

Certificazione energetica

→ Compravendite, affitti e professionisti

Una pagella dà i voti alla casa «green»

Obbligo più ampio con la fine della possibilità di autocertificare che l'immobile è in classe G

Valeria Uva

Ormai fa parte del corredo di ogni immobile immesso sul mercato immobiliare: l'Ace, l'attestato di certificazione energetica è un documento obbligatorio per chi vuole vendere la propria abitazione, per i costruttori e i progettisti che ne costruiscono di nuovi e anche per chi vuole sfruttare le detrazioni fiscali per alcuni degli interventi di risparmio energetico del 55% in vigore fino al 30 giugno prossimo.

Dal 28 dicembre scorso, poi, a causa di una procedura di infrazione aperta contro l'Italia da Bruxelles, non si può più neanche «barare» sulla pagella dei consumi: da quella data, infatti, è venuta meno la possibilità per i proprietari di evitare l'attestato, autocertificando la classificazione del bene nella classe più bassa, la G. Una strada fino a

quel momento perseguita da molti, soprattutto dai proprietari di immobili di vecchia data che anche dopo la diagnosi del tecnico sarebbero comunque risultati nella classe G.

Dal canto suo, finora il mercato immobiliare si è dimostrato poco sensibile all'etichetta green dell'edificio, se non nelle classi di assoluta eccellenza (si veda l'articolo a fianco) e la certificazione energetica è rimasta nella categoria degli obblighi burocratici. Complice la crisi, il crollo delle compravendite, la mancanza di liquidità per intervenire sull'efficienza degli edifici e una scarsa informazione sulle finalità stesse del certificato, di fatto non è stato centrato l'obiettivo per il quale questo documento era nato: orientare gradualmente i consumatori verso edifici meno energivori e contribuire così a ridurre l'inquinamento che deriva dal riscaldamento e dal raffrescamento.

I soggetti obbligati

L'Ace è un documento non eludibile in diverse circostanze. Innanzitutto rappresenta il passaporto per ottenere la detrazione fiscale del 55% quando si interviene sull'isolamento di pareti, tetti e solai. In questo caso

il certificato che attesta il miglioramento dei consumi va inviato all'Enea, pena la perdita del vantaggio fiscale. Anche alcuni contributi diretti del nuovo conto termico quali quelli legati alla sostituzione degli impianti di riscaldamento sono condizionati alla presentazione del certificato.

Nei contratti di locazione il locatore è tenuto a consegnare l'Ace all'affittuario, ma solo se il documento esiste già. Nelle compravendite ogni immobile va «dotato» del certificato, anche se la legge non chiede di allegarlo al rogito. Resta in capo al notaio il dovere di vigilare sul rispetto di questo adempimento. Classe energetica e indice dei consumi sono obbligatori anche negli annunci sia per la compravendita che per l'affitto. In pochi lo fanno, però, anche a causa dell'assenza di sanzioni.

Il quadro normativo

Lo scenario era e resta confuso anche dopo l'eliminazione dell'autocertificazione. Forse mai come in questo campo, forti an-

che della latitanza delle regole uniche statali, diverse Regioni si sono sbizzarrite a produrre leggi e delibere per normare (ognuna a modo suo, o quasi) gli obblighi di certificazione, i controlli, le sanzioni.

Non c'è accordo, né uniformità nemmeno su cosa va certificato e in che modo: si va da un sistema rigido come il modello Casaclima che impone la certificazione di interi stabili, ad esempio, a quello friuliano che introduce anche la variabile della sostenibilità ambientale tra i parametri di giudizio.

A complicare il quadro su cui questa guida pratica intende fare chiarezza c'è ora anche l'ultimo decreto varato il 15 febbraio scorso, quello che definisce i requisiti per diventare certificatori energetici: un lungo elenco di lauree e titoli abilitanti, che però vale a metà. In molte Regioni e Province autonome restano in vigore regole differenti (spesso in contrasto tra loro), rendono così un fatto «localistico» l'accesso alla professione di certificatore energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

25%

Spesa in bolletta per la classe G

In venti anni i consumi assorbono un quarto del valore di mercato

OGGI IN REGALO

Certificazione energetica:
così cambiano gli obblighi
per chi vuol vendere casa

► in Norme e tributi



Le tre mosse

Gli aspetti chiave della certificazione energetica

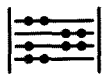
01 L'obbligo di dotarsi del certificato

L'attestato di certificazione energetica (Ace) è obbligatorio in questi casi: vendita di un immobile, agibilità di una nuova costruzione, richiesta di benefici fiscali o incentivi (detrazione 55% o conto termico). Dal 28 dicembre per le compravendite non è più consentito autocertificare l'appartenza dell'immobile alla classe più bassa, la G. Già

l'annuncio di vendita o di affitto deve riportare la classe energetica dell'immobile (ma senza sanzioni). Nelle compravendite le parti possono accordarsi in modo che l'onere dell'Ace spetti all'acquirente. Nella nuova costruzione invece l'assenza del documento preclude il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune.

215 euro/mq

Risparmio in bolletta in 20 anni per passaggio dalla classe G alla C

02 La diagnosi energetica per gli incentivi al miglioramento

L'Ace (attestato di certificazione energetico) è uno dei documenti necessari se si vuole usufruire dell'incentivo fiscale per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ovvero della detrazione del 55% delle spese sostenute (comprese quelle per la redazione del documento stesso). Detrazione confermata fino al 30 giugno (dopo prevista al 36%).

Il certificato è necessario per la coibentazione di tetti, pareti e solai, mentre non è richiesto per l'installazione di pannelli solari termici, la sostituzione degli infissi in singole unità (ma serve per i condomini), la sostituzione degli impianti di riscaldamento. Anche i contributi del conto termico sono legati (in alcuni casi) alla presentazione della diagnosi energetica e del certificato.

55%

Recuperabile per le spese di redazione del certificato

03 I requisiti da controllare per scegliere il professionista

Il Governo ha varato il 15 febbraio le regole per i certificatori energetici. Oltre a garantire imparzialità e indipendenza rispetto al committente, il professionista deve avere una serie di lauree (12 quelle abilitanti a livello nazionale, praticamente tutte quelle tecniche del vecchio e nuovo ordinamento). Alcune lauree sono direttamente

abilitanti, altre vanno integrate con un corso di formazione. Ma nelle sette Regioni e Province autonome che hanno già varato proprie regole per i certificatori continuano a valere i requisiti fissati a livello locale, sia per i titoli abilitanti che per l'obbligo e la durata del corso di formazione. In questo caso il certificatore va scelto nell'elenco regionale.

12

Lauree e diplomi abilitanti per i certificatori

Il mercato. La scarsa incidenza delle prestazioni

Finiture, panorama e posizione: il prezzo dimentica i consumi

Michela Finizio

Il risparmio energetico incide ancora troppo poco sul valore commerciale di un immobile. Nonostante l'obbligo di indicare i consumi negli annunci immobiliari di vendita sia entrato in vigore ormai da oltre un anno (1° gennaio 2012), l'efficienza ancora non sembra influenzare le scelte dei potenziali acquirenti in cerca di una casa. Tranne che per classi energetiche molto elevate.

