di garantire la riduzione delle emissioni operative di gas a effetto serra, le norme minime di prestazione energetica tengono conto dell'articolo 15 bis, paragrafo 1, della direttiva (UE) 2018/2001.

4. Conformemente all'articolo 17, gli Stati membri sostengono il rispetto delle norme minime di prestazione energetica mediante tutte le misure seguenti:

- a) misure finanziarie adeguate, in particolare quelle destinate alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica o, se del caso, che vivono in alloggi di edilizia popolare, in conformità dell'articolo 24 della direttiva (UE) 2023/1791;
- b) assistenza tecnica, anche attraverso sportelli unici, con particolare attenzione alle famiglie vulnerabili e, se del caso, alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare, conformemente all'articolo 24 della direttiva (UE) 2023/1791;
- c) regimi di finanziamento integrati, che forniscono incentivi per ristrutturazioni profonde e ristrutturazioni profonde per fasi, a norma dell'articolo 17;

d) eliminazione degli ostacoli di natura non economica, tra cui la divergenza di interessi; e

e) monitoraggio dell'impatto sociale, in particolare sulle famiglie più vulnerabili.

5. Se un edificio è ristrutturato per conformarsi a una norma minima di prestazione energetica, gli Stati membri assicurano il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica degli elementi edilizi in applicazione dell'articolo 5 e, in caso di ristrutturazioni importanti, dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici esistenti a norma dell'articolo 8.

6. Gli Stati membri possono decidere di non applicare le norme minime di prestazione energetica di cui ai paragrafi 1 e 2 per le categorie edilizie seguenti:

a) edifici ufficialmente protetti in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico, o altri edifici del patrimonio, nella misura in cui il rispetto delle norme implichi un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, o laddove la loro ristrutturazione non sia tecnicamente o economicamente fattibile;

b) edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

c) fabbricati temporanei con un tempo di utilizzo non superiore a due anni, siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico, nonché edifici agricoli non residenziali usati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica;

d) edifici residenziali che sono usati o sono destinati ad essere usati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % del consumo che risulterebbe dall'uso durante l'intero anno;

e) fabbricati indipendenti con una superficie utile coperta totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>;

f) edifici di proprietà delle forze armate o del governo centrale e destinati a scopi di difesa nazionale, ad eccezione degli alloggi individuali o degli edifici adibiti a uffici per le forze armate e altro personale dipendente dalle autorità preposte alla difesa nazionale.

7. Gli Stati membri adottano le misure necessarie per garantire l'attuazione delle norme minime di prestazione energetica di cui ai paragrafi 1 e 2 del presente articolo, compresi adeguati meccanismi di monitoraggio e sanzioni conformemente all'articolo 34.

Nel definire le norme relative alle sanzioni, gli Stati membri tengono conto della situazione finanziaria e dell'accesso a un sostegno finanziario adeguato per i proprietari di abitazioni, in particolare per quanto riguarda le famiglie vulnerabili.

8. Entro il 31 marzo 2025, la Commissione, a sostegno dell'attuazione della presente direttiva e tenuto debito conto del principio di sussidiarietà presenta un'analisi per quanto riguarda in particolare:

a) l'efficacia, l'adeguatezza del livello, l'importo effettivo utilizzato e i tipi di strumento utilizzati riguardo ai fondi strutturali e ai programmi quadro dell'Unione, compreso il finanziamento della Banca europea per gli investimenti, per migliorare la prestazione energetica degli edifici, in particolare nel settore degli alloggi;

b) l'efficacia, l'adeguatezza del livello e i tipi di strumento e i tipi di misure utilizzati riguardo ai fondi strutturali degli istituti finanziari pubblici;

c) il coordinamento dei finanziamenti dell'Unione e nazionali e altri tipi di misure che possono fungere da leva per incentivare gli investimenti nella prestazione energetica degli edifici nonché l'adeguatezza di tali finanziamenti per raggiungere gli obiettivi dell'Unione.

Sulla base di tale analisi, la Commissione presenta una relazione al Parlamento europeo e al Consiglio sull'efficacia e l'adeguatezza degli strumenti di finanziamento per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici, in particolare quelli con le prestazioni peggiori.

*Articolo 10***Energia solare negli edifici**

1. Gli Stati membri provvedono affinché tutti i nuovi edifici siano progettati in modo da ottimizzare il loro potenziale di produzione di energia solare sulla base dell'irraggiamento solare del sito, consentendo l'installazione successiva di tecnologie solari efficienti sotto il profilo dei costi.
2. La procedura di rilascio delle autorizzazioni per l'installazione di apparecchiature per l'energia solare stabilita all'articolo 16 *quater* della direttiva (UE) 2018/2001 e la procedura di notifica stabilita all'articolo 17 di tale direttiva, si applicano all'installazione di apparecchiature per l'energia solare negli edifici.
3. Gli Stati membri assicurano l'installazione di impianti solari adeguati, laddove tecnicamente appropriato ed economicamente e funzionalmente fattibile, come segue:
  - a) entro il 31 dicembre 2026, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 m<sup>2</sup>;
  - b) su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a:
    - i) 2 000 m<sup>2</sup> entro il 31 dicembre 2027;
    - ii) 750 m<sup>2</sup> entro il 31 dicembre 2028;
    - iii) 250 m<sup>2</sup> entro il 31 dicembre 2030;
  - c) entro il 31 dicembre 2027, sugli edifici non residenziali esistenti con una superficie coperta utile superiore a 500 m<sup>2</sup>, se l'edificio è sottoposto a una ristrutturazione importante o a un'azione che richiede un'autorizzazione amministrativa per ristrutturazioni edilizie, lavori sul tetto o l'installazione di un sistema tecnico per l'edilizia;
  - d) entro il 31 dicembre 2029, su tutti i nuovi edifici residenziali; e
  - e) entro il 31 dicembre 2029, su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici.

Nei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici di cui all'articolo 3, gli Stati membri includono politiche e misure relative all'installazione di impianti solari adeguati su tutti gli edifici.

4. Gli Stati membri stabiliscono e rendono pubblici i criteri a livello nazionale per l'attuazione pratica degli obblighi stabiliti nel presente articolo e per le eventuali esenzioni da tali obblighi per tipi specifici di edificio, tenendo conto del principio della neutralità tecnologica rispetto alle tecnologie che non producono alcuna emissione in loco e conformemente al potenziale tecnico ed economico valutato degli impianti solari e alle caratteristiche degli edifici soggetti a tale obbligo. Gli Stati membri tengono conto anche dell'integrità strutturale, dei tetti verdi e dell'isolamento degli attici e dei tetti, se del caso.

Al fine di conseguire gli obiettivi del presente articolo e tenere conto delle questioni connesse alla stabilità della rete elettrica, gli Stati membri includono le pertinenti parti interessate nella definizione dei criteri di cui al primo comma del presente paragrafo.

Nel recepire gli obblighi stabiliti al paragrafo 3, primo comma, uno Stato membro può utilizzare la misurazione della superficie del piano terra anziché quella della superficie coperta utile degli edifici, a condizione che lo Stato membro dimostri che ciò corrisponda a una capacità installata equivalente di impianti solari adeguati sugli edifici.

5. Gli Stati membri attuano un quadro che fornisce le necessarie misure amministrative, tecniche e finanziarie per sostenere la diffusione dell'energia solare negli edifici, anche in combinazione con sistemi tecnici per l'edilizia o sistemi efficienti di teleriscaldamento.

*Articolo 11***Edifici a emissioni zero**

1. Un edificio a emissioni zero non genera emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili. Un edificio a emissioni zero, laddove economicamente e tecnicamente fattibile, offre la capacità di reagire ai segnali esterni e di adattare il proprio consumo, generazione o stoccaggio di energia.

2. Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché la domanda di energia di un edificio a emissioni zero rispetti una soglia massima.

Gli Stati membri fissano tale soglia massima per la domanda di energia di un edificio a zero emissioni al fine di raggiungere perlomeno i livelli ottimali in funzione dei costi stabiliti nella più recente relazione nazionale sui livelli ottimali in funzione dei costi di cui all'articolo 6. Gli Stati membri rivedono la soglia massima ogni volta che i livelli ottimali in funzione dei costi sono rivisti.

3. La soglia massima per la domanda di energia di un edificio a zero emissioni è inferiore di almeno il 10 % alla soglia relativa al consumo totale di energia primaria stabilita a livello di Stato membro per gli edifici a energia quasi zero al 28 maggio 2024.

4. Gli Stati membri possono adeguare la soglia per la domanda di energia di un edificio a zero emissioni per gli edifici ristrutturati, nel rispetto delle corrispondenti disposizioni sui livelli ottimali in funzione dei costi e, qualora siano state stabilite soglie per gli edifici a energia quasi zero ristrutturati, dei requisiti di cui al paragrafo 3.

5. Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché le emissioni operative di gas a effetto serra di un edificio a emissioni zero rispettino una soglia massima stabilita a livello degli Stati membri nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici. Tale soglia massima può essere fissata a livelli diversi per gli edifici nuovi e ristrutturati.

6. Gli Stati membri notificano alla Commissione le rispettive soglie massime, compresa una descrizione della metodologia di calcolo per tipo di edificio e clima applicato, conformemente all'allegato I. La Commissione riesamina le soglie massime e, se del caso, ne raccomanda un adeguamento.

7. Gli Stati membri provvedono affinché il consumo totale annuo di energia primaria di un edificio a emissioni zero, nuovo o ristrutturato, sia coperto da:

- a) energia da fonti rinnovabili generata in loco o nelle vicinanze che soddisfa i criteri di cui all'articolo 7 della direttiva (UE) 2018/2001;
- b) energia da fonti rinnovabili fornita da una comunità di energia rinnovabile ai sensi dell'articolo 22 della direttiva (UE) 2018/2001;
- c) energia proveniente da un sistema efficiente di teleriscaldamento e teleraffrescamento a norma dell'articolo 26, paragrafo 1, della direttiva (UE) 2023/1791; o
- d) energia da fonti prive di carbonio.

Laddove non sia tecnicamente o economicamente fattibile soddisfare i requisiti stabiliti nel presente paragrafo, il consumo totale annuo di energia primaria può essere coperto anche da altra energia della rete conforme ai criteri stabiliti a livello nazionale.

## Articolo 12

### Passaporto di ristrutturazione

1. Entro il 29 maggio 2026, gli Stati membri introducono un sistema per i passaporti di ristrutturazione basato sul quadro comune di cui all'allegato VIII.

2. Il sistema di cui al paragrafo 1 è utilizzato su base volontaria dai proprietari di edifici e unità immobiliari, a meno che lo Stato membro non decida di renderlo obbligatorio.

Gli Stati membri adottano misure per far sì che i passaporti di ristrutturazioni siano economicamente accessibili e valutano la possibilità di fornire sostegno finanziario alle famiglie vulnerabili che desiderano ristrutturare.

3. Gli Stati membri possono consentire che il passaporto di ristrutturazione sia redatto e rilasciato contestualmente all'attestato di prestazione energetica.

4. Il passaporto di ristrutturazione è rilasciato in un formato digitale idoneo alla stampa da un esperto qualificato o certificato, a seguito di una visita in loco.

5. Al rilascio del passaporto di ristrutturazione, si consiglia al proprietario dell'edificio di tenere una discussione con l'esperto di cui al paragrafo 4 per consentire a quest'ultimo di illustrare i migliori interventi attraverso cui trasformare l'edificio in un edificio a zero emissioni ben prima del 2050.

6. Gli Stati membri si adoperano per fornire uno strumento digitale ad hoc per la preparazione e, se del caso, l'aggiornamento del passaporto di ristrutturazione. Gli Stati possono sviluppare uno strumento complementare che consenta ai proprietari e agli amministratori di simulare un progetto di passaporto di ristrutturazione semplificato e di aggiornarlo una volta effettuata la ristrutturazione o la sostituzione di un elemento edilizio.
7. Gli Stati membri fanno in modo che il passaporto di ristrutturazione possa essere caricato nella banca dati nazionale della prestazione energetica dell'edilizia stabilito a norma dell'articolo 22.
8. Gli Stati membri provvedono affinché il passaporto di ristrutturazione sia conservato nel registro digitale degli edifici o sia accessibile, ove disponibile, tramite tale registro.

### Articolo 13

#### **Sistemi tecnici per l'edilizia**

1. Al fine di ottimizzare il consumo energetico dei sistemi tecnici per l'edilizia, gli Stati membri stabiliscono requisiti per impianti che utilizzano tecnologie di risparmio energetico relativi al rendimento energetico globale, alla corretta installazione, al dimensionamento, alla regolazione e al controllo adeguati e, se del caso, al bilanciamento idronico dei sistemi tecnici per l'edilizia installati negli edifici nuovi o esistenti. Nello stabilire i requisiti, gli Stati membri tengono conto delle condizioni di progettazione e delle condizioni di funzionamento tipiche o medie.

I requisiti di impianto sono stabiliti per il caso di nuova installazione e per la sostituzione e miglioramento di sistemi tecnici per l'edilizia esistenti e si applicano per quanto tecnicamente, economicamente e funzionalmente fattibile.

Gli Stati membri possono fissare requisiti relativi alle emissioni di gas a effetto serra dei generatori di calore o al tipo di combustibile che utilizzano oppure alla minima parte dell'energia rinnovabile usata per il riscaldamento a livello dell'edificio, a condizione che detti requisiti non costituiscano un ostacolo ingiustificato al mercato.

Gli Stati membri provvedono affinché i requisiti da essi stabiliti per i sistemi tecnici per l'edilizia raggiungano almeno i livelli ottimali in funzione dei costi più recenti.

2. Gli Stati membri possono stabilire requisiti di impianto specifici relativi ai sistemi tecnici per l'edilizia al fine di facilitare l'installazione e il funzionamento efficaci di impianti di riscaldamento a bassa temperatura negli edifici nuovi o ristrutturati.

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

4. Gli Stati membri stabiliscono requisiti per l'attuazione di norme adeguate per la qualità degli ambienti interni negli edifici al fine di mantenere il benessere termo-igrometrico degli ambienti interni.

5. Gli Stati membri impongono che gli edifici non residenziali a emissioni zero siano dotati di dispositivi di misurazione e controllo per il monitoraggio e la regolazione della qualità dell'aria interna. Negli edifici esistenti l'installazione di tali dispositivi è obbligatoria quando l'edificio non residenziale è sottoposto a una ristrutturazione importante, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile. Gli Stati membri possono imporre l'installazione di tali dispositivi negli edifici residenziali.

6. Gli Stati membri provvedono affinché, quando si installa un sistema tecnico per l'edilizia, si valuti la prestazione energetica globale della parte modificata e, se del caso, dell'intero sistema modificato. I risultati sono documentati e trasmessi al proprietario dell'edificio in modo che rimangano disponibili e possano essere usati per la verifica di conformità ai requisiti minimi di cui al paragrafo 1 e per il rilascio degli attestati di prestazione energetica.

Gli Stati membri adottano le misure necessarie per garantire che la prestazione energetica dei sistemi tecnici per l'edilizia sia ottimizzata, qualora siano rinnovati o sostituiti.

Gli Stati membri promuovono lo stoccaggio di energia per le energie rinnovabili negli edifici.

Gli Stati membri possono prevedere nuovi incentivi e finanziamenti per incoraggiare il passaggio da sistemi di riscaldamento e raffrescamento basati sui combustibili fossili a sistemi non basati sui combustibili fossili.

7. Gli Stati membri si adoperano per sostituire le caldaie uniche alimentate a combustibili fossili negli edifici esistenti, in linea con i piani nazionali di eliminazione graduale delle caldaie a combustibili fossili.

8. La Commissione pubblica orientamenti per stabilire cosa rientri nel concetto di caldaia a combustibili fossili.

9. Gli Stati membri stabiliscono requisiti affinché, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, gli edifici non residenziali siano dotati di sistemi di automazione e controllo, come indicato di seguito:

a) entro il 31 dicembre 2024, gli edifici non residenziali con una potenza nominale utile superiore a 290 kW per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria oppure gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati;

b) entro il 31 dicembre 2029, gli edifici non residenziali con una potenza nominale utile superiore a 70 kW per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria oppure gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati.

10. I sistemi di automazione e controllo degli edifici sono in grado di:

a) monitorare, registrare, analizzare e consentire continuamente di adeguare l'uso dell'energia;

b) confrontare l'efficienza energetica degli edifici, rilevare le perdite d'efficienza dei sistemi tecnici per l'edilizia e informare il responsabile delle strutture o della gestione tecnica dell'edificio delle opportunità di miglioramento in termini di efficienza energetica;

c) consentire la comunicazione con i sistemi tecnici per l'edilizia connessi e altre apparecchiature interne all'edificio, nonché essere interoperabili con i sistemi tecnici per l'edilizia con tecnologie proprietarie, dispositivi e fabbricanti diversi;

d) entro il 29 maggio 2026 monitorare la qualità degli ambienti interni.

11. Gli Stati membri stabiliscono requisiti affinché, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, dal 29 maggio 2026, gli edifici residenziali nuovi e gli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti siano attrezzati con:

a) una funzionalità di monitoraggio elettronico continuo, che misura l'efficienza dei sistemi e informa i proprietari o gli amministratori in caso di variazione significativa e qualora occorra procedere alla manutenzione dei sistemi;

b) funzionalità di regolazione efficaci ai fini della generazione, della distribuzione, dello stoccaggio e del consumo ottimali dell'energia e, se del caso, del bilanciamento idronico;

c) la capacità di reagire a segnali esterni e di adeguare il consumo di energia.

