

Norme regionali sulla certificazione energetica. Cosa cambia dal 18 marzo 2010

Il 18 marzo 2010 entrano in vigore l'articolo 23bis della legge regionale 39/2005¹ e il relativo regolamento regionale sulla Certificazione Energetica degli edifici (DPGR 25 febbraio 2010, n. 17/R, scaricabile a:

http://raccoltanormativart.mediamind.it/toscana/index.php?vi=all&pg=stampepdf/regolamento.giunta-2010-00017.pdf&pg_t=application/pdf&pg_a=n&pg_dir=a)

Cosa cambierà a partire da quella data?

In un primo momento non cambia tantissimo.

- Innanzitutto va chiarito che la disciplina regionale in materia non tocca né le metodologie di calcolo per la certificazione, né l'individuazione della figura del certificatore: rimangono in vigore le norme statali su tali temi (per le metodologie il DM 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", per la figura del certificatore l'allegato III al decreto legislativo 115/2008).
- Fino all'emanazione di un modello regionale di attestato di certificazione energetica rimangono pure in vigore i modelli di attestato di certificazione allegati al DM 26 giugno 2009.
- Le disposizioni inerenti la "targa energetica" (art. 7 del regolamento) troveranno applicazione solo dopo l'approvazione con decreto dirigenziale del modello di targa energetica.
- Le disposizioni strettamente inerenti il sistema informativo regionale sull'efficienza energetica troveranno applicazione solo dopo il varo di tale sistema informativo. In particolare fino al varo di tale sistema gli attestati di certificazione dovranno essere presentati ai Comuni in forma cartacea.

Vediamo quindi punto per punto quali sono i cambiamenti che vi saranno automaticamente con l'entrata in vigore del regolamento.

1) I casi in cui è obbligatorio dotare l'immobile di un attestato di certificazione energetica – ACE (art. 23-bis della lr 39/2005 e articoli 3 e 4 del regolamento)

Rispetto a quanto già disposto dalle norme nazionali (Dlgs 192/2005, art. 6 e linee guida nazionali) vi sarà l'obbligatorietà di acquisire l'attestato di certificazione (detto ACE) anche nei seguenti casi:

a) locazione di un immobile

¹ LR 39/2005, art. 23 bis - Attestato di certificazione energetica

1. Fatti salvi i casi di esclusione individuati dal regolamento di cui all'articolo 23 sexies, ogni edificio di nuova costruzione, oppure oggetto di ricostruzione a seguito di demolizione, nonché ogni edificio esistente di superficie utile lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura, è dotato di un attestato di certificazione energetica, redatto da professionisti abilitati, in attuazione dell'articolo 6 del d.lgs. 192/2005 . L'attestato di certificazione energetica è presentato ai comuni al momento in cui è presentato il certificato di cui all'articolo 86 della l.r. 1/2005 . L'attestato di certificazione energetica è presentato secondo le modalità di cui al comma 2.

2. L'attestato di certificazione energetica è trasmesso al comune attraverso il sistema informativo regionale sull'efficienza energetica di cui all'articolo 23 ter oppure, nel caso in cui l'attestato di certificazione energetica sia relativo ad impianti produttivi, è trasmesso attraverso la rete regionale degli sportelli unici per le attività produttive (SUAP) di cui all'articolo 40 della l.r. 40/2009 .

3. Il certificato di cui all'articolo 86 della l.r.1/2005 , è inefficace a qualsiasi titolo qualora non sia presentato l'attestato di certificazione energetica.

4. Fatti salvi i casi di esclusione individuati dal regolamento di cui all'articolo 23 sexies, nel caso di trasferimento a titolo oneroso o di locazione di ogni unità immobiliare di nuova edificazione oppure già esistente, l'unità immobiliare è dotata di attestato di certificazione energetica. Gli estremi identificativi dell'attestato di certificazione energetica sono richiamati nel relativo atto di trasferimento a titolo oneroso o contratto di locazione. L'attestato di certificazione energetica è trasmesso ai comuni attraverso il sistema informativo regionale sull'efficienza energetica di cui all'articolo 23 ter.

5. Nei casi di cui al comma 4, se l'unità immobiliare non è dotata dell'attestato di certificazione energetica si dà luogo all'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa, come individuata dal regolamento di cui all'articolo 23 sexies.

6. L'attestato di certificazione energetica tiene luogo dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 8 del d.lgs. 192/2005 .