Nell'arco di 20 anni, un immobile in classe energetica G (la più bassa, quindi la meno efficiente) "consuma" circa un quarto del suo valore di mercato. I costi della bolletta erodono il 13,6%, invece, del valore di un immobile in classe F, e un decimo di un immobile in classe E. Al contrario, un edificio modello certificato A+ richiede appena 15 euro al metro quadro per essere scaldato per 20 anni e produrre acqua calda sanitaria. Si tratta di stime, elaborate da Enea in collaborazione con I-Com e Assoimmobiliare, ma del tutto verosimili se prendiamo in considerazione una palazzina residenziale alimentata a metano e calcoliamo i consumi medi durante l'inverno.

Se il "valore aggiunto" di un immobile efficiente fosse correlato ai suoi consumi spalmati su 20 anni (durata media di un investimento immobiliare), un'abitazione in classe A+ potrebbe costare anche il 18% in più rispetto a una in classe G. È ancora difficile immaginare, però, che un potenziale acquirente spenda oggi tanto di più se la convenienza - rispetto a un immobile meno efficiente e meno costoso - si concretizza solamente dopo vent'anni. Ancor di più per classi energetiche inferiori (classe C o B), dove i vantaggi in bolletta non sono altrettanto incisivi.

Eppure i venditori, esaminan-

do l'offerta su Immobiliare.it, cercano di differenziarsi sul mercato; tra un bilocale dello stesso tipo in classe C (quindi un buon usato) e uno in classe A la variazione media di prezzo è del 21,6 per cento. «Oggi - afferma Carlo Giordano di Immobiliare.it - il mercato è polarizzato sulle classi estreme». Per il momento, però, solo il 53% degli oltre 750mila annunci online contiene l'indice di prestazione energetica, e scegliere una classe C piuttosto che una F (che garantisce un risparmio medio di 900 euro all'anno) «sembra un affare solo nell'orizzonte di molti anni», conclude Giordano.

La qualità energetica fa la differenza nella determinazione del prezzo «solo per classi energetiche elevate» oppure in caso di ristrutturazioni di edifici particolarmente degradati o in zone periferiche; nei centri storici delle grandi città l'etichetta green è considerata «trascurabile»: a dirlo sono gli operatori, in un sondaggio realizzato da Assoimmobiliare.

Di fatto, a parità di location, vicinanza ai trasporti o contesto sociale, ci sono alcune variabili capaci di incidere maggiormente nella determinazione del prezzo finale di vendita di un'abitazione: le buone finiture pesano circa il 12%; la vista mozzafiato incide fino al 20%; l'esposizione anche il 10%, e così via. Confrontando il peso del risparmio energetico con questi indicatori, appare evidente come il primo ancora non abbia lo stesso impatto. E sia molto più difficile da ripagare nel tempo. I potenziali acquirenti, in un mercato in cui le compravendite sono crollate del 25% circa nel 2012, non sono disposti a pagare molto di più per una etichetta di cui ancora non riescono a toccare con mano - in tempi rapidi - i benefici economici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I requisiti. Il nuovo decreto statale e le norme regionali

La formazione dei tecnici

Ingegneri, architetti, geometri e periti, ma anche laureati in matematica, chimica, fisica, scienze della natura e diplomati in istituti tecnici.

È molto ampia la gamma dei titoli che permettono di accedere alla professione di certificatore energetico, e include praticamente tutte le lauree e i diplomi a carattere tecnico-scientifico. Il 15 febbraio scorso il Governo, con un decreto atteso da molti anni, ha dettato i requisiti che consentono di svolgere questa attività.

Ma non si tratta di regole valide su tutto il territorio nazionale: riguarderanno infatti solo le

Regioni che non hanno già disciplinato la materia. Nelle altre (e non sono poche poiché annoverano quasi tutte la Autonomie del Centro-Nord più la Puglia) si applicano invece le norme regionali, che prevedono percorsi di formazione talvolta anche molto distanti l'uno dall'altro.

Un quadro variegato che la Guida+ multimediale «Come si diventa certificatori energetici» rappresenta nel dettaglio, specificando quali sono i requisiti previsti dalla normativa statale e le Regioni in cui si applicano.

La Guida+ disegna inoltre il quadro di tutte le regole regiona-

li e spiega, come è possibile, essendo accreditati in una Regione, esercitare questa professione anche nelle altre.

A ogni Autonomia viene dedicato un approfondimento specifico che elenca i titoli di studio, illustra i corsi di formazione, con grafici, video e tabelle esplicative. La parte relativa alla documentazione raccoglie tutta la normativa, statale e regionale, arricchita dalle note esplicative.

Uno strumento completo per comprendere come poter svolgere una professione sempre più richiesta e ambita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE OFFERTE DEL SOLE 24 ORE.COM

www.ilsole24ore.com/guidepiu

Le Guide+

Titoli di studio e corsi, Regione per Regione

La mappa completa di tutte le regole statali e regionali che dettano i requisiti per diventare un certificatore energetico, con l'elenco dettagliato dei titoli di studio, dei corsi di formazione e dei sistemi di accreditamento. La Guida+ è acquistabile a 7 euro sul sito:

www.ilsole24ore.com/guidepiu



Prezzo: 7 euro

DOMANDE E RISPOSTE

1 Gli annunci immobiliari

Quali sono le informazioni obbligatorie negli annunci immobiliari di vendita o affitto?

Negli annunci di vendita o di affitto di immobili (carta, online e affissioni) il Dlgs 28/2011 ha introdotto l'obbligo di indicare, l'Ipe (indice di prestazione energetica) che misura i consumi. L'obbligo non è sanzionato a livello nazionale. Fa eccezione la Lombardia, in cui va indicata anche la classe, e si rischiano multe fino a 5 mila euro.

2 La caldaia e il bollino

Il certificato energetico è necessario per la detrazione del 55% sulla nuova caldaia a condensazione?

No. L'intervento di sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento con un modello più efficiente a condensazione usufruisce fino al 30 giugno 2013 della detrazione fiscale del 55%, senza necessità dell'attestato di certificazione energetica, al pari della sostituzione degli infissi o della installazione di pannelli solari.

3 Il garage senza vincoli

Anche la vendita del posto macchina può avvenire solo con il certificato energetico?

Alcune categorie di immobili, non adatte all'uso non abitativo, sono esonerate dall'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica. Tra queste i box, i posti macchina coperti, i depositi e gli immobili a rustico, privi cioè di rifiniture o impianti tecnologici, che devono essere indicati come tali nel rogito.