Gli Stati membri possono escludere dai requisiti di cui al presente paragrafo le abitazioni monofamiliari sottoposte a ristrutturazioni importanti laddove i costi di installazione superino i vantaggi.

12. Gli Stati membri stabiliscono requisiti per garantire che, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, gli edifici non residenziali con una potenza nominale utile per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria oppure gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati:

- a) superiore a 290 kW siano dotati di controlli automatici dell'illuminazione entro il 31 dicembre 2027;
- b) superiore a 70 kW siano dotati di controlli automatici dell'illuminazione entro il 31 dicembre 2029.

I controlli automatici dell'illuminazione sono opportunamente localizzati e sono in grado di rilevare l'occupazione.

#### Articolo 14

### Infrastrutture per la mobilità sostenibile

1. Per quanto riguarda gli edifici non residenziali di nuova costruzione con più di cinque posti auto e gli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, con più di cinque posti auto, gli Stati membri provvedono:

- a) all'installazione di almeno un punto di ricarica ogni cinque posti auto;
- b) all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto e delle canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per i posti auto rimanenti, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita elettricamente e altri veicoli della categoria L; e
- c) a posti bici che rappresentino almeno il 15 % della media o il 10 % della capacità totale di utenza degli edifici non residenziali, tenendo conto dello spazio necessario anche per biciclette di dimensioni maggiori rispetto a quelle standard.

Il primo comma si applica qualora:

- a) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o
- b) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio.

Gli Stati membri provvedono affinché il pre-cablaggio e le canalizzazioni di cui al primo comma, lettera b), siano dimensionati in modo da consentire l'uso simultaneo ed efficiente del numero richiesto di punti di ricarica e sostengono, se del caso, l'installazione di un sistema di gestione del carico o della ricarica, nella misura in cui ciò sia tecnicamente ed economicamente fattibile e giustificato.

In deroga al primo comma, lettera a), per i nuovi edifici adibiti a uffici e gli edifici adibiti a uffici sottoposti a ristrutturazioni importanti con più di cinque posti auto, gli Stati membri provvedono all'installazione di almeno un punto di ricarica ogni due posti auto.

2. Per tutti gli edifici non residenziali con più di 20 posti auto, entro il 1° gennaio 2027 gli Stati membri provvedono:

- a) all'installazione di almeno un punto di ricarica ogni 10 posti auto o di canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per almeno il 50 % dei posti auto per consentire l'installazione in una fase successiva di punti di ricarica per veicoli elettrici; e
- b) alla fornitura di posti bici che rappresentino almeno il 15 % della media o il 10 % della capacità totale di utenza dell'edificio e con lo spazio necessario anche per biciclette di dimensioni maggiori rispetto a quelle standard.

Per gli edifici occupati da enti pubblici o di proprietà di questi ultimi, entro il 1° gennaio 2033 gli Stati membri provvedono all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto.

Gli Stati membri posticipano l'attuazione di questo requisito fino al 1° gennaio 2029 per tutti gli edifici non residenziali che sono stati ristrutturati nei due anni precedenti al 28 maggio 2024 al fine di soddisfare i requisiti nazionali stabiliti conformemente all'articolo 8, paragrafo 3, della direttiva 2010/31/UE.

3. Gli Stati membri possono adeguare i requisiti relativi al numero di posti bici conformemente ai paragrafi 1 e 2 per categorie specifiche di edifici non residenziali a cui le biciclette generalmente non hanno accesso.

4. Per quanto riguarda gli edifici residenziali di nuova costruzione con più di tre posti auto e gli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, con più di tre posti auto, gli Stati membri provvedono:

- a) all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto e delle canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per i posti auto rimanenti, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita elettricamente e altri veicoli della categoria L; e
- b) all'installazione di almeno due posti bici per unità immobiliare residenziale.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali di nuova costruzione con più di tre posti auto, gli Stati membri provvedono all'installazione di almeno un punto di ricarica.

Il primo e secondo comma si applicano qualora:

- a) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o
- b) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio.

In deroga al primo comma, gli Stati membri, previa valutazione da parte delle autorità locali e tenendo conto delle caratteristiche locali, comprese le condizioni demografiche, geografiche e climatiche, possono adeguare i requisiti relativi al numero di posti bici.

Gli Stati membri provvedono affinché il pre-cablaggio di cui al primo comma, lettera a), sia dimensionato in modo da consentire l'uso simultaneo dei punti di ricarica in tutti i posti parcheggio. Se nelle ristrutturazioni importanti non è possibile assicurare due posti bici per unità immobiliare residenziale, gli Stati membri assicurano un numero adeguato di posti bici.

5. Gli Stati membri possono decidere di non applicare i paragrafi 1, 2 e 4 del presente articolo a determinate categorie di edificio qualora:

- a) l'infrastruttura di ricarica necessaria si basi su microsistemi isolati o gli edifici siano ubicati in regioni ultraperiferiche ai sensi dell'articolo 349 TFUE qualora ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale; o
- b) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi almeno il 10 % del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio.

6. Gli Stati membri assicurano che i punti di ricarica di cui ai paragrafi 1, 2 e 4 del presente articolo siano idonei alla ricarica intelligente e, se del caso, alla ricarica bidirezionale e siano gestiti in base a protocolli e norme di comunicazione comuni e non discriminatori, in modo interoperabile e nel rispetto di standard europei e atti delegati adottati ai sensi dell'articolo 21, paragrafi 2 e 3, del regolamento (UE) 2023/1804.

7. Gli Stati membri incoraggiano i gestori dei punti di ricarica non accessibili al pubblico a gestirli conformemente all'articolo 5, paragrafo 4, del regolamento (UE) 2023/1804, ove applicabile.

8. Gli Stati membri prevedono misure volte a semplificare, razionalizzare e accelerare la procedura per l'installazione di punti di ricarica negli edifici residenziali e non residenziali, nuovi ed esistenti, specialmente di associazioni di comproprietari, e a eliminare gli ostacoli normativi, comprese le procedure di autorizzazione e di approvazione da parte delle autorità pubbliche, fatto salvo il diritto degli Stati membri in materia di proprietà e di locazione. Gli Stati membri eliminano gli ostacoli all'installazione dei punti di ricarica negli edifici residenziali con posti auto, in particolare la necessità di ottenere il consenso del proprietario o dei comproprietari per un punto di ricarica privato ad uso personale. La richiesta di locatari o comproprietari di essere autorizzati a installare infrastrutture di ricarica in un posto auto può essere rifiutata solo per motivi gravi e legittimi.

Fatto salvo il loro diritto in materia di proprietà e di locazione, gli Stati membri valutano gli ostacoli amministrativi relativi alla richiesta di installazione di un punto di ricarica in un edificio con molteplici unità immobiliari presso un'associazione di locatari o comproprietari.

Gli Stati membri assicurano la disponibilità di assistenza tecnica per i proprietari di immobili e i locatari che intendono installare punti di ricarica e posti bici.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali, gli Stati membri prendono in considerazione la possibilità di introdurre di regimi di sostegno per l'installazione dei punti di ricarica, del pre-cablaggio o delle canalizzazioni dei posti auto in linea con il numero di veicoli leggeri elettrici a batteria immatricolati nel loro territorio.

9. Gli Stati membri assicurano la coerenza delle politiche per l'edilizia, la mobilità attiva e verde, il clima, l'energia, la biodiversità e la pianificazione urbana.

10. Entro il 31 dicembre 2025, la Commissione pubblica orientamenti per la sicurezza antincendio dei parcheggi.

#### *Articolo 15*

### **Predisposizione degli edifici all'intelligenza**

1. La Commissione adotta atti delegati in conformità dell'articolo 32 per integrare la presente direttiva in relazione a un sistema comune facoltativo a livello di Unione per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza. Tale valutazione si basa su un esame della capacità di un edificio o di un'unità immobiliare di adattare il proprio funzionamento alle esigenze dell'occupante, in particolare per quanto concerne la qualità degli ambienti interni, e della rete nonché di migliorare l'efficienza energetica e la prestazione complessiva.

In conformità dell'allegato IV, il sistema comune facoltativo a livello di Unione per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza stabilisce:

- a) la definizione di indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza; e
- b) una metodologia per calcolarlo.

2. Entro il 30 giugno 2026, la Commissione presenta al Parlamento europeo e al Consiglio una relazione sul test e sull'attuazione dell'indicatore di predisposizione all'intelligenza, sulla base dei risultati disponibili delle fasi di prova nazionali e di altri progetti pertinenti.

Tenuto conto dell'esito di tale relazione, entro il 30 giugno 2027 la Commissione adotta un atto delegato conformemente all'articolo 32 per integrare la presente direttiva prescrivendo l'applicazione del sistema comune a livello di Unione per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza, conformemente all'allegato IV, agli edifici non residenziali con una potenza nominale utile superiore a 290 kW per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria, gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti, o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati.

3. Previa consultazione delle parti interessate, la Commissione adotta un atto di esecuzione che specifica le modalità tecniche per l'attuazione efficace del sistema di cui al paragrafo 1 del presente articolo, compreso un calendario per una fase di prova non vincolante a livello nazionale, e che chiarisce la complementarità del sistema agli attestati di prestazione energetica di cui all'articolo 19.

Tale atto di esecuzione è adottato secondo la procedura d'esame di cui all'articolo 33, paragrafo 3.

4. A condizione che la Commissione abbia adottato l'atto delegato di cui al paragrafo 2, entro il 30 giugno 2027 la Commissione adotta un atto di esecuzione che specifica le modalità tecniche per l'attuazione efficace del sistema di cui al paragrafo 2 agli edifici non residenziali con una potenza nominale utile superiore a 290 kW per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria, o gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti, o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati.

Tale atto di esecuzione è adottato secondo la procedura d'esame di cui all'articolo 33, paragrafo 3.

## Articolo 16

### Scambio dei dati

1. Gli Stati membri provvedono affinché proprietari, locatari e gestori degli immobili possano avere accesso diretto ai dati dei propri sistemi edilizi. Con il loro consenso, l'accesso ai dati è messo a disposizione di terzi, fatti salvi gli accordi e le norme applicabili esistenti. Gli Stati membri agevolano la piena interoperabilità dei servizi e dello scambio dei dati all'interno dell'Unione conformemente al paragrafo 5.

Ai fini della presente direttiva i dati dei sistemi edilizi comprendono almeno tutti i dati già disponibili relativi alla prestazione energetica degli elementi edilizi e dei servizi edili, alla durata di vita prevista dei sistemi di riscaldamento, ove disponibile, ai sistemi di automazione e controllo degli edifici, ai contatori, ai dispositivi di misurazione e controllo e ai punti di ricarica per la mobilità elettrica e sono collegati al registro digitale degli edifici, se disponibile.

2. Al momento di stabilire le regole per la gestione e lo scambio dei dati, tenuto conto delle norme internazionali e del formato di gestione per lo scambio dei dati, gli Stati membri o, qualora lo Stato membro abbia così disposto, le autorità competenti designate ottemperano al diritto dell'Unione applicabile. Le regole sull'accesso ed eventuali spese non costituiscono un ostacolo né creano discriminazione per l'accesso di terzi ai dati dei sistemi edilizi.

3. Non sono imputati costi aggiuntivi al proprietario dell'edificio, al locatario o al gestore dell'edificio per l'accesso ai rispettivi dati o per la richiesta di metterli a disposizione di terzi, fatti salvi gli accordi e le norme applicabili esistenti. Spetta agli Stati membri fissare i costi dell'accesso ai dati da parte di altri soggetti ammissibili quali istituti finanziari, aggregatori, fornitori di energia, fornitori di servizi energetici e istituti nazionali di statistica o altre autorità nazionali responsabili dello sviluppo, della produzione e della diffusione di statistiche europee. Gli Stati membri o, se del caso, le autorità competenti designate assicurano che i costi addebitati dai soggetti regolamentati che forniscono servizi di dati siano ragionevoli e debitamente giustificati. Gli Stati membri incentivano la condivisione dei dati dei sistemi edilizi pertinenti.

4. Le norme sull'accesso ai dati e la loro conservazione ai fini della presente direttiva devono essere conformi alla normativa pertinente dell'Unione. Il trattamento di dati personali effettuato nel quadro della presente direttiva è conforme al regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(30)</sup>.

5. Entro il 31 dicembre 2025, la Commissione adotta atti di esecuzione che specificano i requisiti di interoperabilità e le procedure non discriminatorie e trasparenti per l'accesso ai dati.

Tali atti di esecuzione sono adottati secondo la procedura consultiva di cui all'articolo 33, paragrafo 2.

La Commissione pubblica una strategia di consultazione che definisce gli obiettivi della consultazione, gli specifici soggetti interessati e le attività di consultazione per l'elaborazione degli atti di esecuzione.

## Articolo 17

### Incentivi finanziari, competenze e barriere di mercato

1. Gli Stati membri predispongono finanziamenti, misure di sostegno e altri strumenti consoni per affrontare le barriere di mercato al fine di realizzare gli investimenti necessari individuati nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici per trasformare il loro parco immobiliare in edifici a emissioni zero entro il 2050.

2. Gli Stati membri provvedono affinché le procedure di domanda e concessione di finanziamenti pubblici siano agevoli e semplificate al fine di facilitare, soprattutto per le famiglie, l'accesso ai finanziamenti.

3. Gli Stati membri valutano e, se del caso, affrontano gli ostacoli relativi ai costi iniziali delle ristrutturazioni.

4. Nell'elaborare regimi di sostegno finanziario per la ristrutturazione degli edifici, gli Stati membri prendono in considerazione la possibilità di utilizzare parametri basati sulle entrate.

<sup>(30)</sup> Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) (GU L 119 del 4.5.2016, pag. 1).

Gli Stati membri possono utilizzare i fondi nazionali a favore dell'efficienza energetica, qualora tali fondi siano istituiti a norma dell'articolo 30 della direttiva (UE) 2023/1791, per finanziare specifici regimi e programmi per le ristrutturazioni incentrate sulla prestazione energetica.

5. Gli Stati membri adottano misure normative consone per rimuovere gli ostacoli di natura non economica alla ristrutturazione degli edifici. Per quanto riguarda gli edifici con più di un'unità immobiliare, tali misure possono includere l'eliminazione dei requisiti dell'unanimità nelle strutture di proprietà o la possibilità per le strutture di proprietà di beneficiare direttamente del sostegno finanziario.

6. Gli Stati membri usano all'insegna dell'efficacia dei costi i finanziamenti nazionali e i finanziamenti disponibili stabiliti a livello dell'Unione, in particolare il dispositivo per la ripresa e la resilienza, il Fondo sociale per il clima, i fondi della politica di coesione, InvestEU, i proventi delle aste per lo scambio di quote di emissioni in applicazione della direttiva 2003/87/CE del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(31)</sup> e altre fonti di finanziamento pubblico. Tali fonti di finanziamento sono impiegate coerentemente con un percorso verso il conseguimento di un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050.

7. Per sostenere la mobilitazione degli investimenti, gli Stati membri promuovono lo sviluppo e l'uso efficaci di strumenti d'investimento e di finanziamento abilitanti, quali prestiti per l'efficienza energetica e mutui ipotecari per la ristrutturazione degli edifici, contratti di rendimento energetico, regimi finanziari in funzione del risparmio, incentivi fiscali, ad esempio aliquote fiscali ridotte sui lavori e sui materiali di ristrutturazione, sistemi di detrazioni fiscali, sistemi di detrazioni in fattura, fondi di garanzia, fondi destinati a ristrutturazioni profonde, fondi destinati alle ristrutturazioni che garantiscono una soglia minima significativa di risparmi energetici mirati e norme relative al portafoglio di mutui ipotecari. Essi orientano gli investimenti verso un parco immobiliare pubblico efficiente sotto il profilo energetico, in linea con gli orientamenti di Eurostat sulla registrazione dei contratti di rendimento energetico nei conti pubblici.

Gli Stati membri possono inoltre promuovere e semplificare il ricorso ai partenariati pubblico-privato.

8. Gli Stati membri provvedono affinché le informazioni sugli strumenti d'investimento e di finanziamento disponibili siano messe a disposizione del pubblico in modo trasparente e facilmente accessibile, anche attraverso strumenti digitali.

9. Gli strumenti d'investimento e di finanziamento abilitanti possono includere prestiti per la ristrutturazione o fondi di garanzia per le ristrutturazioni incentrate sulla prestazione energetica, anche in combinazione con i pertinenti programmi dell'Unione, se del caso.

10. Entro il 29 maggio 2025, la Commissione adotta un atto delegato conformemente all'articolo 32 per integrare la presente direttiva istituendo un quadro generale del portafoglio per l'uso volontario da parte degli istituti finanziari che sostenga i prestatori nelle attività di individuazione e aumento dei volumi di prestito forniti conformemente all'ambizione dell'Unione in materia di decarbonizzazione e ai pertinenti obiettivi energetici al fine di incoraggiare efficacemente gli istituti finanziari ad aumentare i volumi previsti per le ristrutturazioni incentrate sulla prestazione energetica. Le azioni di cui al quadro generale del portafoglio contemplano l'aumento dei volumi di prestito per le ristrutturazioni energetiche e suggeriscono misure di salvaguardia per proteggere le famiglie vulnerabili attraverso soluzioni di finanziamento misto. Il quadro descrive le migliori prassi per incoraggiare i prestatori a individuare gli edifici con le prestazioni peggiori e ad intervenire al riguardo, nell'ambito dei loro portafogli.

