

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TERAMO

Circolare informativa sugli adempimenti normativi relativi alla progettazione termica nel settore dell' edilizia (D.lgs 192 e 311)



Indice

- 1) Premesse
- 2) Leggi e norme tecniche di riferimento
- 3) Sintesi delle procedure relative alla parte documentale e ai controlli diretti da parte dei Comuni
- 4) Campo di applicazione delle leggi e norme tecniche di riferimento
- 5) La documentazione progettuale e le certificazioni del Dlgs 192 e del D.M. 37
- 6) Edifici soggetti a certificazione energetica
- 7) Obblighi di progettazione e relativo deposito
- 8) Aspetti particolari dei vincoli normativi e del regime sanzionatorio
- 9) Il DPR 02/04/2009 N. 59 e il D. M. 26/06/2009

1) PREMESSE

Questa Circolare tratta alcuni aspetti specifici relativi al settore della progettazione impiantistica in generale, compresa quella termotecnica ed è rivolta agli amministratori locali, ai liberi professionisti e a tutti gli operatori del settore edilizio.

Le numerose novità introdotte dal legislatore nel settore della progettazione e realizzazione di impianti, ha fatto sì che l'Ordine degli Ingegneri di Teramo si sentisse in dovere di predisporre una serie di Circolari, ognuna delle quali, riferita a un determinato settore.

La presente, costituisce la prima delle suddette Circolari e tratta principalmente la progettazione termica legata alla efficienza energetica nell'edilizia che fa capo in gran parte ai D.lgs 192/2005 e 311/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

La Circolare ha l'obiettivo centrale di sensibilizzare tutte le figure coinvolte nei processi autorizzativi (prime fra tutte quelle comunali), affinché adottino in modo corretto tutte le novità legislative e tecniche emanate nel settore edilizio - impiantistico.

A tale scopo, essa focalizza maggiormente l'attenzione su quelle disposizioni contenute in leggi e decreti che **trattano specificamente problematiche attinenti gli obblighi procedurali** (di progettazione, di certificazione, di deposito, di esecuzione, di controllo, ecc.) che non dovrebbero in nessun caso essere disattesi, anche in conseguenza delle ricadute negative in merito a nullità degli atti, contenzioso, responsabilità civili e penali derivanti dall'erronea applicazione della normativa.

E' inoltre specificatamente analizzato come la Legge n. 133 del 06/08/2008, all'art. 35, pur cancellando l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica agli atti di compravendita, non ha previsto assolutamente l'abrogazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs 192. Rimane quindi l'obbligo di dotare gli edifici di cui all'art. 6 comma 1 del D.lgs stesso, dell'Attestato in argomento, fermo restando l'obbligo di depositare in Comune, in tutti i casi di interventi soggetti al Dlgs 192, l'Attestato di Qualificazione Energetica e l'Asseverazione da parte del Direttore dei Lavori, della conformità degli stessi al progetto approvato.

E' infine precisato come l'emanazione del DPR 59 del 02/04/2009 e del DM 26/06/2009 che enuncia le Linee Guida nazionali relative alla Certificazione Energetica degli edifici, ha messo fine al periodo transitorio stabilito dal D.Lgs. 192/2005 di validità dell'Attestato di Qualificazione Energetica quale sostitutivo dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Alcune delle disposizioni prese in esame, sono accompagnate anche dal loro testo integrale (con scrittura in *corsivo*), affinché esse, a prescindere dalle analisi e dalle considerazioni degli scriventi, possano essere oggetto di valutazione personalizzata da parte dei soggetti interessati.

2) LEGGI E NORME TECNICHE DI RIFERIMENTO

- **Legge 09/01/1991 N. 10** contenente norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili dell'energia e di seguito indicata semplicemente con la locuzione di "**Legge 10**". Tale legge non è stata abrogata dal D.lgs 192 ma solamente modificata in alcuni punti. In particolare, resta pienamente in vigore per quel che attiene le disposizioni specificamente richiamate nelle presenti note.
- **DPR 26/08/1993 N. 412** e successive modifiche e integrazioni, ivi comprese quelle di cui al **DPR 21/12/1999 N. 551** e di seguito indicato semplicemente con la locuzione di "**DPR 412**". Costituisce il regolamento di attuazione dell'art. 4 comma 4 Legge 10, riguardante la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia. Anche tale Decreto non è stato abrogato dal D.lgs 192 ma solamente modificato in alcuni punti.
- **Dlgs 10/08/2005 N. 192**, integrato e modificato dal **Dlgs 29/12/2006 N. 311** di seguito indicato semplicemente con la locuzione di "**D.lgs 192**". Il Decreto riguarda l'attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.
- **D.M. 22/01/2008, n. 37** contenente il regolamento relativo al riordino delle disposizioni circa le attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici e di seguito indicato semplicemente con la locuzione di "**D.M. 37**". Sostituisce la vecchia legge 46/90.
- **Legge 06/08/2008, n. 133** che ha modificato in alcune parti il D. Lgs. 192, abrogando l'obbligo di allegare agli atti di compravendita l'Attestato di Certificazione Energetica, senza per altro eliminare gli obblighi già citati nelle premesse.
- **DPR 02/04/2009 N. 59** contenente il Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.
- **D.M. 26/06/2009** contenente le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici.

3) SINTESI DELLE PROCEDURE OBBLIGATORIE RELATIVE ALLA PARTE DOCUMENTALE E AI CONTROLLI DIRETTI DA PARTE DEI COMUNI:

Per le nuove costruzioni e per opere di modifica o ampliamento edile e/o impiantistico di edifici esistenti che a qualsiasi titolo rientrano nel campo di applicazione del D.lgs 192, il Comune:

| | |
|----|---|
| a) | Richiede , ai fini delle autorizzazioni di competenza, contestualmente al progetto edile, la <u>consegna dei calcoli termici</u> e degli elaborati progettuali relativi a <u>tutti i tipi di impianti previsti</u> , sia in base al D.M. 37, sia in base al D.lgs 192 stesso, riservandosi eventualmente di far slittare la consegna dei soli calcoli termici (ma non dei progetti degli impianti), prima dell'inizio dei lavori. |
| b) | Non rilascia autorizzazioni <u>in assenza della documentazione progettuale</u> di cui alla lettera a). |
| c) | Acquisisce la <u>denuncia di inizio lavori</u> e verifica che sia effettivamente <u>corredata di tutta la documentazione progettuale stabilita dalla normativa</u> e dei calcoli termici, qualora questi ultimi non siano stati già allegati nella fase di cui alla lettera a). |
| d) | Acquisisce la <u>dichiarazione di fine lavori</u> e verifica che questa sia <u>corredata dell'Attestato di Qualificazione Energetica e dell'Asseverazione del Direttore dei lavori</u> riguardante l'Attestato stesso e la rispondenza al D.lgs 192 delle opere eseguite. |
| e) | Sancisce l' <u>inefficacia a qualsiasi titolo</u> della dichiarazione di fine lavori, <u>qualora sia verificata l'assenza delle documentazioni a corredo</u> di cui alla precedente lettera d). In tale ipotesi, non rilascia in alcun caso il certificato di agibilità. Inoltre, subordina il rilascio di quest'ultimo, anche alla presentazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 37. |
| f) | Predisporre eventualmente le <u>procedure di controllo</u> di cui all'art. 8 del D.lgs 192. |
| g) | E' obbligato ad <u>accogliere e a finalizzare</u> le eventuali richieste di controllo da parte degli utenti, stabilite dall'art. 8 comma 5 del D.lgs 192. |
| h) | Predisporre le procedure obbligatorie finalizzate alle sanzioni, alle opere di modifica e alla <u>sospensione dei lavori</u> nei casi contemplati dall'art. 33 della legge 10/91, commi 3, 4 e 5. |