I CONTRATTI**Gli adempimenti**

Stop alle compravendite senza stima dei consumi

Ogni immobile deve essere dotato del certificato

Augusto Cirila

La certificazione energetica si allinea agli obblighi europei. Dallo scorso 28 dicembre il venditore non può più dichiarare che il proprio immobile è un "colabrodo termico" per evitare di predisporre la pagella verde. La possibilità era stata introdotta dalle linee guida nazionali (Dm 26 giugno 2009), che consentivano al proprietario dell'immobile di superficie utile inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati di optare per una autodichiarazione sulla classe energetica più bassa, affermando cioè che l'immobile oggetto della compravendita è di classe energetica «G» e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Questa norma non si applicava in alcune Regioni - come Lombardia e Piemonte - dove esistono regole locali più severe di quelle nazionali, ma in buona parte del Paese consentiva di aggirare l'obbligo di dotare gli immobili della certificazione. Da qui una procedura di infrazione aperta da Bruxelles, per incompleta e non conforme attuazione della Direttiva 2002/91/CE sull'efficienza energetica, alla quale ha posto rimedio il Dm del 22 novembre 2012 (pubblicato sulla «Gazzetta ufficiale» n. 290 del 13 dicembre 2012) ed entrato in vigore appunto il 28 dicembre.

Queste ultime vicende vanno lette in parallelo con le altre

che regolano la materia. Infatti, dopo un iniziale rigore da parte del legislatore, manifestatosi attraverso la previsione della nullità di tutti gli atti di trasferimento degli immobili a titolo oneroso qualora agli stessi non fosse stata allegato l'attestato di certificazione energetica (Ace), si è ritenuto di attenuare tale severità e di abrogare dunque le norme che avevano previsto l'obbligo di «allegazione» a carico del venditore.

LA STRETTA

Vietato autodichiarare che il fabbricato è in classe G. La prestazione va indicata anche negli annunci su carta e online

Pertanto, in base alla normativa nazionale, oggi l'obbligo è quello di «dotare» di Ace gli immobili in caso di trasferimento a titolo oneroso, senza poter più ricorrere all'autocertificazione in classe «G».

Salvo i casi di compravendita di immobili nuovi, dove l'obbligo è per legge posto in capo al costruttore e la consegna del certificato energetico deve avvenire contestualmente a quella dell'immobile (si veda l'articolo a fianco), l'onere di dotazione ben può essere posto contrattualmente a carico dell'acquirente, che se ne addossa i co-

sti, in deroga alla disposizione (articolo 6 del Dlgs 192/05) che prevede che la certificazione energetica avvenga «con onere a carico del venditore». Tutto è possibile quindi, purché resti ferma l'assoluta inderogabilità dell'obbligo di fare circolare l'immobile solo se dotato della certificazione energetica, quand'anche l'acquirente intenda espressamente rinunciarvi.

Di conseguenza ora i proprietari di immobili devono comunque produrre l'attestato di certificazione energetica per il trasferimento di immobili, fatta eccezione per box auto, cantine, autorimesse, depositi, ruderi oppure immobili venduti nello stato di «scheletro strutturale», cioè privi delle pareti verticali esterne, o al rustico, cioè mancanti delle rifiniture e degli impianti tecnologici, sempre che così siano qualificati nell'atto notarile.

A livello pratico, è il notaio che assume il ruolo di controllore dell'esistenza del certificato ai fini del rispetto dell'obbligo di dotazione, assumendo il compito di garante della legalità. In tale sua veste, il notaio ha dunque il dovere di informare adeguatamente le parti dei loro diritti e dei loro obblighi in materia di certificazione energetica e di illustrare loro le principali caratteristiche della normativa relativa al risparmio energetico degli edifici.

Quelle descritte finora sono

le norme nazionali, che però vanno coordinate con gli obblighi eventualmente previsti a livello regionale (si veda la tabella nella pagina seguente). Ad esempio, per un alloggio venduto a Roma si seguiranno fedelmente le norme statali. Per un altro venduto a Milano o Torino, l'Ace dovrà essere allegato al rogito.

A questo mosaico normativo, va poi aggiunto un altro tassello. Recependo la direttiva n. 2009/28/CE sulla promozione delle energie rinnovabili, l'articolo 13 del decreto rinnovabili (Dlgs 28/2011) ha previsto - a partire dal 1° gennaio 2012 - l'obbligo di riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica anche negli annunci economici di vendita di edifici o di unità immobiliari (su riviste o volantini, su internet o affissioni a muri e portoni).

A questo proposito, bisogna sottolineare che - alla lettera - va indicato l'indice di prestazione energetica (Ipe) e non anche la classe energetica, da «A» a «G», che pure risulta più facile da comprendere per il consumatore. Inoltre, la mancata indicazione dell'Ipe non è sanzionata a livello nazionale, ma solo da eventuali norme locali. Particolarmente severe quelle della Lombardia, in cui sono previste sanzioni da mille a 5 mila euro per unità immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI**L'obbligo**

Nel momento della compravendita l'immobile deve essere dotato dell'attestato di certificazione energetica (Ace) che indica in quale classe di efficienza si colloca e rende noto l'indice di prestazione energetica (in pratica, i consumi)

I soggetti

Il proprietario deve far redigere l'attestato da professionisti o società abilitate. È ammessa anche la possibilità che l'onere di dotare il bene dell'Ace sia contrattualmente posto a carico dell'acquirente.

Quale documento

Dal 28 dicembre scorso non c'è alternativa all'Ace, all'attestato redatto cioè dai tecnici abilitati, o con le regole nazionali o, se presenti, con quelle regionali. L'autocertificazione del proprietario sul fatto che l'immobile si trova nella classe energetica più bassa è stata cancellata

I controlli

Esclusa la possibilità di dichiarare nullo il rogito senza l'attestato, spetta al notaio informare le parti sull'obbligo e vigilare sul rispetto



GLI ALTRI CASI**1 | I LAVORI**

Passaporto indispensabile per gli incentivi all'efficienza

Dario Acquaro

La certificazione energetica dell'immobile serve anche per gli incentivi fiscali legati all'efficienza energetica degli immobili esistenti.

L'attestato di certificazione rientra infatti, in alcuni casi, tra i documenti da acquisire per accedere alla detrazione del 55% sul risparmio energetico (che per le spese effettuate dal 1° luglio confluirà nel più basso 36%). L'attestato non è necessario per la sostituzione di impianti di riscaldamento (con caldaie a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia), l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda, la sostituzione di finestre in

single unità immobiliari (ma è richiesto per i condomini).

È invece obbligatorio per gli interventi che incidono sulla prestazione energetica: coibentazione su pareti, tetti o solai, riqualificazione energetica globale degli edifici. Per questi lavori l'Ace va conservato, insieme all'asseverazione di conformità. Le spese per la sua redazione rientrano tra quelle detraibili.

Per completare il percorso di accesso al bonus, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, bisogna però trasmettere all'Enea in via telematica - insieme alla scheda informativa - l'attestato di qualificazione energetica (che comprende i dati relativi all'efficienza dell'edificio post-intervento), in base allo schema dell'allegato A del

Dm 19 febbraio 2007.