11. Gli Stati membri agevolano l'aggregazione di progetti per consentire l'accesso degli investitori, nonché pacchetti di soluzioni per potenziali clienti.

Gli Stati membri adottano misure che promuovono e garantiscono un'offerta ampia e non discriminatoria, da parte degli istituti finanziari, di prodotti di credito incentrati sull'efficienza energetica per la ristrutturazione edilizia, quali mutui ipotecari verdi e prestiti verdi, garantiti e non garantiti, nonché la loro visibilità e accessibilità ai consumatori. Gli Stati membri provvedono affinché le banche e altri istituti finanziari e investitori ricevano informazioni sulle possibilità di partecipazione ai finanziamenti per migliorare la prestazione energetica degli edifici.

12. Gli Stati membri mettono in atto misure e finanziamenti per promuovere l'istruzione e la formazione al fine di assicurare una forza lavoro sufficiente con un livello adeguato di competenze corrispondenti alle esigenze del settore edilizio, puntando in particolare sulle PMI, comprese le microimprese, a seconda dei casi. Gli sportelli unici istituiti a norma dell'articolo 18 possono facilitare l'accesso a tali misure e finanziamenti.

<sup>(31)</sup> Direttiva 2003/87/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 13 ottobre 2003, che istituisce un sistema per lo scambio di quote di emissioni dei gas a effetto serra nella Comunità e che modifica la direttiva 96/61/CE del Consiglio (GU L 275 del 25.10.2003, pag. 32).

13. Su richiesta, la Commissione fornisce, se del caso, assistenza agli Stati membri nell'elaborazione di programmi di sostegno finanziario nazionali o regionali con l'obiettivo di accrescere la prestazione energetica degli edifici, in particolare di quelli esistenti, anche sostenendo lo scambio di migliori prassi tra gli enti o organismi nazionali o regionali competenti. Gli Stati membri provvedono affinché tali programmi siano sviluppati in modo da essere accessibili alle organizzazioni con minori capacità amministrative, finanziarie e organizzative.

14. Con debito riguardo per le famiglie vulnerabili, gli Stati membri ancorano le rispettive misure finanziarie destinate a migliorare la prestazione energetica e a ridurre le emissioni di gas a effetto serra in occasione della ristrutturazione degli edifici, ai risparmi energetici e ai miglioramenti perseguiti o conseguiti, determinati attraverso uno o più dei seguenti criteri:

- a) la prestazione energetica dell'apparecchiatura o del materiale utilizzato per la ristrutturazione e la relativa riduzione delle emissioni di gas a effetto serra; in tal caso l'apparecchiatura o il materiale utilizzato per la ristrutturazione deve essere installato da un installatore con adeguato livello di certificazione o qualificazione ed è conforme almeno ai requisiti minimi di prestazione energetica degli elementi edilizi o a valori di riferimento più elevati per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- b) i valori standard per il calcolo dei risparmi energetici e delle emissioni di gas a effetto serra negli edifici;
- c) il miglioramento ottenuto grazie alla ristrutturazione confrontando gli attestati di prestazione energetica rilasciati prima e dopo la ristrutturazione stessa;
- d) i risultati di una diagnosi energetica;
- e) i risultati di un altro metodo pertinente, trasparente e proporzionato che indichi il miglioramento della prestazione energetica, ad esempio confrontando il consumo energetico prima e dopo la ristrutturazione con sistemi di misurazione, purché sia conforme ai requisiti di cui all'allegato I.

15. Dal 1° gennaio 2025 gli Stati membri non offrono più incentivi finanziari per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle selezionate per gli investimenti, prima del 2025, conformemente al regolamento (UE) 2021/241, all'articolo 7, paragrafo 1, lettera h), punto i), terzo trattino, del regolamento (UE) 2021/1058 e all'articolo 73 del regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(32)</sup>.

16. Gli Stati membri incentivano con un maggiore sostegno finanziario, fiscale, amministrativo e tecnico la ristrutturazione profonda e la ristrutturazione profonda per fasi. Qualora non sia tecnicamente o economicamente fattibile trasformare un edificio in un edificio a zero emissioni, una ristrutturazione che si traduca in una riduzione di almeno il 60 % del consumo di energia primaria è considerata una ristrutturazione profonda ai fini del presente paragrafo. Gli Stati membri incentivano con un maggiore sostegno finanziario, fiscale, amministrativo e tecnico, in base al livello di prestazione conseguito, programmi consistenti che riguardano un ampio numero di edifici, in particolare gli edifici con le prestazioni peggiori, ad esempio tramite programmi di ristrutturazione a livello di distretto e che si traducono in una riduzione complessiva di almeno il 30 % del consumo di energia primaria.

17. Fatti salvi le rispettive politiche economiche e sociali nazionali e i sistemi di diritto in materia di proprietà, gli Stati membri affrontano la questione dello sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dei canoni di locazione a seguito della ristrutturazione energetica del loro edificio o della loro unità immobiliare residenziale.

18. Gli incentivi finanziari sono destinati in via prioritaria alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica e alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare, in conformità dell'articolo 24 della direttiva (UE) 2023/1791.

<sup>(32)</sup> Regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 2 dicembre 2021, recante norme sul sostegno ai piani strategici che gli Stati membri devono redigere nell'ambito della politica agricola comune (piani strategici della PAC) e finanziati dal Fondo europeo agricolo di garanzia (FEAGA) e dal Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEASR) e che abroga i regolamenti (UE) n. 1305/2013 e (UE) n. 1307/2013 (GU L 435 del 6.12.2021, pag. 1).

19. Nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri mirano a incentivi finanziari che vadano a beneficio sia dei proprietari che dei locatari. Gli Stati membri introducono misure di salvaguardia efficaci per proteggere in particolare le famiglie vulnerabili, anche fornendo sostegno locativo o imponendo limiti agli aumenti dei canoni di locazione, e possono incentivare i regimi finanziari per far fronte ai costi iniziali delle ristrutturazioni, come i regimi di compensazione in bolletta, i regimi in funzione del risparmio o i contratti di rendimento energetico, di cui all'articolo 2, punto 33), e all'articolo 29 della direttiva (UE) 2023/1791.

#### Articolo 18

### **Sportelli unici per la prestazione energetica nell'edilizia**

1. Gli Stati membri, in collaborazione con le autorità competenti e, se del caso, con i portatori di interessi privati, assicurano l'istituzione e il funzionamento di strutture di assistenza tecnica, anche attraverso sportelli unici inclusivi per la prestazione energetica nell'edilizia, rivolti a tutti gli operatori coinvolti nella ristrutturazione degli edifici, compresi i proprietari delle abitazioni, gli operatori amministrativi, finanziari ed economici, quali le PMI comprese le microimprese.

Gli Stati membri provvedono affinché le strutture di assistenza tecnica siano disponibili in tutto il loro territorio e a tal scopo istituiscono almeno uno sportello unico:

- a) ogni 80 000 abitanti;
- b) per regione;
- c) nelle zone in cui l'età media del parco immobiliare è superiore alla media nazionale;
- d) nelle zone in cui gli Stati membri intendono attuare programmi di ristrutturazione integrati a livello di distretto; oppure
- e) in un luogo raggiungibile in meno di 90 minuti di distanza media percorsa in base ai mezzi di trasporto localmente disponibili.

Gli Stati membri possono designare gli sportelli unici istituiti a norma dell'articolo 22, paragrafo 3, lettera a), della direttiva (UE) 2023/1791 come sportelli unici ai fini del presente articolo.

La Commissione fornisce orientamenti per lo sviluppo di tali sportelli unici conformemente all'articolo 22, paragrafo 6, della direttiva (UE) 2023/1791.

2. Le strutture di assistenza tecnica istituite a norma del paragrafo 1:

- a) forniscono consulenza mediante informazioni semplificate sulle possibilità e le soluzioni tecniche e finanziarie per le famiglie, le PMI comprese le microimprese e gli enti pubblici;
- b) forniscono un supporto globale a tutte le famiglie, con un'attenzione particolare alle famiglie in condizioni di povertà energetica e agli edifici con le prestazioni peggiori, nonché alle aziende e agli installatori accreditati che forniscono servizi di ammodernamento, adattati a diverse tipologie abitative e aree geografiche, e offrono un supporto che copra le diverse fasi del progetto di ammodernamento.

3. Gli sportelli unici istituiti a norma del paragrafo 1:

- a) forniscono consulenza indipendente sulla prestazione energetica degli edifici e possono accompagnare i programmi di ristrutturazione integrati a livello di distretto;
- b) offrono servizi dedicati alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica e alle persone che vivono in famiglie a basso reddito.

#### Articolo 19

### **Attestato di prestazione energetica**

1. Gli Stati membri adottano le misure necessarie per l'istituzione di un sistema di certificazione energetica degli edifici.

L'attestato di prestazione energetica comprende la prestazione energetica di un edificio espressa in kWh/(m<sup>2</sup>.a) da un indicatore numerico del consumo di energia primaria, e valori di riferimento quali i requisiti minimi di prestazione energetica, norme minime di prestazione energetica, requisiti degli edifici a energia quasi zero e requisiti degli edifici a emissioni zero, al fine di consentire ai proprietari o locatari dell'edificio o dell'unità immobiliare di valutare e raffrontare la prestazione energetica.

2. Entro il 29 maggio 2026 l'attestato di prestazione energetica è conforme al modello di cui all'allegato V. Esso specifica la classe di prestazione energetica dell'edificio su una scala chiusa che usa solo le lettere da A a G. La lettera A corrisponde agli edifici a emissioni zero di cui all'articolo 2, punto 2, e la lettera G corrisponde agli edifici con le prestazioni peggiori del parco immobiliare nazionale al momento dell'introduzione della scala. Gli Stati membri che, al 29 maggio 2026, designano già gli edifici a emissioni zero come «A0» possono continuare a utilizzare tale designazione anziché classe A. Gli Stati membri provvedono affinché le restanti classi (da B a F o, qualora A0 sia utilizzato, da A a F) abbiano un'adeguata distribuzione degli indicatori di prestazione energetica tra le classi di prestazione energetica.

Gli Stati membri possono definire una classe di prestazione energetica A + corrispondente agli edifici la cui soglia massima per il consumo energetico è inferiore di almeno il 20 % rispetto alla soglia massima per gli edifici a emissioni zero e che generano in loco, ogni anno, più energia rinnovabile rispetto alla loro domanda totale annua di energia primaria. Per gli edifici esistenti ristrutturati per rientrare in classe A+, gli Stati membri garantiscono che il GWP nel corso del ciclo di vita sia stimato e reso noto nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Gli Stati membri che hanno ridefinito le loro classi di prestazione energetica il 1° gennaio 2019 o in data successiva e prima del 28 maggio 2024, possono posticipare la ridefinizione delle loro classi di prestazione energetica fino al 31 dicembre 2029.

3. Gli Stati membri garantiscono l'identità visiva comune degli attestati di prestazione energetica sul loro territorio.
4. Gli Stati membri assicurano la qualità, affidabilità e accessibilità economica degli attestati di prestazione energetica.

Gli Stati membri adottano misure per garantire che gli attestati di prestazione energetica siano economicamente accessibili e valutano la possibilità di fornire sostegno finanziario alle famiglie vulnerabili.

Gli Stati membri garantiscono che gli attestati di prestazione energetica siano rilasciati a norma dell'articolo 20, paragrafo 1, e da esperti indipendenti sulla base di una visita in loco, che può essere effettuata, se del caso, con mezzi virtuali mediante controlli visivi. Gli attestati di prestazione energetica sono chiari e facilmente leggibili e disponibili in un formato leggibile meccanicamente e in conformità del modello di cui all'allegato V.

5. L'attestato di prestazione energetica comprende raccomandazioni per il miglioramento efficace in funzione dei costi della prestazione energetica e la riduzione delle emissioni operative di gas a effetto serra e il miglioramento della qualità degli ambienti interni dell'edificio o dell'unità immobiliare, a meno che l'edificio o l'unità immobiliare raggiunga già almeno la classe di prestazione energetica A.

Le raccomandazioni che figurano nell'attestato di prestazione energetica riguardano:

- a) le misure attuate in occasione di una ristrutturazione importante dell'involucro di un edificio o del sistema tecnico o dei sistemi tecnici per l'edilizia; e
- b) le misure attuate per singoli elementi edilizi, a prescindere da ristrutturazioni importanti dell'involucro dell'edificio o del sistema tecnico o dei sistemi tecnici per l'edilizia.

6. Qualora gli Stati membri prevedano che un passaporto di ristrutturazione sia redatto e rilasciato contestualmente all'attestato di prestazione energetica a norma dell'articolo 12, paragrafo 3, il passaporto sostituisce le raccomandazioni a norma del paragrafo 5 del presente articolo.

7. Le raccomandazioni riportate nell'attestato di prestazione energetica devono essere tecnicamente fattibili per l'edificio considerato e fornire una stima del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni operative di gas a effetto serra. Esse possono fornire una stima dei tempi di ritorno o del rapporto costi-benefici rispetto al ciclo di vita economico e informazioni sugli incentivi finanziari disponibili, sull'assistenza amministrativa e tecnica nonché molteplici benefici finanziari ampiamente associati al conseguimento dei valori di riferimento.

8. Le raccomandazioni comprendono una valutazione volta a stabilire se l'impianto di riscaldamento, di ventilazione, di condizionamento d'aria e per l'acqua calda per uso domestico possa essere adattato per funzionare a temperature che garantiscono una maggiore efficienza, in particolare con degli emettitori a bassa temperatura per gli impianti di riscaldamento ad acqua, compresi i requisiti di progettazione del rendimento termico e i requisiti di temperatura e flusso.

9. Le raccomandazioni comprendono una valutazione della vita residuale dell'impianto di riscaldamento o condizionamento d'aria. Se del caso, le raccomandazioni indicano possibili alternative per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento o condizionamento d'aria, in linea con gli obiettivi climatici per il 2030 e il 2050, tenendo conto delle circostanze locali e sistemiche.

10. L'attestato di prestazione energetica precisa se il proprietario o locatario dell'edificio o dell'unità residenziale può ottenere informazioni più particolareggiate, anche per quanto riguarda l'efficacia in termini di costi delle raccomandazioni formulate nell'attestato di prestazione energetica. La valutazione dell'efficacia in termini di costi si basa su una serie di condizioni standard, quali la valutazione del risparmio energetico, i prezzi dell'energia e una stima preliminare dei costi. Contiene, inoltre, informazioni sui provvedimenti da adottare per attuare le raccomandazioni, le informazioni di contatto degli sportelli unici pertinenti e, se del caso, informazioni sulle opzioni di sostegno finanziario. Al proprietario o locatario dell'edificio o dell'unità residenziale possono essere fornite anche altre informazioni su aspetti correlati, quali diagnosi energetiche o incentivi di carattere finanziario o di altro tipo e possibilità di finanziamento, o ancora consulenze su come aumentare la resilienza dell'edificio ai cambiamenti climatici.

11. La certificazione per le unità immobiliari può fondarsi:

- a) su una certificazione comune dell'intero edificio; ovvero
- b) sulla valutazione di un'altra unità immobiliare con le stesse caratteristiche energetiche rappresentativa dello stesso edificio.

12. La certificazione delle abitazioni monofamiliari può fondarsi sulla valutazione di un altro edificio rappresentativo che sia simile per struttura, dimensione e per qualità della prestazione energetica effettiva, sempre che l'esperto che rilascia l'attestato sia in grado di garantire tale corrispondenza.

13. La validità dell'attestato di prestazione energetica è di dieci anni al massimo. Gli Stati membri provvedono affinché, qualora per un edificio sia stato rilasciato un attestato di prestazione energetica al di sotto del livello C, il proprietario dell'edificio sia invitato a contattare uno sportello unico per ricevere consulenza in materia di ristrutturazione, alla prima fra le date seguenti:

- a) immediatamente dopo la scadenza dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio; ovvero
- b) cinque anni dopo il rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

14. Se vengono migliorati solo singoli elementi mediante misure singole o autonome, gli Stati membri mettono a disposizione procedure semplificate per aggiornare l'attestato di prestazione energetica.

Se sono predisposte misure indicate nel passaporto di ristrutturazione o nei casi in cui sia utilizzato un gemello digitale dell'edificio, altri metodi certificati o i dati di strumenti certificati che determinano la prestazione energetica dell'edificio, gli Stati membri mettono a disposizione procedure semplificate per aggiornare l'attestato di prestazione energetica.

#### Articolo 20

#### **Attestato di prestazione energetica**

1. Gli Stati membri provvedono affinché l'attestato digitale di prestazione energetica sia rilasciato:

- a) per gli edifici o le unità immobiliari quando sono costruiti, sottoposti a ristrutturazione profonda, venduti o locati ad un nuovo locatario o il cui contratto di locazione è rinnovato;
- b) per gli edifici esistenti di proprietà pubblica o occupati da enti pubblici.

