

La certificazione energetica

Modalità e costi

Francesco Vielmi



Immagine di "Casa CENED", edificio di classe A+ secondo lo standard di classificazione energetica di Regione Lombardia, progettato e costruito con l'obiettivo di illustrare le migliori tecniche costruttive ed impiantistiche per ottenere una casa a basso consumo energetico

Nella pagina a fianco:
Palazzo Lombardia, nuova sede della giunta regionale lombarda

Con D.G.R. VIII/8745 le funzioni di organismo regionale di accreditamento in materia di certificazione energetica degli edifici sono assegnate a Cestec S.p.a., società totalmente partecipata da Regione Lombardia

Ciò che nel quotidiano evidenzia, al di là di qualsiasi aspetto tecnico o legislativo, la procedura di certificazione energetica degli edifici risulta essere il vero e proprio Attestato di Certificazione Energetica (ACE); la principale informazione in questo riportata è il «fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento o la climatizzazione invernale» (EPH), cioè il valore che, in funzione delle caratteristiche costruttive dell'involucro e delle specifiche degli

È ormai un concetto ampiamente diffuso identificare l'espressione "certificazione energetica" di un fabbricato come il processo finalizzato all'analisi delle caratteristiche energetiche del suo sistema edificio-impianto.

Tale procedura tecnico-legislativa di valutazione degli edifici nasce in attuazione alle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE, ed è da intendersi quale disciplina definita in tema di rendimento energetico dell'edilizia contenuta, a livello nazionale, nel D. Lgs. 192/05, successivamente modificato da vari provvedimenti, i più significativi dei quali, probabilmente, risultano essere il D. Lgs. 311/06 "Disposizioni correttive ed integrative al D. Lgs. 192/05" ed il D.Lgs. 28/11 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

La normativa italiana prevede inoltre che, basandosi sul rispetto dei principi stabiliti dalle disposizioni nazionali, la competenza legislativa in materia di certificazione energetica degli edifici sia delegata alle Regioni; Regione

impianti presenti al suo interno, determina la classe energetica dell'edificio. Tramite questa diretta ed immediata informazione, ed al confronto di tale valore all'interno di una semplice scala composta da otto caselle cromaticamente distinte (dal colore verde che identifica i fabbricati con un basso fabbisogno energetico fino al colore rosso che contraddistingue quelli più energivori), si può subito capire se un edificio consuma molta oppure poca energia. In Lombardia, sulla base della classificazione inerente la propria destinazione d'uso, normata dall'articolo 3 del D.P.R. 412/93, la certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici, secondo successive scadenze temporali, nei seguenti casi:

Lombardia è stato il primo Ente locale a legiferare in merito ed ad instaurare un'attività volta a rendere operativa la normativa nazionale tramite la definizione di ruoli e competenze dei soggetti coinvolti nel processo di certificazione, ed attraverso la definizione di un modello di calcolo finalizzato a garantire l'uniformità dell'applicazione delle norme.

Attraverso la L. R. 11 dicembre 2006 n. 24 e la D.G.R. VIII/5018 e s.m.i., Regione Lombardia ha avviato il processo di certificazione energetica degli edifici sul territorio di propria competenza a partire dal 1 settembre 2007.

Similmente, altre Regioni si sono dotate, ed altre stanno lavorando in tal senso, di una propria legislazione in merito.

In pratica, si può affermare che a livello nazionale vengono emanate le linee-guida e le direttive di recepimento dei dettami comunitari europei, mentre a livello regionale vengono definite le loro modalità applicative, oltreché la determinazione dei requisiti dell'attestato di certificazione energetica e l'individuazione dei soggetti abilitati alla redazione ed al rilascio dello stesso.

Dal 1 settembre 2007:

- edifici di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazioni edilizie superiori al 25 %, recupero dei sottotetti a fini abitativi e ampliamenti volumetrici superiori al 20%;
- per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto;
- a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2010, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m²;
- per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia



Dal 1 luglio 2010:

■ contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

Mentre risultano escluse dall'applicazione del provvedimento regionale le seguenti categorie di edifici ed impianti (Punto 3.2 della D.G.R. VIII/8745):

■ gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

■ i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

■ i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;

■ 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.

Ed inoltre (Punto 9 della D.G.R. VIII/8745):

■ (9.5) L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento

come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti.

Dal 1 gennaio 2008:

■ contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;

■ provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a

decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal punto 9 della D.G.R. VIII/8745.

Dalla data di entrata in vigore della D.G.R. VIII/8745:

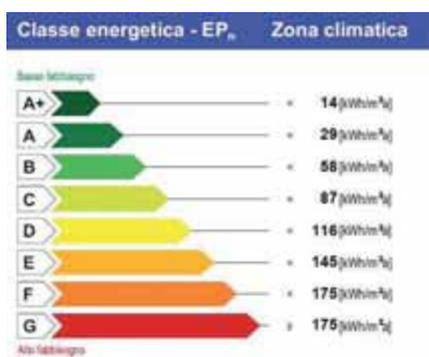
■ contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico.

