

## Case green, cosa prevede la direttiva Ue e chi dovrà ristrutturare la propria casa?

### 10 domande e risposte di Massimiliano Jattoni Dall'Asén

Bruxelles richiama l'Italia sul piano di ristrutturazione degli edifici. Cosa cambia per i proprietari: classi energetiche, vendita e affitto, caldaie, pannelli solari e aiuti per i lavori

(Fonte: <https://www.corriere.it/> 2 ottobre 2026)



La scadenza, questa volta, è per il governo. [L'Italia ha due mesi per rispondere al nuovo richiamo della Commissione europea](#) e presentare la bozza del Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, che doveva arrivare entro la fine del 2025. In caso contrario, Bruxelles potrebbe decidere di portare la questione davanti alla Corte di giustizia Ue.

Per i proprietari, però, gli interrogativi sono altri: bisognerà ristrutturare casa, sostituire la caldaia, installare pannelli solari? E un appartamento in classe G potrà ancora essere venduto o affittato?

**La direttiva sulle case green fissa obiettivi di riduzione dei consumi, lasciando agli Stati la scelta delle misure per raggiungerli.** È in questo passaggio dalle regole europee alle decisioni nazionali che si definiranno gli obblighi concreti e gli aiuti disponibili. Ecco che cosa prevede il testo approvato e quali aspetti devono ancora essere stabiliti.

#### 1. Che cosa deve fare l'Italia entro due mesi?

La Commissione europea, il primo ottobre, ha inviato all'Italia e ad altri otto Paesi (Belgio, Repubblica Ceca, Irlanda, Lussemburgo, Ungheria, Malta, Polonia e Slovacchia) un parere motivato per il mancato invio della bozza del Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, che era attesa entro il 31 dicembre 2025 (per la versione definitiva, invece, il termine è il 31 dicembre 2026). Gli Stati ora hanno due mesi per rispondere e presentarla. In caso contrario, Bruxelles potrebbe

decidere di deferire la questione alla Corte di giustizia Ue: il passaggio non è automatico. Il piano deve spiegare come riqualificare il patrimonio immobiliare, attraverso quali interventi e risorse. Questo richiamo riguarda un obbligo dello Stato e non introduce multe per i proprietari di abitazioni poco efficienti.

## **2. È vero che tutte le abitazioni devono raggiungere la classe E entro il 2030?**

No. La direttiva definitiva non impone a ogni abitazione di raggiungere la classe E nel 2030 e la D nel 2033 (*la scala energetica italiana va da A4 a G, quest'ultima è la classe meno efficiente*). Per gli edifici residenziali richiede una riduzione del consumo medio di energia primaria di almeno il 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035, rispetto al 2020. Il parametro riguarda l'intero patrimonio residenziale nazionale e si misura in energia per metro quadrato all'anno: non è un taglio identico da applicare alla bolletta di ogni famiglia. Gli Stati scelgono gli strumenti per raggiungere questi risultati, lungo il percorso verso un patrimonio edilizio a emissioni zero nel 2050.

## **3. Chi possiede una casa in classe F o G dovrà comunque fare lavori?**

La sola appartenenza alla classe F o G non fa scattare un obbligo europeo individuale di ristrutturazione entro una data uguale per tutti. Ma le abitazioni meno efficienti saranno centrali: almeno il 55% della riduzione del consumo medio dovrà essere ottenuto attraverso la riqualificazione del 43% di edifici residenziali con le prestazioni peggiori. Non significa che il 43% delle case debba essere interamente ristrutturato entro il 2030: identifica la fascia sulla quale concentrare una parte determinante dei risparmi. Per sapere quali obblighi riguarderanno concretamente i proprietari saranno decisive le misure nazionali, che potranno comprendere requisiti minimi, sostegno finanziario e assistenza tecnica.

## **4. Una casa in classe G non si potrà più vendere o affittare?**

La direttiva non stabilisce un divieto europeo generalizzato di vendere o affittare abitazioni in classe G, né introduce una simile interdizione dal 2030. La certificazione energetica informa acquirenti e inquilini sulle caratteristiche dell'immobile; non è, da sola, un requisito minimo di classe per poterlo mettere sul mercato. La nuova disciplina europea rafforza gli attestati e include tra le occasioni in cui devono essere disponibili anche il rinnovo del contratto di locazione e le ristrutturazioni profonde, salvo la presenza di un attestato ancora valido. Eventuali vincoli ulteriori dipenderanno dalle scelte nazionali.