L'obbligo di rilasciare un attestato di prestazione energetica viene meno ove sia disponibile e valido un attestato rilasciato conformemente alla direttiva 2010/31/UE o alla presente direttiva per l'edificio o l'unità immobiliare interessati.

Gli Stati membri provvedono affinché, su richiesta, sia rilasciata una versione cartacea dell'attestato di prestazione energetica.

2. Gli Stati membri dispongono che, in caso di costruzione, ristrutturazione profonda, ovvero vendita o locazione di edifici o unità immobiliari, o di rinnovo del contratto di locazione di edifici o unità immobiliari, l'attestato di prestazione energetica sia mostrato al potenziale acquirente o locatario e consegnato all'acquirente o al locatario.

3. In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione o ristrutturazione profonda, gli Stati membri possono disporre, in deroga ai paragrafi 1 e 2, che il venditore fornisca una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio; in tal caso l'attestato di prestazione energetica è rilasciato entro la fine della costruzione o della ristrutturazione dell'edificio e ne riflette lo stato «come costruito».

4. Gli Stati membri dispongono che gli edifici o le unità immobiliari in vendita o in locazione abbiano un attestato di prestazione energetica e che l'indicatore e la classe di prestazione energetica che figura nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, secondo il caso, sia riportato negli annunci commerciali online e offline, compresi i portali web di ricerca immobiliare.

Gli Stati membri effettuano controlli a campione o altri controlli per garantire il rispetto di tali requisiti.

5. Le disposizioni del presente articolo sono attuate conformemente alle norme nazionali applicabili in materia di proprietà o proprietà comune.

6. Gli Stati membri possono escludere le categorie di edifici di cui all'articolo 5, paragrafo 3, lettere b), c) ed e), dall'applicazione dei paragrafi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo. Gli Stati membri che decidono di escludere dagli obblighi del presente articolo, entro il 28 maggio 2024, gli edifici residenziali che sono usati o sono destinati ad essere usati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % del consumo che risulterebbe dall'uso durante l'intero anno, possono continuare a farlo.

7. I possibili effetti degli attestati di prestazione energetica in termini di eventuali procedimenti giudiziari sono decisi conformemente alle norme nazionali.

8. Gli Stati membri provvedono affinché tutti gli attestati di prestazione energetica rilasciati siano caricati nella banca dati della prestazione energetica dell'edilizia di cui all'articolo 22. È caricato l'attestato di prestazione energetica completo corredato di tutti i dati necessari ai calcoli della prestazione energetica dell'edificio.

#### *Articolo 21*

### **Affissione dell'attestato di prestazione energetica**

1. Gli Stati membri adottano le misure necessarie a garantire che negli edifici per i quali è stato rilasciato un attestato di prestazione energetica in conformità dell'articolo 20, paragrafo 1, che sono occupati da enti pubblici e abitualmente frequentati dal pubblico, l'attestato di prestazione energetica sia affisso in un luogo chiaramente visibile per il pubblico.

2. Gli Stati membri dispongono che l'attestato di prestazione energetica sia affisso in un luogo chiaramente visibile negli edifici non residenziali per i quali è stato rilasciato un attestato di prestazione energetica in conformità dell'articolo 20, paragrafo 1.

3. Le disposizioni dei paragrafi 1 e 2 non comprendono l'obbligo di affiggere le raccomandazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica.

#### *Articolo 22*

### **Banche dati della prestazione energetica nell'edilizia**

1. Ciascuno Stato membro crea una banca dati nazionale che permette di raccogliere dati sulla prestazione energetica dei singoli edifici e dell'intero parco immobiliare nazionale. Tali banche dati possono essere costituite di una serie di banche dati interconnesse.

La banca dati permette di raccogliere da tutte le fonti pertinenti dati relativi ad attestati di prestazione energetica, ispezioni, passaporto di ristrutturazione, indicatore della predisposizione all'intelligenza e dati relativi all'energia calcolata o misurata degli edifici contemplati. Per alimentare la banca dati, possono anche essere raccolti dati relativi alle tipologie di edificio. Possono essere raccolti e conservati dati anche sulle emissioni operative e incorporate e sul GWP nel corso del ciclo di vita.

2. I dati aggregati e anonimizzati del parco immobiliare sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto delle norme dell'Unione e nazionali sulla protezione dei dati. I dati conservati sono leggibili meccanicamente e accessibili mediante un'ideale interfaccia digitale. Gli Stati membri assicurano l'accesso agevole e gratuito all'attestato di prestazione energetica completo per proprietari, locatari e gestori degli immobili e istituti finanziari per quanto riguarda gli edifici compresi nel loro portafoglio di investimenti e di prestiti, nonché, previa autorizzazione del proprietario, anche per esperti indipendenti. Per quanto riguarda gli edifici in vendita o locazione, gli Stati membri assicurano l'accesso all'attestato di prestazione energetica completo ai potenziali acquirenti o locatari che sono stati autorizzati dal proprietario dell'edificio.

3. Gli Stati membri provvedono affinché le autorità locali abbiano accesso ai pertinenti dati sulla prestazione energetica degli edifici sul loro territorio in modo da facilitare la redazione di piani di riscaldamento e raffrescamento e includere sistemi operativi di informazione geografica e le relative banche dati, conformemente al regolamento (UE) 2016/679. Gli Stati membri sostengono le autorità locali affinché ottengano le risorse necessarie per la gestione dei dati e delle informazioni.

4. Gli Stati membri mettono a disposizione del pubblico informazioni sulla quota di edifici nel parco immobiliare nazionale coperta da attestati di prestazione energetica e dati aggregati o resi anonimi sulla prestazione energetica, compresi i consumi energetici e, se disponibile, il GWP nel corso del ciclo di vita, degli edifici interessati. Le informazioni pubbliche sono aggiornate almeno due volte l'anno. Su richiesta gli Stati membri mettono le informazioni anonime o aggregate a disposizione del pubblico e degli istituti di ricerca, ad esempio gli istituti nazionali di statistica.

5. Gli Stati membri provvedono almeno una volta l'anno a trasferire le informazioni contenute nella banca dati nazionale all'Osservatorio del parco immobiliare dell'UE. Gli Stati membri possono trasferire le informazioni con maggiore frequenza.

6. La Commissione adotta atti di esecuzione per stabilire modelli comuni per trasferire le informazioni all'Osservatorio del parco immobiliare dell'UE. Il primo atto di esecuzione a tal fine è adottato entro il 30 giugno 2025.

Tali atti di esecuzione sono adottati secondo la procedura d'esame di cui all'articolo 33, paragrafo 3.

7. A fini di coerenza e uniformità delle informazioni, gli Stati membri provvedono affinché la banca dati nazionale della prestazione energetica nell'edilizia sia interoperabile e integrata con altre banche dati amministrative contenenti informazioni sugli edifici, quali il catasto o il registro immobiliare nazionale e il registro digitale degli edifici.

### *Articolo 23*

#### **Ispezioni**

1. Gli Stati membri adottano le misure necessarie per stabilire ispezioni periodiche delle parti accessibili degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti condizionamento d'aria, compresa un qualsiasi loro combinazione, con una potenza nominale utile superiore a 70 kW. La potenza effettiva dell'impianto si basa sulla somma della potenza nominale dei generatori di calore e di freddo.

2. Gli Stati membri possono istituire regimi distinti per le ispezioni dei sistemi residenziali e non residenziali.

3. Gli Stati membri possono fissare frequenze di ispezione diverse in funzione del tipo e della potenza nominale utile dell'impianto, tenendo conto dei costi che comporta l'ispezione dell'impianto e del risparmio energetico previsto che potrebbe derivarne. I sistemi sono ispezionati almeno ogni cinque anni. I sistemi con generatori la cui potenza nominale utile è superiore a 290 kW sono ispezionati almeno ogni tre anni.

4. L'ispezione comprende la valutazione del generatore o dei generatori, delle pompe di circolazione e, se del caso, dei componenti degli impianti di ventilazione, degli impianti di distribuzione dell'aria e dell'acqua, dei sistemi di bilanciamento idronico e del sistema di controllo. Gli Stati membri possono includere nei programmi di ispezione tutti i sistemi edilizi supplementari di cui all'allegato I.

L'ispezione include una valutazione dell'efficienza e del dimensionamento del generatore o dei generatori di calore e di freddo e dei loro componenti principali rispetto al fabbisogno dell'edificio e tiene conto della capacità dell'impianto di ottimizzare le prestazioni in condizioni di esercizio tipiche o medie, utilizzando le tecnologie di risparmio energetico disponibili, e in condizioni mutevoli dovute alla variazione dell'utilizzo. Se del caso, l'ispezione valuta se il sistema possa essere in grado di funzionare in condizioni di temperatura diverse e più efficienti, ad esempio a bassa temperatura per gli impianti di riscaldamento ad acqua, anche attraverso i requisiti di progettazione del rendimento termico e i requisiti di temperatura e flusso, assicurando nel contempo la sicurezza del suo funzionamento. L'ispezione include, se del caso, una valutazione di base della fattibilità di una riduzione dell'uso in loco combustibili fossili, ad esempio mediante l'integrazione dell'energia rinnovabile, la modifica della fonte energetica o la sostituzione o l'adeguamento dei sistemi esistenti.

Qualora sia installato un impianto di ventilazione, sono valutati anche il suo dimensionamento e la sua capacità di ottimizzare le prestazioni in condizioni di esercizio tipiche o medie pertinenti per l'uso specifico e attuale dell'edificio.

Se non sono state apportate modifiche all'impianto o al fabbisogno dell'edificio successivamente a un'ispezione effettuata ai sensi del presente articolo, gli Stati membri possono decidere di non disporre una nuova valutazione del dimensionamento del componente principale o una nuova valutazione dell'operazione a temperature diverse.

5. I sistemi tecnici per l'edilizia che sono esplicitamente disciplinati da un criterio di prestazione energetica concordato o da un accordo contrattuale che specifica un livello concordato di miglioramento dell'efficienza energetica, quali i contratti di rendimento energetico, o che sono gestiti da un servizio pubblico o da un operatore di rete e, pertanto, sono soggetti a misure di monitoraggio del rendimento riguardanti il sistema, sono esentati dai requisiti di cui al paragrafo 1, a condizione che l'impatto globale di tale approccio sia equivalente a quello derivante dal paragrafo 1.

6. Qualora l'impatto globale sia equivalente a quello derivante dal paragrafo 1, gli Stati membri possono optare per l'adozione di misure alternative come il sostegno finanziario o la consulenza agli utenti in merito alla sostituzione dei generatori, ad altre modifiche dell'impianto e a soluzioni alternative al fine di valutare la prestazione, l'efficienza e il corretto dimensionamento di tali impianti.

Prima di applicare le misure alternative di cui al primo comma del presente paragrafo, ciascuno Stato membro presenta alla Commissione una relazione con cui documenta l'equivalenza fra l'impatto di tali misure e quello delle misure indicate al paragrafo 1, anche in termini di risparmio energetico ed emissioni di gas a effetto serra.

7. Gli edifici conformi all'articolo 13, paragrafi 10 o 11, sono esentati dai requisiti di cui al paragrafo 1 del presente articolo.

8. Gli Stati membri predispongono sistemi di ispezione o misure alternative, come strumenti digitali e liste di controllo, per accertare che i lavori di costruzione e ristrutturazione forniti soddisfino la prestazione energetica prevista e siano conformi ai requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti nei regolamenti edilizi o regolamentazioni equivalenti.

9. Gli Stati membri allegano al piano nazionale di ristrutturazione degli edifici di cui all'articolo 3 un'analisi sintetica dei sistemi di ispezione e dei relativi risultati. Gli Stati membri che hanno scelto le misure alternative di cui al paragrafo 6 allegano un'analisi sintetica e i risultati delle misure alternative.

#### Articolo 24

### **Rapporti di ispezione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento d'aria**

1. Dopo ogni ispezione di un impianto di riscaldamento, di un impianto di ventilazione o di un impianto di condizionamento d'aria è elaborato un rapporto di ispezione. Il rapporto di ispezione contiene il risultato dell'ispezione effettuata in conformità dell'articolo 23 e comprende raccomandazioni atte a migliorare il rendimento energetico dell'impianto ispezionato in modo economicamente conveniente.

Le raccomandazioni possono essere basate su un raffronto del rendimento energetico dell'impianto ispezionato con quello del migliore impianto realizzabile disponibile che utilizza tecnologie di risparmio energetico, e di un impianto di tipo analogo in cui tutti i componenti presentano il livello di prestazione energetica richiesta dal diritto applicabile. Le raccomandazioni includono, se del caso, i risultati della valutazione di base della fattibilità della riduzione dell'uso in loco di combustibili fossili.

Il rapporto di ispezione indica eventuali problemi di sicurezza rilevati durante l'ispezione. Tuttavia, l'autore della relazione non è considerato responsabile in relazione all'individuazione o all'indicazione di tali eventuali problemi di sicurezza.

2. Il rapporto di ispezione è trasmesso al proprietario o locatario dell'edificio o dell'unità immobiliare.
3. Il rapporto di ispezione è caricato nella banca dati nazionale della prestazione energetica degli edifici in applicazione dell'articolo 22.

#### *Articolo 25*

### **Esperti indipendenti**

1. Gli Stati membri garantiscono che la certificazione della prestazione energetica degli edifici, la creazione dei passaporti di ristrutturazione e la valutazione della predisposizione all'intelligenza, l'ispezione degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria siano effettuate in maniera indipendente da esperti qualificati o certificati operanti in qualità di lavoratori autonomi o come dipendenti di enti pubblici o di imprese private.

Gli esperti sono certificati conformemente all'articolo 28 della direttiva (UE) 2023/1791, tenendo conto della loro competenza.

2. Gli Stati membri mettono a disposizione del pubblico informazioni sulla formazione e le certificazioni. Gli Stati membri provvedono affinché siano messi a disposizione del pubblico elenchi periodicamente aggiornati di esperti qualificati o certificati o elenchi periodicamente aggiornati di società certificate che offrono i servizi di tali esperti.

#### *Articolo 26*

### **Certificazione dei professionisti dell'edilizia**

1. Gli Stati membri garantiscono il livello di competenza adeguato dei professionisti dell'edilizia che effettuano lavori di ristrutturazione integrata conformemente all'articolo 3 e all'allegato II della presente direttiva e all'articolo 28 della direttiva (UE) 2023/1791.

2. Ove opportuno e fattibile, gli Stati membri provvedono a mettere a disposizione dei fornitori di lavori di ristrutturazione integrata sistemi di certificazione o sistemi di qualificazione equivalenti se non rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 18, paragrafo 3, della direttiva (UE) 2018/2001 o dell'articolo 28 della direttiva (UE) 2023/1791.

#### *Articolo 27*

### **Sistema di controllo indipendente**

1. Gli Stati membri provvedono affinché siano istituiti sistemi di controllo indipendenti per gli attestati di prestazione energetica in conformità dell'allegato VI, e che siano istituiti sistemi di controllo indipendenti per i passaporti di ristrutturazione, gli indicatori di predisposizione all'intelligenza e i rapporti di ispezione degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria. Gli Stati membri possono istituire sistemi distinti per il controllo degli attestati di prestazione energetica, i passaporti di ristrutturazione, gli indicatori di predisposizione all'intelligenza e i rapporti di ispezione degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria.

2. Gli Stati membri possono delegare l'attuazione del sistema di controllo indipendente.

Qualora decidano di avvalersi di questa possibilità, gli Stati membri garantiscono che il sistema di controllo indipendente sia attuato in conformità dell'allegato VI.

3. Gli Stati membri dispongono che gli attestati di prestazione energetica, i passaporti di ristrutturazione, gli indicatori di predisposizione all'intelligenza e i rapporti di ispezione di cui al paragrafo 1 siano messi a disposizione delle autorità o degli organismi competenti che ne fanno richiesta.

#### *Articolo 28*

### **Riesame**

La Commissione, assistita dal comitato di cui all'articolo 33, valuta la presente direttiva entro il 31 dicembre 2028 alla luce dell'esperienza maturata e dei progressi compiuti durante la sua applicazione e, se necessario, presenta proposte a riguardo.

Nell'ambito di tale riesame, la Commissione valuta se l'applicazione della presente direttiva in combinazione con altri strumenti legislativi riguardanti la prestazione energetica e le emissioni di gas a effetto serra provenienti dagli edifici, in particolare attraverso la fissazione del prezzo del carbonio, compia progressi sufficienti verso la realizzazione di un parco immobiliare pienamente decarbonizzato e a zero emissioni entro il 2050, o se sia necessario introdurre ulteriori misure vincolanti a livello dell'Unione, in particolare norme minime obbligatorie di prestazione energetica per l'intero parco immobiliare, anche per garantire che possano essere conseguiti di valori per il 2030 e il 2035 di cui all'articolo 9, paragrafo 2. La Commissione valuta inoltre le tabelle di marcia nazionali e in particolare i valori limite previsti per il GWP nel corso del ciclo di vita degli edifici nuovi a norma dell'articolo 7, paragrafo 4, e valuta se sono necessarie misure supplementari a favore di un ambiente edificato sostenibile. La Commissione esamina anche in che modo gli Stati membri possano applicare gli approcci integrati di distretto o di vicinato nella politica immobiliare e di efficienza energetica dell'Unione, assicurando nel contempo che ciascun edificio soddisfi i requisiti minimi di prestazione energetica, per esempio attraverso programmi di ristrutturazione integrati e sistemi di ristrutturazione globale che si applicano a vari edifici in un ambito spaziale anziché a un singolo edificio. La Commissione valuta inoltre se indicatori alternativi, quali il consumo energetico finale e il fabbisogno energetico, sarebbero più adatti ai fini dell'allegato I.

