

EPBD (Energy Performance of Building Directive) – Proposal for a Directive of the European Parliament and the Council 2021/0426

Fonte: <https://oeil.secure.europarl.europa.eu>

Libertà religiosa-edilizia di culto-edilizia residenziale-cd. “direttiva casa green”-clausole di esclusione – ambiente – sostenibilità-Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Per affrontare i temi del surriscaldamento globale e dell'efficienza energetica, giunge a prima approvazione, da parte della Seduta Plenaria del Parlamento europeo, una proposta di provvedimento volta a disciplinare la riconversione ecologica degli edifici. Il procedimento legislativo adottato in questo caso è quello ordinario (che ripropone nell'impianto la già nota procedura di *codecisione*). I primi commentatori hanno del resto sovente definito il testo in esame *ex ante* “direttiva”, nonostante si tratti ancora di una base giuridica che necessita della triangolazione tra Parlamento europeo, Consiglio e Commissione, per il tramite della mediazione tra gli Stati membri. A suffragare l'utilità di una dicitura pur inizialmente meno esatta sono la necessità di intendersi sulla proposta in oggetto e la circostanza per cui queste proposte tendono a fissare almeno i criteri orientanti che la formulazione definitiva, a esito della mediazione, finisce per recepire.

I punti salienti riguardano la regolazione dell'edilizia residenziale. I nuovi edifici dovranno essere costruiti, a partire dal 2028, per soddisfare il parametro delle *emissioni zero* (con un termine breve, al 2026, per le proprietà di autorità pubbliche). Gli edifici residenziali già esistenti dovranno ottenere il passaggio in classe E entro il 2030 e addirittura in classe D per il 2033. A mente lavicenda applicativa dell'art. 19 D. l. 19 maggio 2020, n. 34 (cd. *Superbonus*), che sta determinando rallentamenti nelle forniture oltre che crescenti profili di contenzioso, il termine sembra irrealistico. Ed è ancora più improbabile che l'attuazione degli scatti di fascia energetica sia più efficace per gli edifici non residenziali (categoria particolarmente eterogenea nel diritto degli Stati membri), laddove il termine previsto è per il 2027 quanto alla classe E, nonché del 2030 per la classe D.

Le clausole di esclusione dal perimetro oggettivo della proposta, se non fossero letteralmente menzionate nel testo, sarebbero comunque inevitabili. Tra gli edifici non sottoposti all'*iter* di efficientamento figurano i monumenti, gli edifici di valore architettonico o storico, gli edifici tecnici e di utilizzo temporaneo, nonché l'edilizia sociale pubblica allorché l'aumento del canone derivante dai lavori di ammodernamento superi il risparmio in bolletta energetica. Si tratta di un parametro di esclusione che rischia di sconfessare ogni normativa sul punto sin dall'impianto, perché si ammette che l'efficienza energetica potrebbe corrispondere a un eccessivo aumento del valore immobiliare o del canone di locazione.

Tra le categorie escluse, risultano al momento anche le **chiese e gli altri luoghi di culto**. Sorvolando in questa sede sulla sbrigativa qualificazione, che non tiene conto della crescente differenziazione edilizia in materia di culti, tale eccezione appare coerente con la destinazione non residenziale dei luoghi sacri o adibiti a funzioni religiose di qualsivoglia natura, nonché con la previsione di cui all'art. 17 TFUE. Essa si configura, come noto, quale clausola di salvezza dei diritti oggettivi statali in materia di chiese, associazioni o comunità religiose, organizzazioni filosofiche e non confessionali. L'eventuale disciplina prevista in direttiva per gli edifici di culto – fosse pure la medesima prevista per gli altri edifici non residenziali – potrebbe trovare ostacolo nelle disposizioni dei diritti interni, sia di promanazione unilaterale, sia, come nel sistema italiano, in caso di accordi con le confessioni religiose approvati in legge (art. 7 Cost., u. cpv.; art. 8 Cost., III).

I miglioramenti energetici nell'edilizia residenziale dovranno essere apportati all'ingresso di un nuovo inquilino o al momento della vendita o in caso di ristrutturazione dell'edificio. Se delle prime due circostanze possono prefigurarsi le conseguenze economiche (l'aumento delle locazioni immobiliari e il rallentamento della compravendita per costi insostenibili alle parti contraenti), l'ultima ipotesi sembra potenzialmente in contrasto con le disposizioni di diritto comune che a vario titolo forniscono una disciplina economicamente incentivante e promozionale a beneficio della manutenzione edilizia (argomentando *a contrario*, ad esempio, l'art. 2053 C. C., che prevede una responsabilità speciale per il proprietario in caso di danno da rovina di edificio cagionata, tra le altre, per difetto di manutenzione).

Domenico Bilotti