Dal 1 luglio 2009:

■ trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari.

del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali.

■ (9.6) L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.



Esempio di scala riportante le classi energetiche

Ora, si presenta un doveroso interrogativo: quanto costa a me, privato cittadino, affidare l'incarico di redigere l'Attestato di Certificazione Energetica ad un professionista abilitato?

Per inquadrare correttamente la questione occorre precisare alcuni aspetti:

■ la redazione dell'ACE risulta, per un immobile ubicato in Lombardia secondo quanto già espresso, un obbligo legislativo da assolvere pienamente al pari di similari pratiche tecnico-amministrative presenti in ambito edilizio e di compravendita di un bene;

■ una finalità della certificazione energetica è quella di rendere coscienti i proprietari degli immobili del più probabile costo energetico relativo alla conduzione del proprio sistema "involucro-impianto", nonché di incoraggiare interventi migliorativi dell'efficienza energetica tramite suggerimenti che abbiano un adeguato rapporto costi/benefici;

■ l'ACE ha diretta influenza sul mercato immobiliare e sul valore commerciale degli edifici, fornendo agli acquirenti ed ai locatari di immobili un'informazione oggettiva delle caratteristiche e delle spese energetiche dell'unità, apprezzando maggiormente gli immobili con migliori prestazioni;

■ l'ACE è parte integrante della documentazione necessaria ad ottenere vantaggi, anche di natura economica, relativi ad interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche del proprio immobile;

■ l'ACE può essere redatto esclusivamente da un soggetto abilitato, tramite la frequenza di appositi corsi o di accertata esperienza, iscritto in uno specifico elenco regionale.

Dopo tali premesse è anche necessario evidenziare che non esiste un vero e proprio tariffario professionale relativo all'analisi delle prestazioni energetiche di un edificio, se non sporadiche indicazioni a livello d'Enti locali; ciò, purtroppo, può comportare in taluni casi che l'onorario del professionista incaricato sia soggetto a valutazioni personali.

Si sottolinea altresì che la redazione dell'ACE risulta essere un'attività articolata che necessita di variegate competenze edili ed impiantistiche da parte del professionista incaricato, le cui prestazioni richieste per la stesura di tale documento possono indicativamente essere così riassunte:

- ricerca e raccolta della necessaria documentazione tecnica ed amministrativa;
- visita di sopralluogo presso l'edificio interessato;
- analisi della documentazione raccolta;
- calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache;
- calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture trasparenti;
- calcolo della geometria dell'edificio;
- verifica delle caratteristiche dell'impianto termico;
- calcolo del fabbisogno di energia primaria;
- classificazione dell'edificio secondo il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento o la climatizzazione invernale (EPH);

■ analisi dei possibili provvedimenti per il miglioramento della prestazione energetica.

Un importante fattore che influisce direttamente sulla complessità dell'incarico affidato al professionista risulta essere il fatto che l'oggetto di certificazione sia un edificio di nuova costruzione oppure sia una costruzione esistente; molto spesso, infatti, la disponibilità di elaborati progettuali cartacei o digitali e di relazioni tecniche inerenti il contenimento dei consumi energetici dell'edificio semplifica l'attività di certificazione da parte del professionista incaricato.

Comunque, una semplice modalità di composizione dell'onorario professionale del Tecnico certificatore, adottata anche nella prassi operativa similmente ad altre procedure suggerite dagli Enti locali, si basa sulla definizione di una quota fissa, crescente con l'aumento della superficie e della volumetria dell'edificio da certificare, e dovuta principalmente alla parte amministrativa e documentale dell'attività, e di una quota variabile, rapportata all'unità di superficie o di volume, riconducibile in maniera più diretta all'analisi ed ai calcoli energetici; altre modalità di calcolo della parcella professionale del Certificatore risultano più articolate e considerano ulteriori aspetti dell'attività quali, ad esempio, il numero dei locali componenti l'edificio, il numero e la tipologia dei suoi impianti, delle sue zone termiche e dei suoi subalterni catastali.

Concludendo, al fine di fornire un valore di riferimento, seppur indicativo, inerente l'onere economico di redazione dell'ACE per un edificio adibito ad uso residenziale o terziario, caratterizzato da medie dimensioni (circa 100 metri quadrati di superficie riscaldata), si può considerare un importo oscillante fra i 300,00 € ed i 400,00 € per quanto concerne la quota fissa ed un onere che si può attestare tra i 2,50 € ed i 3,00 €, rapportati all'unità di superficie, per quanto concerne la quota variabile; si precisa altresì che in alcune indicazioni fornite da Enti locali viene anche definita una soglia minima dell'onorario professionale che, in generale, si quantifica in circa 500,00 €.