#### Articolo 29

#### Informazione

1. Gli Stati membri preparano e realizzano campagne di informazione e sensibilizzazione. Adottano le misure necessarie per informare i proprietari e i locatari di edifici o unità immobiliari e tutti gli operatori di mercato pertinenti, come autorità locali e regionali e comunità dell'energia, sui diversi metodi e sulle diverse prassi che contribuiscono a migliorare la prestazione energetica. In particolare, gli Stati membri adottano le misure necessarie per fornire informazioni su misura alle famiglie vulnerabili. Tali informazioni sono messe anche a disposizione delle autorità locali e delle organizzazioni della società civile.

2. In particolare, gli Stati membri forniscono ai proprietari o locatari di edifici informazioni sugli attestati di prestazione energetica, compresi le finalità e gli obiettivi degli stessi, sulle misure economicamente convenienti, nonché, all'occorrenza, sugli strumenti finanziari per migliorare la prestazione energetica degli edifici e sulla sostituzione delle caldaie a combustibile fossile con alternative più sostenibili. Gli Stati membri forniscono tali informazioni mediante strumenti di consulenza accessibili e trasparenti, come le consulenze in materia di ristrutturazione e gli sportelli unici istituiti a norma dell'articolo 18, prestando particolare attenzione alle famiglie vulnerabili.

Su richiesta degli Stati membri, la Commissione li assiste nella realizzazione di campagne di informazione ai fini del paragrafo 1 e del primo comma del presente paragrafo, che possono essere oggetto di programmi dell'Unione.

3. Gli Stati membri garantiscono consulenza e formazione per i responsabili dell'attuazione della presente direttiva, compresi i gruppi sottorappresentati. Le iniziative di consulenza e formazione trattano dell'importanza di migliorare la prestazione energetica e consentono di valutare la combinazione ottimale di miglioramenti in materia di efficienza energetica, riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra, impiego di energie da fonti rinnovabili e uso di impianti di teleriscaldamento e teleraffrescamento in sede di pianificazione, progettazione, costruzione e ristrutturazione di aree industriali o residenziali. Tali orientamenti e formazioni possono anche riguardare miglioramenti strutturali, l'adattamento ai cambiamenti climatici, la sicurezza in caso di incendi, i rischi connessi all'intensa attività sismica, l'eliminazione delle sostanze pericolose tra cui l'amianto, le emissioni di inquinanti atmosferici (comprese le polveri sottili), la qualità degli ambienti interni e l'accessibilità per le persone con disabilità. Gli Stati membri si adoperano per mettere in atto misure a sostegno della formazione delle autorità locali e regionali, delle comunità di energia rinnovabile e di altri attori pertinenti, come le iniziative di ristrutturazione guidate dai cittadini, al fine di promuovere gli obiettivi della presente direttiva.

4. La Commissione migliora costantemente i suoi servizi d'informazione, in particolare il sito Web concepito come portale europeo dedicato al tema dell'efficienza energetica nell'edilizia rivolto a cittadini, professionisti e autorità, finalizzato ad assistere gli Stati membri nella loro opera d'informazione e di sensibilizzazione. Le informazioni presentate nel sito Web possono contenere collegamenti con il pertinente diritto dell'Unione, oltre che con la legislazione nazionale, regionale e locale, collegamenti a siti Web EUROPA che presentano piani d'azione nazionali in materia di efficienza energetica, collegamenti agli strumenti finanziari disponibili, nonché a esempi di buone prassi a livello nazionale, regionale e locale, anche per quanto riguarda gli sportelli unici istituiti a norma dell'articolo 18. Nell'ambito del Fondo europeo di sviluppo

regionale, del Fondo di coesione e del Fondo per una transizione giusta istituito dal regolamento (UE) 2021/1056 del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(33)</sup>, del Fondo sociale per il clima e del dispositivo per la ripresa e la resilienza, la Commissione continua ad offrire i suoi servizi d'informazione e ad intensificarli ulteriormente allo scopo di agevolare l'uso di fondi disponibili fornendo assistenza e informazioni — anche in collaborazione con la Banca europea per gli investimenti attraverso il meccanismo di assistenza energetica europea a livello locale — sulle possibilità di finanziamento ai soggetti interessati, compresi gli enti nazionali, regionali e locali, tenendo conto delle ultime modifiche al quadro regolamentare.

#### Articolo 30

### Consultazione

Per facilitare l'efficace attuazione della presente direttiva, gli Stati membri consultano i soggetti interessati coinvolti, comprese le autorità locali e regionali, conformemente al diritto nazionale applicabile e laddove opportuno. Tale consultazione riveste particolare importanza per l'applicazione dell'articolo 29.

#### Articolo 31

### Adeguamento dell'allegato I al progresso tecnico

La Commissione adotta atti delegati conformemente all'articolo 32 per modificare la presente direttiva per quanto riguarda l'adeguamento dei punti 4 e 5 dell'allegato I al progresso tecnico.

#### Articolo 32

### Esercizio della delega

1. Il potere di adottare atti delegati è conferito alla Commissione alle condizioni stabilite dal presente articolo.
2. Il potere di adottare atti delegati di cui agli articoli 6, 7, 15, 17 e 31 è conferito alla Commissione per un periodo indeterminato a decorrere da 28 maggio 2024.
3. La delega di potere di cui agli articoli 6, 7, 15, 17 e 31 può essere revocata in qualsiasi momento dal Parlamento europeo o dal Consiglio. La decisione di revoca pone fine alla delega di potere ivi specificata. Gli effetti della decisione decorrono dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* o da una data successiva ivi specificata. Essa non pregiudica la validità degli atti delegati già in vigore.
4. Prima dell'adozione dell'atto delegato la Commissione consulta gli esperti designati da ciascuno Stato membro nel rispetto dei principi stabiliti nell'accordo interistituzionale «Legiferare meglio» del 13 aprile 2016.
5. Non appena adotta un atto delegato, la Commissione ne dà contestualmente notifica al Parlamento europeo e al Consiglio.
6. L'atto delegato adottato ai sensi degli articoli 6, 7, 15, 17 o 31 entra in vigore solo se né il Parlamento europeo né il Consiglio hanno sollevato obiezioni entro il termine di due mesi dalla data in cui esso è stato loro notificato o se, prima della scadenza di tale termine, sia il Parlamento europeo che il Consiglio hanno informato la Commissione che non intendono sollevare obiezioni. Tale termine è prorogato di due mesi su iniziativa del Parlamento europeo o del Consiglio.

#### Articolo 33

### Procedura di comitato

1. La Commissione è assistita da un comitato. Esso è un comitato ai sensi del regolamento (UE) n. 182/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(34)</sup>.

<sup>(33)</sup> Regolamento (UE) 2021/1056 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 giugno 2021 che istituisce il Fondo per una transizione giusta (GU L 231 del 30.6.2021, pag. 1).

<sup>(34)</sup> Regolamento (UE) n. 182/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 febbraio 2011, che stabilisce le regole e i principi generali relativi alle modalità di controllo da parte degli Stati membri dell'esercizio delle competenze di esecuzione attribuite alla Commissione (GU L 55 del 28.2.2011, pag. 13).

2. Nei casi in cui è fatto riferimento al presente paragrafo, si applica l'articolo 4 del regolamento (UE) n. 182/2011.
3. Nei casi in cui è fatto riferimento al presente paragrafo, si applica l'articolo 5 del regolamento (UE) n. 182/2011.

#### Articolo 34

##### **Sanzioni**

Gli Stati membri stabiliscono le norme relative alle sanzioni applicabili in caso di violazione delle disposizioni nazionali adottate in attuazione della presente direttiva e adottano tutte le misure necessarie per assicurarne l'attuazione. Le sanzioni previste devono essere effettive, proporzionate e dissuasive. Gli Stati membri notificano le relative disposizioni alla Commissione, senza ritardo, e provvedono poi a dare immediata notifica delle eventuali modifiche successive.

#### Articolo 35

##### **Recepimento**

1. Gli Stati membri mettono in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi agli articoli 1, 2 e 3, da 5 a 29 e 32, nonché agli allegati I, II e III e da V a X entro il 29 maggio 2026. Essi comunicano immediatamente alla Commissione il testo di tali disposizioni nonché una tavola di concordanza.

Gli Stati membri mettono in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi all'articolo 17, paragrafo 15, entro il 1° gennaio 2025.

Le disposizioni adottate dagli Stati membri contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di tale riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Esse recano altresì l'indicazione che, nelle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative in vigore, i riferimenti alla direttiva abrogata dalla presente direttiva si intendono fatti a quest'ultima. Le modalità di tale riferimento e la formulazione dell'indicazione sono stabilite dagli Stati membri.

2. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni essenziali di diritto interno che adottano nel settore disciplinato dalla presente direttiva.

#### Articolo 36

##### **Abrogazione**

La direttiva 2010/31/UE, come modificata dagli atti elencati all'allegato IX, parte A, è abrogata a decorrere dal 30 maggio 2026, fatti salvi gli obblighi degli Stati membri relativi ai termini di recepimento nel diritto interno e alle date di applicazione delle direttive di cui all'allegato IX, parte B.

I riferimenti alla direttiva abrogata si intendono fatti alla presente direttiva e si leggono secondo la tavola di concordanza di cui all'allegato X.

#### Articolo 37

##### **Entrata in vigore e applicazione**

La presente direttiva entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

Gli articoli 30, 31, 33 e 34 si applicano a decorrere dal 30 maggio 2026.

#### Articolo 38

##### **Destinatari**

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva.

Fatto a Strasburgo, il 24 aprile 2024

*Per il Parlamento europeo*

*Il presidente*

R. METSOLA

*Per il Consiglio*

*Il presidente*

M. MICHEL

## ALLEGATO I

**Quadro comune generale per il calcolo della prestazione energetica degli edifici****(di cui all'articolo 4)**

1. La prestazione energetica di un edificio è determinata sulla base del consumo di energia calcolato o misurato e riflette l'uso normale di energia dell'edificio per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti, la produzione di acqua calda per uso domestico, la ventilazione, l'illuminazione integrata e altri sistemi tecnici per l'edilizia. Gli Stati membri provvedono affinché l'uso normale dell'energia sia rappresentativo delle condizioni di esercizio effettive per ogni tipologia pertinente e rispecchi il comportamento tipico degli utenti. Se possibile, l'uso normale dell'energia e il comportamento tipico degli utenti si basano sulle statistiche nazionali, sui codici edilizi e sui dati misurati disponibili.

Quando l'utilizzo dell'energia misurata costituisce la base per il calcolo della prestazione energetica degli edifici, la metodologia di calcolo è in grado di individuare l'incidenza del comportamento degli occupanti e delle condizioni climatiche locali, elementi di cui il risultato del calcolo non deve tenere conto. L'utilizzo dell'energia misurata da utilizzare al fine di calcolare la prestazione energetica degli edifici esige, come minimo, letture a intervalli mensili e deve distinguere tra vettori energetici.

Gli Stati membri possono utilizzare il consumo di energia misurato in condizioni di esercizio tipiche per verificare la correttezza del consumo di energia calcolato e consentire il raffronto tra le prestazioni calcolate e quelle effettive. Il consumo di energia misurato ai fini della verifica e del raffronto può basarsi su letture mensili.

La prestazione energetica di un edificio è espressa in kWh/(m<sup>2</sup>.a) da un indicatore numerico del consumo di energia primaria per unità di superficie di riferimento all'anno, ai fini della certificazione della prestazione energetica e della conformità ai requisiti minimi di prestazione energetica. La metodologia per la determinazione della prestazione energetica di un edificio è trasparente e aperta all'innovazione.

Gli Stati membri descrivono la metodologia nazionale di calcolo sulla base dell'allegato A delle norme europee fondamentali sulla prestazione energetica degli edifici, ossia (EN) ISO 52000-1, (EN) ISO 52003-1, (EN) ISO 52010-1, (EN) ISO 52016-1, (EN) ISO 52018-1, (EN) ISO 52120-1, EN 16798-1 e EN 17423 o i documenti che le sostituiscono. Questa disposizione non costituisce una codificazione giuridica di tali norme.

Gli Stati membri adottano le misure necessarie per garantire che, qualora gli edifici siano alimentati da sistemi di teleriscaldamento o teleraffrescamento, i benefici di tale fornitura siano riconosciuti e presi in considerazione nella metodologia di calcolo, in particolare la quota di energia rinnovabile, mediante fattori di energia primaria certificati o riconosciuti individualmente.

2. Il fabbisogno e il consumo di energia per il riscaldamento o il raffrescamento di ambienti, la produzione di acqua calda per uso domestico, la ventilazione, l'illuminazione integrata e altri sistemi tecnici per l'edilizia sono calcolati facendo uso di intervalli di calcolo del tempo mensili, orari o suborari in modo da tenere conto delle condizioni variabili che incidono sensibilmente sul funzionamento e sulle prestazioni dell'impianto, come pure sulle condizioni interne, e da ottimizzare il livello di benessere, la qualità dell'aria interna, compreso il comfort, come definiti dagli Stati membri a livello nazionale o regionale.

Qualora i regolamenti specifici riguardanti i prodotti connessi all'energia adottati a norma della direttiva 2009/125/CE includano obblighi specifici in materia di informazioni di prodotto ai fini del calcolo della prestazione energetica e del GWP nel corso del ciclo di vita ai sensi della presente direttiva, i metodi di calcolo nazionali non necessitano di informazioni supplementari.

Il calcolo dell'energia primaria si fonda su fattori di energia primaria lungimiranti e aggiornati periodicamente (con la distinzione tra non rinnovabile, rinnovabile e totale) o su fattori di ponderazione per vettore energetico, che devono essere riconosciuti dalle autorità nazionali, e tenuto conto del mix energetico previsto sulla base del piano nazionale per l'energia e il clima. Tali fattori di energia primaria o di ponderazione possono basarsi su informazioni nazionali, regionali o locali ed essere determinati su base annuale, stagionale, mensile, giornaliera od oraria o fondarsi su informazioni più specifiche messe a disposizione per singoli sistemi a distanza.

I fattori di energia primaria o di ponderazione sono definiti dagli Stati membri. Le scelte effettuate e le fonti di dati sono comunicate conformemente alla norma EN 17423 o a un eventuale documento sostitutivo. Gli Stati membri possono optare per un fattore medio di energia primaria dell'Unione per l'energia elettrica stabilito a norma della direttiva (UE) 2023/1791 anziché per un fattore di energia primaria che rispecchi il mix di energia elettrica nel paese.

