

# Nuova EPBD: il parere della BCE

By Angela Sanchini

10 maggio 2023

La BCE ha deciso di formulare di propria iniziativa un parere sulla proposta di Direttiva discussa e votata il 14 marzo 2023 dal Parlamento europeo in seduta plenaria a Strasburgo. Tutti i documenti sono disponibili sul sito CTI, nell'area legislazione, e nell'area CTI dedicata alla certificazione energetica degli edifici, nella sezione documenti europei prelegislativi.

**Le misure indicate nella proposta di Direttiva dovrebbero assicurare alle istituzioni finanziarie l'accesso agli attestati di prestazione energetica (APE).** Tale indicazione è rilevante per BCE, l'Eurosistema e Sistema europeo di banche centrali (SEBC) per diversi motivi. I prestiti immobiliari, infatti, rappresentano una quota significativa del portafoglio bancario degli enti creditizi vigilati, inoltre una quota significativa delle garanzie utilizzate dalle controparti nelle operazioni di politica monetaria è costituita da attività finanziarie garantite da mutui ipotecari. L'accesso alle informazioni permetterebbe anche di sostenere i compiti statistici del SEBC, tra cui lo sviluppo di indicatori statistici per l'analisi del rischio legato al cambiamento climatico e sarebbe d'aiuto alla BCE alla raccolta e alla compilazione e distribuzione delle statistiche nei settori di sua competenza.

**La BCE esprime preoccupazioni sulla definizione delle nuove classi energetiche dell'APE e sull'armonizzazione delle definizioni e delle metodologie, aspetti che possono rendere molto difficoltosa l'effettiva comparabilità tra gli Stati membri.**

Maggiori attenzioni su tali punti supporterebbero le funzioni di vigilanza prudenziale potendo far riferimento a dati affidabili e comparabili.

L'azione consoliderebbe inoltre la capacità dell'Eurosistema di monitorare e valutare adeguatamente l'impatto dei rischi finanziari legati al clima sulle attività detenute nel proprio bilancio e assicurando un'adeguata protezione dai rischi del bilancio dell'Eurosistema.

Tra le osservazioni specifiche vengono riportate:

- a. la **limitazione delle esenzioni rientranti nella discrezionalità nazionale** (in alcuni Stati membri, i fabbricati indipendenti con una superficie coperta utile totale inferiore a 50 m<sup>2</sup> non sono soggetti ai requisiti in materia di APE);
- b. la **necessità di maggiore uniformità delle procedure per il calcolo della prestazione energetica** in quanto attualmente le diverse metodologie applicate dagli Stati membri non consentono un'accurata aggregazione dei dati a livello dell'UE. La proposta di direttiva, inoltre, stabilisce soltanto criteri comuni per la definizione degli edifici migliori e peggiori. In particolare, saranno definiti edifici di classe G il 15 % degli edifici peggiori in termini di prestazione energetica in ciascuno Stato membro al momento dell'introduzione dei nuovi APE. Ciò implica che il 15 % degli edifici peggiori avrebbe prestazioni energetiche reali molto diverse tra gli Stati;
- c. l'**introduzione di soglie omogenee nell'UE con il fine di armonizzare il sistema di classificazione.** Negli Stati in cui la copertura dell'APE è scarsa, soglie mal calibrate potrebbero non rispecchiare la distribuzione complessiva introducendo un'eterogeneità ingiustificata tra gli Stati membri. Tale decisione è politica e dovrebbe comprendere anche altre considerazioni, quali un analogo sforzo di ristrutturazione in ciascuno Stato membro, indipendentemente dallo stato del parco immobiliare iniziale, o dalla fruibilità per locatari e acquirenti;
- d. l'**accesso agli APE da parte degli enti creditizi e delle istituzioni finanziarie per prevenire potenziali ricadute sul sistema finanziario dell'UE.** Le autorità responsabili della vigilanza degli enti creditizi e delle istituzioni finanziarie, compresa la BCE,

dovrebbero avere pieno accesso agli APE per valutare i rischi climatici. Tali dati dovrebbero anche essere disponibili per i prestiti per ristrutturazioni profonde al fine di stimare l'impatto di tali ristrutturazioni sul valore della garanzia e di effettuare un'adeguata analisi dei rischi;

- e. il **recepimento anticipato della proposta di Direttiva entro la fine del 2024, anziché entro la fine del 2025** in quanto nella proposta di direttiva viene previsto che edifici e le unità immobiliari di proprietà di enti pubblici e gli edifici e unità immobiliari non residenziali dovranno essere migliorati almeno fino a raggiungere la classe di prestazione energetica F entro il 2027, sulla base delle nuove norme sugli APE. Tali obiettivi, diversamente, risulterebbero di difficile raggiungimento senza un'adozione anticipata delle nuove norme sugli APE;
- f. la **definizione delle modalità di coesistenza tra vecchie e nuove generazioni di APE**. Ad esempio, gli «edifici a emissioni zero» sono collegati alla classe di prestazione energetica A ai sensi della proposta di direttiva, ma non è chiaro se gli edifici che hanno ottenuto una classe di prestazione energetica A ai sensi della vigente Direttiva saranno automaticamente considerati edifici a emissioni zero;
- g. una **migliore incentivazione dei proprietari di edifici ad aggiornare tempestivamente i loro APE**, per sensibilizzarli in merito alle ristrutturazioni raccomandate ed efficienti in termini di costi per migliorare la prestazione energetica;
- h. la **definizione di «norme armonizzate sul portafoglio ipotecario»** per promuovere strumenti di investimento e finanziamento abilitanti e facilitare gli investimenti transfrontalieri nei mutui ipotecari, anche nel contesto dell'Unione dei mercati dei capitali massimizzando il contributo dei mercati finanziari, riducendo in tal modo la dipendenza dai prestiti bancari e dai programmi di sostegno pubblico;
- i. la **Standardizzazione delle banche dati per garantire l'interoperabilità e l'integrazione delle banche dati nazionali della prestazione energetica nell'edilizia con altre banche dati amministrative contenenti informazioni sugli edifici**, quali il catasto nazionale e il registro digitale degli edifici.