



marzo 2025

# 10+2 false credenze sulla direttiva EPBD

Cosa prevede la normativa Europea e le reali implicazioni per le case dei cittadini



Horis: cofinanziato dall'Unione europea nell'ambito del progetto n. 101120497.  
I punti di vista e le opinioni espresse appartengono tuttavia al solo o ai soli autori e non riflettono necessariamente quelli dell'Unione europea. Né l'Unione europea né CINEA possono essere ritenute responsabili per essi.



# 10+2 false credenze sulla direttiva EPBD

## INTRODUZIONE E CONTESTO

La Direttiva Europea EPBD, nota anche come "*Direttiva Case Green*", ha suscitato diverse preoccupazioni tra i cittadini, principalmente legate a:

1. Costi degli Interventi di Riqualificazione Energetica
2. Divieto di Vendita o Affitto di Immobili Non Conformi
3. Obbligo di Sostituzione delle Caldaie a Gas
4. Impatto sulle Proprietà Storiche o di Valore Culturale
5. Disponibilità di Incentivi e Sostegni Finanziari

## Il nostro obiettivo è fare chiarezza.

Sfatare i falsi miti sulla Direttiva EPBD fornendo informazioni corrette, basate su fonti ufficiali e dati concreti. Vogliamo aiutare i cittadini a comprendere cosa prevede davvero la normativa, quali sono le reali implicazioni per le famiglie e quali sono le opportunità della transizione verso un'edilizia più efficiente e sostenibile.

**Perché informarsi bene non significa solo essere preparati,  
ma anche trasformare le preoccupazioni in consapevolezza  
e le sfide in opportunità.**



NOTA: in ogni punto sono indicati i riferimenti normativi, disponibili tramite link sulla versione digitale inquadrando il QR code a fianco o digitando la pagina: [reteirene.it/epbd-per-tutti](http://reteirene.it/epbd-per-tutti)

# La Direttiva EPBD ti costringerà a riqualificare la tua casa

✗ **FALSO:** non esiste alcun obbligo diretto per i proprietari di immobili residenziali. La Direttiva EPBD fissa obiettivi di riduzione del consumo medio nazionale di energia, ma **non impone** interventi obbligatori ai singoli cittadini.

## ① Cosa prevede la Direttiva?

- ✓ Gli Stati membri devono ridurre il **consumo medio nazionale** di energia primaria negli edifici residenziali:
  - 16% entro il **2030**
  - 20-22% entro il **2035**
  - Consumi prossimi allo **zero entro il 2050**.
- ✓ Ogni Stato ha la libertà di stabilire strategie e strumenti finanziari per raggiungere questi obiettivi.

## ② Cosa significa per i cittadini?

- ✓ Nessun intervento forzato sul proprio immobile.
- ✓ Incentivi e programmi di supporto per agevolare la riqualificazione.
- ✓ Maggiore efficienza e riduzione dei costi energetici nel tempo.

💡 **EPBD:**

Riferimento Art. 9 Riferimento Art.17

# Se non riqualifichi la tua casa sarai sanzionato

✗ **FALSO:** non esiste una sanzione automatica per chi non riqualifica la propria abitazione. Gli Stati membri devono **tener conto della situazione finanziaria dei proprietari** e prevedere un adeguato sostegno economico.

## ① Cosa prevede la Direttiva?

- ✓ Le eventuali sanzioni devono considerare:
  - La **situazione finanziaria** dei cittadini.
  - La disponibilità di **supporti economici adeguati**.
  - La fattibilità **tecnica ed economica** degli interventi.

## ② Cosa significa per i cittadini?

- ✓ Non c'è alcun rischio di multe o divieti.
- ✓ La Direttiva punta a soluzioni sostenibili e personalizzate.

💡 **EPBD:**

Riferimento Art. 9 Riferimento Art.34

## Non potrò vendere o affittare il mio appartamento non riqualificato

✗ **FALSO:** la Direttiva EPBD **non prevede alcun divieto** di vendita o affitto per immobili con basse prestazioni energetiche.