3. Per esprimere la prestazione energetica di un edificio, gli Stati membri definiscono indicatori numerici supplementari relativi all'uso totale di energia primaria non rinnovabile e rinnovabile e alle emissioni operative di gas a effetto serra prodotte in kg di CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a).
4. Ai fini della determinazione della metodologia di calcolo si deve tenere conto almeno degli aspetti seguenti:
  - a) le seguenti caratteristiche termiche effettive dell'edificio, comprese le sue divisioni interne:
    - i) capacità termica;
    - ii) isolamento;
    - iii) riscaldamento passivo;
    - iv) elementi di raffrescamento;
    - v) ponti termici;
  - b) impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda per uso domestico, comprese le relative caratteristiche di isolamento;
  - c) capacità di produzione di energia rinnovabile e di stoccaggio di energia in loco;
  - d) impianti di condizionamento d'aria;
  - e) ventilazione naturale e meccanica, compresa eventualmente l'ermeticità all'aria e il recupero del calore;
  - f) impianto di illuminazione integrato (principalmente per il settore non residenziale);
  - g) progettazione, posizione e orientamento dell'edificio, compreso il clima esterno;
  - h) sistemi solari passivi e protezione solare;
  - i) condizioni climatiche interne, incluso il clima degli ambienti interni progettato;
  - j) carichi interni;
  - k) sistemi di automazione e controllo degli edifici e relative capacità di monitorare, controllare e ottimizzare la prestazione energetica.
5. Si tiene conto dell'influenza positiva degli aspetti seguenti:
  - a) condizioni locali di esposizione al sole, sistemi solari attivi e altri impianti di generazione di calore ed elettricità a partire da energia da fonti rinnovabili;
  - b) sistemi di cogenerazione dell'elettricità;
  - c) sistemi di teleriscaldamento e teleraffrescamento urbano o collettivo;
  - d) illuminazione naturale;
  - e) sistemi di stoccaggio di energia elettrica
  - f) sistemi di stoccaggio di energia termica.
6. Ai fini del calcolo della prestazione energetica degli edifici, dovrebbero essere classificati adeguatamente secondo le categorie seguenti:
  - a) abitazioni monofamiliari di diverso tipo;
  - b) condomini (di appartamenti);

- c) uffici;
  - d) strutture scolastiche;
  - e) ospedali;
  - f) alberghi e ristoranti;
  - g) impianti sportivi;
  - h) esercizi commerciali per la vendita all'ingrosso o al dettaglio;
  - i) altri tipi di edifici che consumano energia.
- \_\_\_\_\_

## ALLEGATO II

**Modello per i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici  
(di cui all'articolo 3)**

Articolo 3 della presente direttiva	Indicatori obbligatori	Indicatori facoltativi
a) Rassegna del parco immobiliare nazionale	Numero di edifici e superficie coperta totale (m <sup>2</sup> ): <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio (compresi gli edifici pubblici e l'edilizia sociale)</li> <li>— per classe di prestazione energetica</li> <li>— edifici a energia quasi zero</li> <li>— edifici che registrano le prestazioni peggiori (compresa una definizione)</li> <li>— il 43 % degli edifici residenziali che registrano le prestazioni peggiori</li> <li>— stima della quota di edifici esentati a norma dell'articolo 9, paragrafo 6, lettera b)</li> </ul>	Numero di edifici e superficie coperta totale (m <sup>2</sup> ): <ul style="list-style-type: none"> <li>— per età dell'edificio</li> <li>— per dimensione dell'edificio</li> <li>— per zona climatica</li> <li>— demolizione (numero e superficie coperta totale (m<sup>2</sup>))</li> </ul>
	Numero di attestati di prestazione energetica: <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio (compresi gli edifici pubblici)</li> <li>— per classe di prestazione energetica</li> </ul>	Numero di attestati di prestazione energetica: <ul style="list-style-type: none"> <li>— per periodo di costruzione</li> </ul>
	Tassi annuali di ristrutturazione: numero e superficie coperta totale (m <sup>2</sup> ) <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> <li>— evoluzione verso edifici a energia quasi zero e/o a emissioni zero</li> <li>— per profondità della ristrutturazione (ristrutturazione media ponderata)</li> <li>— edifici pubblici</li> </ul>	
	Consumo annuale di energia primaria e finale (ktep): <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> <li>— per uso finale</li> </ul> Risparmio energetico (ktep): <ul style="list-style-type: none"> <li>— edilizia residenziale</li> <li>— edilizia non residenziale</li> <li>— edifici pubblici</li> </ul> Consumo medio di energia primaria in kWh/(m <sup>2</sup> .a) per gli edifici residenziali Quota di energie rinnovabili nel settore edile (MWh installati o GWh generati): <ul style="list-style-type: none"> <li>— per usi diversi</li> </ul>	Riduzione dei costi energetici (EUR) per famiglia (media) Consumo di energia primaria di un edificio rientrante nel 15 % (soglia di contributo sostanziale) e nel 30 % degli edifici migliori (soglia «non arreca un danno significativo») del parco immobiliare nazionale, come previsto dal regolamento delegato (UE) 2021/2139 Quota del sistema di riscaldamento nel settore edile per tipo di caldaia/sistema di riscaldamento Quota di energie rinnovabili nel settore edile (MW installati o GWh generati): <ul style="list-style-type: none"> <li>— in loco</li> <li>— extra loco</li> </ul>

Articolo 3 della presente direttiva	Indicatori obbligatori	Indicatori facoltativi
	<p>Emissioni operative annue di gas a effetto serra (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a)):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> </ul> <p>Riduzione delle emissioni operative annue di gas a effetto serra (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a)):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> </ul>	<p>GWP nel corso del ciclo di vita (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) negli edifici di nuova costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> </ul>
	<p>Barriere di mercato e fallimenti del mercato (descrizione):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— divergenza di interessi</li> <li>— capacità del settore dell'edilizia e dell'energia</li> </ul> <p>Valutazione delle capacità dei settori dell'edilizia, dell'efficienza energetica e dell'energia rinnovabile</p>	<p>Barriere di mercato e fallimenti del mercato (descrizione):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— amministrative/i</li> <li>— finanziarie/i</li> <li>— tecniche/tecnici</li> <li>— sensibilizzazione</li> <li>— altre/i</li> </ul> <p>Numero di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— società di servizi energetici</li> <li>— imprese di costruzione</li> <li>— architetti e ingegneri</li> <li>— lavoratori qualificati</li> <li>— sportelli unici</li> <li>— PMI nel settore dell'edilizia/delle ristrutturazioni</li> <li>— comunità dell'energia rinnovabile e iniziative di ristrutturazione guidate dai cittadini</li> </ul> <p>Proiezioni concernenti la forza lavoro nel settore dell'edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— architetti/ingegneri/lavoratori qualificati che andranno in pensione</li> <li>— architetti/ingegneri/lavoratori qualificati che entrano nel mercato</li> <li>— giovani nel settore</li> <li>— donne nel settore</li> </ul> <p>Rassegna e previsione dell'evoluzione dei prezzi dei materiali da costruzione e degli sviluppi del mercato nazionale</p>
	<p>Povertà energetica (definizione):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— % di persone in condizioni di povertà energetica</li> <li>— proporzione del reddito disponibile delle famiglie speso per l'energia</li> <li>— popolazione che vive in condizioni abitative inadeguate (ad esempio infiltrazioni dal tetto) o in condizioni di comfort termico inadeguate</li> </ul>	

Articolo 3 della presente direttiva	Indicatori obbligatori	Indicatori facoltativi
	<p>Fattori di energia primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per vettore energetico</li> <li>— fattore di energia primaria non rinnovabile</li> <li>— fattore di energia primaria rinnovabile</li> <li>— fattore di energia primaria totale</li> </ul>	
	Definizione di edificio a energia quasi zero per gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti	Rassegna del quadro giuridico e amministrativo
	Requisiti minimi per livelli ottimali di prestazione energetica in funzione dei costi per gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti	
b) Tabella di marcia per il 2030, 2040 e 2050	<p>Obiettivi per i tassi annuali di ristrutturazione — numero di edifici e superficie coperta totale (m<sup>2</sup>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> <li>— edifici residenziali che registrano le prestazioni peggiori</li> <li>— il 43 % degli edifici residenziali che registrano le prestazioni peggiori</li> </ul> <p>Informazioni a norma dell'articolo 9, paragrafo 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— criteri per esentare singoli edifici non residenziali</li> <li>— quota stimata degli edifici non residenziali esentati</li> <li>— stima dei miglioramenti equivalenti della prestazione energetica dovuti a edifici non residenziali esentati</li> </ul> <p>Obiettivo per il consumo annuale di energia primaria e finale (ktep):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> <li>— per uso finale</li> </ul> <p>Risparmio energetico atteso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> </ul> <p>Obiettivi per l'aumento della quota di energie rinnovabili in conformità dell'articolo 15 bis della direttiva (UE) 2018/2001</p> <p>Obiettivi numerici per la diffusione dell'energia solare negli edifici</p>	<p>Obiettivi per la quota prevista (%) di edifici ristrutturati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> <li>— per profondità di ristrutturazione</li> </ul> <p>Quota di energia da fonti rinnovabili nel settore edile (MW installati o GWh generati)</p>

Articolo 3 della presente direttiva	Indicatori obbligatori	Indicatori facoltativi
	<p>Obiettivi per le emissioni operative di gas a effetto serra previste (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a)):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> </ul> <p>Obiettivi per la riduzione prevista delle emissioni operative di gas a effetto serra (%):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> </ul>	<p>Suddivisione tra le emissioni di cui al capo III [Impianti fissi], al capo IV bis [sistema di scambio delle quote di emissione per gli edifici, il trasporto stradale e settori aggiuntivi] della direttiva 2003/87/CE e altri edifici;</p> <p>Obiettivi per le emissioni di gas a effetto serra nel corso del ciclo di vita previste (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a) negli edifici di nuova costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— per tipo di edificio</li> </ul>
	<p>Benefici attesi di più ampia portata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— % di riduzione del numero di persone in condizioni di povertà energetica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Creazione di nuovi posti di lavoro</li> <li>— Aumento del PIL (quota e miliardi di EUR)</li> </ul>
	<p>Contributo degli Stati membri agli obiettivi dell'Unione in materia di efficienza energetica conformemente all'articolo 4 della direttiva (UE) 2023/1791 attribuibile alla ristrutturazione del suo parco immobiliare (quota e cifra in ktep)</p>	
	<p>Contributo degli Stati membri agli obiettivi dell'Unione in materia di energia rinnovabile conformemente alla direttiva (UE) 2018/2001 attribuibile alla ristrutturazione del suo parco immobiliare (quota, MW installati o GWh generati)</p>	
<p>c) Rassegna delle politiche e misure attuate e previste</p>	<p>Politiche e misure riguardanti gli elementi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) individuazione di approcci alla ristrutturazione efficaci in termini di costi per tipi di edifici e zone climatiche differenti, tenendo conto delle potenziali soglie di intervento pertinenti nel ciclo di vita degli edifici;</li> <li>b) norme minime nazionali di prestazione energetica ai sensi dell'articolo 9 e altre politiche e azioni mirate ai segmenti del parco immobiliare nazionale caratterizzati dalle prestazioni peggiori, comprese le misure di salvaguardia di cui all'articolo 17, paragrafo 19;</li> <li>c) promozione di ristrutturazioni profonde degli edifici, comprese le ristrutturazioni profonde per fasi;</li> <li>d) responsabilizzazione e protezione dei clienti vulnerabili e riduzione della povertà energetica, comprese le politiche e le misure di cui all'articolo 24 della direttiva (UE) 2023/1791 nonché accessibilità economica degli alloggi;</li> <li>e) creazione di sportelli unici o meccanismi analoghi ai sensi dell'articolo 18 per la fornitura di consulenza e assistenza tecnica, amministrativa e finanziaria;</li> </ul>	<p>Politiche e misure riguardanti gli elementi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) aumento della resilienza climatica degli edifici;</li> <li>b) promozione del mercato dei servizi energetici;</li> <li>c) aumento della sicurezza antincendio;</li> <li>d) aumento della resilienza ai rischi di catastrofi, compresi i rischi connessi a un'intensa attività sismica;</li> <li>e) rimozione delle sostanze pericolose tra cui l'amianto;</li> <li>f) accessibilità per le persone con disabilità;</li> <li>g) ruolo delle comunità dell'energia rinnovabile e delle comunità energetiche dei cittadini negli approcci di distretto e di vicinato;</li> <li>h) riduzione degli squilibri in termini di capacità umane; e</li> <li>i) miglioramento della qualità degli ambienti interni.</li> </ul>

Articolo 3 della presente direttiva	Indicatori obbligatori	Indicatori facoltativi
	<p>f) decarbonizzazione del riscaldamento e del raffrescamento, anche attraverso le reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento, ed eliminazione graduale dei combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffrescamento per ottenere progressivamente l'eliminazione completa delle caldaie a combustibile fossile entro il 2040;</p> <p>g) prevenzione e trattamento di elevata qualità dei rifiuti da costruzione e demolizione in conformità della direttiva 2008/98/CE, in particolare per quanto riguarda la gerarchia dei rifiuti, e con gli obiettivi dell'economia circolare;</p> <p>h) promozione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici in linea con l'obiettivo indicativo per la quota di energia da fonti rinnovabili nel settore edile stabilito all'articolo 15 bis, paragrafo 1, della direttiva (UE) 2018/2001 [direttiva sulla promozione delle energie rinnovabili modificata];</p> <p>i) installazione di impianti solari sugli edifici;</p> <p>j) riduzione delle emissioni di gas a effetto serra nel corso del ciclo di vita per la costruzione, la ristrutturazione, il funzionamento e la fine vita degli edifici, nonché ricorso agli assorbimenti di carbonio;</p> <p>k) promozione di approcci di distretto e di vicinato e di programmi integrati di ristrutturazione a livello di distretto, che possono affrontare questioni quali l'energia, la mobilità, le infrastrutture verdi, il trattamento dei rifiuti e delle acque e altri aspetti della pianificazione urbana e possono tenere conto delle risorse locali e regionali, della circolarità e della sufficienza;</p> <p>l) miglioramento degli edifici di proprietà di enti pubblici, comprese le politiche e le misure di cui agli articoli 5, 6 e 7 della direttiva (UE) 2023/1791;</p> <p>m) promozione di tecnologie intelligenti e infrastrutture per la mobilità sostenibile negli edifici;</p> <p>n) ricerca di una soluzione alle barriere di mercato e ai fallimenti del mercato;</p> <p>o) riduzione delle carenze di competenze e promozione dell'istruzione, della formazione mirata, del miglioramento del livello delle competenze e della riqualificazione nei settori dell'edilizia, dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili (pubblici o privati), al fine di assicurare una forza lavoro sufficiente con un livello adeguato di competenze corrispondenti alle esigenze del settore edilizio, con particolare attenzione ai gruppi sottorappresentati;</p> <p>p) campagne di sensibilizzazione e altri strumenti di consulenza; e</p>	<p>Per tutte le politiche e misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— risorse e capacità amministrative</li> <li>— settore o settori interessati</li> <li>— prestazioni peggiori</li> <li>— norme minime di prestazione energetica</li> <li>— povertà energetica, edilizia sociale</li> <li>— edifici pubblici</li> <li>— edilizia residenziale (monofamiliare, plurifamiliare)</li> <li>— edilizia non residenziale</li> <li>— industria</li> <li>— fonti di energia rinnovabili</li> <li>— eliminazione graduale dei combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffrescamento</li> <li>— emissioni di gas a effetto serra nel corso del ciclo di vita</li> <li>— economia circolare e rifiuti</li> <li>— sportelli unici</li> <li>— passaporti di ristrutturazione</li> <li>— tecnologie intelligenti</li> <li>— mobilità sostenibile negli edifici</li> <li>— approcci di distretto e di vicinato</li> <li>— competenze, formazione</li> <li>— campagne di sensibilizzazione e strumenti di consulenza</li> </ul>

Articolo 3 della presente direttiva	Indicatori obbligatori	Indicatori facoltativi
	<p>q) promozione di soluzioni modulari e industrializzate per l'edilizia e la ristrutturazione degli edifici</p> <p>Per tutte le politiche e misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— denominazione della politica o della misura</li> <li>— breve descrizione (ambito preciso, obiettivo e condizioni di funzionamento)</li> <li>— obiettivo quantificato</li> <li>— tipo di politica o misura (ad esempio legislativa, economica, fiscale, di formazione, di sensibilizzazione)</li> <li>— bilancio e fonti di finanziamento previsti</li> <li>— soggetti responsabili dell'attuazione della politica</li> <li>— impatto atteso</li> <li>— stato di attuazione</li> <li>— data di entrata in vigore</li> <li>— periodo di attuazione</li> </ul>	
d) Panoramica del fabbisogno di investimenti, delle fonti di bilancio e delle risorse amministrative	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Fabbisogno totale di investimenti per il 2030, 2040, 2050 (milioni di EUR)</li> <li>— Investimenti pubblici (milioni di EUR)</li> <li>— Investimenti privati (milioni di EUR)</li> <li>— Risorse di bilancio</li> </ul>	
e) Soglie per gli edifici a emissioni zero di nuova costruzione e ristrutturati di cui all'articolo 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Soglie delle emissioni operative di gas a effetto serra degli edifici a emissioni zero di nuova costruzione;</li> <li>— Soglie delle emissioni operative di gas a effetto serra degli edifici a emissioni zero ristrutturati;</li> <li>— Soglie per il consumo annuo di energia primaria degli edifici a emissioni zero di nuova costruzione;</li> <li>— Soglie per il consumo annuo di energia primaria degli edifici a emissioni zero ristrutturati</li> </ul>	
f) Norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Soglie massime di prestazione energetica, a norma dell'articolo 9, paragrafo 1</li> </ul>	
g) Traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale, compresi i traguardi per il 2030 e il 2035 per il consumo medio di energia primaria in kWh/(m<sup>2</sup>. a), a norma dell'articolo 9, paragrafo 2</li> </ul>	

## ALLEGATO III

**Calcolo del GWP nel corso del ciclo di vita degli edifici di nova costruzione a norma dell'articolo 7, paragrafo 2**

Per il calcolo del GWP nel corso del ciclo di vita degli edifici di nuova costruzione a norma dell'articolo 7, paragrafo 2, il GWP totale nel corso del ciclo di vita è comunicato sotto forma di indicatore numerico per ciascuna fase del ciclo di vita espresso in  $\text{kgCO}_2\text{eq}/(\text{m}^2)$  (di superficie coperta utile), calcolato per un periodo di studio di riferimento di 50 anni. La selezione dei dati, la definizione degli scenari e i calcoli sono effettuati conformemente alla norma EN 15978 (EN 15978:2011 Sostenibilità delle costruzioni Valutazione della prestazione ambientale degli edifici Metodo di calcolo) e tenendo conto di eventuali norme successive relative alla sostenibilità delle costruzioni e al metodo di calcolo per la valutazione della prestazione ambientale degli edifici. La portata degli elementi edilizi e delle attrezzature tecniche è definita nel quadro comune dell'UE Level(s) per l'indicatore 1.2. Se esiste uno strumento o un metodo di calcolo nazionale o se questo è necessario per fornire informazioni od ottenere licenze edilizie, il rispettivo strumento o metodo può essere utilizzato per fornire le informazioni richieste. Possono essere utilizzati altri strumenti o metodi di calcolo purché soddisfano i criteri minimi stabiliti dal quadro comune dell'UE Level(s). Se disponibili, devono essere utilizzati i dati relativi a prodotti da costruzione specifici, calcolati conformemente al regolamento (UE) n. 305/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Regolamento (UE) n. 305/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 marzo 2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE del Consiglio (GU L 88 del 4.4.2011, pag. 5).