Specifici incentivi sono previsti per la diagnosi ante intervento e per la certificazione energetica, se abbinate, a certe condizioni, ai lavori agevolati dal conto termico. Con il conto, il Gse (Gestore dei servizi energetici) elargisce un contributo in rate annuali uguali per 2 o 5 anni, per una serie di interventi: sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con altri dotati di pompe di calore; installazione di collettori solari termici; sostituzione di scaldacqua elettrici con quelli a pompa di calore. I rimborsi, sostiene lo Sviluppo economico, in media equivalgono a circa il 40% delle spese sostenute: ma la percentuale reale

dipende molto dai costi di installazione e dalle prestazioni dell'impianto e può rivelarsi inferiore.

La diagnosi energetica preliminare e la successiva certificazione devono corredare la richiesta di incentivo quando l'intervento (eccetto la sostituzione del boiler) è realizzato su interi edifici con impianti di riscaldamento oltre i 100 kW. Le spese sostenute per diagnosi e certificazione da chi si avvale di un finanziamento tramite terzi o di un contratto di rendimento energetico ovvero di un servizio energia, anche tramite una Esco, sono incentivate al 50%, senza concorrere a determinare l'incentivo complessivo. Ma nei limiti del valore massimo erogabile che, per gli edifici residenziali, è di 5 mila euro.

2 | L'AFFITTO

L'obbligo entra anche nel rapporto di locazione

La certificazione energetica ha coinvolto anche i rapporti di locazione, sia nel caso di contratti nuovi che di contratti tacitamente rinnovati. La disciplina sulla certificazione energetica degli edifici si è complicata nelle modalità di gestione con l'introduzione della norma che ha abrogato l'obbligo per il locatore di consegnare la certificazione al conduttore al momento della stipula del contratto, qualora l'immobile locato ne fosse dotato, nonché di quelle che sanzionavano con la nullità del contratto stesso la mancata consegna.

Il Dlgs 28/2011, in modifica dell'articolo 6 del Dlgs 192/05, ha imposto di inserire nei

contratti di locazione una clausola con la quale il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione sulla certificazione energetica degli edifici, solo però nel caso in cui questi, o le singole unità immobiliari locate, siano già dotate dell'attestato.

Per evitare che questa clausola diventi di mero "stile", senza riscontro nella pratica, è opportuno che il locatore, al momento della stipula del contratto, continui a consegnare al conduttore una copia della certificazione energetica dell'immobile, anche in difetto di uno specifico obbligo in tal senso: tra

l'illustrare il contenuto della certificazione e consegnarla, lo sforzo richiesto al locatore è davvero minimo, ma senza dubbio utile per evitare possibili future contestazioni.

L'obbligo di redigere e di mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica resta per la locazione di quegli immobili non esonerati dalla legge (articolo 3, Dlgs 192/05).

Peraltro, diverse Regioni hanno dettato obblighi specifici che si sostituiscono a quelli nazionali (si veda la tabella nella pagina seguente). Ad esempio, nella Regione Lombardia, dove peraltro l'obbligo di consegna al conduttore dell'Ace è anche sanzionato (da 2.500 a 10 mila

euro), dal 1° marzo l'attestato deve essere sottoscritto con firma elettronica e non può più essere firmato manualmente. La novità è contenuta nel decreto dirigenziale n. 9433 del 23 ottobre 2012. Anche negli annunci di offerta di locazione devono essere specificate le caratteristiche energetiche dell'immobile da affittare, così da consentire al conduttore di valutare la convenienza dell'affare. Il che significa che già sui cartelli «Affittasi» e sugli annunci su giornali o riviste specializzate, deve essere indicata la classe energetica dell'unità immobiliare offerta in locazione.

A.Ci.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3 | LE COSTRUZIONI

Se manca la diagnosi «verde» il nuovo fabbricato è inagibile

Maria Chiara Voci

Non si tratta di un semplice adempimento burocratico: gli edifici nuovi e completamente rinnovati non possono, infatti, ottenere l'agibilità, se manca l'attestato di certificazione energetica.

L'obbligo di produrre il documento ricade sul costruttore, che terminato il cantiere, deve consegnare l'Ace (attestato di certificazione energetica) agli uffici del Comune per avere la dichiarazione di fine lavori. Il certificato deve essere redatto da un professionista indipendente secondo le norme fissate dal Dlgs 192/2005: nelle Regioni che

hanno però un proprio sistema di certificazione, l'Ace deve essere compilato secondo il sistema di calcolo o comunque sulla base delle norme stabilite a livello locale. Così anche in territori come il Friuli Venezia Giulia (che pur si è adeguato alla norma nazionale sull'Ace, ma che ha però messo in piedi un protocollo regionale Vea per la sostenibilità ambientale, che ricalca i requisiti del protocollo Itaca) per le nuove costruzioni, è obbligatorio redigere il certificato in versione locale.

Altro obiettivo imprescindibile è la qualità del fabbricato: la norma di legge prescrive per gli immobili nuovi il raggiungimento di un

livello di prestazione minima pari alla classe energetica C. Ma ci sono territori, come la Provincia di Bolzano, in cui è richiesta la classe Casaclima B.

Ottenuta l'agibilità, l'Ace deve poi essere inserito anche nell'annuncio di vendita. Infine, all'atto di rogito, il documento - deve essere consegnato all'acquirente. Insieme a un'altra certificazione, regolata dal Decreto del ministero dello Sviluppo 22 gennaio 2008, n. 37, che prevede che tutti gli impianti siano realizzati «a regola d'arte», rilasciata dalla ditta installatrice. L'Ace in realtà deve essere formalmente consegnato dal costruttore all'atto di presa di

possesso dell'appartamento da parte dell'acquirente. Quindi se i lavori non sono ancora conclusi alla data del rogito l'attestato può essere anche consegnato dopo, purché l'impegno venga registrato dal notaio. In caso di mancata consegna agli uffici comunali dell'Ace, l'edificio non è agibile. L'acquirente potrà far causa al costruttore e chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo.

In caso di mancata consegna o di Ace falso (che dichiara una classe non rispondente al vero) le sanzioni a carico del costruttore sono salate e possono arrivare fino a 30mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL TECNICO

Scelta del professionista, la parcella non è tutto

Barbara D'Amico

Per un privato interessato a scegliere il professionista cui affidare la certificazione energetica, la strada è duplice e, per assurdo, completamente opposta. Chi vive in una Regione con un sistema locale per il rilascio degli Attestati di certificazione (si veda la tabella in alto), dovrà semplicemente affidarsi a uno dei professionisti abilitati e iscritti all'elenco del territorio in cui è ubicata l'abitazione: in diversi casi, gli elenchi sono pubblicati sul sito internet della Regione e suddivisi per Provincia e/o Comune.

Al contrario, in tutti gli altri casi, il raggio di ricerca è vasto e, in mancanza di un professionista di riferimento fra amici e conoscenti, la via più rapida è cercare su internet. Anche in assenza di elenchi regionali ufficiali, basteranno pochi click per

accorgersi che la disponibilità è vasta: la rete abbonda di proposte da parte di società e studi di tecnici. Per ottenere un preventivo spesso basta compilare online una mascherina, inserendo metrature e tipologia del fabbricato da analizzare. Oltre al fatto che, ormai, anche siti di occasioni a prezzi scontati propongono ai consumatori Ace a prezzi davvero stracciati.

