

In Lombardia classi energetiche negli annunci di vendita e obbligo di termoregolazione

Con la legge 3/2011 la Lombardia ha introdotto una serie di novità in tema di risparmio energetico, fra cui nuove sanzioni per proprietari e direttori dei lavori e cancellazione dell'obbligo di iscrizione agli Albi professionali per i certificatori.

DI GIULIANO DALL'O'

La Regione Lombardia aggiorna la sua legge di riferimento per le politiche ambientali, la Lr n. 24 del 2006 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente) e lo fa con la Lr n. 3 del 21 febbraio 2011 (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2011) pubblicata nel Burl n. 8 del 25 febbraio 2011).

Le modifiche alla legge 24, riportate nell'articolo 17, confermano in linea di principio la coerenza con la politica avviata dalle ultime legislature che punta a valorizzare gli sforzi verso un miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, nuovi ed esistenti, promuovendo nel contempo un ruolo importante per la certificazione energetica. Tra le modifiche apportate, almeno una certamente solleva delle polemiche: per certificare gli edifici, e per eseguire delle diagnosi energetiche, in Lombardia non sarà più necessario essere iscritti a un Albo o a un Ordine

Testo a pagina 33

professionale, una scelta in controtendenza con quanto stabilito a livello nazionale.

Ma andiamo con ordine, analizzando punto per punto, quali sono i cambiamenti introdotti da questa legge.

Dal primo agosto 2012 la contabilizzazione autonoma dovrà essere, gradualmente, inserita anche negli impianti esistenti

Regolazione del calore

Uno degli elementi che generano uno spreco energetico nella climatizzazione invernale è l'incapacità dei sistemi di regolazione degli impianti di controllare le temperature nei loca-

li: teoricamente si dovrebbero mantenere 20 °C ma in realtà ciò non avviene. Per valutare gli effetti di questa inefficienza, basti pensare che ogni grado in più di differenza di temperatura corrisponde a un maggior consumo mediamente del 7 per cento. Negli edifici con impianto centralizzato, inoltre, la ripartizione dei consumi avviene mediamente sulla base delle quote millesimali e questo non incentiva l'utente a risparmiare energia in quanto un eventuale risparmio non si traduce in un minore costo di gestione. Il mercato già da parecchi anni mette a disposizione sistemi in grado di risolvere questi due problemi, regolando la temperatura a livello locale (ad esempio utilizzando le valvole termostatiche sui radiatori) e contabilizzando i consumi (attraverso i ripartitori).

Una delle modifiche introdotte dalla recente legge lombarda prevede di estendere progressivamente l'obbligo di inserire i dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione autonoma degli impianti termici centralizzati anche nel caso in cui non vi sia un contestuale cambio del generatore di calore, per quanto possibile. L'obbligo riguarderà a partire dal 1°

LE NUOVE SANZIONI

Nei casi di difformità tra ciò che è stato progettato dal punto di vista energetico e ciò che effettivamente è stato realizzato sono previste nuove sanzioni.

Il direttore dei lavori che realizza l'intervento in difformità a quanto dichiarato nella relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 10/1991, redatta secondo le disposizioni regionali, incorre nella sanzione amministrativa da 5.000 euro a 15.000 euro. Nella stessa sanzione incorre il proprietario. Se la difformità comporta la violazione delle prescrizioni relative all'uso delle fonti rinnovabili o prestazioni energetiche inferiori ai requisiti minimi stabiliti in attuazione degli articoli 9 (impianti termici e rendimento energetico nel settore civile) e 25 (certificazione e diagnosi energetica), la sanzione è raddoppiata e il Comune provvede a ordinare l'adeguamento degli interventi realizzati o in corso di realizzazione.

agosto 2012 prioritariamente gli impianti di maggior potenza e più obsoleti, per poi essere esteso a tutti gli altri impianti centralizzati, secondo una gradualità temporale, che terrà conto della potenza e della vetustà degli impianti, che verrà stabilita da un successivo provvedimento regionale.

Il responsabile dell'impianto termico, come individuato dal Dpr 412/1993, che non rispetta queste disposizioni incorre nella sanzione amministrativa da 500 euro a 3.000 euro per ogni unità immobiliare dell'edificio servita dall'impianto; tale sanzione, con il relativo introito, compete agli enti che effettuano i controlli della legge 10/1991.

L'applicazione di questa nuova regola produrrà senz'altro degli effetti positivi, con costi di investimento relativamente contenuti.