## ALLEGATO IV

**Quadro generale comune per la valutazione della predisposizione degli edifici all'intelligenza**

1. La Commissione stabilisce la definizione dell'indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza e una metodologia con cui tale indicatore deve essere calcolato per valutare le capacità di un edificio o di un'unità immobiliare di adattare il proprio funzionamento alle esigenze dell'occupante e della rete e migliorare la sua efficienza energetica e le prestazioni generali.

L'indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza tiene conto delle caratteristiche di maggiore risparmio energetico, di analisi comparativa e flessibilità, nonché delle funzionalità e delle capacità migliorate attraverso dispositivi più interconnessi e intelligenti.

La metodologia tiene conto di caratteristiche quali l'eventuale esistenza di un gemello digitale dell'edificio.

La metodologia considera tecnologie come i contatori intelligenti, i sistemi di automazione e controllo degli edifici, i dispositivi autoregolanti per la regolazione della temperatura dell'aria interna, gli elettrodomestici integrati, i punti di ricarica per veicoli elettrici, l'accumulo di energia nonché le funzionalità specifiche e l'interoperabilità di tali sistemi, oltre ai benefici per le condizioni climatiche degli ambienti interni, l'efficienza energetica, i livelli di prestazione e la flessibilità così consentita.

2. La metodologia si basa sulle seguenti funzionalità chiave relative all'edificio e ai suoi sistemi tecnici per l'edilizia:
  - a) la capacità di mantenere l'efficienza energetica e il funzionamento dell'edificio mediante l'adattamento del consumo energetico, ad esempio usando energia da fonti rinnovabili;
  - b) la capacità di adattare la propria modalità di funzionamento in risposta alle esigenze dell'occupante, prestando la dovuta attenzione alla facilità d'uso, al mantenimento di condizioni di benessere termo-igrometrico degli ambienti interni e alla capacità di comunicare dati sull'uso dell'energia;
  - c) la flessibilità della domanda di energia complessiva di un edificio, inclusa la sua capacità di consentire la partecipazione alla gestione attiva e passiva, nonché implicita ed esplicita, della domanda, attraverso il suo stoccaggio di energia e la sua restituzione alla rete, ad esempio attraverso la flessibilità e le capacità di trasferimento del carico; e
  - d) la capacità di migliorarne l'efficienza energetica e la prestazione complessiva tramite l'utilizzo delle tecnologie di risparmio energetico.
3. La metodologia può altresì considerare:
  - a) l'interoperabilità dei sistemi (contatori intelligenti, sistemi di automazione e controllo dell'edificio, elettrodomestici integrati, dispositivi autoregolanti per il controllo della temperatura dell'aria all'interno dell'edificio, sensori di qualità dell'aria interna e ventilazione); e
  - b) l'influenza positiva delle reti di comunicazione esistenti, in particolare l'esistenza di un'infrastruttura fisica interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, come l'etichetta facoltativa «predisposta per la banda larga», e l'esistenza di un punto di accesso per gli edifici con molteplici unità immobiliari conformemente all'articolo 8 della direttiva 2014/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(1)</sup>.
4. La metodologia non pregiudica i regimi nazionali di certificazione della prestazione energetica vigenti e si basa sulle iniziative correlate a livello nazionale, tenendo conto dei principi della titolarità dell'occupante, della protezione dei dati, della vita privata e della sicurezza, in conformità del diritto dell'Unione pertinente in materia di protezione dei dati e vita privata nonché delle migliori tecniche disponibili nel settore della cibersicurezza.
5. La metodologia definisce il formato più adeguato del parametro dell'indicatore della predisposizione degli edifici all'intelligenza ed è semplice, trasparente e facilmente comprensibile per i consumatori, i proprietari, gli investitori e gli attori del mercato della gestione della domanda d'energia.

---

<sup>(1)</sup> Direttiva 2014/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, recante misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità (GU L 155 del 23.5.2014, pag. 1).

## ALLEGATO V

**Modello dell'attestato di prestazione energetica  
(di cui all'articolo 19)**

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

- a) classe di prestazione energetica;
- b) consumo annuo di energia primaria calcolato, espresso in kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- c) consumo energetico finale annuo calcolato, espresso in kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- d) energia rinnovabile prodotta in loco in % del consumo energetico;
- e) emissioni operative di gas a effetto serra (kgCO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.a) e valore del GWP nel corso del ciclo di vita, se disponibile.

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

- a) consumo annuo di energia primaria e finale calcolato, espresso in kWh o MWh;
- b) produzione di energia rinnovabile espressa in kWh o MWh; principale vettore energetico e tipo di fonte di energia rinnovabile;
- c) fabbisogno di energia calcolato, espresso in kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- d) indicazione che precisi se l'edificio ha la capacità di reagire a segnali esterni e di adeguare il consumo di energia (sì/no);
- e) indicazione che precisi se il sistema di distribuzione del calore all'interno dell'edificio è capace di funzionare a temperature basse o più efficienti, se del caso (sì/no);
- f) informazioni di contatto del pertinente sportello unico per consulenza in materia di ristrutturazione.

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

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

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

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

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

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

## ALLEGATO VI

**Sistemi di controllo indipendenti per gli attestati di prestazione energetica**

## 1. Definizione di attestato di prestazione energetica valido

Gli Stati membri forniscono una definizione chiara di cosa sia considerato un attestato di prestazione energetica valido.

La definizione di attestato di prestazione energetica valido garantisce:

- a) un controllo della validità dei dati in ingresso (anche mediante controlli in loco) utilizzati ai fini della certificazione energetica dell'edificio e dei risultati riportati nell'attestato di prestazione energetica;
- b) la validità dei calcoli;
- c) lo scostamento massimo per la prestazione energetica di un edificio, espressa preferibilmente dall'indicatore numerico del consumo di energia primaria (kWh/(m<sup>2</sup>. a));
- d) un numero minimo di elementi diversi dai valori assegnati o standard.

Gli Stati membri possono includere elementi aggiuntivi nella definizione di un attestato di prestazione energetica valido, ad esempio lo scostamento massimo per valori specifici di dati.

## 2. Qualità del sistema di controllo indipendente degli attestati di prestazione energetica

Gli Stati membri forniscono una definizione chiara degli obiettivi di qualità e del livello di affidabilità statistica che dovrebbe raggiungere il quadro degli attestati di prestazione energetica. Il sistema di controllo indipendente garantisce che almeno il 90 % degli attestati di prestazione energetica validi abbiano un'affidabilità statistica del 95 % per il periodo valutato, che non deve essere superiore a un anno.

Il livello di qualità e il livello di affidabilità del sistema di controllo indipendente degli attestati di prestazione energetica è misurato mediante campionamento casuale e tiene conto di tutti gli elementi forniti nella definizione di un attestato di prestazione energetica valido. Gli Stati membri richiedono la verifica da parte di terzi per la valutazione di almeno il 25 % del campione casuale quando i sistemi di controllo indipendenti sono stati delegati a organismi non governativi.

La validità dei dati in ingresso è verificata sulla scorta delle informazioni fornite dall'esperto indipendente. Tali informazioni possono includere certificazioni di prodotto, specifiche o planimetrie comprendenti dettagli sulle prestazioni dei diversi elementi inclusi nell'attestato di prestazione energetica.

La validità dei dati in ingresso è verificata mediante visite in loco, che possono essere effettuate con mezzi virtuali, per almeno il 10 % degli attestati di prestazione energetica che rientrano nel campione casuale utilizzato per valutare la qualità complessiva del regime.

Oltre al campionamento casuale minimo, che determina il livello generale di qualità, gli Stati membri possono utilizzare strategie diverse per individuare e rilevare in modo specifico i casi di scarsa qualità che emergono dagli attestati di prestazione energetica, con l'obiettivo di migliorare la qualità complessiva del regime. Tale analisi mirata non può essere utilizzata come base per misurare la qualità complessiva del sistema.

Gli Stati membri adottano misure preventive e reattive per garantire la qualità del quadro generale degli attestati di prestazione energetica. Tali misure possono comprendere una formazione supplementare per esperti indipendenti, un campionamento mirato, l'obbligo di presentare nuovamente gli attestati di prestazione energetica, ammende proporzionali e divieti temporanei o permanenti per gli esperti.

Quando le informazioni sono inserite in una banca dati, le autorità nazionali possono identificare la persona all'origine dell'inserimento a fini di monitoraggio e verifica.

## 3. Disponibilità degli attestati di prestazione energetica

Il sistema di controllo indipendente verifica la disponibilità di attestati di prestazione energetica per i potenziali acquirenti e locatari al fine di garantire loro la possibilità di tenere conto della prestazione energetica dell'edificio al momento di decidere in merito all'acquisto o alla locazione.

Il sistema di controllo indipendente verifica la visibilità dell'indicatore e della classe di prestazione energetica nei supporti pubblicitari.

4. Trattamento delle tipologie di edifici

Il sistema di controllo indipendente tiene conto delle diverse tipologie di edifici e in particolare di quelle più diffuse sul mercato immobiliare, quali abitazioni monofamiliari, condomini, uffici o esercizi commerciali al dettaglio.

5. Divulgazione al pubblico

Gli Stati membri pubblicano periodicamente, nella banca dati nazionale sugli attestati di prestazione energetica, almeno le seguenti informazioni sul sistema di qualità:

- a) definizione di attestato di prestazione energetica valido;
  - b) obiettivi di qualità per il sistema di attestati di prestazione energetica;
  - c) risultati della valutazione della qualità, compreso il numero di certificati valutati e la quota che questo rappresenta rispetto al numero totale di certificati rilasciati nel periodo considerato (per tipologia);
  - d) misure di emergenza volte a migliorare la qualità complessiva degli attestati di prestazione energetica.
-

## ALLEGATO VII

**Quadro metodologico comparativo ai fini dell'individuazione dei livelli ottimali in funzione dei costi dei requisiti di prestazione energetica per edifici ed elementi edilizi**

Il quadro metodologico comparativo consente agli Stati membri di determinare la prestazione in termini di energia e di emissioni di edifici ed elementi edilizi e gli aspetti economici delle misure legate alla prestazione in termini di energia e di emissioni, e di collegarli al fine di individuare il livello ottimale in funzione dei costi per conseguire gli obiettivi per il 2030 di riduzione delle emissioni e di neutralità climatica, nonché l'azzeramento delle emissioni del parco immobiliare entro il 2050.

Il quadro metodologico comparativo è corredato di orientamenti per la sua applicazione nel calcolo dei livelli di rendimento ottimali in funzione dei costi.

Il quadro metodologico comparativo consente di prendere in considerazione modelli di consumo, condizioni climatiche esterne ed evoluzione futura di queste ultime secondo le migliori proiezioni climatiche disponibili, comprese le ondate di calore e di freddo, costi di investimento, tipologia edilizia, costi di manutenzione e di funzionamento (compresi i costi e il risparmio energetici), eventuali utili derivanti dalla produzione di energia, esternalità ambientali e sanitarie derivanti dal consumo energetico, eventuali costi di gestione dei rifiuti, nonché sviluppi tecnologici. Il suddetto quadro metodologico comparativo dovrebbe basarsi sulle norme europee pertinenti che fanno riferimento alla presente direttiva.

Inoltre la Commissione fornisce:

- orientamenti per accompagnare il quadro metodologico comparativo, volti a consentire agli Stati membri di intraprendere le iniziative elencate in appresso;
- informazioni su una stima dell'evoluzione dei prezzi dell'energia nel lungo periodo.

Ai fini dell'applicazione del quadro metodologico comparativo da parte degli Stati membri, sono stabilite a livello di Stato membro condizioni generali, espresse da parametri. La Commissione rivolge raccomandazioni agli Stati membri in merito ai loro livelli ottimali in funzione dei costi, se del caso.

Il quadro metodologico comparativo richiede che gli Stati membri:

- definiscano edifici di riferimento caratterizzati dalla loro funzionalità e posizione geografica, comprese le condizioni climatiche interne ed esterne, e rappresentativi di dette caratteristiche. Gli edifici di riferimento includono edifici residenziali e non residenziali, sia di nuova costruzione che già esistenti;
- definiscano le misure di efficienza energetica da valutare per gli edifici di riferimento. Può trattarsi di misure per singoli edifici nel loro insieme, per singoli elementi edilizi o per una combinazione di elementi edilizi;
- valutino il fabbisogno di energia finale e primaria, e le emissioni che ne risultano, degli edifici di riferimento in un contesto di applicazione delle misure di efficienza energetica definite;
- calcolino i costi (ossia il valore attuale netto) delle misure di efficienza energetica (di cui al secondo trattino) durante il ciclo di vita economica previsto applicate agli edifici di riferimento (di cui al primo trattino) ricorrendo ai principi del quadro metodologico comparativo.

Dal calcolo dei costi delle misure di efficienza energetica durante il ciclo di vita economica previsto, gli Stati membri valutano l'efficacia in termini di costi dei vari livelli di requisiti minimi di prestazione energetica. Ciò consentirà di determinare i livelli ottimali in funzione dei costi dei requisiti di prestazione energetica.

## ALLEGATO VIII

**Requisiti dei passaporti di ristrutturazione**

1. Il passaporto di ristrutturazione comprende:
  - a) informazioni sull'attuale prestazione energetica dell'edificio;
  - b) una o più rappresentazioni grafiche della tabella di marcia e delle sue fasi in vista di una ristrutturazione profonda per fasi;
  - c) informazioni sui pertinenti requisiti nazionali, quali i requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici, le norme e le regole minime di prestazione energetica nello Stato membro sull'eliminazione graduale dei combustibili fossili utilizzati negli edifici per il riscaldamento e il raffrescamento, comprese le date di applicazione;
  - d) una spiegazione succinta della sequenza ottimale delle fasi;
  - e) informazioni su ciascuna fase, tra cui:
    - i) il nome e la descrizione delle misure di ristrutturazione per la fase in questione, comprese le pertinenti opzioni inerenti alle tecnologie, alle tecniche e ai materiali da utilizzare;
    - ii) il risparmio energetico stimato nel consumo di energia primaria e finale, espresso in kWh e in miglioramento percentuale rispetto al consumo energetico prima della fase in questione;
    - iii) la riduzione stimata delle emissioni operative di gas a effetto serra;
    - iv) i risparmi stimati sulla fattura energetica, con chiara indicazione delle ipotesi sui costi dell'energia di cui ci si è avvalsi per il calcolo;
    - v) la classe di prestazione energetica stimata dell'attestato di prestazione energetica da conseguire dopo il completamento della fase in questione;
  - f) informazioni su un potenziale collegamento a un sistema efficiente di teleriscaldamento e teleraffrescamento;
  - g) la quota di produzione individuale o collettiva e di autoconsumo di energia rinnovabile stimata da conseguire a seguito della ristrutturazione;
  - h) informazioni generali sulle opzioni disponibili per migliorare la circolarità dei prodotti da costruzione e ridurre le loro emissioni di gas a effetto serra nel corso del ciclo di vita, nonché i benefici più ampi in termini di salute e comfort, la qualità degli ambienti interni e il miglioramento della capacità di adattamento dell'edificio ai cambiamenti climatici;
  - i) informazioni sui finanziamenti disponibili link alle pertinenti pagine web che indicano le fonti di tali finanziamenti;
  - j) informazioni sulla consulenza tecnica e sui servizi di consulenza, comprese le informazioni di contatto e i link alle pagine web degli sportelli unici.
2. Il passaporto di ristrutturazione può comprendere:
  - a) un calendario indicativo delle fasi;
  - b) per ciascuna fase:
    - i) una descrizione dettagliata delle tecnologie, delle tecniche e dei materiali da utilizzare, come pure dei loro vantaggi, svantaggi e costi;
    - ii) il raffronto tra la prestazione energetica dell'edificio e i requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, i requisiti degli edifici a energia quasi zero e i requisiti degli edifici a emissioni zero dopo il completamento della fase in questione, nonché il raffronto tra la prestazione energetica degli elementi edilizi sostituiti e i requisiti minimi di prestazione energetica per i singoli elementi edilizi [laddove esistano];