Note: Il prospetto sopra riportato, rappresenta la sintesi delle considerazioni tecniche sviluppate e approfondite nelle note successive.

Le procedure che devono essere seguite dagli utenti che richiedono autorizzazioni Comunali (permesso di costruzione, DIA, ecc.) si deducono immediatamente come diretta conseguenza delle corrette procedure sopra indicate, che dovrebbero essere seguite dai Comuni.

4) CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE LEGGI E NORME TECNICHE DI RIFERIMENTO.

Art. 25 comma 1 della Legge 10/91.

“... Sono regolati dalle norme del presente titolo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti...”

Fissa il campo di applicazione della Legge. Le relative disposizioni avevano (e hanno) applicazione generalizzata a tutti i contesti edilizi in cui è previsto un qualsiasi consumo di energia termica, fatti salvi i casi di esclusione di cui all'art. 3 comma 3 del Dlgs 192 e di cui al comma 2 dell'allegato A del D.M. 26/06/2009 (Linee Guida nazionali sulla Certificazione Energetica degli edifici).

Art. 3 del D.lgs 192. (omissis.....)

Fissa il campo di applicazione del D.lgs 192. Esso riguarda tutti gli edifici nuovi, quelli esistenti soggetti a ristrutturazione (questi ultimi, distinti secondo l'entità dell'intervento), oppure ad ampliamenti volumetrici superiori al 20 % e i relativi impianti. Inoltre, circoscrive in maniera più puntuale l'ambito di applicazione già previsto dall'art. 25 comma 1 della Legge 10/91 che resta comunque quello del contenimento dei consumi energetici degli edifici e prevede in particolare modalità differenziate di applicazione, sulla base della tipologia dell'intervento previsto.

Caratteristica comune delle due norme è costituita dall'obbligo della “progettazione termica” da parte di tecnici abilitati. Tale progettazione abbraccia due settori fondamentali costituiti dalle opere impiantistiche e dalle opere edili di isolamento termico.

In termini molto semplici, si può affermare che l'applicazione del Dlgs 192, salvo casi molto particolari, è prevista in ogni caso di intervento edile e/o impiantistico (con quest'ultimo, riguardante la climatizzazione), su edificio nuovo o esistente di tipologia compresa nelle categorie di cui all'art. 3 del DPR 412. La sua applicazione si differenzia in maniera anche sostanziale secondo il “tipo di intervento”. Tale differenziazione è regolamentata dall'art. 3 del Dlgs 192 e in particolare, dal DPR 02/04/2009 N. 59. Non è invece regolamentata più dall'allegato I al Dlgs 192 per effetto dell'entrata in vigore del suddetto DPR 02/04/2009 N. 59.

5) LA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE E LE CERTIFICAZIONI DEL DLGS 192 E DEL D.M. 37

Ai fini della correttezza delle procedure tecnico-amministrative connesse all'esecuzione di opere edili e/o impiantistiche rientranti a qualsiasi titolo nel campo di applicazione del Dlgs 192, oltre al classico progetto edile, sono individuabili a vario titolo, i seguenti ulteriori documenti progettuali e le seguenti certificazioni:

1) **CALCOLI TERMICI.** Con tale locuzione si intende in sostanza la Relazione Tecnica progettuale di cui all'art. 8 comma 1 del Dlgs 192. Tale Relazione, ha come schema base, l'Allegato E al Dlgs 192, ma risulta comunque variamente articolata e diversificata in funzione della tipologia degli interventi, secondo i dettami generali di cui all'art. 3 del Dlgs 192 e quelli specifici di cui al DPR 02/04/2009 n. 59 e comprende in particolare, tutte le verifiche stabilite dalle norme suddette in funzione della tipologia degli interventi stessi. E' da considerarsi un atto progettuale di tipo specialistico elaborato da tecnico abilitato e da allegare in ogni caso al progetto edile.

2) PROGETTI DEGLI IMPIANTI. Nell'ambito di applicazione del Dlgs 192, i progetti degli impianti sono da intendersi quelli attinenti la climatizzazione e più in generale, quelli attinenti al consumo energetico degli edifici. Tuttavia, tenuto conto del campo di applicazione del D.M. 37 (che si estende ben oltre gli impianti di climatizzazione) e degli obblighi da esso previsti, la progettazione degli impianti a corredo di un edificio è da intendersi riferita a tutti quelli di cui all'art. 1 del D.M. 37 stesso.

E' bene porre subito in evidenza che la progettazione di tali impianti, è sempre obbligatoria e che la relativa documentazione deve essere presentata contestualmente al progetto edile, a prescindere dal loro "legame" con il Dlgs 192.

3) ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (AQE). E' il documento di cui all'art. 8 comma 2 del Dlgs 192 ed è puntualmente definito dal comma 2 dell'Allegato A al Dlgs 192. E' redatto da tecnico abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio e contiene una serie di dati termotecnici riguardanti l'edificio stesso e i relativi impianti a corredo, ivi compresi quelli relativi ai consumi di energia.

E' importante precisare che, contrariamente a quanto spesso teorizzato, l'AQE, non è scomparso a seguito dell'entrata in vigore delle Linee Guida per la Certificazione Energetica di cui al D.M. 26/06/2009 poiché, prima dell'emanazione delle Linee Guida stesse, esso aveva una duplice funzione e cioè:

a) Costituiva certificazione da depositare al Comune, al pari della documentazione di cui ai punti 1) e 2). Tale funzione non è stata assolutamente annullata o modificata e pertanto, il documento è indispensabile per rendere valida ed efficace la dichiarazione di fine lavori e di conseguenza, va obbligatoriamente consegnato al Comune. Non esistono casi rientranti a qualsiasi titolo sotto l'applicazione del Dlgs 192, per i quali sia prevista l'assenza di tale documento.

b) Costituiva certificazione sostitutiva dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), di cui all'art. 6 del Dlgs 192. Quest'ultima funzione ulteriore, è scomparsa con l'entrata in vigore delle Linee Guida sopra citate, ma è in ogni modo rimasta quella primaria di cui alla lettera a).