### ⓘ Cosa cambia con la Direttiva?

- ✓ Gli immobili meno efficienti **non saranno vietati**, ma nel tempo potrebbero perdere valore sul mercato.
- ✓ Oggi già il mercato **premia le case più efficienti** per:
  - Minor costo delle bollette
  - Maggiore indipendenza dalle fonti fossili
  - Comfort abitativo più elevato.

### ⓘ Cosa significa per i cittadini?

- ✓ La riqualificazione energetica **aumenta il valore dell'immobile**, ma non è obbligatoria.
- ✓ Nessuna restrizione forzata alla vendita o all'affitto.

💡 EPBD:

Riferimento Art. 20

## La Direttiva EPBD abolisce le caldaie a gas

✗ **FALSO:** la Direttiva non impone il divieto di utilizzo delle caldaie a gas esistenti. Tuttavia, **dal 2025** gli Stati membri non potranno più incentivare economicamente **nuove caldaie a gas fossile**.

### ⓘ Cosa prevede la Direttiva?

- ✓ Stop agli **incentivi pubblici** per caldaie a gas dal **2025**.
- ✓ Promozione di sistemi **ibridi e rinnovabili**, come:
  - Caldaie abbinate a **impianti solari termici**
  - Pompe di calore integrate.

### ⓘ Cosa significa per i cittadini?

- ✓ Se hai già una caldaia recente, **non sei obbligato a sostituirla**.
- ✓ Se devi sostituirla in futuro, potresti valutare **soluzioni più efficienti** e incentivate.

💡 EPBD:

Riferimento Preambolo Punto 14

## 5 Devo investire cifre insostenibili per adeguare il mio appartamento

✗ **FALSO:** gli interventi non sono imposti e possono essere **pianificati nel tempo**, con il supporto di incentivi e finanziamenti agevolati.

### ① Cosa prevede la Direttiva?

- ✓ Gli Stati membri devono **coordinare finanziamenti e incentivi** per aiutare i cittadini.
- ✓ Possibilità di **ristrutturazioni graduali**, evitando costi immediati elevati.

### ② Cosa significa per i cittadini?

- ✓ La riqualificazione **riduce i costi energetici** e aumenta il valore dell'immobile.
- ✓ Sono previsti **strumenti finanziari** per facilitare gli interventi.

⌚ **EPBD:** Riferimento Preambolo Punto 37 - Riferimento Preambolo Punto 42

Riferimento Art.9 comma 8

Principio «l'efficienza energetica al primo posto» Riferimento Preambolo Punto 38

Contratti di ristrutturazione a lungo termine Riferimento Preambolo Punto 44

Ristrutturazione profonda per fasi successive Riferimento Preambolo Punto 47

## 6 La transizione energetica è imposta dall'alto a spese del cittadino

✗ **FALSO:** la transizione energetica è un'opportunità economica e sociale, e gli Stati membri **devono fornire strumenti finanziari per sostenerla**.

### ① Cosa prevede la Direttiva?

- ✓ Creazione di **fondi di supporto** come il **Fondo Sociale per il Clima** (65 miliardi di euro tra il 2026 e il 2032).
- ✓ Incentivazione di **finanziamenti agevolati**.

### ② Cosa significa per i cittadini?

- ✓ **Non è attualmente previsto che sia il cittadino a pagare da solo la transizione.**
- ✓ Sono previsti **aiuti economici** e programmi di finanziamento.

⌚ **EPBD:** Riferimento Art.17

Riferimento REGOLAMENTO (UE) 2023/955 del 10 maggio 2023

# L'adeguamento alla normativa per le prime case è una spesa a fondo perduto

**X FALSO:** la riqualificazione energetica non è una spesa a fondo perduto, ma un investimento che si ripaga attraverso il risparmio sulle bollette e l'aumento del valore dell'immobile.