- iii) i costi stimati per la realizzazione della fase in questione;
  - iv) il tempo di ritorno stimato per la fase in questione, con e senza sostegno finanziario disponibile;
  - v) il tempo stimato necessario per la realizzazione della fase in questione;
  - vi) se disponibili, i valori di riferimento sulle emissioni di gas a effetto serra nel corso del ciclo di vita per i materiali e l'apparecchiatura e un link alla pertinente pagina web in cui sono reperibili;
  - vii) la durata stimata delle misure e i costi di manutenzione stimati;
- c) moduli indipendenti sugli aspetti che seguono:
- i) i tipici mestieri necessari o raccomandati per realizzare interventi di ristrutturazione energetica (architetti, consulenti, contraenti, fornitori e installatori ecc.) oppure un link alla o alle pagine pertinenti;
  - ii) un elenco di architetti, consulenti, contraenti, fornitori o installatori pertinenti della zona, che può comprendere solo quelli che soddisfano determinate condizioni, ad esempio possedere qualifiche elevate o etichette di certificazione o essere in condizione di rispondere alle esigenze in materia di certificazione, oppure un link alla o alle pagine pertinenti;
  - iii) le condizioni tecniche necessarie per la distribuzione ottimale del riscaldamento a bassa temperatura;
  - iv) in che modo le fasi di ristrutturazione e le misure supplementari potrebbero migliorare la predisposizione di un edificio all'intelligenza;
  - v) requisiti tecnici e di sicurezza per materiali e lavori;
  - vi) le ipotesi alla base dei calcoli forniti oppure un link alla pertinente pagina web in cui sono reperibili;
- d) informazioni su come accedere a una versione digitale del passaporto di ristrutturazione;
- e) eventuali ristrutturazioni importanti dell'edificio o dell'unità immobiliare secondo quanto indicato all'articolo 8, paragrafo 1, ed eventuali sostituzioni o rinnovamenti di un elemento edilizio che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio secondo quanto indicato all'articolo 8, paragrafo 2, laddove tali informazioni siano messe a disposizione dell'esperto che si occupa del passaporto di ristrutturazione;
- f) informazioni relative alla sicurezza sismica, laddove tali informazioni pertinenti per l'edificio siano messe a disposizione dell'esperto;
- g) su richiesta dell'attuale proprietario dell'edificio e sulla base delle informazioni da quest'ultimo messe a disposizione, informazioni supplementari accluse in un allegato, quali l'adattabilità degli spazi all'evoluzione delle esigenze e a eventuali ristrutturazioni pianificate.
3. Per quanto riguarda lo stato dell'edificio prima delle fasi di ristrutturazione, il passaporto di ristrutturazione tiene conto, nella misura del possibile, delle informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica.
4. Ciascuna metrica utilizzata per stimare l'impatto dei gradini si basa su una serie di condizioni standard.
-

## ALLEGATO IX

## PARTE A

**Direttiva abrogata ed elenco delle modifiche successive  
(di cui all'articolo 36)**

Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio (GU L 153 del 18.6.2010, pag. 13).	
Direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio (GU L 156 del 19.6.2018, pag. 75).	limitatamente all'articolo 1
Regolamento (UE) 2018/1999 del Parlamento europeo e del Consiglio (GU L 328 del 21.12.2018, pag. 1).	limitatamente all'articolo 53

## PARTE B

**Termini di recepimento nel diritto interno e date di applicazione  
(di cui all'articolo 36)**

Direttiva	Termine di recepimento	Date di applicazione
2010/31/UE	9 luglio 2012	per le disposizioni relative agli articoli 2, 3, 9, 11, 12, 13, 17, 18, 20 e 27: il 9 gennaio 2013; per le disposizioni relative agli articoli da 4 a 8, 14, 15 e 16: il 9 gennaio 2013 per gli edifici occupati da enti pubblici e il 9 luglio 2013 per gli altri edifici
(UE) 2018/844	10 marzo 2020	

## ALLEGATO X

## Tavola di concordanza

Direttiva 2010/31/UE	Presente direttiva
Articolo 1	Articolo 1
Articolo 2, punto 1	Articolo 2, punto 1
—	Articolo 2, punto 2
Articolo 2, punto 2	Articolo 2, punto 3
—	Articolo 2, punti 5 e 6
Articolo 2, punti 3, 3 bis, 4 e 5	Articolo 2, punti da 7 a 10
—	Articolo 2, punti 12, 13 e 14
Articolo 2, punti 6, 7, 8 e 9	Articolo 2, punti da 15 a 18
—	Articolo 2, punti da 19 a 22
Articolo 2, punto 10	Articolo 2, punto 23
—	Articolo 2, punti da 24 a 29
Articolo 2, punti 11, 12, 13 e 14	Articolo 2, punti da 30 a 33
—	Articolo 2, punti 34, da 37 a 40 e 42
Articolo 2, punto 15	Articolo 2, punto 42
Articolo 2, punti 15, 15 bis, 15 ter, 15 quater, 16 e 17	Articolo 2, punti 43, 44, 47, 48, 49 e 50
Articolo 2, punto 18	—
Articolo 2, punto 19	Articolo 2, punto 51
—	Articolo 2, punti da 52 a 64
Articolo 2, punto 20	—
Articolo 2 bis	Articolo 3
Articolo 3	Articolo 4
Articolo 4	Articolo 5
Articolo 5	Articolo 6
Articoli 6 e 9	Articolo 7
Articolo 7	Articolo 8
—	Articolo 9
—	Articolo 12
Articolo 8, paragrafi 1 e 9	Articolo 13
Articolo 8, paragrafi da 2 a 8	Articolo 14
Articolo 8, paragrafi 10 e 11	Articolo 15
—	Articolo 16
Articolo 10	Articolo 17
Articolo 11	Articolo 19
Articolo 12	Articolo 20
Articolo 13	Articolo 21
—	Articolo 22
Articoli 14 e 15	Articolo 23

Direttiva 2010/31/UE	Presente direttiva
Articolo 16	Articolo 24
Articolo 17	Articolo 25
—	Articolo 26
Articolo 18	Articolo 27
Articolo 19	Articolo 28
Articolo 19 <i>bis</i>	—
Articolo 20	Articolo 29
Articolo 21	Articolo 30
Articolo 22	Articolo 31
Articolo 23	Articolo 32
Articolo 26	Articolo 33
Articolo 27	Articolo 34
Articolo 28	Articolo 35
Articolo 29	Articolo 36
Articolo 30	Articolo 37
Articolo 31	Articolo 38
Allegato I	Allegato I
—	Allegato II
—	Allegato III
Allegato I <i>bis</i>	Allegato IV
—	Allegato V
Allegato II	Allegato VI
Allegato III	Allegato VII
Allegato IV	Allegato IX
Allegato V	Allegato X

## **V15-24 - Formedil: trasmissione verbale di accordo e moduli partecipazione MFA alla formazione dei dipendenti**

**Trasmessi dal Formedil il verbale di accordo sul Mastro Formatore Artigiano e i moduli per partecipare ai relativi corsi di formazione**

Con la circolare n. 33/2024, il Formedil trasmette le Linee Guida sul Mastro Formatore Artigiano.

Il Formedil trasmette altresì i moduli per partecipare alla formazione dei dipendenti Mastro Formatore Artigiano e i moduli per le modalità di attivazione e rendicontazione presso gli Enti Unici – Formedil territoriali della partecipazione del Mastro Formatore Artigiano alla formazione pratica dei dipendenti.



CNCE Prot. n. 11324/2024  
FORMEDIL Circ. n. 33/2024

Roma, 23 maggio 2024

A tutte le Casse Edili/Edilcasse

A tutti gli Enti Unificati,  
Scuole Edili e CPT

e, p.c. Ai Componenti il  
C.d.A. della CNCE e del  
FORMEDIL

Loro Sedi

Comunicazione n. 878

**Oggetto: trasmissione verbale di accordo e moduli partecipazione MFA alla formazione dei dipendenti**

Facendo seguito alla Comunicazione CNCE/Formedil n. 846/2023, Comunicazione CNCE n. 865/2023 e alla Lettera Circolare CNCE/Formedil n. 28/2023 del 30 novembre, si inviano, in allegato, il **verbale di accordo** comprensivo delle **Linee Guida** sul Mastro Formatore Artigiano e i **moduli** per le modalità di attivazione e rendicontazione presso gli Enti Unici – Formedil territoriali della partecipazione del Mastro Formatore Artigiano alla formazione pratica dei dipendenti.

Cordiali saluti

**CNCE**

Presidente  
F.to Dario Firsech

Vicepresidente  
F.to Francesco Sannino

**FORMEDIL**

Presidente  
F.to Elena Lovera

Vicepresidente  
F.to Antonio Di Franco

Allegati: 3

## VERBALE DI ACCORDO

Roma, 27 marzo 2024

t r a

Anaepa Confartigianato Edilizia, CNA Costruzioni , Fiae-Casartigiani, Clai Edilizia

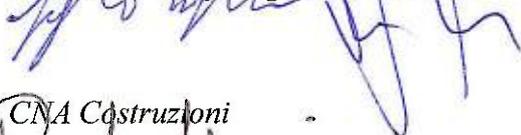
e

Fe.n.e.a.l.-U.I.L., F.i.l.c.a.-C.I.S.L., F.i.l.l.e.a.-C.G.I.L.

facendo seguito agli Accordi sottoscritti inerenti alla figura del Mastro Formatore Artigiano, previsto nel rinnovo del CCNL del 4 Maggio 2022, al fine di regolamentare ed omogeneizzare le procedure applicative per gli Enti unici – Formedil territoriali, si definiscono le Linee guida allegate al presente Verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

*ANAEPA – Confartigianato Edilizia*



*CNA Costruzioni*



*FIAE Casartigiani*



*CLAAI Edilizia*



*FEN.E.A.L.-U.I.L.*



*F.I.L.C.A.-C.I.S.L.*



*F.I.L.L.E.A.-C.G.I.L.*



## Linee guida sulle modalità di attivazione della formazione erogata dal Mastro Formatore Artigiano

*Nel caso in cui il MFA, titolare o socio di Impresa artigiana, intenda erogare la formazione pratica ai propri dipendenti su un progetto formativo proposto dalle Scuole territoriali - Formedil, si applicheranno le seguenti Linee-Guida.*

- 1) La Scuola Edile - Formedil territoriale, all'interno del Catalogo Formativo Nazionale, quando operante, e/o nelle more della sua applicazione, progetta e propone il corso (obbligatorio o professionalizzante);
- 2) L'impresa iscrive il proprio dipendente, segnala l'iscrizione all'elenco nazionale del proprio MfA e la contestuale volontà, da parte di quest'ultimo, di partecipare alla formazione pratica del corso per il proprio dipendente (modulo E), inviandolo contemporaneamente alla Cassa Edile/Edilcassa, presso la sede dove l'impresa è iscritta, la quale verificherà la sussistenza dei requisiti del MFA segnalando alla Scuola edile – Formedil territoriale eventuali incongruenze tramite Pec.
- 3) La Scuola Edile – Formedil territoriale richiede, (modulo F) al MfA tutte le informazioni e la documentazione necessaria al fine di inserirlo nel progetto formativo per la formazione pratica;
- 4) Il modulo "F" richiederà:
  - Attestato formativo del MfA inerente alla materia del corso
  - Corsi sulla sicurezza base
  - Ubicazione del cantiere
  - Attrezzature utilizzate
- 5) La Scuola Edile – Formedil territoriale predispone le date di svolgimento del corso con contestuale variante per la parte di formazione pratica del MfA svolta nel cantiere indicato e con le idonee attrezzature;
- 6) La Scuola Edile – Formedil territoriale sottopone il Piano formativo al MFA che sottoscrive, per condivisione ed accettazione, il Piano formativo, al quale dovrà attenersi nell'erogazione della formazione pratica;
- 7) La Scuola Edile – Formedil territoriale potrà inviare, presso il cantiere indicato nel modulo "F", un proprio docente-delegato per la verifica della formazione erogata nelle date segnalate dal MfA;
- 8) La Scuola Edile – Formedil territoriale riceve il modello "G", contenente le attività svolte e le attrezzature certificate a norma di legge, utilizzate nella formazione erogata, debitamente sottoscritto dal MfA e dal dipendente;

- 9) La Scuola Edile – Formedil territoriale rilascia l’attestato al dipendente con l’indicazione della formazione del MfA e contestualmente la segnala al Formedil Nazionale che aggiorna la CIPE.
- 10) Per tutti i corsi che prevedono il rilascio della certificazione da parte di enti terzi, la prova pratica dovrà essere necessariamente svolta con le modalità indicate dalla Scuola Edile – Formedil territoriale.

The image shows five handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. From left to right: the first is a stylized 'G' with a long tail; the second is a more complex, angular signature; the third is a simple 'G' with a long tail; the fourth is a signature that looks like 'VJ'; and the fifth is a signature consisting of a vertical line with a circle around it and a horizontal stroke.

### **Linee guida sulle modalità di attivazione dell'apprendistato Professionalizzante Specialistico.**

*All'Impresa artigiana che intende assumere un dipendente apprendista attraverso il nuovo apprendistato professionalizzante specialistico, di cui all'art.9 dell'Allegato "D" del CCNL Artigianato del 4/5/2022 aggiornato con l'accordo del 5/09/2023, si applicheranno le seguenti Linee-Guida.*

1. L'impresa, in condivisione con la Scuola Edile - Formedil territoriale redige e predispone il Piano Formativo Individuale dell'apprendista, in base a quanto definito all'art.10 dell'allegato "D" del CCNL Artigianato;
2. Nel caso in cui l'impresa annoveri tra i suoi titolari un MFA, la Scuola Edile – Formedil territoriale richiede, al MFA, le informazioni e la documentazione necessaria al fine di inserirlo nel progetto formativo per la formazione pratica;
3. Nel caso in cui il percorso formativo rientri nel 1° o 2° gruppo SP, il PFI può prevedere corsi professionalizzanti o di aggiornamento nei 36 mesi successivi alla trasformazione del contratto. In tal caso tali corsi saranno concordati tra la Scuola Edile- Formedil Territoriale e l'Impresa almeno 6/12 mesi prima il termine del periodo di apprendistato al fine di individuare le specifiche tipologie di corso coerenti con il percorso formativo dell'apprendista stesso.

Illegible text at the top of the page.

Illegible text in the upper middle section.

Illegible text in the middle section.

Illegible text in the lower middle section.

Illegible text in the lower section.

Handwritten mark or signature.

Al Formedil Ente unico  
di

.....  
E, per conoscenza  
Alla Cassa  
Edile/Edilcassa di  
.....

**Comunicazione Formazione pratica MFA**

**Corso di formazione** .....

\* \* \*

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
titolare dell'impresa (denominazione/ragione sociale)

\_\_\_\_\_

Con sede legale a \_\_\_\_\_ Prov \_\_\_\_\_

in Via \_\_\_\_\_, N° \_\_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

con riferimento all'iscrizione del proprio dipendente \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ al corso di formazione \_\_\_\_\_

**DICHIARA**

di essere iscritto all'elenco nazionale dei Mastri Formatori Artigiani dal \_\_\_\_\_ e di voler erogare la formazione pratica, per il corso suddetto, al dipendente indicato secondo il programma formativo predisposto da codesto Formedil

**OPPURE**

che il socio/collaboratore \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
è iscritto all'elenco nazionale dei Mastri Formatori Artigiani dal \_\_\_\_\_ ed è disponibile ad erogare la formazione pratica, per il corso suddetto, al dipendente indicato secondo il programma formativo predisposto da codesto Formedil

**E A TAL FINE COMUNICA**

che la formazione pratica verrà svolta presso il cantiere \_\_\_\_\_,

sito in Via \_\_\_\_\_,

N° \_\_\_\_\_, Città \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

e che si avvarrà delle seguenti attrezzature

---

---

**ED ALLEGA LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE:**

- Attestato del MFA sul corso \_\_\_\_\_, inerente materie analoghe a quelle previste dal corso in oggetto;
- Attestati del dipendente sulla sicurezza base.

Data \_\_\_\_\_

Firma del richiedente

---

Firma del MFA (ove diverso dal titolare)

---

Al Formedil Ente unico  
di

.....

**Rendicontazione Formazione pratica MFA**

**Corso di formazione** .....

\* \* \*

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_,  
titolare dell'impresa (denominazione/ragione sociale)

\_\_\_\_\_ ,  
con sede legale a \_\_\_\_\_ (prov. \_\_\_\_\_) in  
Via \_\_\_\_\_, N° \_\_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_,

con riferimento all'iscrizione del proprio dipendente \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ al corso di formazione \_\_\_\_\_,

**DICHIARA**

che il sottoscritto (oppure il socio/collaboratore \_\_\_\_\_),  
iscritto all'elenco nazionale dei Mastri Formatori Artigiani, ha erogato la formazione pratica al  
dipendente indicato, come da Progetto formativo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e, in particolare,

**DICHIARA**

che la formazione è stata erogata in data \_\_\_\_\_, presso il cantiere  
\_\_\_\_\_, sito \_\_\_\_\_ in

Via \_\_\_\_\_,

N° \_\_\_\_\_, Città \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

dalle ore \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_,

che ha trattato le seguenti materie:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

con l'utilizzo delle seguenti attrezzature certificate:

---

---

Data \_\_\_\_\_

Firma del dipendente

---

Firma del titolare

---

Firma del MFA (ove diverso dal titolare)

---

## **V16-24 - Online il nuovo numero di ANCEMAG, la rivista delle costruzioni**

**Il nuovo numero del magazine bimestrale dell'Ance, una rivista snella e moderna dedicata al mondo delle costruzioni nel suo complesso, che valorizzi il ruolo del sistema associativo e della filiera. Un nuovo strumento di comunicazione con il compito di raccontare il settore delle costruzioni con le tante iniziative, posizioni, commenti, dati e analisi, approfondimenti tecnici, best practice e curiosità**

Il nuovo numero del magazine bimestrale dell'Ance, una rivista snella e moderna dedicata al mondo delle costruzioni nel suo complesso, che valorizzi il ruolo del sistema associativo e della filiera. Un nuovo strumento di comunicazione con il compito di raccontare il settore delle costruzioni con le tante iniziative, posizioni, commenti, dati e analisi, approfondimenti tecnici, best practice e curiosità.

[Vai al magazine](#)