L'AQE, è un documento che fa riferimento all'edificio come effettivamente realizzato e non a come inizialmente progettato e pertanto, deve tenere conto di tutte le eventuali varianti apportate in corso d'opera. Va presentato al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

4) ASSEVERAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI. E' il documento previsto sempre dall'art. 8 comma 2 del Dlgs 192, con il quale il Direttore dei Lavori assevera sia l'AQE di cui al punto 3), sia in particolare la rispondenza delle opere realizzate ai progetti depositati. Al pari dell'AQE stesso, è indispensabile per rendere valida ed efficace la dichiarazione di fine lavori e pertanto, anch'essa va obbligatoriamente consegnata al Comune. Ugualmente, non esistono casi rientranti a qualsiasi titolo sotto l'applicazione del Dlgs 192, per i quali sia prevista l'assenza di tale documento. Vale inoltre quanto già detto alla fine del punto 3), lettera b) e cioè, al riferimento all'edificio come effettivamente realizzato.

L'Asseverazione è probabilmente l'atto con maggiore assunzione di responsabilità previsto dal Dlgs 192 e va presentata contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, unitamente all'AQE, di cui costituisce il "naturale completamento".

5) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE). Può considerarsi sinonimo di "CERTIFICAZIONE ENERGETICA" (anche se a rigore, quest'ultimo termine identifica più una "procedura operativa" che un "documento") e rappresenta l'atto previsto dall'art. 6 del Dlgs 192 nei confronti del costruttore, ovvero del titolare del titolo abitativo a costruire. E' sommariamente definito dall'art.2 del Dlgs stesso, salvo specifiche più puntuali contenute nelle Linee Guida sopra

menzionate. Con questo documento si certificano ufficialmente le prestazioni energetiche dell'edificio, tramite il ricorso ad apposito soggetto Certificatore.

E' importante precisare che, a prescindere dalle similitudini tra l'AQE e l'ACE (i due atti si differenziano sostanzialmente solo per i soggetti chiamati a redigerli e per il fatto che l'AQE non prevede l'assegnazione di nessuna "classe energetica" all'edificio), l'ACE è da considerarsi a tutti gli effetti un atto distinto dall'AQE e ciò anche indipendentemente dal fatto che per un certo periodo transitorio è stato sostituito proprio dall'AQE stesso, come già precisato al punto 3).

Come meglio chiarito in seguito, non tutti gli interventi rientranti a qualsiasi titolo sotto l'applicazione del Dlgs 192, sono anche soggetti all'emissione dell'ACE. In ogni caso, questo documento, quando necessario, non va consegnato al Comune (a meno di specifiche disposizioni di quest'ultimo, introdotte a variante dei disposti generali del Dlgs 192), ma va consegnato dal costruttore (ovvero dal titolare del titolo abitativo a costruire) all'utente finale. Inoltre, entro i quindici giorni successivi alla consegna al richiedente dell'ACE stesso, il certificatore ha l'obbligo di trasmetterne una copia alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio.

Le similitudini tra AQE e ACE, inducono taluni a teorizzare l'ipotesi che quest'ultimo possa eventualmente essere accettato dal Comune quale sostitutivo dell'AQE ai fini della validità e dell'efficacia della dichiarazione di fine lavori. Tale eventuale procedura è da ritenersi errata in quanto l'Asseverazione del Direttore dei lavori di cui al punto 4), fa riferimento all'AQE e non all'ACE e pertanto, l'Asseverazione stessa e l'AQE sono da considerarsi documenti praticamente inscindibili e non sostituibili.

Sarebbe quindi un errore sostanziale se i Comuni, in fase di modifica dei regolamenti edilizi, introducessero l'obbligo di consegna dell'ACE quale sostitutivo dell'AQE; anche perché quest'ultimo è sempre obbligatorio per qualsiasi tipo di intervento rientrante nel campo di applicazione del Dlgs 192, mentre al contrario, per l'ACE non vige l'obbligo generalizzato.

Non sarebbe invece un errore, introdurre nei suddetti regolamenti edilizi, l'obbligo di consegna dell'ACE, a prescindere dall'obbligo di consegna dell'AQE, che deve in ogni caso permanere. Tale prassi è tuttavia da considerarsi sostanzialmente inutile a meno che il Comune non modifichi i propri regolamenti edilizi introducendo "benefici" nei confronti di edifici che adottino soluzioni tecniche particolari o appartengano a una classe energetica minima prefissata. In tali casi, l'ACE è da considerarsi indispensabile, in quanto rappresenterebbe la "garanzia minima" nei confronti della legittimità dei benefici stessi.

Un elemento di confusione relativo all'ACE, è contenuto nel comma 288 dell'art. 1 della Legge 24/12/2007 n. 244 (finanziaria 2008) secondo il quale, "*a decorrere dall'anno 2009, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'art. 6 del Dlgs 192*".

E' da ritenere che tale disposizione sia caratterizzata da un sostanziale errore generale, derivante sia dal fatto che l'art. 6 richiamato nel comma suddetto, prevede che l'ACE venga prodotto al termine della costruzione e non in fase di progetto (anche perché è un documento che fa riferimento all'edificio come effettivamente realizzato), sia dal fatto che la documentazione progettuale di cui al già citato art. 8 comma 1 del Dlgs 192, non prevede assolutamente tale certificazione, sia infine perché, come già sopra precisato, l'ACE non riguarda tutti i tipi di intervento ricadenti sotto l'applicazione del Dlgs 192, ma solo una parte di essi.

E' quindi fortemente auspicabile che i Comuni si attengano alle procedure direttamente stabilite dal Dlgs 192 senza tenere conto di altre disposizioni a variante delle procedure stesse e che quindi, non vincolino il rilascio delle autorizzazioni di competenza alla consegna dell'ACE.

E' opportuno rilevare una particolarità fondamentale dell'ACE, costituita dal fatto che tale documento deve essere redatto da tecnico privo di qualsiasi "conflitto di interessi" nei confronti della progettazione e realizzazione delle opere (ovvero, non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente). Ciò premesso, a prescindere da qualsiasi procedura di acquisizione e controllo documentale attuata dai Comuni, tale indipendenza rende praticamente impossibile la mancata presenza dell'AQE di cui al punto 3) e dell'Asseverazione di cui al punto 4), in quanto, il possesso di tali documenti da parte del soggetto Certificatore, è fondamentale ai fini dell'emissione dell'ACE stesso. Non è quindi possibile che tali documenti non esistano, salvo che non esista neanche l'ACE.

Ugualmente, non è in pratica possibile che a livello di Certificazione Energetica, siano assenti i progetti degli impianti, giacché, indipendentemente dall'uso che ne farà il soggetto Certificatore, il nominativo del relativo progettista, va obbligatoriamente indicato nel certificato. Tanto vale allora partire fin dall'inizio dal presupposto di seguire le giuste regole di deposito degli atti progettuali e delle certificazioni.

