

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 m² 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.