

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI IN PIEMONTE

**FAQ sull'applicazione
della l.r. n. 13/2007 e
della D.G.R. n. 43-11965**

DOCUMENTO REDATTO IL 20-11-2009

PREMESSA

Si precisa che tale documento è stato redatto per facilitare il lettore nel risolvere le principali problematiche emerse dall'interpretazione della normativa regionale sulla certificazione energetica degli edifici, anche in relazione a quanto previsto dall'impianto normativo nazionale.

Pertanto in questo elenco di FAQ vengono riportate esclusivamente le domande/risposte più significative e/o più complesse. Per una panoramica più ampia sul tema, si consiglia di consultare le pagine del sito internet della Regione Piemonte, all'indirizzo www.regione.piemonte.it/ambiente/energia/certificazione.htm.

Capitolo 1

QUESITI SU OBBLIGHI/ESCLUSIONI

1.1) Nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione, quando deve essere redatto l'attestato di certificazione energetica?

Nei casi di ristrutturazione o nuova costruzione degli edifici, la certificazione energetica deve essere redatta all'atto di chiusura lavori. In questi casi, il costruttore ha l'obbligo di far produrre la certificazione energetica.

Il nominativo del certificatore deve essere comunicato, sempre da parte del costruttore al Comune competente entro la data di inizio lavori.

1.2) Nel caso di pratiche edilizie in cui il titolo abilitativo a costruire (nuove costruzioni/ristrutturazioni) è stato rilasciato prima dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali sulla certificazione energetica, il Comune, all'atto di chiusura dei lavori, richiede esclusivamente l'attestato di qualificazione energetica oppure l'attestato di certificazione energetica?

Nei casi in cui i lavori di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia siano in corso o in fase di conclusione, si ritiene che, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, sia necessario consegnare l'attestato di certificazione energetica. Infatti l'articolo 7 comma 3 della legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 s.m.i. afferma: “*copia dell'attestato di*

certificazione energetica è presentata al comune [omissis], ai fini dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio". In questi casi la nomina del soggetto certificatore deve avvenire quanto prima. Tale elemento è altresì confermato dall'allegato alla Determinazione Dirigenziale n. 446 del 1 ottobre 2009, che afferma, al paragrafo 4 "Il certificatore deve invece essere nominato tempestivamente in corso d'opera qualora i lavori siano iniziati in data antecedente al 1° ottobre 2009".

1.3) Che cosa s'intende per edifici isolati con superficie utile inferiore a 50 metri quadri?

Per fabbricato isolato s'intende un edificio che non condivide le proprie strutture esterne con altri edifici. Ad esempio una unità immobiliare (appartamento), dotata di un impianto autonomo, inserita in un condominio avente superficie inferiore ai 50 mq non rientra tra le categorie di edifici esclusi dall'applicazione della normativa riguardante la certificazione energetica.

1.4) Che cosa s'intende per strutture temporanee?

Per strutture temporanee s'intendono quelle strutture che possono essere smantellate al termine del proprio utilizzo.

1.5) Devo vendere/affittare un edificio/alloggio senza impianto di riscaldamento: è obbligatorio allegare all'atto notarile l'attestato di certificazione energetica?

Sì, nel caso di edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o produzione di acqua calda sanitaria, il tecnico certificatore valuterà il fabbisogno di energia termica per la climatizzazione invernale e per l'acqua calda sanitaria dell'edificio/alloggio seguendo quanto previsto dalle UNI TS 11300 e successivamente l'energia primaria, presumendo che le condizioni di comfort invernale siano raggiunte mediante l'utilizzo di apparecchi alimentati dalla rete elettrica (Allegato alla D.G.R. n. 43-11965 – paragrafo 5.3).

1.6) Nel caso di vendita di un alloggio/edificio, l'attestato di certificazione energetica (ACE) deve essere allegato al rogito?

Sì, tale obbligo è sancito dalla l.r. 13/2007 e s.m.i., che specifica che nel caso di compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica è allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore (l.r. 13/2007 s.m.i. – art. 5, comma 2). E' prevista anche una sanzione: il venditore che non rende disponibile al momento della stipula dell'atto di compravendita l'attestato di certificazione energetica, è punito con una sanzione amministrativa che va da 1.000,00 a 10.000,00 euro, graduata sulla base della superficie utile dell'edificio (l.r. 13/2007 s.m.i. – art. 20 – comma 12)

1.7) Nel caso di locazione di un alloggio/edificio, l'attestato di certificazione energetica (ACE) deve essere allegato al contratto di locazione?