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico di superficie superiore a 1000 metri quadrati, è affisso in luogo visibile al pubblico un riassunto dell'attestato di certificazione energetica, denominato "targa energetica", avente il contenuto e le indicazioni stabilite dal regolamento di cui all'articolo 23 sexies.

8. L'attestato di certificazione energetica ha validità di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica le prestazioni energetiche dell'edificio.

- b) ricostruzione a seguito di demolizione di immobili anche di superficie inferiore a 1000 mq
- c) fabbricati isolati anche di superficie inferiore a 50 mq se comunque tale superficie arriva a 25 mq

Rimangono però in vigore i seguenti casi di esclusione già previsti dalla normativa nazionale:

- i fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali quando gli ambienti sono climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- le tipologie di edifici escluse dal decreto ministeriale 26 giugno 2009

Rimane in vigore l'esclusione dagli obblighi dei fabbricati isolati ma solo se di superficie inferiore a 25 mq (mentre lo Stato esclude i fabbricati più piccoli di 50 mq)

E si aggiungono due ulteriori casi di esclusione, non previsti dalle norme nazionali:

- gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione;
- i fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni.

*Vedi di seguito il riassunto: **chi deve fare la certificazione energetica***

Chi deve fare la certificazione energetica

A partire dal 18 marzo 2010 con l'entrata in vigore del regolamento regionale ((DPGR 25 febbraio 2010, n. 17/R) in applicazione degli articoli 3 e 4 dello stesso regolamento, l'attestato di certificazione energetica è obbligatorio per:

- a) gli edifici di nuova costruzione
- b) gli edifici oggetto di interventi di ricostruzione a seguito di demolizione
- c) gli edifici esistenti di superficie utile lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura
- d) gli immobili oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso (compravendita e similari)
- e) gli immobili oggetto di contratto di locazione.

Sono però esclusi dagli obblighi di cui sopra le seguenti tipologie di immobili:

- a) i fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali quando gli ambienti sono climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- b) i fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni;
- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a venticinque metri quadrati;
- d) gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione;
- e) gli edifici esclusi dalle linee guida nazionali (come box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc.; di questi non si fa la certificazione se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico).

2) L'attestato di qualificazione energetica - AQE

Il decreto legislativo 192/2005 (art. 8 comma 2) prevede anche un attestato di qualificazione energetica dell'edificio così come realizzato (detto AQE), da inviare al Comune con la dichiarazione di fine lavori. Quindi fino ad oggi in alcuni casi (per es. un nuovo edificio) è obbligatorio acquisire sia l'ACE che questo AQE.

La legge regionale stabilisce che l'attestato di certificazione energetica tiene luogo dell'attestato di qualificazione, e che viene presentato al Comune con la certificazione di fine lavori (certificazione prevista dall'art. 86 della LR 1/2005). Quindi basterà presentare al Comune, allegato alla certificazione di fine lavori, l'attestato di certificazione energetica.

3) Come si fa a certificare un immobile

Si deve distinguere il caso in cui si deve certificare un immobile perché viene costruito o completamente ristrutturato, dal caso in cui lo si deve certificare per una vendita o una locazione.

- a) Per le certificazioni in occasione di lavori edilizi, prima dell'inizio lavori va scelto un certificatore energetico. Infatti il regolamento regionale precisa che il nominativo del soggetto certificatore è indicato nella comunicazione di inizio lavori.

Il progettista gira una copia del progetto al certificatore. In corso d'opera il direttore lavori informa il certificatore sulle principali fasi di costruzione e lo stesso certificatore può fare ispezioni in cantiere.

In attesa del varo da parte della Regione dell'ACE come documento digitale, il certificatore redigerà l'attestato in cartaceo in più originali, in modo che uno rimanga al committente e uno venga trasmesso al Comune insieme alla dichiarazione di fine lavori (prevista dall'art. 86 della LR 1/2005)

Infatti al momento in cui il professionista provvede alla certificazione di fine lavori (ed eventuale agibilità/abitabilità) di cui all'articolo 86 della l.r.1/2005, va trasmesso al Comune anche l'ACE, e nel certificato di abitabilità/agibilità di cui al citato articolo 86 della l.r.1/2005 sarà fatta esplicita menzione dell'attestato di certificazione.

