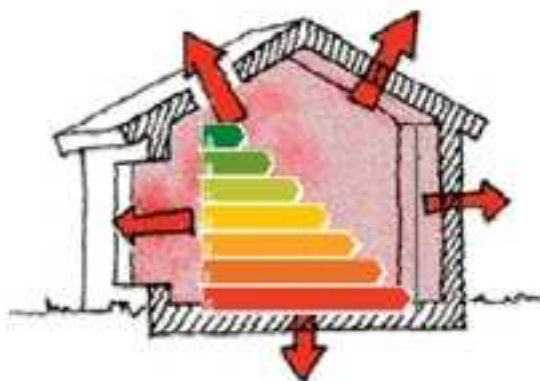


Certificazione energetica degli edifici: un valore al consumo per l'immobile



Come nasce la certificazione energetica?

La storia della certificazione energetica degli edifici risale al 1991, periodo in cui è stata emanata la famosa “legge 10”. Questa legge è comunque rimasta nel cassetto fino a che l’Unione Europea non ha emanato una direttiva, la 2002/91/CE, recepita in Italia dal d.lgs. 192/2005, successivamente rivisto ed integrato dal d.lgs. 311/2006. Recentemente alcune regioni, tra cui la Lombardia, hanno finalmente pubblicato le linee guida per la certificazione energetica e i criteri di accreditamento dei certificatori – prevista dall’art. 4 del D.lgs. 192/2005. In extremis la macchina della burocrazia sta convergendo verso un risultato.

Cos’è la certificazione energetica?

La certificazione energetica è, sostanzialmente, una valutazione tecnica di calcolo che ha l’obiettivo di ricavare il consumo di energia di una casa o di un edificio (espresso in KW/mq-anno). Più semplicemente la certificazione energetica individua la quantità di energia impiegata, per unità di superficie e di tempo, necessaria per mantenere i locali ad una temperatura di confort.

Tali elaborazioni tecniche permettono di predisporre un vero e proprio “attestato di certificazione energetica” che deve (e dovrà) essere disponibile in fase di costruzione, compravendita o locazione. L’attestato deve indicare, nello specifico, tutti i dati necessari e di riferimento dell’edificio e/o dell’abitazione così da permettere al destinatario finale dell’immobile (proprietario/acquirente) di individuare il cd. “rendimento energetico” e dunque avere esatta percezione dei costi e dei benefici. La certificazione energetica permette, insomma, di comprendere “quanto consuma una casa”, migliorando e rendendo decisamente più trasparente il mercato immobiliare, così da agevolare le operazioni di compravendita proprio in considerazione della certificazione quale valutazione propedeutica alla progettazione e/o ristrutturazione di edifici.

La normativa, alla data di redazione del presente articolo, prevede anche che la certificazione debba essere prodotta quale documento fondamentale per accedere ai benefici fiscali per la detrazione del 55% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica anche se questa pratica sembra sarà abolita, almeno per le opere di minore misura, con la finanziaria 2008.

Ma la certificazione energetica quando serve? (tempistica valida per la sola Lombardia)

La delibera della giunta regionale n. 8/5018 del 26-06-2007 stabilisce che la certificazione energetica debba essere applicata, per la regione Lombardia, con il seguente piano temporale:

- a decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile. Qualora l'intero edificio oggetto di compravendita sia costituito da più unità abitative servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità;
- a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2009, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m2;
- a decorrere dal 1° settembre 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'Amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte medesima;
- a decorrere dal 1° gennaio 2008, nel caso di contratti "servizio energia", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- a decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione dell'intero edificio o della singola unità immobiliare.

Il d.lgs. 311/2006 stabilisce poi dei propri margini temporali "validi" per il territorio nazionale.

Chi può rilasciare la certificazione energetica?

Possono essere iscritte agli elenchi dei soggetti certificatori esclusivamente le persone fisiche in possesso di:

- titolo di studio
- iscrizione al relativo ordine, collegio, associazione professionale;
- adeguata competenza comprovata da:
esperienza almeno triennale, acquisita prima della pubblicazione sul B.U.R.L. della DGR n. 5018 del 26/6/2007 ed attestata da una dichiarazione del rispettivo ordine, collegio professionale o associazione, in almeno due delle attività previste per Legge.
- oppure frequenza di specifici corsi di formazione con superamento di un esame finale.

I titoli di studio che consentono l'iscrizione all'elenco dei soggetti certificatori sono:

- diploma di laurea specialistica in Ingegneria o Architettura;
- diploma di laurea in Ingegneria o Architettura;
- diploma di laurea in Scienze Ambientali (5 anni);

- diploma di laurea specialistica in Chimica;
- diploma di Geometra o Perito Industriale.

Alcuni riferimenti normativi.

Di seguito vengono riportati alcuni testi normativi utili e necessari a comprendere, con maggior dettaglio, la regolamentazione della certificazione energetica in Italia e in particolare in Lombardia:

- Deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2007 – N. 8/5018 (regione Lombardia).
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia” pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 222 del 23 settembre 2005 – Supplemento Ordinario n. 158.
- Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 : “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell’edilizia” pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 26 del 1 febbraio 2007 – Supplemento ordinario n. 26/L.
- UNI EN 832 – Prestazione termica degli edifici – Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento – Edifici Residenziali.
- UNI EN ISO 13790 – Prestazione termica degli edifici – Calcolo del fabbisogno di energia per riscaldamento – Ogni tipo di edificio.
- UNI 10348 – Riscaldamento degli edifici – Rendimenti dei sistemi di riscaldamento – Metodi di calcolo.
- CTI R 03/3 – Prestazioni energetiche degli edifici – Climatizzazione invernale e preparazione di acqua calda per usi igienico-sanitari.