Si vede quindi come, la presenza delle Linee Guida, costituisca un ulteriore elemento in grado di rendere veramente difficile operare qualsiasi "macchinazione procedurale" finalizzata al mancato rispetto delle Leggi che regolano i depositi dei progetti e delle certificazioni, a meno di "evasioni" multiple operate a più livelli.

In questo contesto, è da evidenziare infine che la fase della Certificazione Energetica, potrebbe comportare sia la revisione dei calcoli progettuali con possibile declassificazione dell'edificio rispetto alle risultanze dell'AQE, sia addirittura l'identificazione di un mancato rispetto di una o più norme del Dlgs 192, con possibili conseguenze devastanti per l'edificio già costruito, che dovrà essere necessariamente adeguato a posteriori.

6) **DIAGNOSI ENERGETICA.** La Diagnosi Energetica è un documento di specializzazione assoluta, consistente in un'analisi di un determinato edificio, svolta nei termini dell'efficienza energetica. Essa consente di individuare le cause di possibili sprechi, cui porre rimedio tramite interventi migliorativi, mettendo in luce anche il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale. E' puntualmente definita dal comma 7 dell'Allegato A al Dlgs 192. Costituisce documento a se stante, elaborato su autonoma iniziativa dei proprietari di edifici esistenti, oppure elaborato progettuale obbligatorio.

Quest'ultimo caso è regolamentato dall'art. 4, comma 5 del DPR 02/04/2009 N. 59 secondo il quale, per tutte le categorie di edifici di cui al DPR 412, nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numeri 2) e 3), del Dlgs 192, di potenza maggiore di 100 KW, la diagnosi energetica dell'edificio, costituisce allegato obbligatorio alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1 del Dlgs stesso, cioè, allegato obbligatorio dei calcoli termici precedentemente menzionati. In tale documento sono individuati in particolare, i migliori interventi possibili in grado di ottenere una sostanziale riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, e i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica in vigore, e sulla base della quale sono state determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare.

In altri termini, la diagnosi energetica si pone l'obiettivo di capire in che modo viene utilizzata l'energia in un sistema, quali sono le maggiori cause degli eventuali sprechi e di elaborare un piano energetico che valuti non solo la fattibilità tecnica, ma anche e soprattutto quella economica delle azioni proposte.

Quale documento a sé stante (e quindi non obbligatorio), l'uso più frequente della Diagnosi Energetica, è quello riferito agli edifici pubblici esistenti, su commissione delle Regioni e/o degli Enti Locali, i quali, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis del Dlgs 192, **hanno facoltà di predisporre diagnosi energetiche degli edifici pubblici, a partire da quelli presumibilmente a più bassa efficienza.**

6) EDIFICI SOGGETTI A CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Art. 6 comma 1 del D.lgs 192.

*Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, **gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a)** sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1.*

La norma fissa l'obbligo di dotare gli edifici suddetti dell'ACE. Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 11 del D.lgs medesimo, tale documento era sostituito dall'AQE fino all'emanazione e alla entrata in vigore delle Linee guida nazionali sulla Certificazione Energetica degli edifici (avvenuta con D.M. 26/06/2009). L'obbligo dell'ACE è sempre a carico del costruttore, ovvero del titolare del titolo abitativo a costruire.

Per inciso, le opere di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a) che fanno riferimento all'obbligo dell'ACE, sono di due tipi e precisamente:

- 1) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
- 2) demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati.

Pertanto, gli edifici soggetti alle opere suddette, unitamente a quelli "nuovi", circoscrivono la "casistica" degli interventi a seguito dei quali è obbligatorio l'emissione dell'ACE.

Poiché tale casistica è più ristretta rispetto al campo di applicazione generale del Dlgs 192, consegue che la corretta applicazione del disposto normativo presuppone che sia operata una essenziale e corretta "distinzione" tra i casi di edifici per i quali, fermo restando gli ambiti applicativi generali sanciti dal D.lgs 192 secondo le precisazioni del già citato art. 3 (e operativamente tradotti nelle norme di cui al DPR 02/04/2009 N. 59), è necessario anche predisporre l'ACE ai fini della sua consegna all'utente finale. Tale distinzione deve essere operata dal progettista, unitamente alla giusta classificazione dell'edificio secondo i dettami del DPR 412. L'ACE è inoltre obbligatorio per edifici esistenti, oggetto di sola compravendita, come illustrato più in dettaglio al Cap. 7 della presente Circolare.

E' opportuno rimarcare che l'obbligo dell'ACE sussiste sempre per tutti i casi di "edifici di nuova costruzione" anche in assenza di previsione di impianti di termici o di climatizzazione (punto 2 delle Linee Guida di cui al D. M. 26/06/2009).

7) OBBLIGHI DI PROGETTAZIONE E RELATIVO DEPOSITO

Art. 28 comma 1 e comma 2 della legge 10/91 .

*1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia **insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori** relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.*

2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non sono state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 34, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

Secondo una diffusa ed errata interpretazione dei disposti normativi richiamati, fermo restando l'obbligo tassativo del deposito progettuale generale (edile e impiantistico), sarebbe possibile all'autorità Comunale il rilascio delle autorizzazioni di pertinenza, anche in assenza della specifica documentazione progettuale relativa al contenimento dei consumi energetici (costituita dai calcoli termici e dal progetto degli impianti). In tali casi però avrebbe l'obbligo di vigilare in merito al suo deposito successivo che al massimo, può essere contestuale alla denuncia di inizio lavori e mai successivo alla denuncia stessa.

La suddetta lettura della normativa non è totalmente esatta. Infatti, tenuto conto del disposto di cui all'art. 11 comma 2 del D.M. 37 (che sostituisce la vecchia legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti), in base al quale:

*“... per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune ove deve essere realizzato l'intervento, **contestualmente al progetto edilizio**”*

risulta che ai fini del deposito in argomento, la procedura a volte adottata di “scindere” il progetto termico complessivo (in una parte di “calcoli termici” e in una parte di “progettazione impiantistica”) da presentare eventualmente in tempi separati rispetto alla presentazione del progetto edile, è fattibile, ma è tuttavia errato ritenere che possa riguardare il progetto impiantistico che deve essere sempre e obbligatoriamente allegato al progetto edile (e non consegnato prima dell'inizio dei lavori edili o addirittura prima di quelli impiantistici stessi). Pertanto, solo i calcoli termici possono essere consegnati “in ritardo” rispetto al progetto edile, (e comunque prima dell'inizio dei lavori edili stessi.)

E' auspicabile che, ai fini della chiarezza procedurale, i Comuni prevedano l'obbligo di presentazione “del progetto termico globale”, contestualmente al progetto edile, prima del rilascio delle relative autorizzazioni.