- b) per le certificazioni in occasione di compravendita/locazione il venditore/locatore incarica un certificatore energetico. In attesa del varo da parte della Regione dell'ACE come documento digitale, il certificatore, dopo aver fatto i controlli necessari, redigerà l'attestato in cartaceo in più originali. Infatti uno lo consegna al committente e uno lo trasmette al Comune (vedi gli obblighi di trasmissione al punto 5).

Non sarà necessario allegare l'ACE all'atto di compravendita o locazione, ma, per confermare che l'attestato è stato acquisito, gli estremi identificativi dell'attestato di certificazione energetica dovranno essere richiamati nel relativo atto di trasferimento o contratto di locazione.

4) Cosa succede se, nei casi in cui è obbligatorio l'attestato di certificazione, questo non viene acquisito?

Bisogna distinguere fra gli obblighi di dotarsi dell'attestato di certificazione a seguito di lavori edilizi e gli obblighi che invece derivano da un trasferimento di proprietà o locazione.

- a) Se l'obbligo deriva da lavori edilizi (i casi di cui all'art. 4 comma 1 del regolamento) attenzione che il certificato di cui all'articolo 86 della L.R. n. 1/2005, è inefficace a qualsiasi titolo qualora non sia presentato al Comune l'attestato di certificazione energetica.

- b) In caso di trasferimento a titolo oneroso di immobile o di locazione, se non è possibile richiamare gli estremi dell'attestato di certificazione energetica perché l'unità immobiliare non è dotata dell'ACE si dà luogo all'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe G. Non scatta quindi in tal caso una sanzione amministrativa pecuniaria ma le parti prenderanno atto che si è persa un'occasione per valorizzare l'immobile attraverso l'attestato di certificazione energetica.

Sarà opportuno a tal proposito un accenno a tale presa d'atto nel testo del contratto (ad es. *"le parti, in assenza dell'attestato di certificazione energetica, prendono atto che, in sua mancanza, l'immobile è, ai fini della compravendita, classificato automaticamente in classe G ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della lr 39/2005 e successive modificazioni..."*).

Dato che in mancanza di attestato di certificazione diviene automatica l'attribuzione dell'immobile alla classe G, classe più bassa, non servirà più l'autodichiarazione (da parte del venditore/locatore) di pessima qualità energetica dell'immobile (prevista dal paragrafo 9 delle linee guida), che ad oggi può sostituire l'ACE per gli immobili con pessime qualità energetiche.

5) Gli obblighi di trasmissione dell'ACE alla Pubblica Amministrazione.

Il DM 26 giugno 2009 prevede che sia trasmessa alla Regione copia dell'attestato di certificazione energetica entro i 15 giorni successivi alla consegna al richiedente dell'ACE, a cura del certificatore.

Tale obbligo in questa prima fase rimane (vedi art. 26 del regolamento) con le modalità già esistenti e spiegate sul sito regionale.

A partire all'entrata in vigore del regolamento, oltre alla trasmissione alla Regione di una copia dell'attestato, scatta un ulteriore obbligo di trasmissione: quando viene redatto un ACE dovrà essere firmato almeno in due originali, perché oltre a quello consegnato al richiedente un altro dei due originali dovrà essere trasmesso al Comune di competenza.

Come trasmettere l'ACE al Comune?

Vi sono due casi:

- a) se l'ACE è prodotto a seguito di lavori edilizi un originale dell'attestato sarà trasmesso al Comune insieme al certificato di cui all'art. 86 della L 1/2005.

Si segnala che, nel caso i lavori edilizi riguardino una pratica gestita dallo Sportello Unico Attività Produttive SUAP, anche l'ACE passerà come tutta l'altra documentazione dallo stesso SUAP (il regolamento dice *“nel caso in cui l'attestato di certificazione energetica sia relativo ad impianti produttivi, è trasmesso attraverso la rete regionale degli sportelli unici per le attività produttive (SUAP)”*)

- b) se l'ACE è prodotto ai fini di una compravendita o di una locazione un originale dell'attestato, una volta firmato dal certificatore, sarà trasmesso senza indugio (dal certificatore o dal proprietario stesso) al Comune.

Si ricorda che poiché diviene inutile (vedi quanto detto alla lettera b) del paragrafo 4) l'autodichiarazione di pessima qualità energetica dell'immobile, cesserà anche la necessità di inviare la stessa alla Regione..

6) La vigilanza del Comune

Competenti a vigilare sulla attività di certificazione energetica e sugli attestati prodotti sono i Comuni ai sensi dell'art. 3ter della lr 39/2005 e dell'art. 12 del regolamento regionale

9/03/2010