No, in questo caso la legge regionale non prevede l'allegazione dell'attestato di certificazione energetica. Però la l.r. 13/2007 s.m.i. prevede che in questi casi l'ACE venga messo a disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario (locatore) conforme all'originale in suo possesso. E' prevista anche una sanzione: il locatore che non rende disponibile al momento della stipula del contratto di locazione l'attestato di certificazione energetica, è punito con una sanzione amministrativa che va da 500,00 a 5.000,00 euro, graduata sulla superficie utile dell'edificio.

1.8) Nel caso di rinnovo di contratto di locazione, è obbligatorio mettere a disposizione del locatore l'attestato di certificazione energetica?

No, in quanto la normativa regionale prevede la redazione di tale documento esclusivamente in caso di stipula di contratto di locazione. Infatti lo spirito della legislazione, sia europea che locale, è quella di permettere al cittadino compratore/locatario di sapere in anticipo tutte le caratteristiche dell'edificio/alloggio

oggetto di compravendita/locazione, anche di quelle energetiche, che emergono solo con il suo utilizzo. Nel caso di rinnovo di contratto, il locatario conosce già le caratteristiche energetiche dell'edificio/alloggio.

1.9) Che cosa significa che il tecnico abilitato deve essere estraneo alla progettazione ed alla direzione lavori? (l.r. 13/2007 s.m.i – art. 5 comma 10)

Il tecnico certificatore, nella redazione dell'attestato di certificazione energetica (ACE) è persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. Inoltre il tecnico certificatore, all'atto di sottoscrizione dell'attestato, dichiara l'assenza di conflitto di interessi, anche rispetto ai vantaggi che possano derivarne ai richiedenti. Di fatto, il certificatore energetico ha caratteristiche di indipendenza ed imparzialità simili a quelle richieste al collaudatore delle strutture in calcestruzzo armato. Pertanto, ad esempio, il progettista (architettonico/impiantistico) non può essere anche soggetto certificatore del medesimo edificio/impianto che ha progettato. Allo stesso modo il certificatore non potrà redigere l'attestato per l'alloggio di sua proprietà, e nemmeno tecnici operanti presso agenzie immobiliari potranno redigere l'ACE per edifici/alloggi che sono in vendita presso i loro uffici.

1.10) Ho fatto redigere da un tecnico abilitato l'attestato di certificazione energetica (ACE) secondo quanto previsto dalla normativa nazionale (D.lgs. 192/05 s.m.i. e D.M. 26/06/2009). Non ho fatto modifiche all'edificio/alloggio tali da comportare l'aggiornamento dell'ACE. Se devo fare un atto di compravendita o locazione dell'edificio/alloggio dopo il 1 ottobre 2009 (entrata in vigore della normativa regionale), posso allegare al rogito oppure mettere a disposizione del locatario l'ACE realizzato secondo quanto prevede la normativa nazionale?

Sì, in quanto l'obbligo di allegazione al rogito/la messa a disposizione per le locazioni è sancito dalla l.r. 13/2007 s.m.i. all'articolo 5 comma 2 e 3. In tale documento si parla genericamente di allegazione al rogito/messa a disposizione per le locazioni di attestato

di certificazione energetica, non specificando la necessità di redigere tale documento esclusivamente secondo quanto previsto dalla normativa regionale.

1.11) Ho compilato prima del 1 ottobre 2009 ed ho consegnato nei termini, presso gli uffici del settore Politiche Energetiche della Regione Piemonte l'autodichiarazione di prestazione energetica del proprietario, così come previsto al paragrafo 9 delle Linee guida nazionali sulla certificazione energetica (D.M. 26/06/2009). Se devo fare un atto di compravendita o di locazione di un edificio/alloggio dopo il 1 ottobre 2009 (entrata in vigore della normativa regionale), posso allegare al rogito/contratto l'autodichiarazione realizzata secondo quanto prevede la normativa nazionale?

Sì, in quanto l'autodichiarazione del proprietario è un documento contemplato dalla legislazione nazionale ed ottempera agli obblighi di legge in merito alla certificazione energetica. Può pertanto sostituire l'attestato di certificazione energetica, nei casi di edifici fino a 1000 metri quadri di superficie e di scadente prestazione energetica, oggetto di trasferimento a titolo oneroso.

1.12) Dal momento in cui è stata redatta, per quanti anni è valida l'autodichiarazione?