A leggere i prezzi, per un appartamento la spesa per un Ace può addirittura oscillare fra i 50 e i 350 euro e salire anche a 600-650 per una villetta, cui vanno aggiunti talvolta i costi di bolli e deposito in Comune.

In genere, però, per evitare di cadere in scelte errate è bene diffidare delle super-offerte. Se si considera che la parcella remunera il tempo dedicato dal tecnico a tutta la pratica, è evidente che

per poche decine di euro si rischia di acquistare un documento a dir poco "frettoloso": con tutto ciò che ne consegue in termini di affidabilità e responsabilità.

Naturalmente è indispensabile che venga effettivamente eseguito un sopralluogo dell'immobile. Un particolare che dovrebbe essere scontato, ma a volte non è così: di tanto in tanto, le cronache registrano casi in cui l'Ace viene rilasciato sulla base dell'invio di una semplice piantina via fax.

Del resto, c'è anche chi obietta che il problema non è il costo, ma la sostanza. Qualsiasi sia il prezzo, per effettuare bene un'analisi edilizia occorre infatti possedere una notevole documentazione sui metodi di costruzione del singolo immobile e sui progetti degli impianti e sui materiali utilizzati, oltre che una

strumentazione adeguata, comprensiva di termocamera. Informazioni o tecnologie spesso assenti, che devono essere in qualche modo ricostruite.

La detrazione fiscale

Per quanto riguarda, infine, i vantaggi fiscali, la detrazione del 55% per il risparmio energetico - prorogata fino al 30 giugno prossimo dal Dl 83/2012 - può essere applicata anche alle spese sostenute per la certificazione, a patto però che sia stata effettuata su interventi di riqualificazione energetica, e non per meri controlli "ordinari" sulla prestazione di una casa in vista della messa in vendita o dell'affitto. Se ad esempio si effettua una ristrutturazione per l'isolamento delle coperture, sarà possibile "scaricare" anche le spese sostenute per il rilascio dell'Ace.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE REGOLE**Gli obblighi per i cittadini
Standard di calcolo
e sanzioni ad hoc
in sette Regioni****Le norme locali ampliano anche
i casi in cui va elaborato l'attestato**A CURA DI
Maria Chiara Voci

La funzione dell'attestato di certificazione energetica (Ace) è rendere immediatamente visibile, a chi acquista o affitta una casa, quali siano i consumi a cui dovrà far fronte in termini di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Tuttavia, a discapito dell'obiettivo di trasparenza auspicato dalle direttive europee (la 2002/91/CE prima e la 2010/31/CE poi), l'applicazione della disciplina per il rilascio dell'Ace - almeno in Italia - è ancora ben lontana dall'aver centrato lo scopo informativo che il legislatore si era prefisso.

Le regole regionali

Innanzitutto, il certificato è di difficile lettura per un comune cittadino, digiuno di nozioni tecniche. Troppo difficile, non solo interpretare i valori, ma anche verificare la rispondenza delle analisi alla realtà dei fatti.

In secondo luogo, l'Italia - che pure era stata la prima nazione Ue a recepire con il Dlgs 192/2005 la direttiva emanata nel 2002 da Bruxelles - ha successivamente tardato a dettare regole operative univoche di funzionamento del sistema. Un ritardo che ha spinto le Regioni, soprattutto quelle del centro-nord, a muoversi in totale autonomia per mettere a punto meccanismi

locali per il rilascio dei certificati. Con il risultato di un fiorire di norme differenti, anche nei metodi di calcolo utilizzati, che si trovano ora a stridere rispetto a quanto è stato deciso a livello statale.

Gli indici presi a parametro cambiano infatti a seconda dei territori. Anche fisicamente, il modello di certificato rilasciato è del tutto differente a seconda che l'unità immobiliare sia ubicata in Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna o, ad esempio, nel Sud Italia.

La pagella energetica

Nell'attestato di certificazione energetica (almeno questo accade ovunque) è riportata una scala, con differenti tacche colorate, che indicano la classe dell'edificio, contrassegnata con le lettere da A+ (la classe più efficiente) a G (la meno performante). Come si arrivi però a determinare questa classe non è univoco. Gli indici numerici, espressi in chilowattora per metro quadrato all'anno (kWh/m² anno), cambiano da territorio a territorio.

In linea generale, dando qualche indicazione per la lettura delle sigle, l'EPi è l'indice più importante ed è quello che riferisce l'energia primaria per il riscaldamento invernale. Rappresenta, cioè, l'energia che si consuma in un anno per riscaldare un metro quadro di

unità immobiliare.

L'EPacs è, invece, l'indice energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria. Il suo valore dipende in gran parte dal modo con cui l'energia viene prodotta: se con caldaia autonoma, con boiler a gas o elettrico o con altri impianti, alimentati magari con pompa di calore o con fonti rinnovabili (ad esempio, i pannelli solari termici, eventualmente abbinati a una caldaia a gas).

La somma dei due indici (cioè EPi+EPacs) fornisce quello che viene definito come EPglo indice energia primaria globale. L'EPglo colloca l'immobile in una classe da A a G.

Non ovunque però è così. Solo per fare un esempio, in Lombardia, l'Ace riporta due indici che determinano l'efficienza energetica, cioè l'EPH o indice di prestazione per la climatizzazione invernale, che non comprende il fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria e l'ETC per le prestazioni dell'involucro in regime estivo. E il discorso potrebbe continuare spostandosi in altre realtà.

Nel caso di edifici esistenti (questo ovunque) l'Ace, oltre a indicare la classe energetica, deve riportare anche i possibili interventi che possono essere realizzati per migliorare la prestazione dell'edificio. Un'indicazione importante, anche se spesso trascurata

da chi acquista l'immobile.

I criteri di calcolo

Lo "spezzatino" regionale dipende da scelte, anche di approccio, effettuate negli anni dalle Regioni. Innanzitutto sulla decisione di seguire o meno il sistema di calcolo definito dallo Stato e molto criticato da alcune amministrazioni. Così Lombardia, Provincia di Trento e Valle d'Aosta hanno deciso di procedere per la propria strada, non adeguandosi alle norme Uni/Ts 11300.

Con il risultato che, a Milano, ad esempio, si segue il Cened+ (che appunto ha indici differenti come l'EPH) mentre in Valle d'Aosta con il sistema Beaulimat viene presa in esame anche la performance dell'edificio in termini di climatizzazione estiva e di illuminazione, ma solo se si parla di non residenziale. Ancora più distante la situazione in Provincia di Bolzano, dove lo standard Cacaclima calcola, prima del risparmio garantito dagli impianti di riscaldamento e produzioni di acqua calda, l'efficienza dell'isolamento dell'involucro. Perché, spiegano dall'Alto Adige, «il modo migliore per risparmiare, in fondo, è evitare di consumare».

