

# La certificazione energetica degli edifici

Prima di comperare un'automobile visitiamo i concessionari, sfogliamo attentamente i cataloghi delle case costruttrici per valutare in maniera approfondita le caratteristiche tecniche del veicolo che intendiamo acquistare ed infine prendiamo la nostra decisione secondo le preferenze e le esigenze personali ma inevitabilmente la nostra scelta è influenzata anche dai consumi dichiarati per quello specifico veicolo perché ci interessa conoscerne preventivamente i costi di gestione.

I consumatori più attenti anche quando comperano un frigorifero, una lavatrice o un altro elettrodomestico, verificano preventivamente i consumi energetici dichiarati dell'apparecchiatura che sono obbligatoriamente riportati su una apposita targa e sinteticamente definiti con una lettera dell'alfabeto che ne specifica classe di appartenenza (A - B - C - etc.).

Quando decidiamo di comperare o di costruire una casa scegliamo la tipologia, valutiamo la posizione, la dimensione, le finiture, analizziamo i costi, magari scegliamo anche il colore della facciata ma non chiediamo mai quanto ci costerà quella casa per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo; se anche lo chiedessimo non avremmo risposta: nessuno lo sa. Almeno fino ad oggi.

Con i Decreti Legislativi n. 192/2005 e n. 311/2006, integrati dalla Legge della Regione Lombardia n. 24/2006 e relative specifiche disposizioni, viene ora disposto l'obbligo di dotare i nuovi fabbricati di un "attestato di certificazione energetica", redatto secondo specifiche predefinite in grado di documentare agli utilizzatori finali del fabbricato (acquirenti o locatari), in maniera comprensibile, le caratteristiche di isolamento termico, i rendimenti degli impianti ed i consumi standardizzati di energia per il riscaldamento invernale, per il raffrescamento estivo e per la produzione di acqua calda per uso sanitario. Abbiamo così finalmente trovato la risposta alla domanda "quanto consuma il fabbricato", proprio come quando comperiamo un'automobile.

L'obbligo della certificazione energetica è esteso anche agli edifici esistenti (solo qualora vengano posti in vendita o locati) con la seguente gradualità temporale:

- dall'1 settembre 2007 per tutti gli edifici nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;
- dall'1 luglio 2009 in caso di trasferimento a titolo

oneroso delle singole unità immobiliari.

- a decorrere dall'1 luglio 2010 nel caso di locazione dell'intero edificio o della singola unità immobiliare.

## Attestato di certificazione energetica



L'attestato di certificazione energetica, in originale o in copia dichiarata conforme all'originale, deve essere obbligatoriamente consegnato dal proprietario all'acquirente o al conduttore; qualora tale documento non venga allegato agli atti di compravendita o ai contratti di locazione, tali atti e contratti sono nulli; la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente o dal conduttore; analogo obbligo sussiste anche prima delle scadenze sopra ricordate qualora l'immobile sia comunque dotato di attestato di certificazione energetica.

Per completezza di informazione è opportuno precisare che sono esclusi dall'obbligo della certificazione energetica:

- gli immobili qualificati come "beni culturali" dal

Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); le ville, i giardini e i parchi che, seppur non tutelati dalle disposizioni sui beni culturali, si distinguono "per la loro non comune bellezza" nonché "i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (comprese le zone di interesse archeologico), nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

A decorrere dal 1° settembre 2007 l'attestato di certificazione energetica diventa requisito indispensabile per accedere agli incentivi pubblici ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti.

L'attestato di certificazione energetica è un documento che deve essere predisposto nel rispetto delle regole definite dalla normativa e redatto in conformità ad un modello *standard*; deve essere allestito e sottoscritto da un tecnico abilitato detto "certificatore" iscritto in un apposito elenco regionale; dall'attestato di certificazione energetica si può capire come è stato realizzato l'edificio dal punto di vista dell'isolamento termico e quali sono le caratteristiche energetiche degli impianti in esso installati; riporta infatti gli indicatori di prestazione energetica relativi a:

- riscaldamento degli ambienti;
- produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari;
- climatizzazione estiva;
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Deve inoltre includere:

- a) dati energetici dell'edificio (determinazione della classe energetica);
- b) valori di riferimento di legge;
- c) suggerimenti in merito agli interventi più significativi e convenienti per aumentare l'efficienza energetica;
- d) livelli di emissione di gas ad effetto serra.