## ① Perché conviene riqualificare la propria abitazione?

- ✓ **Risparmio immediato sulle bollette:** meno consumi = meno spese.
- ✓ **Aumento del valore di mercato:** gli immobili efficienti sono più richiesti e si collocano sullo stesso livello delle nuove costruzioni ad energia quasi zero.
- ✓ **Mantenimento del valore nel tempo:** senza interventi, un immobile energivoro perde valore e diventa meno competitivo sul mercato.

## ② Quanto aumenta il valore dell'immobile?

- ✓ Gli studi indicano che un immobile riqualificato può aumentare il proprio valore di mercato in media del **25%** in più rispetto ad una in classe G con le stesse caratteristiche".

⌚ **EPBD:** Riferimento Art.17

Riferimento Osservatorio REbuild sul patrimonio del costruito - 2023

Riferimento "Il Valore dell'abitare" pag. 10

La Riqualificazione Energetica può ridurre di minimo il 50% i consumi energetici.

Un'abitazione di classe G paga una bolletta dalle 8 alle 10 volte superiore ad un'abitazione di classe A.

Questo alleggerimento delle spese domestiche permette un risparmio sostanziale nel medio-lungo termine.

Riferimento MASE - LA SITUAZIONE ENERGETICA NAZIONALE NEL 2023 - pag. 120 punto 1.2

Un'analisi sull'impatto nel mercato residenziale italiano - "Una casa energeticamente efficiente ha un valore di mercato in media del 25% in più rispetto ad una in classe G con le stesse caratteristiche" .

# La Direttiva EPBD è roba per ambientalisti

**X FALSO:** la Direttiva EPBD non riguarda solo l'ambiente, ma anche il benessere economico e sociale delle famiglie, specialmente quelle che vivono in edifici energivori e pagano bollette elevate.

## ① Chi beneficia davvero della riqualificazione energetica?

- ✓ Gli **edifici meno efficienti**, spesso situati nelle periferie urbane o costruiti tra gli anni '60 e '80, ospitano famiglie con consumi elevati e costi insostenibili.
- ✓ La Direttiva EPBD identifica queste famiglie come "**vulnerabili**", riconoscendo la necessità di ridurre il loro peso energetico e la dipendenza dai combustibili fossili.

## ② Perché la riqualificazione non è un lusso?

- ✓ **Bollette più basse:** una casa efficiente consuma meno energia e riduce i costi mensili per elettricità e riscaldamento.
- ✓ **Indipendenza dalle fonti fossili:** gas e petrolio sono soggetti a forti oscillazioni di prezzo e alle crisi geopolitiche.
- ✓ **Migliore qualità della vita:** ambienti più sani, comfort termico e un valore immobiliare più elevato.

## ③ Cosa significa per i cittadini?

- ✓ La transizione energetica non è un privilegio, ma una necessità per chi vive in case obsolete e costose da mantenere.
- ✓ La Direttiva EPBD punta a garantire **soluzioni concrete** e finanziamenti accessibili per tutte le fasce di popolazione.

⌚ **EPBD:** Riferimento Art. 3  
Riferimento Art.17

# Le risorse finanziarie per la transizione energetica non ci sono

✗ **FALSO:** la transizione energetica è sostenuta da **strumenti finanziari già previsti dalla Direttiva EPBD**, che impone agli Stati membri di garantire incentivi e meccanismi di finanziamento per cittadini e imprese.

## ① Cosa dice la Direttiva?

- ✓ L'**Art. 17 dell'EPBD** stabilisce che ogni Stato membro deve prevedere incentivi finanziari e strumenti adeguati per facilitare la riqualificazione energetica.
- ✓ Gli Stati membri devono valutare **l'impatto economico positivo** degli investimenti in riqualificazione, anche in termini di crescita del PIL e sviluppo del settore edilizio.

## ② Quali strumenti finanziari sono previsti?

- ✓ **Fondo Sociale per il Clima:** 65 miliardi di euro per il periodo 2026-2032 per supportare le famiglie vulnerabili nella transizione energetica.
- ✓ **Fondi UE e strumenti nazionali:** verranno definiti ulteriori incentivi e agevolazioni a livello statale con il recepimento della Direttiva.