Dove non esistono regole locali - quindi in tutto il Centro-Sud - ci si attiene invece alle regole nazionali di calcolo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa

Le norme nazionali sulla certificazione energetica e le eccezioni locali. Nelle Regioni in cui non c'è una normativa specifica, vale quella statale

Ente	Legislazione di base	Quando è richiesto l'Ace	Sistema di calcolo	Sanzioni per privati e professionisti
STATO	Dlgs 192/2005 Dlgs 311/2006 Dpr 59/2009 Dm 26 giugno 2009	● nuova costruzione e ristrutturazione; ● compravendita edificio o singola unità (obbligo di consegna e non di allegazione al rogito); ● incentivi o agevolazioni	Specifica tecnica UNI/TS 11300	30% della parcella per il certificatore per Ace rilasciata senza rispetto della metodologia; 80% se Ace non veritiera e segnalazione collegio o ordine; 50% della parcella per direttore lavori per mancata allegazione Ace alla pratica di fine lavori, fino a 5mila euro se Ace è falso
PROVINCIA DI BOLZANO	Lp 13/1997 Dpp 34/2004 Dgr 939/2012	● certificato Casaclima obbligatorio per nuova costruzione e ristrutturazione integrale; ● Ace per compravendita e locazione di edifici viene rilasciato per il singolo alloggio solo in caso di nuova costruzione	Casaclima (il sistema si differenzia in modo sostanziale da quello nazionale e si basa sull'efficienza dell'involucro oltre che del sistema impiantistico)	In caso di omessa certificazione Casaclima per le nuove costruzioni e ristrutturazioni la sanzione è l'inagibilità dell'edificio
EMILIA ROMAGNA	Dal 156/2008 Dgr 1050/2008 Dgr 1754/2008 Dgr 1390/2009 Dal 255/2009 Dgr 1362/2010 Dgr 1366/2011 Dgr 429/2012	● nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale edifici oltre i 1.000 mq; ● compravendita e locazione di edifici o singole unità; ● incentivi o agevolazioni	Specifica tecnica UNI/TS 11300	30% della parcella per il certificatore per Ace rilasciata senza rispetto dei criteri. 80% se Ace non veritiera e segnalazione collegio o ordin. 50% della parcella per direttore lavori per mancata allegazione Ace alla pratica di fine lavori, fino a 5mila euro se Ace è falso
LIGURIA	Lr 22/2007 e smi; Rr 1/2009 Dgr 1601/2008 Dgr 1254/2009 Lr 23/2012 Rr 6/2012	● nuova costruzione, ristrutturazione per edifici oltre i 1.000 mq; ● compravendita e locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari (non è obbligatoria la allegazione, ma solo la consegna); ● sgravi fiscali o incentivi; ● piano Casa	Specifica tecnica UNI/TS 11300 con integrazioni regionali	Da mille a 3mila euro per i tecnici abilitati + in caso di Ace falso + comunicazione all'ordine/collegio di appartenenza e sospensione dall'elenco certificatori da 3 mesi a due anni
LOMBARDIA	Lr 24/2006 e smi; Dgr VIII/5018/2007; Dgr VIII/8745/2008 Dgr 4416/2012	● nuova costruzione o ampliamento oltre 20% volume riscaldato, ristrutturazione oltre 25% superficie involucro; ● compravendita o locazione edificio o singola unità, con allegazione al rogito o al contratto; ● sgravi fiscali o incentivi; ● contratti di servizio energia e di gestione impianti con committente pubblico; ● Piano Casa; ● edifici pubblici oltre 1.000 mq	Cened+. Eph regionale (solo riscaldamento) ma parametri più severi per la determinazione delle classi	Da 5mila a 20mila euro per committente che cede senza Ace a titolo oneroso. Da 2.500 a 10mila euro al locatore per contratti senza Ace. Da 500 a 2mila euro per aggiudicatario contratti Servizio Energia senza Ace
PIEMONTE	Lr 13/2007 e smi Dgr 43-11965/2009 Dgr 1-12374/2009 Dgr 11-330/2010 Lr 5/2012	● nuova costruzione; ristrutturazione degli edifici; ● compravendita e locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari, con obbligo di allegazione agli atti; ● gravi fiscali o incentivi; ● piano Casa	Specifica tecnica UNI/TS 11300	Da 150 a 1.500 euro se certificatore non rispetta criteri regionali e fino al doppio costo Ace per classi non veritiere. Cancellazione elenco regionale per 10 Ace non veritieri in un anno. Da mille a 10mila euro se assente nelle cessioni. Da 500 a 5mila euro se assente nella locazione
PROVINCIA DI TRENTO	Lp 1/2008 Dpp 11-13/Leg./2009 Dgp 2446/2009 Dgp 3110/2009 Dgp 1429/2010 - Dpr 11/2009 Dpr n.5-80/2012	● nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei volumi superiori del 20% del volume esistente, ristrutturazione integrale, in caso di superficie utile maggiore di 500 mq; ● compravendita; ● locazione (se c'è annuncio di locazione obbligatorio in realtà solo esporre indice consumi)	Protocollo Trentino (Specifico tecnica UNI/TS 11300), ma parametri minimi più severi	30% della parcella per il certificatore per Ace rilasciata senza rispetto della metodologia; 80% se Ace non veritiera e segnalazione collegio o ordine; 50% della parcella per direttore lavori per mancata allegazione Ace alla pratica di fine lavori, fino a 5mila euro se Ace è falso
VALLE D'AOSTA	Lr 21/2008 Lr 8/2010 Dgr 1448/2010 Dgr 2236/2010 Dgr 1062/2011 Dgr 1606/2011 Lr 26/2012 Dgr 2401/2012	● nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia; ● compravendita e locazione (se disponibile) di un intero immobile o di singole unità immobiliari, senza obbligo di allegazione; ● contributi e incentivi; ● edifici di proprietà pubblica	Beauchlimat (compresa climatizzazione esiva e per non residenziale illuminazione)	Per il certificatore dopo tre certificati errati sospensione e sanzione di 6mila euro. Sanzione di 300 euro al proprietario che non deposita Ace in Comune

GLOSSARIO

ACE

Acronimo di attestato di certificazione energetica: è il certificato redatto da un tecnico abilitato che comprende la diagnosi energetica dell'immobile, indica i consumi e la classe in cui si colloca

CASA CLIMA

Modello di certificazione energetica obbligatorio a Bolzano, ma utilizzato anche altrove perché con parametri più severi che valutano soprattutto l'isolamento dell'intero edificio

DLGS 192/2005

È il testo base della certificazione energetica nazionale. Da integrare con le regole regionali, se presenti

EPI

Indice di energia necessaria per il riscaldamento invernale all'anno per mq

EPACS

Indice di energia necessaria per l'acqua calda sanitaria all'anno per mq

IPE

L'indice di prestazione energetica è l'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno

LEED

Protocollo americano che oltre a valutare l'efficienza energetica misura l'impatto ambientale e la salubrità della costruzione