E' fondamentale in ogni caso rilevare che ai fini del D.lgs 192, non ha alcun senso considerare separatamente l'edificio (inteso dal punto di vista prettamente edile) dagli impianti di cui è corredato.

Il decreto, infatti, per com'è strutturato, considera il sistema edificio – impianto come un unico insieme nel quale, sia le parti edili (come ad es. gli isolamenti termici), sia le parti impiantistiche (come ad es. gli impianti di climatizzazione), concorrono al raggiungimento degli scopi che il decreto stesso si prefigge. Pertanto, anche per questi motivi, appare impropria qualsiasi “separazione progettuale” tra le due parti sopra menzionate.

A prescindere dall'aspetto specifico riguardante la “tempistica” relativa alla consegna della documentazione progettuale relativa ai consumi energetici (che per taluni versi può essere considerato “di dettaglio”), restano in ogni caso a carico del Comune, almeno le azioni opportune finalizzate al rispetto finale degli obblighi procedurali di cui all'art. 28 comma 1 sopra specificato, nonché al rispetto degli ulteriori obblighi fondamentali di cui all'art. 8 del D.lgs 192 richiamati di seguito.

8) ASPETTI PARTICOLARI DEI VINCOLI NORMATIVI E DEL REGIME SANZIONATORIO

Art. 8 del D.lgs 192

1. La documentazione progettuale di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, è compilata secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro delle Attività Produttive di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, da emanare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sentita la Conferenza Unificata.
2. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché **l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori, e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori** senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori **è inefficace a qualsiasi titolo** se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
3. Una copia della documentazione di cui ai commi 1 e 2 è conservata dal Comune anche ai fini degli accertamenti di cui al comma 4. A tale scopo, il Comune può richiedere la consegna della documentazione anche in forma informatica.
4. Il Comune, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, qualificati e indipendenti, definisce le modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del presente decreto, accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformità alla documentazione progettuale di cui al comma 1.
5. I Comuni effettuano le operazioni di cui al comma 4 anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni di cui al presente comma è posto a carico dei richiedenti.

Secondo i fondamentali disposti in argomento, la consegna della documentazione progettuale, oltre ad essere regolata dal già citato e discusso art. 28 della Legge 10/91, prevede sia specifiche modalità di compilazione (di competenza dei progettisti), sia che tutti gli interventi che a qualsiasi titolo rientrano nell'ambito di applicazione del D.lgs 192 (definiti dall'art. 3 commi 1 e 2 dello stesso.), debbano essere in ogni caso asseverati dal Direttore dei Lavori. Il relativo documento deve essere presentato contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. L'Asseverazione riguarda anche l'AQE. Come già detto, questi due documenti, sono da considerarsi inscindibili e devono essere sempre presentati al Comune in tutti i casi di interventi ricadenti a qualsiasi titolo nell'ambito di applicazione del Dlgs 192.

E' importante aggiungere che le norme dell'art. 8 in discussione, precisano una circostanza di assoluta importanza, costituita dal fatto che la dichiarazione di fine lavori è **totalmente inefficace** in assenza della suddetta Asseverazione e dell'AQE e pertanto, in tale caso è precluso di fatto il rilascio dell'Agibilità.

Ne deriva che quest'ultima, qualora fosse stata concessa, è priva di validità (con tutte le conseguenze del caso), poiché risulta inficiato un documento posto a monte, costituito dalla stessa dichiarazione di fine lavori.

Pertanto, ai fini prettamente legali, è come se l'edificio non fosse ancora ultimato.

La portata pratica di tale disposto normativo e delle sue conseguenze, implica responsabilità dirette da parte del Comune, meritevoli della massima considerazione.

Infatti, se a fronte di una dichiarazione di fine lavori priva di validità legale, fossero rilasciati certificati di agibilità, effettuati accatastamenti e stipulati atti di compravendita con relative occupazioni degli edifici, tutte queste procedure presenterebbero a loro volta delle irregolarità di fondo con evidenti responsabilità da parte del Comune.

D'altra parte, non può avere senso parlare di Asseverazioni o Certificazioni nel caso in cui esse non facciano riferimento a un progetto depositato. Se ne deduce quindi ancora una volta, che i

progetti da depositare costituiscono il primo e fondamentale anello di un processo normativamente molto rigido e denso di pesanti implicazioni successive.

Per altro, il vincolo “forzato” tra certificati di agibilità e asseverazioni e certificazioni previste dal Dlgs 192 non è l’unico in tema di installazione di impianti.

Infatti, ai sensi dell’art. 9 del D.M. 37, il certificato di agibilità è rilasciato previa acquisizione della dichiarazione di conformità degli impianti, di cui all’art. 7 dello stesso D.M. Quest’ultimo articolo precisa per altro che il progetto degli impianti è parte integrante della dichiarazione di conformità e pertanto, anche ai sensi del D.M. 37 sopra citato, qualsiasi dichiarazione di conformità è assolutamente priva di valore legale se non “correlata” al relativo progetto, così come i certificati di agibilità sono privi di valore in caso di mancata acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Viene quindi ulteriormente rimarcata la necessità assoluta del deposito progettuale dei calcoli termici e in particolare, degli impianti, ai fini dell’efficacia legale delle procedure connesse alla chiusura dei lavori e al rilascio dei certificati di agibilità.

Note sull’esecuzione degli impianti e sulle competenze professionali.

1) Secondo il D.M. 37, tutti gli impianti di cui all’art. 1 del D.M. stesso (e quindi, in sostanza, tutti i più comuni impianti tecnologici), sono soggetti a progettazione e ciò, a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d’uso degli edifici. Pertanto, non esistono più casi di edifici per i quali la progettazione impiantistica non risulti obbligatoria.

2) Secondo l’art. 5 del D.M. suddetto, esistono casi particolari molto limitati per i quali, il progetto può essere elaborato da personale qualificato interno alla stessa Ditta installatrice. Nei casi più generali, il progettista deve essere un tecnico abilitato. Tra questi ultimi, rientrano senza dubbio le opere disciplinate dagli artt. 10 e 22 del DPR 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico in materia edilizia), che attengono rispettivamente agli interventi subordinati al permesso di costruire e quelli subordinati a denuncia di inizio attività. Per interventi soggetti al Dlgs 192, è quindi da escludere la possibilità di presentazione al Comune di progetti di impianti firmati da Ditte installatrici.

3) Durante il periodo di validità della legge 46/90, è stata riscontrata una diffusa prassi di esecuzione di impianti privi di vero progetto effettivo, a fronte di dichiarazioni finali di conformità contenenti invece “indicazioni di rispetto di progetti” in realtà inesistenti e quindi, non allegati alle dichiarazioni stesse. Tali situazioni configuravano ovviamente l’ipotesi di esecuzione arbitraria ed illegale degli impianti stessi da parte degli installatori. Molto frequente, è risultata anche la consuetudine di non indicare per niente il rispetto di un qualsiasi progetto.

