

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

COSA È LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica attesta la **prestazione o rendimento energetico di un edificio**, cioè il fabbisogno annuo di energia necessaria per soddisfare i servizi di climatizzazione invernale ed estiva, riscaldamento dell'acqua per uso domestico, ventilazione e illuminazione secondo utilizzi standard. Essa è dipendente dalle caratteristiche di localizzazione, posizione, isolamento termico e dotazione impiantistica dell'edificio stesso.

La certificazione energetica reca anche alcune raccomandazioni per migliorare tale rendimento.

Il **rendimento energetico** di un edificio è espresso da un indicatore fondamentale chiamato indice di prestazione energetica annua per la climatizzazione invernale (misurato in kWh/m² oppure in kWh/m³), che consente una **classificazione di merito** degli edifici. Attraverso il confronto con le prestazioni energetiche di un edificio efficiente (classi A+, A, B, C, D, E, F e G) e grazie alle informazioni riportate sull'**attestato di certificazione energetica (ACE)**, l'utente è in grado di compiere una scelta più consapevole.

IL QUADRO NORMATIVO

La certificazione energetica è stata introdotta dalla **Direttiva Comunitaria 2002/91/CE** sul rendimento energetico nell'edilizia come strumento di informazione e trasparenza del mercato immobiliare, con l'obiettivo di orientare costruttori, proprietari e inquilini a prediligere edifici caratterizzati da standard elevati di efficienza energetica, in vista dei connessi vantaggi economici e ambientali. La Direttiva comunitaria è stata recepita nell'ordinamento nazionale dal **D.Lgs. 192/2005** e successive modifiche ed integrazioni, che ha dettato regole e criteri generali in materia.

Successivamente, in data **26 giugno 2009**, con un decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, sono state approvate le **Linee guida nazionali sulla certificazione energetica**.

OBBLIGHI E SCADENZE

La certificazione energetica degli edifici è **obbligatoria** dal **1 luglio 2009** nel caso di nuova costruzione di edifici, ristrutturazione edilizia di edifici, compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari e locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari.

La redazione dell'ACE, nei primi due casi (**nuova costruzione** e **ristrutturazione**) avviene all'atto di chiusura dei lavori; in questi casi, è il costruttore che ha l'obbligo di far produrre l'ACE ad un "certificatore" (il nominativo del certificatore deve essere comunicato, sempre da parte del costruttore, al Comune competente per territorio entro la data di inizio lavori). In questi casi, inoltre, l'ACE o una targhetta di efficienza energetica sono affissi in luogo facilmente visibile al pubblico.

In caso di **compravendita**, l'ACE è allegato al contratto, in originale o copia autenticata, a cura del venditore.

In caso di **locazione**, l'ACE è messo a disposizione del locatario (consegnato in copia conforme) dal locatore.

Negli edifici di **proprietà pubblica** o **adibiti ad uso pubblico**, l'ACE si applica anche ai casi previsti dall'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 ("*... tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione ... debbono prevedere la predisposizione dell'ACE dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale*") ed è affissa, nell'edificio, in luogo facilmente visibile al pubblico.

ESCLUSIONI

Ai sensi di quanto previsto all'art. 2 sono escluse dall'applicazione le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina dei beni culturali (ex art. 136 del D.Lgs. 42 del 22/01/04) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni implica una alterazione inaccettabile del loro aspetto con particolare riferimento a caratteri storici o artistici;
- i fabbricati residenziali isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando siano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Inoltre, secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative, sono esonerati dagli obblighi inerenti l'ACE le unità immobiliari prive di impianto termico aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- box
- cantine
- autorimesse
- parcheggi multipiano
- locali adibiti a depositi
- strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi
- strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi
- altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati.

L'ACE non è poi necessario per gli edifici dichiarati inagibili e per gli edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (come ad esempio nel caso di edifici di proprietà dell'A.T.C.).

VALIDITÀ

Ai sensi di quanto previsto all'art. 5, comma 7 della L.R. 13/2007, l'ACE ha validità temporale **massima di 10 anni** a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica le prestazioni energetiche dell'edificio o dell'impianto.

SANZIONI

La L.R. 13/2007 prevede, all'art. 20, le seguenti sanzioni:

- a) salvo che il fatto costituisca reato, il **certificatore** che rilascia l'ACE non veritiero, è punito con la sanzione amministrativa pari al doppio della parcella e l'esclusione dall'elenco regionale dei certificatori. L'autorità che applica la sanzione ne dà comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente, per i provvedimenti disciplinari conseguenti;
- b) il **certificatore** che rilascia l'ACE senza il rispetto dei criteri e delle metodologie previste, è punito con la sanzione amministrativa pari al valore della parcella;
- c) il **costruttore** che non provvede a far produrre l'ACE nei casi di nuova costruzione o in quelli di ristrutturazione edilizia è punito con la sanzione amministrativa da € 5.000,00 a € 30.000,00;
- d) il **venditore** che non rende disponibile, al momento della stipula dell'atto, l'ACE, è punito con una sanzione amministrativa che va da € 1.000,00 a € 10.000,00, sulla base della superficie dell'edificio;
- e) il **locatore** che non rende disponibile, al momento della stipula del contratto di locazione, l'ACE, è punito con una sanzione amministrativa che va da € 500,00 a € 5.000,00, sulla base della superficie dell'edificio.

REGOLAMENTI REGIONALI

Allo stato attuale solamente alcune Regioni (Emilia Romagna, Liguria, Lombardia e Piemonte) hanno legiferato in materia di Certificazione Energetica, definendo le proprie regole su:

- predisposizione di un "Elenco regionale" dei Certificatori
- caratteristiche di chi può iscriversi a tale Elenco, in termini di titoli di studio (tipicamente: ingegneri e architetti iscritti ai relativi ordini, geometri e agrotecnici/periti industriali iscritti ai relativi collegi oltre che soggetti in possesso di titoli di studio tecnico-scientifici definiti, purché abbiano superato con esito positivo un corso di formazione la cui durata varia da 16 a 80 ore) e di esperienza sul campo
- costo annuale dell'iscrizione all'Elenco Regionale
- "mutuo riconoscimento" dei Certificatori iscritti in altro Elenco Regionale
- aggiornamento obbligatorio degli iscritti all'Elenco Regionale
- costo/bollo relativo all'emissione del singolo ACE

In tutte le altre regioni, ad oggi, vige l'Attestato di Qualificazione Energetica (differente dall'ACE), che può essere redatto da un professionista iscritto all'Albo.