NORMA UNI

Si tratta di una norma di tipo tecnico, volontaria. Quella utilizzata come standard per il calcolo delle prestazioni energetiche dell'edificio è la Uni/Ts 11300

PROTOCOLLO ITACA

Modello regionale che valuta l'edificio, oltre che sotto il profilo dei consumi, anche sotto quello della sostenibilità ambientale

I PROFESSIONISTI**Le nuove norme per gli addetti ai lavori****Laurea e formazione extra abilitano i tecnici**

Definiti i requisiti a livello nazionale - Ma in diverse Regioni sono già richiesti titoli e corsi diversificati

Barbara D'Amico

ANSA Anche lo Stato, dopo molte Regioni e Province autonome, ha fissato con proprie linee guida i requisiti e i criteri per svolgere l'attività di controllo sul rendimento energetico degli immobili. Regole adottate dal Governo il 15 febbraio con un Dpr - presto in vigore perché in attesa di pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» - che, pur senza sostituire le disposizioni già applicate da alcune Regioni, varranno su tutto il resto del territorio nazionale. Cercando di fare chiarezza e ordine in un settore a dir poco ingarbugliato.

Accade, infatti, che oggi una persona con una laurea in ingegneria chimica possa diventare certificatore in Emilia Romagna, ma non in Provincia di Trento. Mentre in altre Regioni tutti gli aspiranti certificatori sono obbligati a frequentare corsi specifici a prescindere dalla formazione tecnica o universitaria che già possiedono.

I soggetti

Secondo le linee guida nazionali potranno diventare certificatori non solo le persone fisiche, ma anche le società, gli enti pubblici e le Esco (Energy service company, le società di servizi energetici), purché abbiano almeno un tecnico certificatore abilitato. Diversa la soluzione scelta dalla Provincia di Bolzano, che ha un unico ente certificatore (CasaClima), che è il solo soggetto a cui la leg-

ge provinciale consente di firmare gli attestati per gli edifici del territorio, mentre i tecnici impiegati (definiti "auditori") effettuano i controlli senza emettere personalmente i certificati di idoneità energetica.

Requisiti e formazione

Secondo le norme nazionali, i professionisti devono rispettare alcune condizioni di base per diventare certificatori: essere in possesso di uno dei titoli di studio indicati nelle linee guida; essere iscritti in un albo professionale, laddove esista; possedere un attestato (rilasciato dall'ordine o collegio di appartenenza) che comprovi la competenza ed esperienza.

Rispetto al tema della formazione aggiuntiva, il prossimo regolamento prevede l'esenzione per alcune tipologie di lauree o diplomi che già abilitano alla progettazione di edifici e impianti. È il caso degli ingegneri gestionali e meccanici, degli architetti e dei geometri che possono accreditarsi presentando la documentazione fondamentale. Invece, chi possiede un titolo che non rientra tra quelli automaticamente abilitanti (fra tutti, i periti chimici o i laureati in fisica) ha due possibilità: svolgere l'attività di certificatore in affiancamento a un tecnico abilitato oppure sostenere un corso della durata minima di 64 ore con esame finale per poter svolgere da soli i controlli e rilasciare gli Acc.

Proprio questa distinzione,

tra certificatori automaticamente abilitati e certificatori obbligati a seguire una formazione specifica, dovrà ora essere messa alla prova. Sulla base delle regole nazionali, infatti, anche un laureato in matematica può abilitarsi frequentando un corso ad hoc. Inoltre, va tenuto presente che il corso di formazione rappresenta per il professionista un investimento in tempo e denaro, fino a diverse centinaia di euro.

Imparzialità e indipendenza

Il certificato di efficienza energetica è un atto pubblico. Il decreto con le linee guida varato dal Governo vuole anche evitare che venga falsificato o rilasciato senza rispettare la normativa di settore. Ecco perché l'articolo 3 delle linee guida prevede requisiti di imparzialità e indipendenza per i tecnici abilitati, i quali dovranno dichiarare l'assenza di conflitto di interessi nella loro attività di controllo. Non potranno ad esempio, certificare l'abitazione del proprio coniuge né quella di parenti entro il quarto grado. Inoltre, il certificatore deve dichiarare di non essere stato coinvolto in modo diretto o indiretto nel «processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare» né di avere avuto rapporti o contatti «con i produttori dei materiali e dei componenti» utilizzati nella costruzione dell'edificio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il puzzle dei diplomi

	Stato	Provincia di Bolzano	Emilia Romagna	Liguria	Lombardia	Piemonte	Provincia di Trento	Valle d'Aosta
SOGGETTI ABILITATI	Persone fisiche, Esco, società	Persone fisiche	Persone fisiche e società	Persone fisiche	Persone fisiche (senza iscrizione a ordine o collegio).	Persone fisiche	Persone fisiche, società pubbliche, enti privati con requisiti Accredia.	Persone fisiche
TITOLI DI STUDIO (*)	Tutte le lauree tecniche del vecchio, nuovo e nuovissimo ordinamento oltre ai diplomi. Fra i titoli, spiccano anche Matematica, Fisica, Scienze Agrarie	Rispetto ai titoli nazionali, sono escluse ad esempio Scienze e tecnologie forestali, scienze e ingegneria dei materiali, scienze agrarie	Rispetto ai titoli nazionali, sono escluse fra le altre le lauree triennali in Scienze e tecnologie agrarie	Rispetto ai titoli nazionali, non sono incluse ad esempio le lauree magistrali in Fisica o Scienze chimiche	Rispetto ai titoli nazionali non sono incluse le lauree magistrali in Scienze agrarie e forestali, ma è stata riammessa la laurea in Fisica, prima esclusa.	Rispetto ai titoli nazionali, non è ammesso ad esempio il diploma in perito agrotecnico	Rispetto ai titoli nazionali, sono escluse ad esempio le lauree magistrali in Scienze e tecnologie agrarie	Tutte le lauree tecniche del vecchio, nuovo e nuovissimo ordinamento oltre ai diplomi.
CORSO DI FORMAZIONE	Obbligatorio se il titolo di studio non abilita alla progettazione di edifici e impianti	Sempre obbligatorio	Obbligatorio in alternativa all'esperienza	Obbligatorio ma diversificato in base al titolo di studio	Per tutti	Per chi non è abilitato alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici	Obbligatorio senza esperienza triennale	In alternativa alla comprovata esperienza triennale
ESAME FINALE	Obbligatorio per chi deve effettuare la formazione	Obbligatorio per tutti, con aggiornamento annuale	Obbligatorio per chi deve effettuare la formazione	Obbligatorio solo per chi non è abilitato alla progettazione e segue il corso completo	Obbligatorio per tutti e deve essere ripetuto ogni 5 anni	Obbligatorio per chi deve effettuare la formazione	Obbligatorio per chi deve effettuare la formazione	Obbligatorio per tutti
GESTIONE FORMAZIONE	Università, organismi ed enti ricerca, ordini e collegi Regioni e Province autonome	Casaclima	Soggetti formatori accreditati ai sensi della Dgr. 140/2008, università, enti di ricerca, Ordini	Are (Agenzia regionale energia)	Enti accreditati (delibera 7/19867 del 16 dicembre 2004) Ordini, Università	Ordini, Agenzie per l'energia, agenzie formative, università	Ordini e collegi del territorio	Enti accreditati dalla Regione
DURATA FORMAZIONE	64 ore	116 ore	72 ore	16 ore (abilitato alla progettazione); 80 ore per altri	72 ore (o 24 con Fad)	92 ore (in alcuni casi 70 ore)	80 ore	54 ore