Nel merito, Il D.M. 37 contiene disposizioni potenzialmente in grado di porre rimedio a tale assurda situazione. In particolare, esso prevede:

a) L’obbligo per le Ditte stesse di indicare nelle dichiarazioni di conformità, nome, cognome e qualifica del progettista e, nel caso che quest’ultimo sia (o debba essere per legge) un tecnico abilitato, prevede anche l’obbligo dell’indicazione degli estremi di iscrizione al relativo Albo Professionale. Tale particolarità, se fosse oggetto di un minimo di riflessione da parte delle Ditte installatrici di impianti, potrebbe senz’altro concorrere ad evitare, sia che esse operino in maniera indiscriminata (e spesso, pericolosa ai fini della sicurezza degli impianti installati), sia che considerino (o abbiano interesse a considerare) come “progetti”, elaborati del tipo “schemi di massima” o similari, che quasi sempre sono privi di timbro e firma di tecnico abilitato (e quindi, esenti da qualsiasi assunzione di responsabilità), fermo restando il fatto che essa costituisce un

elemento determinante per l'utente finale che ha l'assoluto diritto di poter risalire al responsabile della progettazione.

b) Che il deposito dei progetti impiantistici, come già precisato, avvenga contestualmente a quello edile. Tale misura, se realmente attuata, costituirebbe un ulteriore "deterrente" contro l'esecuzione abusiva, poiché l'esistenza di un "progetto all'origine" renderebbe ovviamente inutile e illogica per l'installatore, qualunque "deviazione procedurale" potenzialmente operabile, ivi compresa in particolare, quella di eseguire impianti senza l'ausilio di un progetto timbrato e firmato. Per altro, gli impianti ricadenti nell'ambito del Dlgs 192, sono in generale caratterizzati da notevoli particolarità tecniche anche per effetto dei molteplici disposti contenuti nel DPR 412 (e che in gran parte sono rimasti validi) e pertanto, anche per questi motivi, è da ritenere necessaria la presenza di uno specifico progettista.

Nel merito, sarebbe quindi indispensabile che, oltre alle opportune azioni di informazione e di richiamo alla legalità che dovrebbero essere condotte sia dalle Camere di Commercio che dalle Associazioni di categoria, almeno i Comuni esercitassero un minimo di controllo della completezza delle dichiarazioni di conformità (ivi compresa quella riguardante il nominativo del progettista) e del loro "giusto collegamento" ai relativi progetti e in particolare, tenuto anche conto di quanto detto al precedente punto 2), sarebbe inoltre fortemente auspicabile che i responsabili dei procedimenti autorizzativi, bloccassero sul nascere, tutte le procedure edilizie prive dei progetti degli impianti (quando questi ultimi siano effettivamente previsti).

Tale prassi di controllo sul deposito dei progetti degli impianti e delle relative dichiarazioni di conformità, non rappresenterebbe certo una "concessione corporativa", bensì un dovere, derivante direttamente dal già citato art. 11 comma 2 del D.M. 37, la cui traduzione operativa da parte dei Comuni stessi, è estremamente semplice e contestualmente molto efficace, sia nei confronti dell'effettivo rispetto del D.M. 37 che di quello del Dlgs 192 e quindi, nei confronti di esecuzioni in sicurezza e di installazioni tecnicamente avanzate dal punto di vista energetico.

Per altro, la necessità dei citati controlli sulle dichiarazioni di conformità, si evince ulteriormente anche dall'art. 11 comma 3 dello stesso D.M. 37, secondo il quale, lo Sportello Unico deve inoltrare copia delle dichiarazioni stesse alla Camera di Commercio nella cui circoscrizione ha sede la Ditta esecutrice e pertanto, anche per questo motivo, è lecito attendersi che prima di tale inoltrato, i Comuni stessi abbiano quanto meno verificato il "corretto riscontro" tra le dichiarazioni stesse e i progetti depositati, fermo restando il mancato rilascio dei certificati di agibilità in assenza dei suddetti atti.

4) Nell'ambito della corretta definizione di "tecnico abilitato alla progettazione di impianti", preme a Codesto Ordine, porre in risalto sia l'assoluta specificità della progettazione impiantistica in generale, che di quella termotecnica connessa con il Dlgs 192 in argomento, sia le competenze e le abilitazioni dei propri iscritti e richiamare l'attenzione delle Autorità, affinché siano efficacemente attivati i dovuti e puntuali controlli sulla correttezza dei procedimenti che presiedono al rilascio delle autorizzazioni di competenza. Ciò presuppone una verifica all'origine, non solo della reale "esistenza" di tutti i tipi di progetto richiesti dalla normativa, ma anche della loro "regolarità" per quanto attiene al possesso del titolo professionale idoneo e compatibile in capo al progettista o ai progettisti, al fine di evitare fonti di responsabilità sia a carico della Pubblica Amministrazione che personalmente, per chi sia preposto o delegato al procedimento o ne sia responsabile o ne sottoscriva gli atti relativi.

Nel merito, anche con l'obiettivo di:

* tutelare la collettività attraverso il rispetto dei limiti professionali, assicurando che sia la compilazione dei progetti che la Direzione lavori siano affidati a chi abbia un'adeguata preparazione, condizione necessaria per la qualità della prestazione professionale;

* fornire un supporto ai componenti delle Commissioni edilizie e ai responsabili dei procedimenti;

* esercitare un'azione preventiva al fine di evitare i contenziosi,

l'Ordine stesso, segnala per opportuna informazione, le seguenti risoluzioni giurisprudenziali in materia di competenze professionali nel settore impiantistico:

a) TAR LIGURIA: sentenza n. 137/2004 sulle competenze professionali degli architetti;

b) TAR LIGURIA: sentenza n. 166/2006 sulle competenze professionali geometri.

Quanto sopra, anche a specifica protezione dell'interesse pubblico e della sicurezza del cittadino.

Nell'ambito dei controlli sulle opere, previsti dall'art. 8 del Dlgs 192 in argomento, importanti sono anche le norme che obbligano i Comuni a predisporre una serie di procedure finalizzate all'effettivo rispetto del Dlgs stesso, nonché finalizzate ad accertamenti e ispezioni in corso d'opera agli stessi scopi e ciò, anche a opere ultimate su espressa richiesta dei committenti (art. 8, commi 4 e 5). Con tali norme, il legislatore ha inteso coinvolgere in maniera assolutamente attiva, l'Autorità comunale preposta.

La portata pratica della suddetta normativa, è in ogni modo, ben più ampia e importante di quanta possa apparire da una sua analisi sommaria. Infatti, sulla spinta delle disposizioni stesse e soprattutto, sulla base dell'aumento dei contenziosi riguardanti l'effettivo rispetto del Dlgs 192 (determinato anche da una maggiore informazione e sensibilizzazione degli utenti finali degli edifici, operata a vari livelli), è proliferata la commercializzazione di strumentazione tecnica altamente tecnologica ed affidabile (e di costo non eccessivo), in grado di consentire a tecnici effettivamente qualificati, di "analizzare" sia il comportamento termico reale degli edifici, che quello degli impianti, fornendo quindi agli stessi, una serie di nuovi ed efficaci "armi di contrasto" contro la progettazione sommaria e non qualificata, ovvero, contro le esecuzioni ingiustificatamente difformi dai relativi progetti.