## **5. Quali interventi serviranno? Bisognerà fare il cappotto?**

Non esiste una soluzione obbligatoria identica per tutti gli edifici. Gli interventi possono comprendere isolamento di pareti e coperture, sostituzione degli infissi, impianti di riscaldamento e raffrescamento più efficienti, fonti rinnovabili e sistemi di regolazione. La scelta dipende dalle dispersioni, dalle caratteristiche costruttive e dagli impianti esistenti. Nei condomini la valutazione

deve considerare anche gli elementi comuni dell'edificio, come facciate, tetti e riscaldamento centralizzato. Il cappotto non è un obbligo universale scritto nella direttiva. Una riqualificazione può essere programmata per fasi, purché gli interventi siano coordinati e rispondano alle esigenze dell'immobile.

## **6. Le caldaie a gas sono vietate? E che cosa succede nel 2040?**

Lo stop agli incentivi non equivale a un divieto generalizzato di utilizzare le caldaie esistenti. [La direttiva prevede che dal primo gennaio 2025 la cessazione degli incentivi per l'installazione di caldaie autonome alimentate a combustibili fossili](#), con specifiche eccezioni. In Italia le spese sostenute nel 2025, 2026 e 2027 per sostituire gli impianti con caldaie uniche a combustibili fossili sono escluse da ecobonus e bonus ristrutturazioni. Per i sistemi ibridi occorre verificare requisiti e agevolazione applicabile. Quanto al 2040, i piani nazionali devono prevedere un percorso verso l'eliminazione delle caldaie a combustibili fossili: non è dunque un ordine individuale già operativo di sostituire ogni caldaia a gas alla medesima scadenza.

## **7. Bisognerà installare pannelli solari su tutte le case?**

No: la direttiva non impone impianti solari su tutte le abitazioni esistenti. Li prevede invece per i nuovi edifici residenziali entro il 31 dicembre 2029, purché siano tecnicamente adatti ed economicamente fattibili. Criteri applicativi ed esenzioni devono essere comunque definiti dagli Stati. Per le nuove costruzioni c'è inoltre un'altra scadenza: dal primo gennaio 2030 tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero, con fabbisogni energetici molto bassi e senza emissioni in loco da combustibili fossili. Per quelli nuovi di proprietà di enti pubblici il termine è il primo gennaio 2028. L'energia può provenire anche da comunità energetiche o sistemi efficienti di teleriscaldamento: non è richiesta necessariamente l'autosufficienza del singolo edificio.

## **8. Le case storiche, quelle piccole e le seconde case sono esentate?**

La direttiva consente deroghe per determinate categorie, ma una seconda casa non è automaticamente esente. Tra le categorie per cui gli Stati possono prevedere esclusioni figurano edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno oppure per un periodo limitato, con un consumo previsto inferiore al 25% di quello di un utilizzo annuale. Sono contemplati anche fabbricati indipendenti con superficie utile inferiore a 50 metri quadrati: la condizione non riguarda indistintamente ogni piccolo appartamento. Per gli edifici tutelati contano la compatibilità degli interventi con il valore storico e architettonico e le disposizioni applicabili. Le deroghe ai requisiti energetici, inoltre, non coincidono necessariamente con un'esenzione dall'APE.

## **9. Quanto costeranno i lavori? Ci saranno aiuti?**

La direttiva non assegna una spesa standard a ogni abitazione. Il costo dipende dalle condizioni iniziali, dalle dimensioni dell'immobile e dagli interventi necessari: senza una valutazione tecnica,

indicare un conto uguale per tutti sarebbe fuorviante. Sono previsti strumenti di sostegno e assistenza, con particolare attenzione alle famiglie vulnerabili e agli edifici meno efficienti. Le risorse possono arrivare da programmi europei e nazionali, affiancati da finanziamenti privati. Non c'è però una garanzia europea di rimborso integrale dei lavori per ogni proprietario. Contributi, detrazioni, prestiti e garanzie dipenderanno dalle misure effettivamente disponibili e dai requisiti per accedervi.

#### **10. Che cosa conviene fare oggi?**

Il punto di partenza è conoscere la prestazione energetica dell'immobile, leggere l'APE e le sue raccomandazioni. Se sono già necessari lavori su tetto, facciata, finestre o riscaldamento, una valutazione tecnica può aiutare a coordinarli, stimare il risparmio atteso e verificare gli aiuti accessibili. La direttiva introduce anche il passaporto di ristrutturazione, una tabella di marcia per riqualificare l'edificio in più fasi, volontaria nel quadro europeo salvo diversa scelta dello Stato. Prima di commissionare interventi costosi servono dunque un progetto adatto alla casa, un preventivo e una verifica delle agevolazioni: la generica promessa di «mettersi in regola con le case green» non basta a individuare quali lavori siano necessari.