

Se stai pensando di vendere o comprare casa, o semplicemente vuoi tutelare il valore del tuo patrimonio immobiliare, la **Direttiva Case Green** (ufficialmente *Energy Performance of Buildings Directive* - EPBD) rappresenta un'importante bussola per orientare i tuoi investimenti futuri. Di seguito facciamo chiarezza sulle basi della normativa, su come sta trasformando il mercato immobiliare e su cosa sapere per proteggere il valore della tua casa.

## 1. Le Basi della Normativa: Cosa Prevede la Direttiva?

L'obiettivo principale dell'Unione Europea è raggiungere la **neutralità climatica entro il 2050**, azzerando le emissioni del parco immobiliare. A differenza delle prime bozze che imponevano rigidi obblighi di classe energetica per i singoli cittadini, la versione definitiva approvata affida agli Stati membri il compito di guidare la riduzione dei consumi medi degli edifici residenziali.

In sintesi, la normativa richiede:

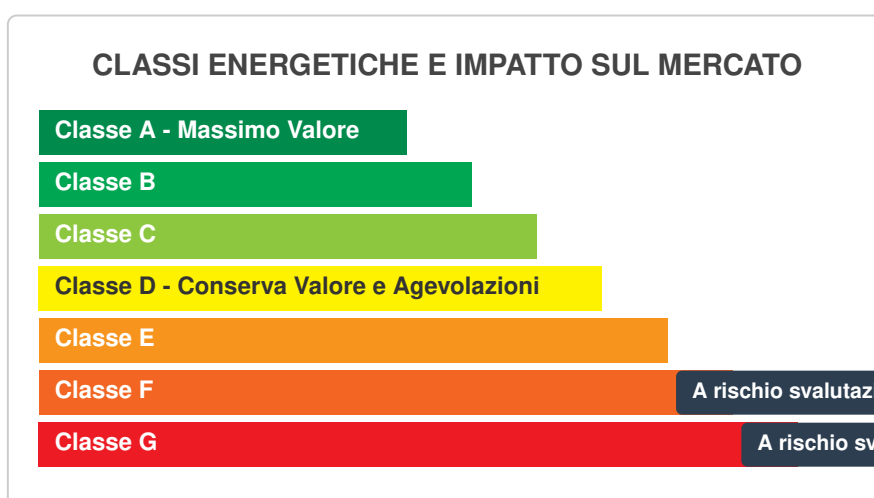
- Una riduzione del consumo medio di energia primaria per le case del **16% entro il 2030** e del **20-22% entro il 2035**.
- Che almeno il 55% di questa riduzione derivi dalla riqualificazione degli edifici con le prestazioni peggiori (le attuali classi E, F e G).
- L'addio graduale alle caldaie a combustibili fossili (metano/gasolio) entro il 2040, con lo stop alle agevolazioni fiscali per questi impianti già in atto.

Non c'è un obbligo coercitivo immediato di ristrutturare per poter vendere o affittare, ma il mercato si sta già muovendo di conseguenza e la classe energetica è diventata un fattore competitivo primario.

## 2. Come l'Efficienza Energetica Influenza il Valore degli Immobili

Oggi, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è più solo una formalità burocratica, ma un vero e proprio indicatore di valore economico. Il mercato si sta polarizzando, creando due fenomeni distinti:

Fenomeno di Mercato	Descrizione dell'Impatto attuale	Variazione del Valore
"Green Premium"	Le case in classe <b>A, B, C e D</b> sono molto ambite. Offrono comfort elevato, bollette basse, conservano efficacemente il valore nel tempo e godono di pari condizioni creditizie agevolate sui mutui bancari.	<b>+10% / +15%</b> sul prezzo medio, con tempi di vendita dimezzati.
"Brown Discount"	Gli immobili nelle classi più basse (F e G) subiscono una svalutazione poiché gli acquirenti mettono in conto i costi futuri di ristrutturazione.	<b>-15% / -20%</b> in fase di trattativa, con tempi di permanenza lunghi sul mercato.



### 3. Perché Riquilibrare Oggi è l'Investimento Più Sicuro

Se sei proprietario di un immobile da rimettere a nuovo o da vendere, la riqualificazione energetica non deve essere vista come un obbligo punitivo, ma come una mossa strategica ed economica di lungo termine:

- **Protezione del Capitale:** Eviti che il tuo immobile subisca una svalutazione drastica nei primi 5-10 anni rispetto alle nuove costruzioni.
- **Vantaggio Competitivo:** Una casa riqualificata spicca immediatamente negli annunci immobiliari in un mercato in cui la maggior parte dell'offerta è ancora vecchia e dispendiosa.
- **Risparmio Quotidiano e Comfort:** Si riducono immediatamente e drasticamente i costi delle utenze mensili, migliorando il microclima interno (assenza di spifferi e muffe).

### 4. Prossimi Step e Cosa Aspettarsi dal Futuro

La Direttiva sta entrando stabilmente nel vivo delle agende nazionali. Ecco i tre pilastri su cui si concentreranno i primi step normativi ed economici:

## 1. Piani Nazionali di Ristrutturazione

L'Italia implementerà traiettorie specifiche definendo nuovi incentivi fiscali dedicati in sostituzione dei vecchi bonus, per supportare i condomini e l'edilizia privata nel salto di classe.

## 2. Edifici Nuovi a "Emissioni Zero"

Dal 2030, tutti i nuovi edifici residenziali privati dovranno essere costruiti secondo lo standard ZEB (Zero Emission Buildings), rendendo l'alta efficienza lo standard minimo di legge.

## 3. Mutui e Finanziamenti Agevolati

Gli istituti di credito stanno progressivamente ampliando l'offerta di "Mutui Green" con tassi d'interesse ridotti per l'acquisto di immobili altamente efficienti (classi A, B, C e D) o per il finanziamento dei relativi lavori di efficientamento.

*Inoltre, con i nostri partner professionali, siamo in grado di riqualificare il tuo immobile elevando la classe energetica, aumentandone significativamente il valore e migliorando drasticamente il comfort abitativo.*

### **Vuoi sapere quanto vale oggi la tua casa alla luce della normativa?**

La nostra agenzia immobiliare è a tua disposizione per una valutazione tecnica e commerciale dettagliata, aiutandoti a pianificare al meglio il futuro del tuo patrimonio.



**Dai Valore alla tua casa con Lario Immobili**