Ciò, potrà concorrere ad evitare almeno in parte che il Dlgs 192 (se scriteriatamente affidato o mal tradotto in pratica), faccia la stessa fine della Legge 10, che come ormai noto, è stata in gran parte gestita, sia dal lato progettuale sia da quello esecutivo, da figure di dubbio profilo professionale (spalleggiati dall'assenza di controlli e di vincoli procedurali), determinando il risultato incontestabile (poiché visibile a tutti), costituito dal sostanziale mancato rispetto della legge stessa, con gravi pregiudizi economici per la collettività.

Naturalmente, i tecnici specialisti del settore, auspicherebbero un loro maggior coinvolgimento, non nell'ambito della "messa in guardia" degli utenti finali o della gestione dei contenziosi, bensì nel più utile e costruttivo ambito della progettazione iniziale e della Direzione dei lavori.

Nel contesto delle problematiche fin qui illustrate, appare quindi evidente che, l'adozione da parte dei Comuni delle procedure minime di "vincolo" e di "controllo formale" finalizzate quanto meno al rispetto dei disposti legislativi inerenti il deposito e la correttezza formale:

a) della documentazione progettuale,

b) delle Asseverazioni,

c) dell'Attestato di Qualificazione Energetica,

d) delle dichiarazioni di conformità degli impianti,

costituisce un elemento assolutamente imprescindibile, la cui eventuale assenza, oltre che illecita e ingiustificata, concorre a produrre effetti deleteri, poiché contribuisce a generare possibili e inaccettabili "disparità costruttive" di tipo territoriale e situazioni potenzialmente pericolose in tema di sicurezza degli impianti.

In quest'ambito specifico, appare opportuno ribadire che il Dlgs 192 e il D.M. 37, attraverso la "rigidità" che essi impongono alle procedure e attraverso gli "strumenti" che mettono a disposizione, forniscono di fatto, molteplici elementi di "tutela" per l'utente finale a garanzia del rispetto delle leggi in tema di contenimento dei consumi energetici e sicurezza degli impianti e pertanto, anche l'autorità Comunale dovrebbe muoversi in questa direzione tenendo presente sia che sono in gioco una serie di diritti fondamentali del cittadino, sia in particolare che, pur non essendo direttamente obbligata alla verifica dei "contenuti" della progettazione, essa può essere corresponsabile di eventuali irregolarità inerenti le corrette procedure di deposito dei progetti e di rilascio dei certificati di agibilità.

Per evitare ciò, appare del tutto evidente che il primo necessario adempimento da parte dei Comuni stessi, è costituito dalla revisione dei regolamenti edilizi locali al fine di renderli congruenti con le modalità operative che emergono dai disposti normativi fin qui citati.

Sarebbero inoltre auspicabili regolamenti che impongano, o quantomeno promuovano in maniera ponderata e competente l'efficienza energetica oltre i limiti minimi imposti dal D.lgs 192, attraverso incentivi di vario tipo cosicché, invece di "favorire colpevolmente" l'esecuzione di opere scadenti (e spesso illegali) dal punto di vista energetico, determinerebbero situazioni di obbligo o di stimolo verso una progettazione di qualità, attraverso imposizioni dirette o la concessione di benefici trasversali.

Quest'ultima eventualità è per altro specificatamente prevista dall'art. 9, comma 3-bis del Dlgs 192, il quale **riserva alle Regioni e agli Enti Locali, la possibilità di definire regole coerenti coi principi generali del Dlgs stesso, per eventuali sistemi di incentivazione locale dell'efficienza energetica.**

Sarebbe infine auspicabile anche una decisa presa di coscienza da parte dei Costruttori, affinché il loro interesse risulti più spostato verso prodotti di alta qualità dal punto di vista energetico che non verso prodotti magari più "appariscenti", ma scadenti dal punto di vista dei consumi di energia, tenendo anche conto del fatto che, in virtù della già menzionata maggiore informazione e sensibilizzazione degli utenti finali, è in crescita esponenziale la richiesta di opere estremamente qualificate dal punto di vista energetico.

Come già anticipato nelle Premesse, l'entrata in vigore della legge n. 133 del 06/08/2008 che con l'art. 35 ha cancellato l'obbligo di allegare l'ACE all'atto di compravendita di interi immobili o di singole unità immobiliari, originariamente previsto dai commi 3 e 4 dell'articolo 6 del D.lgs 192, non comporta assolutamente l'abrogazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs stesso. Da ciò consegue in sostanza che l'ACE può non essere allegato agli atti di compravendita, ma deve in ogni modo esistere ed essere consegnato all'utente finale.

In ogni caso, tale Legge riguarda esclusivamente procedure e atti di carattere privato che nulla hanno a che vedere con tutti gli altri obblighi sanciti dal D.lgs 192 e quindi, non esonera i costruttori e il Comune dal rispetto di tutti gli altri disposti sanciti dal D.lgs stesso.

In particolare, resta vigente il disposto sanzionatorio di cui all'art. 15 comma 7 che testualmente recita:

Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro.

In sintesi quindi, per un edificio nei confronti del quale il Dlgs 192 prevede l'obbligo dell'ACE, non può essere messa in discussione la necessità dell'esistenza di tale documento e per esso, la legislazione attuale prevede che:

- Possa essere omesso con l'accordo tra le parti come allegato agli atti di compravendita, senza che ciò comporti la nullità del contratto, come precisato dalla Legge 133.

- Debba comunque essere consegnato al proprietario contestualmente all'immobile interessato.

Restano inoltre in vigore i disposti sanzionatori di seguito enunciati:

Art. 33 legge 10/91, commi 3, 4 e 5

3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il sindaco ordina la sospensione dei lavori.

4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dalla presente legge.

5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il sindaco informa il prefetto per la irrogazione delle sanzioni di cui all'articolo 34.

Tenuto conto che alle azioni derivanti dai suddetti disposti specifici (che per altro sanciscono degli "obblighi" e non certo delle "iniziative discrezionali"), possono naturalmente aggiungersi le dirette azioni di rivalsa degli utenti finali degli edifici, appaiono evidenti gli altissimi rischi che si corrono in caso di esecuzioni difformi dagli obblighi sanciti dal Dlgs 192, Tali rischi derivano soprattutto dal fatto che le eventuali modifiche alle opere edili e agli impianti, da apportare a opere ultimate, è sicuramente "quanto di peggio" possa essere auspicato tanto dai costruttori che dagli utenti stessi.