Gli annunci commerciali

L'applicazione della certificazione energetica ha riscontrato un buon successo negli edifici di nuova costruzione: la classe energetica, infatti, almeno in Lombardia è diventata un elemento attrattore importante del mercato immobiliare (la Lombardia, insieme alla Provincia autonoma di Bolzano, detiene il primato del maggior numero di edifici in classe A e A+). Non si può dire la stessa cosa per la certificazione energetica sull'esistente, obbligatoria non solo per

la compravendita ma anche per la locazione. Chi compera un appartamento esistente, infatti, viene informato della classe energetica solo al momento della transazione, quando oramai la scelta è stata fatta. Informare prima può essere una strategia vincente, una strategia che potrebbe accelerare o comunque orientare i processi di riqualificazione energetica, perché un edificio, anche se esistente con una classe migliore risulta più appetibile.

Nelle nuove regole lombarde si punta a informare il potenziale acquirente, o il potenziale locatario, con un certo anticipo. Ora infatti è resa obbligatoria la dichiarazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla relativa vendita o anche locazione: il titolare dell'annuncio commerciale che non rispetta tali disposizioni incorre nella sanzione amministrativa da 1.000 euro a 5.000 euro, che compete, con il relativo introito, al Comune nel quale è ubicato l'edificio. Più che positiva questa "operazione trasparenza" che valorizzerà la certificazione energetica sotto il controllo dei Comuni che potranno introitare le eventuali sanzioni.

Niente vidimazione

Nella procedura attuale l'attestato di certificazione energetica deve essere vidimato dai Comuni, acqui-

sendo proprio da quel momento la sua validità (decorrenza dei dieci anni). Nella nuova procedura questo non sarà più necessario. A decorrere dal 1° settembre 2011, infatti, l'attestato di Certificazione energetica acquista efficacia con l'inserimento nel sistema informativo regionale del file di interscambio dati, i cui contenuti sono di responsabilità del soggetto certificatore che lo ha asseverato.

Bonus volumetrici e controlli

Per incentivare il risparmio energetico l'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33 stabilisce che, in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni non vengano considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (Slp), dei volumi e dei rapporti di copertura.

Ormai quasi tutti i costruttori beneficiano di questo importante incentivo, ma rimane il problema dei controlli comunali.

E proprio per favorire il controllo, da parte dei Comuni, delle prestazioni energetiche indicate nel progetto edilizio con le prestazioni energetiche del progetto effettivamente realizzato, la nuova legge permette agli enti locali di subordinare l'inizio dei lavori al versamento di un contributo, predeterminato su base volumetrica dal Comune medesimo nel rispetto delle indicazioni emanate con idoneo provvedimento regionale, con cui finanziare un fondo finalizzato a finanziare controlli sulla conformità dei progetti.

Questa norma non si applica però a edifici monofamiliari e comunque a quelli con volume inferiore a 2.000 m³.

Certificazione e diagnosi

Le modifiche introdotte fino a ora vanno nella direzione di un ulteriore rafforzamento della politica ener-

getica della Regione Lombardia. Una modifica che certamente farà discutere, è quella introdotta dal comma 1, lettera e), dell'articolo 17. Con le nuove regole, infatti, l'iscrizione a Ordini o Collegi professionali non è più un requisito necessario per l'accREDITAMENTO all'esercizio delle attività di diagnosi e certificazione energetica.

A livello nazionale il riferimento legislativo più recente che definisce la figura del certificatore energetico è il Dlgs n. 115 del 2008, emanato in attuazione della direttiva europea 2006/32/Ce relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.

In base all'allegato III al Dlgs 115/2008 i soggetti abilitati alla certificazione energetica sono:

- tecnici operanti sia in veste di dipendenti di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria);

- professionisti liberi o associati, iscritti al relativo Ordine e Collegio

professionale, e abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze a essi attribuite dalla legislazione vigente.

L'allegato II prevede inoltre che «ai soli fini della certificazione energetica sono tecnici abilitati anche i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico-scientifici, individuati in ambito territoriale, da regioni e province autonome, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esami finali».

In base a questa norma la Regione Lombardia ha quindi aperto la professione di certificatore energetico a soggetti non iscritti a Ordini professionali, a patto che frequentino specifici corsi di formazione.

Ma la Regione non si è fermata qui e (in assenza di specifiche indicazioni statali relative ai requisiti dei soggetti abilitati all'attività di diagno-

si energetica) ha ritenuto non necessaria l'iscrizione all'Albo o al Collegio professionale anche per chi si occupa di diagnosi energetica, un'attività tipicamente professionale che richiede competenze tecniche qualificate e conoscenze della fisica dell'edificio e degli impianti difficilmente acquisibili con un corso di 72 ore. Anche perché si tratta di corsi finalizzati esclusivamente alla certificazione energetica.

È vero che molti degli attuali certificatori accreditati in Lombardia sono tecnici che già operano come professionisti, ma è anche vero che l'elenco dei certificatori energetici comprende anche soggetti che non hanno una base tecnico-scientifica per eseguire la diagnosi energetica di un edificio.

Quali saranno le conseguenze di questa scelta? E quale sarà questa volta la reazione degli Ordini e dei Collegi professionali lombardi? Non resta che aspettare. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA