

SCENARIO REGOLATORIO E CLIMATICO 2027: IL NUOVO QUADRO DI RIFERIMENTO PER LA PROMOZIONE IMMOBILIARE E LA COSTRUZIONE IN SPAGNA

Visione 2027: cosa attende un promotore/costruttore residenziale in Spagna?

Nel 2027, sebbene non vi sia un obbligo legale generale di acquistare crediti di carbonio, il regolatore –e il mercato– ti avranno già messo con le spalle al muro. Non si tratta di volontarismo: l'impronta di carbonio, la progettazione a basse emissioni e la trasparenza in materia di sostenibilità diventano parte integrante della norma.

Cosa significa, in termini generali?

- I nuovi edifici devono dichiarare la propria impronta di carbonio sull'intero ciclo di vita: nasce il cosiddetto "documento d'identità climatico".
- Nel 2027 il Governo predisporrà una roadmap con limiti massimi di CO₂ per tipologia edilizia, obbligatori dal 2030 –con effetti immediati sulle scelte progettuali e decisionali attuali.
- Molte imprese di costruzione saranno obbligate a calcolare la propria impronta di carbonio aziendale, registrarla nel registro ufficiale e presentare piani di riduzione.
- Se sei una grande impresa o una società quotata –o anche una PMI quotata di medie dimensioni– dovrai presentare un reporting di sostenibilità completo (emissioni, piano climatico, allineamento alla Tassonomia UE).
- Il prezzo del carbonio entra in gioco tramite l'ETS2: non ricadrà direttamente su di te, ma renderà più costosa la gestione di edifici poco efficienti.
- I crediti di carbonio non sono obbligatori per legge, ma possono diventare un requisito indiretto –gare pubbliche, richieste di banche o fondi verdi–.

In sintesi: nel 2027 la legge non ti obbliga ad acquistare crediti, ma il contesto regolatorio e finanziario spinge chiaramente in questa direzione.

Quadro normativo con impatto diretto sul settore nel 2027

1. Legge 7/2021 sul Cambiamento Climatico e la Transizione Energetica + Regio Decreto 214/2025: impronta aziendale

- La Legge 7/2021 fissa l'obiettivo della neutralità climatica entro il 2050. Parte di questo percorso richiede al Governo di definire quali imprese debbano rendere pubblico il proprio impatto di carbonio e i relativi piani di riduzione.



- Il Regio Decreto 214/2025 aggiorna e rafforza il sistema: registro obbligatorio per determinate imprese, con obbligo di calcolo dell'impronta (almeno scope 1 e 2), registrazione ufficiale e sviluppo di un piano di riduzione.
- In pratica: se la tua società di sviluppo immobiliare supera determinate soglie (occupazione, fatturato, consumi), nel 2027 sarai obbligato a rispettare tutti questi adempimenti.
- Importante: l'obbligo riguarda l'impresa in quanto tale –non il singolo edificio– e coesisterà con l'impronta di carbonio degli immobili.
- Inoltre, alcune comunità autonome (Andalusia, Canarie, ecc.) impongono già obblighi aggiuntivi, rendendo la regolamentazione ancora più stringente a seconda dell'area geografica.

2. Codice Tecnico dell'Edilizia (CTE) 2026 + Direttiva europea EPBD: impronta dell'edificio

- La Spagna recepisce la Direttiva EPBD, che impone edifici a “emissioni zero” dal 2028 (edifici pubblici) e dal 2030 (nuove costruzioni).
- Il nuovo Documento di Base sulla Sostenibilità Ambientale (DB-SA) richiede, a partire dal 2026, il calcolo del Potenziale di Riscaldamento Globale (PRG) lungo l'intero ciclo di vita dell'edificio.
- Ogni nuovo edificio deve registrare la propria impronta di carbonio insieme al certificato energetico: nasce così il cosiddetto “documento d'identità climatico”.
- Nel 2027 il Governo dovrà presentare la roadmap con i limiti di CO₂ per tipologia; tali limiti diventeranno obbligatori dal 2030.
- In parallelo, la EPBD stabilisce che dal 2028 gli edifici superiori a 1.000 m² dovranno disporre di una valutazione LCA completa –estesa a tutte le nuove costruzioni dal 2030.

Per te, promotore residenziale, questo significa che tutti i progetti 2027-2029 dovranno avere una progettazione “carbon-fit”: materiali, processi, consumi ed end of life. Nulla resta escluso.

3. CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive): reporting obbligatorio per molte imprese di sviluppo

- La CSRD amplia in modo significativo il numero di imprese obbligate a rendicontare la sostenibilità: grandi imprese dal 2025, PMI quotate dal 2027.
- Se la tua impresa rientra nel perimetro, dovrà rendicontare:
 - le emissioni di gas serra (scope 1, 2 e parte dello scope 3: materiali, utilizzo degli edifici, ecc.),
 - un piano di transizione climatica allineato agli obiettivi 2030/2050,
 - l'allineamento alla Tassonomia dell'Unione Europea (ad esempio edifici con una domanda energetica almeno del 10% inferiore allo standard NZEB),



- i rischi –climatici, regolatori, costo del carbonio, obsolescenza energetica, ecc.

Non si tratta di un requisito facoltativo: è un obbligo. Nel 2027 starai preparando il report relativo all'esercizio 2026.

4. ETS2 per l'energia degli edifici: il costo del carbonio ricade sull'utente

- Il sistema ETS2 sarà operativo già nel 2027: i fornitori di combustibili per edifici (gas, gasolio, ecc.) dovranno acquistare quote di emissione.
- Sebbene il promotore non abbia un obbligo diretto, gli edifici progettati male – poco efficienti – saranno penalizzati: costi energetici più elevati, minore attrattività commerciale, rischio di “asset stranded”.

E i crediti di carbonio? Obbligo o volontarietà?

Cos'è un credito di carbonio

Un credito equivale a una tonnellata di CO₂ evitata o assorbita e serve a compensare le emissioni residue nei mercati volontari o regolati. In Spagna esiste un registro nazionale con sezioni dedicate all'impronta aziendale, all'assorbimento e alla compensazione.

Obbligatorietà nel 2027

- Nel 2027 non esiste un obbligo generale per i promotori di acquistare crediti di carbonio.
- Tuttavia, in alcuni casi può diventare un requisito contrattuale:
 - gare pubbliche che richiedano la compensazione di parte dell'impatto,
 - finanziamenti verdi che esigano asset “net-zero” o compensati.

In sostanza, anche se la legge non lo impone esplicitamente, il contesto regolatorio e finanziario spinge a considerare seriamente la “C” dell’ESG: la compensazione.

Cosa fare in pratica?

Volontario sì –e fortemente consigliato.

- Può coprire la quota di emissioni che non è ancora possibile evitare (soprattutto nei materiali).
- Migliora il posizionamento nei confronti di investitori, banche e stazioni appaltanti pubbliche.
- Consente di presentarsi come promotore impegnato nella “costruzione net-zero”, un valore sempre più rilevante.



Cosa cambia davvero per te nel 2027

A livello aziendale

- Se superi determinate soglie: obbligo di calcolare l'impronta aziendale annuale, registrarla ufficialmente e pubblicare un piano di riduzione.
- Se rientri nella CSRD: preparati a report completi (emissioni, rischi, piani climatici, allineamento alla Tassonomia).

A livello di progetto / edificio residenziale

- Ogni nuovo edificio: calcolo del PRG / impronta di carbonio di ciclo di vita fin dalla fase di progettazione.
- I progetti 2027-2029 devono già integrare dati di carbonio solidi: materiali, involucro, sistemi, efficienza, fine vita.
- È necessario rivedere capitolati e contratti con i fornitori: richiedere EPD, dare priorità a materiali a bassa impronta (legno, prefabbricati, soluzioni efficienti, ecc.).
- Tieni presente che ciò che progetti oggi determinerà la tua capacità di rispettare i limiti di CO₂ obbligatori dal 2030.

A livello di mercato / finanziamento

- Banche e fondi non guardano più solo al prezzo al metro quadro: cercano edifici "verdi", allineati alla Tassonomia UE.
- Un edificio inefficiente non è più solo costoso da costruire: può diventare una passività –maggiori costi operativi, rischio di obsolescenza, minore attrattività in rivendita.

Checklist pratica per "mettersi in pari" SUBITO

(per un promotore di medie dimensioni nel 2027)

1. Impronta aziendale

- Implementare una metodologia per il calcolo delle emissioni annuali (scope 1, 2 e principali categorie dello scope 3: materiali, trasporti, rifiuti).
- Se rientri nel perimetro: iscrizione al Registro ufficiale e sviluppo di un piano di riduzione con obiettivi chiari a medio termine.

2. Impronta degli edifici

- Adottare fin da ora uno strumento LCA (ad esempio One Click LCA –o equivalente) per il calcolo di PRG/WLC dalla fase di progettazione.



- Rivedere e modificare i capitolati: richiedere EPD, privilegiare materiali sostenibili (legno strutturale, prefabbricazione, soluzioni a bassa impronta), ottimizzare i processi costruttivi.

3. Strategia di compensazione (crediti di carbonio) – volontaria, strategica

- Definire una gerarchia: evitare → ridurre → compensare le emissioni residue con crediti di qualità, verificati, preferibilmente del registro nazionale.
- Valutare l'opportunità di posizionarsi come promotore di “costruzione net-zero”: ottenere vantaggi nelle gare, accedere a finanziamenti verdi o green bond.

4. Preparazione CSRD / Tassonomia UE

- Attivare fin da ora sistemi interni di raccolta dati: energia, acqua, rifiuti, materiali, emissioni –per asset/progetto.
- Verificare che i progetti rispettino i criteri di eleggibilità: efficienza energetica, basse emissioni, assenza di “danno significativo”, ecc.

Conclusione: il 2027 non è la fine del percorso, ma un punto di svolta

Se operi nel settore della promozione e costruzione residenziale, il 2027 non avrà nulla a che vedere con il 2022. Non si tratta semplicemente di rispettare un ulteriore obbligo –è una trasformazione strutturale.

Il futuro non riguarda il “se compro crediti, sono a posto”. Riguarda il progettare, costruire e gestire con il carbonio (e i costi) sotto controllo. Le imprese che lo interpreteranno come un'opportunità –per differenziarsi, allinearsi agli investitori, risparmiare nel lungo periodo e contribuire a una sostenibilità reale– guadagneranno terreno.

Come si dice nel settore: il carbonio non è più solo una cifra su un foglio, ma parte integrante del costo reale e del valore del prodotto. E chi lo capisce sarà chi sopravviverà e prospererà.

NEXUS GREEN ENERGY