## ③ Cosa significa per i cittadini?

- ✓ La transizione energetica non sarà a carico esclusivo dei privati.
- ✓ Sono previsti strumenti economici per **ridurre i costi** e facilitare l'accesso agli interventi di riqualificazione.

💡 **EPBD:** Riferimento Art. 17  
Fondo sociale per il clima

# L'applicazione della Direttiva EPBD e l'adeguamento energetico faranno scempio degli edifici storici e di pregio architettonico

✗ **FALSO:** la Direttiva EPBD **non impone obblighi indiscriminati** per gli edifici storici o di valore architettonico. Esistono **esenzioni specifiche** per gli edifici protetti, e gli interventi devono sempre rispettare il carattere e la fattibilità tecnica dell'immobile.

## ① Cosa dice la Direttiva?

- ✓ **Gli Stati membri possono esentare** dagli obblighi di efficienza energetica gli edifici:
  - Protetti per il loro **valore storico o architettonico**
  - Situati in aree di particolare valore culturale
  - Per i quali l'adeguamento sarebbe **tecnicamente o economicamente impossibile**.
- ✓ Questa esenzione è già prevista **nelle normative italiane** esistenti sul miglioramento energetico degli edifici.

## ② Si possono comunque migliorare le prestazioni energetiche degli edifici storici?

- ✓ **Sì**, con soluzioni compatibili e non invasive:
  - Sistemi di isolamento rispettosi della struttura
  - Impianti efficienti che non alterano l'estetica o la funzionalità dell'edificio
  - Tecnologie innovative per il riscaldamento e la ventilazione, che non compromettono il valore architettonico.

## ③ Cosa significa per i cittadini?

- ✓ Gli edifici storici **non saranno forzati a interventi incompatibili**.
- ✓ Gli adeguamenti, se possibili, possono **migliorare il comfort e ridurre i costi energetici**, nel rispetto del valore storico.

■ ☰ **EPBD:** Riferimento Art. 9 - comma 6

# Puntando sulla decarbonizzazione l'Unione Europea rischia di perdere competitività e di essere spiazzata sui mercati globali

✗ **FALSO:** la transizione energetica è già in corso a livello globale e rappresenta un'opportunità di crescita, non una minaccia per la competitività. Rallentare l'innovazione significherebbe restare indietro rispetto a un cambiamento inevitabile.

## ① Cosa sta accadendo nel mondo?

- ✓ **Gli investimenti nelle energie pulite superano quelli nei fossili** dal 2016. Nel 2023, secondo l'**IEA**, si stima che abbiano raggiunto **1.700 miliardi di dollari**, contro i **1.000 miliardi** investiti nelle fonti fossili.
- ✓ **L'80% delle nuove installazioni di capacità elettrica globale** proviene da fonti rinnovabili (dati IRENA).
- ✓ Per raggiungere gli obiettivi climatici, si prevede che gli investimenti nelle energie pulite **raddopieranno entro il 2030**.

## ② Perché la transizione energetica è un vantaggio economico?

- ✓ **I costi del cambiamento climatico sono superiori ai costi di mitigazione:** secondo il **Fondo Monetario Internazionale**, investire nella riduzione delle emissioni potrebbe aumentare il **PIL globale fino all'8% entro il 2050**.
- ✓ **L'occupazione nel settore energetico crescerà**, passando dagli attuali **65 milioni di lavoratori a 90 milioni entro il 2030** (IEA), con l'80% impiegato nelle energie pulite.
- ✓ Ritardare la transizione significherebbe **perdere il vantaggio competitivo** nei nuovi mercati e nelle tecnologie emergenti.

## ③ Cosa significa per l'Europa?

- ✓ Non è la transizione energetica a mettere a rischio la competitività, ma il **mancato adattamento** a un mercato che sta già cambiando.
- ✓ Le economie che investiranno per prime saranno **le più avvantaggiate**, mentre chi rimane indietro subirà le conseguenze economiche e climatiche di un ritardo nella transizione.
- ✓ L'Europa deve guidare questa trasformazione per garantire **stabilità, sicurezza energetica e crescita economica sostenibile**.

