



LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI "SPECIALE AFFITTI"

VADEMECUM

D.Lgs 19 Agosto 2005 n. 192 e s.m.i.

Realizzato in collaborazione con ECOMAG



Le novità relative alla

Certificazione Energetica degli Edifici in caso di locazione

Premessa

Dal 1° luglio 2010, in Regione Lombardia, la Certificazione Energetica degli edifici diventa obbligatoria anche in caso di contratti di **locazione**, di **locazione finanziaria** e di **affitto** di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

Che cos'è l'ACE?

L'Attestato di Certificazione Energetica o ACE è un documento che:

- **quantifica ed attesta le prestazioni energetiche** di un edificio o di una unità immobiliare;
- **definisce gli indicatori** di consumo/prestazione energetica espressi in kWh/m²/anno o kWh/m³/anno;
- permette di classificare un edificio sulla base delle caratteristiche energetiche assegnando una **classe energetica che va da A+ a G**;
- **garantisce** una maggiore trasparenza nel mercato immobiliare;
- **identifica** gli edifici che non necessitano di interventi di riqualificazione energetica (il mercato premia l'efficienza);
- fornisce suggerimenti per il **miglioramento della performance energetica** di un edificio o unità immobiliare;
- **pone** i presupposti per l'equazione **qualità energetica = maggiore valore dell'immobile** (minor costo gestionale porta ad un aumento del costo di locazione/vendita).

La consegna è obbligatoria in caso di contratto di locazione?

Sì, infatti dal 01/07/2010 nel caso di contratti, nuovi, rinnovati o rinnovati tacitamente, di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensiva di immobili, l'ACE deve essere consegnato dal locatore alla controparte in copia dichiarata conforme all'originale.

Cosa s'intende per "copia dichiarata conforme all'originale"?

Il proprietario dell'unità immobiliare può farsi predisporre una copia conforme all'originale da un notaio, un cancelliere o altro pubblico ufficiale autorizzato ai sensi del DPR 445/2000 art. 18 comma 2.

L'autenticazione delle copie può essere richiesta ad un pubblico ufficiale presso il comune in cui è depositato l'originale, oppure ad un notaio, un cancelliere, un segretario comunale, o altro funzionario incaricato dal sindaco, nel caso in cui l'originale sia in possesso del proprietario.

La copia conforme all'originale dovrà riportare la data e il luogo del rilascio, il nome, il cognome e la qualifica del pubblico ufficiale nonché la firma e il timbro in ogni pagina.

I costi sono variabili e, anche nel caso in cui ci si rivolga ad un ufficio pubblico, sono a discrezione degli uffici comunali che possono richiedere minimi diritti di segreteria.

La consegna è sempre necessaria?

Sì, infatti il locatore che, a decorrere dal 1 luglio 2010, non ottempera all'obbligo di consegna, incorre in una **sanzione amministrativa che va da euro 2.500,00 a euro 10.000,00.**

Quanti ACE devono essere redatti in un edificio?

Nel caso di impianti centralizzati a servizio di un edificio, deve sempre essere redatto un ACE per ogni destinazione d'uso presente. Possono quindi essere accorpate più unità immobiliari nello stesso Ace purchè alimentate tutte dallo stesso impianto di riscaldamento.

Nel caso di impianti autonomi, deve sempre essere predisposto un ACE per ogni unità riscaldata autonomamente.

Esistono categorie di edifici ed impianti che sono escluse dall'applicazione del provvedimento?

Sono escluse dall'applicazione del provvedimento regionale le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Esistono delle eccezioni agli obblighi di dotazione e consegna?

- L'applicazione degli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato di certificazione energetica è esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali.
- L'applicazione degli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

Quali sono i contenuti principali dell'ACE?

L'ACE Lombardia riporta:

- I dati generali dell'edificio

- La classificazione energetica relativa al riscaldamento
- La classificazione energetica dell'involucro
- Le emissioni di CO2
- Gli indicatori di energia primaria e termica
- Gli interventi migliorativi

Esempio di ACE

La Targa Energetica, documento rilasciato dall'Organismo Regionale di Accreditamento, riporta l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento dell'edificio, nonché la sua classificazione in riferimento alle classi di consumo presenti sull'Attestato. Deve essere obbligatoriamente affissa negli edifici pubblici o adibiti ad uso pubblico.



Esempio di targa energetica

La classe energetica meno performante (maggiori consumi e maggior dispersione) equivale alla lettera G, quella più performante alla lettera A+.

Chi ha titolo per emettere un ACE?

Esiste un Albo di certificatori lombardi e il CENED è l'organismo di accreditamento e controllo. Per la redazione dell'ACE è necessario che il professionista abilitato si registri sul portale telematico regionale e provveda alla vidimazione del documento presso i comuni di competenza.

L'ACE sprovvisto di vidimazione del comune non ha validità.

Qual è il periodo di validità dell'ACE?

L'attestato di certificazione energetica ha una validità di 10 anni dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico regionale. La validità decade prima della scadenza dei 10 anni qualora vengano effettuati interventi che modifichino le prestazioni energetiche dell'edificio.

Come si emette un ACE?

Le procedure messe in atto al fine della redazione dell'ACE sono le seguenti:

1. L'analisi documentale tramite il recepimento dei dati identificativi quali i dati catastali e la proprietà dell'edificio o singola unità oggetto di certificazione.
2. Il sopralluogo e il rilievo dei dati:
 - a. Rilievo delle strutture esterne verticali e orizzontali.
 - b. Rilievo delle superfici e dei volumi interni.
 - c. Rilievo dati delle zone termiche calde e fredde.
 - d. Rilievo della tipologia e dati di impianti termici, impianti per la produzione di Acqua Calda Sanitaria, impianti di climatizzazione estiva.

3. Le prove strumentali:

- a. La prova endoscopica applicata principalmente per la determinazione dello stato e della tipologia di strutture murarie.
- b. Le prove tramite termoflussimetro, l'unico strumento che permette di misurare in maniera chiara e precisa e senza alcun intervento invasivo l'esatto isolamento termico di una parete verticale.
- c. Il rilievo con termocamera, uno strumento che rileva a distanza l'energia infrarossa (o termica) e la converte in un segnale elettronico, che viene in seguito elaborato al fine di produrre immagini video e realizzare calcoli della temperatura. Tale strumentazione è maggiormente usata per audit energetici più approfonditi.

In alternativa alle prove strumentali è possibile utilizzare abachi di riferimento per il calcolo delle trasmittanze dei componenti opachi.

4. L'elaborazione dei dati raccolti e la simulazione attraverso un software ad hoc.
5. La redazione dell'attestato di certificazione energetica.
6. La registrazione dell'Ace presso il Catasto Energetico Regionale
7. La vidimazione dell'Ace presso il comune di competenza.