L'attestato ha una validità massima di 10 anni a partire

## Il modello di targa energetica



dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento edilizio o impiantistico che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

Come ottenere la certificazione energetica degli edifici esistenti

Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni (con progetto approvato successivamente all'1 settembre 2007) deve provvedere il committente nominando, prima dell'inizio dei lavori, un certificatore abilitato ed iscritto nell'apposito elenco regionale, che non deve prendere parte alla progettazione, direzione dei lavori, costruzione dell'immobile e dei suoi impianti; il certificatore prima dell'ultimazione dell'opera dovrà redigere il certificato energetico e depositarlo presso il Comune ove si trova l'immobile che ne rilascia copia vidimata. Nel caso di edifici esistenti il proprietario che ritenga opportuno (o necessario in previsione della stipulazione di atti di vendita o di contratti di locazione), incarica un certificatore abilitato che, esperite le necessarie indagini sull'immobile, redige il certificato energetico dell'edificio o, in caso di fabbricato condominiale, di parte di esso e lo deposita presso il Comune ove si trova l'immobile che ne rilascia copia vidimata.

Qualora l'attestato di certificazione energetica deposi-

tato si riferisca all'intero edificio il Comune rilascia al proprietario anche la "targa energetica" riprodotta in conformità al modello predisposto dalla Regione Lombardia, con evidenziata la classe di efficienza dell'edificio così definita:

	Zona E	Zona F1	Zona F2
<b>Classe A+</b>	< 14 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 20 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 25 kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>Classe A</b>	< 29 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 39 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 49 kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>Classe B</b>	< 58 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 78 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 98 kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>Classe C</b>	< 87 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 118 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 148 kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>Classe D</b>	< 116 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 157 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 198 kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>Classe E</b>	< 145 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 197 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 248 kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>Classe F</b>	< 175 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 236 kWh/m <sup>2</sup> anno	< 298 kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>Classe G</b>	≤ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno	≤ 236 kWh/m <sup>2</sup> anno	≤ 298 kWh/m <sup>2</sup> anno

ove il valore kWh/m<sup>2</sup> anno rappresenta il rapporto tra la quantità totale annua di energia necessaria al riscaldamento dell'edificio e la sua superficie utile riscaldata.

Con l'entrata in vigore della nuova normativa l'attestato di certificazione energetica è divenuto un documento indispensabile per poter usufruire delle detrazioni fiscali al 55% per i seguenti interventi:

- interventi di riqualificazione globale su edifici esistenti - per un massimo di € 100.000;
- interventi attuati su edifici o parti di edifici o unità immobiliari esistenti, relative a strutture opache verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi - per un massimo di € 60.000. Per le

strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) la normativa di attuazione è in corso di definizione.

- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici, industriali, nonché per il fabbisogno di piscine, strutture sportive, case di ricovero e di cura, scuole - per un massimo di € 60.000;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione - per un massimo di € 30.000.

Obiettivo principale della certificazione energetica degli edifici è quello di quantificarne i consumi energetici in modo da consentire all'utilizzatore di valutare e confrontare i costi di gestione del fabbricato e contestualmente di fornire ai proprietari degli immobili utili informazioni sulla opportunità di eseguire gli interventi economicamente più convenienti per migliorarne le caratteristiche dal punto di vista energetico fermo restando che, nel caso di edifici esistenti, non sussiste l'obbligo di intervenire anche nei casi di edifici che "consumano" molto.

La certificazione energetica è pertanto una azione informativa rivolta a sensibilizzare l'utente sulla qualità energetica del proprio immobile, uno strumento per migliorare la trasparenza commerciale e per incentivare i costruttori che, per essere più competitivi sul mercato, saranno spinti a realizzare costruzioni più efficienti dal punto di vista energetico; costituisce inoltre un significativo parametro nel momento della scelta di un immobile da acquistare o da affittare: un edificio con consumi energetici bassi e dotato di dispositivi per la produzione di energia da fonti alternative (pannelli solari termici e fotovoltaici, pompe di calore, impianti geotermici, etc.) inevitabilmente comporterà minori spese di gestione per il proprietario o per l'inquilino e potrà quindi risultare più conveniente rispetto un immobile di classe energetica inferiore anche nel caso dovesse avere un costo di acquisto o un canone di locazione maggiore.

Oltre che un passo reso obbligatorio per legge, costituisce un importante segnale di modernizzazione in materia di uso e consumo razionale dell'energia e di contenimento delle emissioni dei gas con effetto serra che sono alla base della direttiva europea in materia di certificazione energetica degli edifici.

(Le indicazioni e le prescrizioni menzionate nel presente articolo fanno riferimento alle norme della regione Lombardia; possono pertanto non risultare compatibili con le normative di altre regioni).