Nota: * per il lungo elenco completo occorre fare riferimento alle singole normative statali e regionali

L'ATTUAZIONE

1 | GLI ALTRI CERTIFICATI

Itaca e Casaclima protocolli aggiuntivi

Maria Chiara Voci

Oltre la certificazione energetica, in Italia sta prendendo piede anche la certificazione di sostenibilità energetico-ambientale. Prende in esame un ventaglio di parametri più ampio rispetto ai soli riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria, come ad esempio i materiali utilizzati per la costruzione dell'edificio, l'orientamento del fabbricato, l'illuminazione, l'accessibilità rispetto alle infrastrutture viabili. Soprattutto, è un'analisi volontaria, un sigillo di qualità da apporre per comprovare il livello di performance della propria casa.

Il sistema è stato scelto da alcune regioni italiane, come

Umbria, Marche, Puglia, Lazio, Friuli Venezia Giulia e Calabria, che hanno deciso - visto il caos che si stava stagliando sull'orizzonte italiano - di non entrare "a gamba tesa" sul tema della certificazione energetica, per imporre propri paletti sul modo di comporre l'Ace. Il tutto, però, senza rinunciare a un protocollo locale per la sostenibilità dell'edilizia.

Il riferimento preso a modello, un po' per tutti, è quello del protocollo Itaca, messo a punto da un gruppo di lavoro interregionale (l'Istituto ha peraltro lanciato anche un proprio protocollo, denominato Esit). Chi si dota di certificato di sostenibilità consegnerà in automatico anche l'Ace. Per il

rilascio del documento, le Regioni hanno predisposto elenchi speciali di tecnici abilitati: volontario per i privati, il protocollo è inoltre spesso obbligatorio per gli edifici pubblici o per chi, come accade ad esempio in Calabria, beneficia, nella realizzazione o ristrutturazione di un fabbricato, di agevolazioni o sovvenzioni in misura superiore al 50% della spesa.

Se un costruttore o un proprietario ha, però, lo scopo di far risaltare le prestazioni energetiche di un edificio nuovo o totalmente ristrutturato, con soluzioni innovative, una via alternativa alla certificazione regionale è la certificazione Casaclima, anche fuori dalla Provincia di Bolzano, oppure di rifarsi a protocolli privati come il Leed, importato dagli Stati Uniti (non sono gli unici, ma sicuramente i più diffusi). I costi sono superiori, ma - in cambio - c'è il vantaggio di un marchio affidabile e riconosciuto.

Scegliere Casaclima significa, ad esempio, sposare una precisa filosofia, che punta tutte le carte sull'isolamento dell'edificio. L'agenzia accompagna in maniera diretta, inoltre, tutto il processo di costruzione, con controlli costanti dal progetto fino al collaudo finale. Alla fine, però, ottenere un sigillo magari in classe A+ o Gold, significa avere una casa fuori dal comune in termini di efficienza. Anche perché l'agenzia altoatesina, che pure è pubblica, sta lavorando verso l'obiettivo della Passivhaus.

Molto amato dalle archistar per gli edifici simbolo, è inoltre l'uso del sistema di certificazione indipendente Leed (Leadership in energy and environmental design), che, attraverso una serie di parametri, detta precisi criteri per la realizzazione di strutture salubri, energeticamente efficienti e a impatto ambientale contenuto. Il protocollo è utilizzato molto anche fuori dal residenziale.

È RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | IL MONITORAGGIO

Sanzioni severe ma pochi controlli

Tanto rigide sulla carta, poco efficaci nell'attuazione pratica. Sono le sanzioni previste per chi omette o falsifica l'attestato di certificazione energetica di un immobile. Multe e procedimenti disciplinari che potrebbero compromettere l'acquisto o la locazione di un edificio (nonché la carriera di ingegneri, costruttori e tecnici), ma destinate a restare lettera morta in assenza di omogenei sistemi di controllo.

Salvo alcune eccezioni (ad esempio Piemonte, Lombardia, Province di Trento e Bolzano che monitorano la certificazione e denunciano anomalie alle autorità), non esistono meccanismi nazionali

che mettano al riparo dalle truffe nel settore della certificazione energetica. Come sottolinea il Comitato termotecnico italiano, il decreto legislativo 192 del 2005 ha stabilito le conseguenze di una scorretta attività di certificazione, lasciando agli enti territoriali il compito di fissare criteri e designare i soggetti deputati al controllo.

Il professionista che firma un certificato energetico senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di raccolta dati, oltre alla segnalazione all'Ordine di appartenenza rischia una sanzione pari al 30% della parcella (che diventa l'80% in caso di certificato non veritiero).

Il direttore dei lavori che non consegna l'Ace al Comune rischia una multa pari al 50% della parcella e la segnalazione al Collegio di appartenenza. In caso di documentazione falsa, invece, la sanzione è, al massimo, di 5 mila euro. Meno salata, in ogni caso, di quella per il costruttore che rischia fino a 30 mila euro.

Ma, appunto, non esiste ancora una regolamentazione sui controlli necessari. È questo, secondo il Cti, il vero tallone d'Achille delle disposizioni sulla certificazione energetica che rimettono la definizione dei criteri alla discrezionalità degli enti pubblici territoriali.

In Lombardia è Finlombarda a verificare la corretta applicazione delle norme e a segnalare anomalie, mentre in Piemonte il compito è affidato all'Arpa. Le Regioni, poi, possono prevedere sanzioni anche per il committente dei lavori. In Emilia Romagna, ad esempio, le multe per

certificatore, direttore e costruttore vengono applicate anche al privato, ridotte però della metà.

L'Ace resta valido per dieci anni, salvo eccezioni. A interromperne la durata sono eventuali interventi sugli impianti o sugli edifici e non solo in senso migliorativo. Se, infatti, sostituendo gli apparecchi di climatizzazione oppure di riscaldamento c'è il rischio di una riduzione delle prestazioni energetiche, sarà necessario riaggiornare l'Ace. In generale, secondo le linee guida emanate nel 2009, è sempre obbligatorio rifare l'attestato in caso di ristrutturazione di edifici, negozi, appartamenti ed unità immobiliari dove sono stati modificati gli impianti, gli involucri (murature e/o infissi), così come in caso di ampliamenti (applicazione del Piano Casa) o modifiche di prospetti e della volumetria.

Ba. D'Am.

© RIPRODUZIONE RISERVATA