L'autodichiarazione ha validità 10 anni, a meno che, nell'arco di questo periodo l'edificio non sia sottoposto ad interventi che modificano le prestazioni energetiche dell'edificio o dell'impianto. L'autodichiarazione perde il suo valore anche quando la proprietà dell'immobile non è più chi ha rilasciato la stessa.

1.13) Sul territorio della Regione Piemonte posso compilare l'autodichiarazione di prestazione energetica in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica dopo il 1 ottobre 2009?

No, perché tale documento non è previsto dalla legislazione regionale (l.r. 13/2007 s.m.i. – D.G.R. n. 43-11965).

1.14) Ho compilato un attestato di qualificazione energetica prima dell'entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica: fino a quando è valido?

Tutti gli attestati di qualificazione energetica redatti in sostituzione degli attestati di certificazione energetica “scadranno” 12 mesi dopo l'entrata in vigore delle LGN. Infatti all'art. 11 comma 1 ter del D.lgs 192/05 s.m.i. si dice “Trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali [omissis], l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune perdono la loro efficacia ai fini di cui al comma 1-bis” (ovvero gli AQE non possono più sostituire l'ACE).

1.15) Gli attestati di qualificazione energetica, redatti prima del 25 Luglio 2009, devono essere spediti in Regione Piemonte?

No, gli AQE redatti anteriormente al 25 Luglio 2009 NON devono essere spediti alla Regione Piemonte.

1.16) Un attestato di qualificazione energetica realizzato dopo dell'entrata in vigore delle Linee guida nazionali può ancora essere utilizzato in sostituzione dell'ACE?

No, in quanto, ai sensi dell'art. 11 comma 1 bis del D.lgs. 192/05 s.m.i., solo “fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, [omissis], l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica [omissis], o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005”.

1.17) I contratti di locazione a carattere convenzionato o vincolato, hanno l'obbligo di certificazione energetica?

No, i contratti di locazione a carattere convenzionato o vincolato non hanno l'obbligo della certificazione energetica.

1.18) Nel caso di un edificio composto da più unità immobiliari ciascuna servita da un impianto termico ad uso esclusivo, quanti ACE occorre produrre?

Occorre produrre tanti ACE quante sono le unità immobiliari interessate. È possibile accorpare in un unico ACE più unità immobiliari, solo nel momento in cui queste siano servite dal medesimo impianto termico centralizzato, abbiano medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario (o amministratore).

1.19) Nel caso in cui si venda una proprietà interessata da una nuda proprietà ed un usufruttuario, chi è obbligato a far redigere certificazione energetica?

In questo caso specifico chi possiede la nuda proprietà è obbligato all'atto della compravendita di farsi carico dell'onere inerente la certificazione energetica.

Capitolo 2

QUESITI SU ELENCO CERTIFICATORI/SICEE

2.1) Quanto costa l'iscrizione annuale all'elenco regionale?

L'onere di iscrizione annuale (validità 12 mesi dalla data di iscrizione) è stabilito pari ad euro 100,00; il pagamento può avvenire solo ed esclusivamente mediante l'utilizzo di carta di credito.

2.2) Che cosa è, a che cosa serve e come faccio ad ottenere un certificato di identità elettronico con firma digitale?

E' una sorta di carta d'identità elettronica, e serve per identificare in maniera univoca il soggetto certificatore. Tale documento è rilasciato da una Certification Authority. Un elenco delle CA accreditate è presente sul sito CNIPA. <http://www.cnipa.gov.it> . L'essere in possesso di un certificato di identità elettronico con firma digitale è un prerequisito per accedere alla procedura di iscrizione all'elenco regionale dei certificatori. Ciò significa che si potranno iscrivere all'elenco solo i tecnici in possesso di tale documento elettronico di riconoscimento.

2.3) Richiedere la firma digitale ha un costo?

Sì, richiedere la firma digitale ha un costo iniziale orientativo pari circa ad 80 euro ed un costo di rinnovo, pari a poche decine di euro.

2.4) A seguito dell'iscrizione all'elenco, come procedo per la compilazione dei certificati energetici?

A seguito dell'iscrizione il soggetto certificatore ha a disposizione una propria area personale, in cui può acquistare e poi compilare l'attestato di certificazione energetica realizzato secondo quanto previsto dalla normativa regionale. Al termine della procedura di compilazione il certificatore firma digitalmente l'attestato, lo ricarica sul SICEE, e lo può stampare direttamente.

2.5) La richiesta di ogni singolo codice alfanumerico, relativo alla certificazione energetica, comporta un costo? Se sì, quale?

Ogni codice alfanumerico relativo a ciascuna certificazione energetica ha il costo di euro 10.