Ai fini della stipula di atti di compravendita di edifici, unità immobiliari ecc. a decorrere dal 01/07/2009, ai sensi dell'art. 6 del D.lgs 192, comma 1 bis, l'ACE è necessario oltre che per gli edifici di cui all'art. 6 comma 1 del D.lgs stesso, anche per qualsiasi edificio o unità immobiliare già esistente che sia solo oggetto di trasferimento a titolo oneroso (e quindi, senza opere di modifica), anche se, ai sensi del già citato art. 35 della Legge 133, tale documento può essere omesso ai fini della stipula dei relativi atti notarili, ma deve essere comunque consegnato al nuovo proprietario al fine di renderne palesi i consumi energetici.

Per questi casi, contrariamente a quanto spesso erroneamente teorizzato, il suddetto Attestato non deve dimostrare che la costruzione interessata, abbia un consumo energetico minore dei limiti imposti dal D.lgs 192 stesso, bensì deve solamente attestare il consumo energetico reale (calcolato secondo i metodi previsti dal D.M. 26/06/2009) , qualunque esso sia.

Per gli edifici esistenti, è pertanto errato il presunto accostamento automatico tra ACE ed esistenza di limiti di consumi energetici imposti per legge.

Infatti, da una puntuale analisi della normativa, risulta che tali limiti esistono solo per gli edifici di cui al comma 2 dell'art. 4 del DPR 02/04/2009 N. 59 e cioè per:

- 1) Gli edifici nuovi;
- 2) Gli edifici di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) del Dlgs 192;
- 3) Gli edifici di cui all'art. 3, comma 2, lettera b) del Dlgs 192.

Tra le suddette categorie, solo quelle di cui ai n. 1) e 2) richiedono l'ACE (sulla base dei disposti di cui all'art. 6, comma 1 dello stesso Dlgs 192), mentre quelle di cui al n.3), pur essendo soggetti a prescrizioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici, non sono oggetto di Certificazione Energetica.

Per contro, gli edifici esistenti oggetti di compravendita, devono essere comunque dotati della suddetta Certificazione, senza che però ciò si traduca in limiti di consumi energetici imposti per legge o altre prescrizioni da attuare.

Naturalmente, per i suddetti edifici esistenti che non siano oggetto di alcun lavoro, ma siano interessati al solo passaggio di proprietà, non esistono adempimenti Comunali correlati e pertanto, il Comune stesso non entra minimamente in causa nel contesto dell'attestazione dei consumi energetici reali e della relativa Certificazione Energetica, che rimane quindi un fatto circoscritto esclusivamente tra venditore e acquirente.

Sono comunque da segnalare i disposti contenuti nel punto 9 delle Linee Guida di cui al DPR 02/04/2009 N. 59,

Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq e ai soli fini di cui al comma 1bis, dell'articolo 6, del decreto legislativo, mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che:

- l'edificio è di classe energetica G;
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Con tali norme, è stata legalmente introdotta la possibilità di evitare l'ACE per i passaggi di proprietà relativi agli edifici esistenti (ma solo per quelli di superficie non maggiore di 1.000 mq.). E' auspicabile che, tranne per i casi di edifici effettivamente pessimi dal punto di vista energetico, i proprietari degli stessi non colgano le disposizioni di legge al solo scopo di evitare l'ACE, in quanto ciò potrebbe facilmente comportare una sostanziale "perdita di valore" dei fabbricati oggetto di compravendita.

In ogni caso, copia di tale dichiarazione va trasmessa entro quindici giorni dalla data del suo rilascio alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, a cura del proprietario.

Per ultimo, è opportuno precisare che per effetto dei disposti di cui al comma 1-ter dell'art. 11 del Dlgs 192, gli Attestati di Qualificazione Energetica fino ad ora utilizzati, perderanno la loro efficacia trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee Guida nazionali, pertanto, a partire dal 26/06/2010, la Certificazione Energetica degli edifici sarà affidata esclusivamente ai modelli di ACE.

Fino a quella data, gli immobili già dotati dell'AQE, potranno continuare a circolare con tale Attestato, ma dal 26/06/2010, per trasferirli a titolo oneroso sarà necessario procedere alla sostituzione del predetto Attestato ormai inefficace, con l'ACE, contenente l'indicazione della classe energetica dell'edificio e del soggetto Certificatore.

9) Il DPR 02/04/2009 N. 59 e il D.M. 26/06/2009

Il DPR in argomento, rappresenta l'attuativo di cui all'art. 4 comma 1 lettera a) del D.lgs 192.

Riporta norme di esclusivo interesse progettuale che non hanno riscontri diretti con gli aspetti procedurali trattati nella presente Circolare. In particolare, esso definisce i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici per la climatizzazione invernale e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari. Obbliga l'effettuazione di una serie di verifiche, distinte secondo le varie tipologie di intervento previste dall'art. 3 del Dlgs 192 e secondo il luogo di installazione dell'edificio e costituisce di fatto, il sostituto dell'Allegato I al Dlgs stesso.

Il Decreto Ministeriale 26/06/2009 rappresenta a sua volta l'attuativo dell'art. 6 comma 9 del D.lgs 192 rappresentando le cosiddette "Linee Guida nazionali per la certificazione energetica" destinata ad annullare l'Attestato di Qualificazione Energetica, quale suo temporaneo sostituto previsto dall'art. 11 comma 1 bis del Dlgs 192.

Anche questo decreto ha aspetti fondamentalmente progettuali. Tuttavia, agli scopi della presente Circolare, ci si limita a segnalare almeno le seguenti particolarità:

1. La eventuale assenza di impianti termici non esonera gli edifici dall'obbligo della Certificazione Energetica fatti salvi i casi particolari di cui al punto 2 dell'Allegato A;
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di interventi di cui art. 3 comma 2 lettere a), b), c), la nomina del soggetto Certificatore (che rilascia l'Attestato di Certificazione Energetica) avviene prima dell'inizio dei lavori.

3. L'applicazione del Decreto, conduce all'emissione dell'Attestato di Certificazione Energetica da parte di un soggetto Certificatore totalmente indipendente nei confronti della progettazione e la realizzazione delle opere.

L'argomento della Certificazione Energetica, relativo ad aspetti che prescindono da quelli "procedurali" analizzati nella presente Circolare, potrà essere eventualmente oggetto di ulteriore trattazione, quando saranno emanate le norme che stabiliranno i "requisiti tecnico-professionali" di cui dovranno essere in possesso i suddetti Certificatori.

E' fondamentale in ogni caso rimarcare che, l'attuale assenza delle suddette norme relative ai requisiti dei Certificatori, non inficia assolutamente l'applicazione del D.M. 26/06/2009 e pertanto, tutti gli obblighi relativi alla Certificazione Energetica, sono totalmente operativi allo stato attuale.

29 Gennaio 2010

Il Presidente
Ordine degli Ingegneri di Teramo
(Ing. Alfonso Marcozzi)