### 💡 Riferimenti:

IEA - *World Energy Outlook 2023*

IRENA - *Costi di produzione di energia rinnovabile nel 2023*

Fondo Monetario Internazionale e studi sull'impatto economico della transizione energetica.

# Perché preoccuparmi dell'inquinamento se il resto del mondo non lo fa?

✖ FUORVIANTE: l'Europa è il **quarto emettitore mondiale di CO<sub>2</sub>**, dopo Cina, USA e India. Inoltre, **storicamente è stata tra le prime regioni al mondo a contribuire alle emissioni di gas serra**.

## ① Perché l'Europa deve guidare il cambiamento?

- ✓ Ha una **responsabilità storica** nelle emissioni.
- ✓ È il **continente più avanzato** in termini sociali e democratici.
- ✓ È il **continente più debole** in termini di risorse fossili.
- ✓ Può influenzare **gli altri Paesi** con innovazioni e standard più sostenibili.

## ② Cosa significa per i cittadini?

- ✓ Investire nell'efficienza energetica **non è solo una questione ambientale**, ma anche e soprattutto economica e strategica.
- ✓ Ridurre il consumo di energia **ci rende più indipendenti** dai mercati globali dei combustibili fossili.

### ⌚ Dati sulle emissioni:

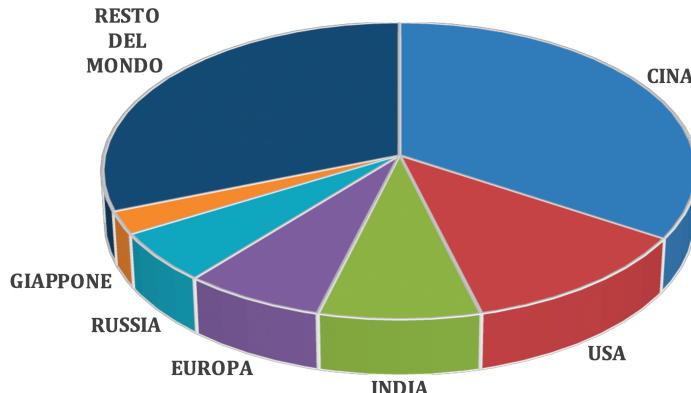
Emissioni di CO<sub>2</sub> nel mondo

Rapporto IPCC

Copernicus Climate Change Service

World Meteorological Organization (WMO)

"Peso" dell'inquinamento nel mondo



REGIONE	PERCENTUALE DI INQUINAMENTO
CINA	34
USA	12
INDIA	8
EUROPA	7
RUSSIA	5,5
GIAPPONE	2,5
RESTO DEL MONDO	31

AMBIENTE E SALUTE APPROFONDIMENTI BONUS EDILIZIA FACILE BREAKING NEWS CAPPOTTO TERMICO CASE HISTORY CERTIFICATO CASACLIMA RETE IRENE CONDOMINIO EVENTI FORMAZIONE GUIDA ESSENZIALE SUL CAPPOTTO TERMICO HIGHLIGHTS IMPIANTI INNOVAZIONE INTERVENTI ANTISISMICI IRENE CLUB KEYWORDS NORMATIVE NOTIZIE RETE IRENE PEOPLE RIQUALIFICA CON RETE IRENE SENZA CATEGORIA SERRAMENTI TERZO SETTORE AMBIENTE E SALUTE APPROFONDIMENTI BONUS EDILIZIA FACILE BREAKING NEWS CAPPOTTO TERMICO CASE HISTORY CERTIFICATO CASACLIMA RETE IRENE CONDOMINIO EVENTI FORMAZIONE GUIDA



**RETE IRENE**  
Via Larga, 19 - 20122 Milano  
Tel.: 02 849 80 870

**Numero verde 800 134 720**  
**[irene@reteirene.it](mailto:irene@reteirene.it)**