2.6) Che cosa si intende per validazione dell'attestato da parte del SICEE?

Per validazione si intende la consegna telematica, secondo la procedura SICEE, degli attestati di certificazione energetica firmati digitalmente.

2.7) Chi verifica le informazioni inserite dal tecnico che si iscrive all'elenco dei certificatori in regime di autocertificazione?

La gestione dell'elenco regionale dei professionisti e dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica sul territorio piemontese è affidata alla Regione Piemonte – Direzione Ambiente – Settore Politiche Energetiche. Pertanto anche tali verifiche verranno effettuate dai funzionari del suddetto Settore, in collaborazione con gli altri uffici della Pubblica Amministrazione coinvolti, in particolar modo con gli ordini, i collegi e le associazioni professionali.

2.8) Chi fa i controlli di veridicità sulle certificazioni energetiche?

Per i controlli di veridicità sulle certificazioni energetiche, la Regione Piemonte si avvale dell'Arpa Piemonte.

2.9) Per quanti anni dalla data di emissione vengono effettuati i controlli sulle certificazioni energetiche?

I controlli sulle certificazioni energetiche vengono effettuati entro 5 anni dalla data di redazione degli ACE.

2.10) Se un certificatore energetico vuole variare i proprio dati personali sul SICEE quale iter deve seguire?

Qualora un certificatore energetico voglia variare uno o più dati personali è necessario che contatti lo 011/0824848 oppure invii una mail a info@sistemapiemonte.it.

2.11) A chi posso rivolgermi per problematiche relative al funzionamento del SICEE?

Per informazioni sull'uso della procedura informatica "Certificazione Edifici" ad esempio, accesso ed accreditamento al sistema, funzionalità del sistema o compilazione campi, è possibile contattare il numero 011-0824848 o scrivere una mail a info@sistemapiemonte.it. Il servizio è attivo da lunedì al giovedì dalle 9.00 alle 17.00, ed il venerdì dalle 9.00 alle 16.00.

Capitolo 3

QUESITI SU PROCEDURE DI CALCOLO

3.1) E' possibile utilizzare il software DOCET per la redazione degli attestati di certificazione energetica?

Sì, l'utilizzo del DOCET è ammesso, purché sia aggiornato secondo la normativa UNI TS 11300. Per maggiori informazioni è possibile consultare il sito: www.docet.itc.cnr.it.

3.2) Nel caso di certificazione di un edificio servito dal teleriscaldamento, quale valore del rendimento di generazione posso considerare?

In questo caso si procede facendo le seguenti assunzioni: il generatore da considerare per l'edificio oggetto di certificazione energetica è lo scambiatore di calore. Il rendimento di generazione è pertanto il rendimento dello scambiatore di calore, che è assunto pari ad 1.

Capitolo 4

QUESITI GENERICI

4.1) Quanto costa far redigere una certificazione energetica?

Non si ha un prezzario dei costi relativi alle certificazioni energetiche, quindi è necessario rivolgersi al singolo tecnico.

4.2) Come posso avere informazioni aggiornate sulle date dei corsi?

Quando saranno disponibili, saranno pubblicate sul sito www.regione.piemonte.it/energia/ambiente/certificazione.htm tutte le informazioni relative ai corsi di formazione. E' inoltre possibile avere un aggiornamento grazie all'iscrizione presso il sito www.800333444.it center news, servizio dedicato ambiente

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Per tutte le informazioni generiche sull'ACE, è possibile contattare il Numero Verde unico della Regione Piemonte **800-333-444**, oppure scrivere una mail a 800333444@regione.piemonte.it.

Il servizio è attivo da lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 17.30.

Per informazioni sull'uso della procedura informatica "Certificazione Edifici" ad esempio, accesso ed accreditamento al sistema, funzionalità del sistema o compilazione campi, è possibile contattare il numero **011-0824848** o scrivere una mail a info@sistemapiemonte.it.

Il servizio è attivo da lunedì al giovedì dalle 9.00 alle 17.00, ed il venerdì dalle 9.00 alle 16.00.

Per maggiori informazioni:

I funzionari del Settore Politiche Energetiche sono contattabili tramite l'indirizzo mail certificazione.energetica@regione.piemonte.it. Per eventuali ulteriori chiarimenti ed informazioni, i funzionari sono a disposizione su appuntamento (utilizzare sempre il suddetto indirizzo mail). Si specifica che sia le richieste di chiarimento specifico che gli eventuali appuntamenti verranno evasi compatibilmente con il carico di lavoro della struttura regionale competente.