

Milano, 04/02/2010

Prot. n.: 32/10

Alle cooperative
EDILIZIE
Loro sedi

Oggetto: Nuove precisazioni in merito all'applicazione delle disposizioni vigenti nella Regione Lombardia in materia di certificazione energetica (Decr. Direz. Generale 15 dicembre 2009 n. 14006 (IN VIGORE DAL 15 GENNAIO 2010))

La Regione Lombardia è intervenuta nuovamente in materia di certificazione energetica degli edifici con l'emanazione di un provvedimento finalizzato a meglio definire alcune modalità operative riguardanti l'attività dei soggetti abilitati al rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica, con particolare riferimento all'applicazione delle nuove procedure di calcolo da utilizzare per detta certificazione.

Ciò è avvenuto anche a seguito di ripetute sollecitazioni da parte delle Associazioni di categoria, tra le quali Confcooperative Federabitazione Lombardia, sui temi della certificazione energetica, concretizzatesi con l'organizzazione di un convegno pubblico svoltosi il 23 novembre u.s. nel corso del quale sono stati messi in evidenza dubbi e criticità sulla nuova procedura di calcolo introdotta dal Decr. Direz. Generale n. 5796 dell'11 giugno 2009.

Con il provvedimento in oggetto (Decr. Direz. Generale n. 14006 del 15-12-2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 1 del 4-1-2010 Serie Ordinaria) la Regione Lombardia è quindi intervenuta al fine di precisare alcuni aspetti della normativa tenendo conto anche degli effetti della recente entrata in vigore, in ambito nazionale, delle disposizioni normative contenute nel Decreto Ministeriale del 26 giugno 2009.

A tale riguardo deve essere innanzitutto ricordato, come peraltro precisato nella ns. Circolare del 31 luglio 2009 prot. 333/09, che con la Delibera di Giunta Regionale n. 8745 del 2008 (integrativa e modificativa delle precedenti Delib. di Giunta Reg.le n. 5018 e n. 5773 del 2007) la Regione Lombardia aveva, tra l'altro, approvato un **nuovo modello di Attestato di Certificazione Energetica (Allegato C della suddetta Delib. N. 8745)**, da utilizzare, in sostituzione del modello precedente approvato con la Delib. 5773 del 2007, a partire dalla data di entrata in vigore della nuova procedura di calcolo, procedura successivamente approvata con il Decr. Direz. Generale n. 5796 dell'11 giugno 2009 pubblicato sul B.U.R.L. del 26-6-2009 n. 25 (4° Supplemento Straordinario).

Per completezza di informazioni riteniamo quindi opportuno, prima di entrare nel merito dei contenuti del provvedimento in oggetto, riepilogare i **punti principali del precedente Decreto Direz. Generale n. 5796 dell'11-6-2009** e qui di seguito specificati:

- la nuova procedura di calcolo (**nuovo Allegato E del Decr.Dir. Gener. 5796/2009**), in aggiornamento di quella precedentemente in vigore, è quella approvata dall'**Organismo Regionale di Accreditamento**, cioè dall'organo regionale, costituito nella forma giuridica di Società per Azioni (CESTEC s.p.a.), a cui Regione Lombardia ha affidato importanti funzioni in materia di certificazione energetica;
- la novità sostanziale del nuovo modello di Attestato è costituita dal fatto che nel documento vengono individuate **per ciascun edificio due classi energetiche**: oltre alla valutazione riguardante l'indice di prestazione energetica relativo alla climatizzazione invernale (**EP_H**), si aggiunge una classificazione sulla base dell'indice di prestazione termica per la climatizzazione estiva (**ET_c**); a tal fine la nuova procedura di calcolo prevede un'apposita sezione riguardante il calcolo del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva oltre che per verificare la presenza e l'efficacia delle strutture schermanti aventi il fine di limitare il consumo energetico per il raffrescamento estivo;





- la data di entrata in vigore della nuova procedura di calcolo, nonché dell'obbligo per i certificatori di redigere l'Attestato in conformità allo schema di cui all'Allegato C della citata Delib. G.R. n. 8745, era stata inizialmente fissata al 7 settembre 2009 e successivamente prorogata al 26 ottobre 2009;
- in presenza dell'asseverazione del Direttore dei Lavori sulla conformità delle opere realizzate al progetto e alle sue varianti, nonché rispetto alla Relazione tecnica prevista dall'articolo 28 della Legge 9-1-1991 n. 10 e ai suoi eventuali aggiornamenti, il soggetto Certificatore, al fine di redigere l'Attestato di Certificazione energetica, può utilizzare i dati contenuti in tali documenti;
- il Certificatore ha comunque l'obbligo di verificare, attraverso uno o più sopralluoghi, che la documentazione e i dati forniti dal Direttore dei Lavori siano coerenti con lo stato di fatto dell'edificio;
- l'analisi delle prestazioni energetiche dell'edificio deve essere effettuata con riferimento ai singoli mappali e subalterni catastali, in modo da disporre di dati specifici riguardanti ogni unità immobiliare anche in caso di rilascio di un unico attestato di certificazione energetica riferito a più subalterni (qualora, ad esempio, più unità immobiliari sia servite da un unico impianto termico centralizzato); tale prescrizione è stata introdotta anche al fine di facilitare eventuali controlli sugli attestati di certificazione, nonché l'aggiornamento del singolo attestato in caso di eventuale modifica delle prestazioni energetiche della singola unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, in merito all'analisi dei contenuti del provvedimento in oggetto, ci sembra utile evidenziarne i seguenti punti:

1. Nel punto 1 del Decr. Direz. Generale n. 14006 si fa innanzitutto riferimento a due recenti provvedimenti legislativi, e precisamente:
 - Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 26-6-2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 10-7-2009 n. 158. Nel punto 9 dell'Allegato A di tale Decreto è previsto che, negli edifici di superficie utile non superiore 1000 metri quadrati, al fine di garantire comunque una corretta informazione nei confronti 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 e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti."*
 - Decreto Presid. Repubblica 2-4-2009 n. 59 (riguardante l'attuazione di parte delle disposizioni normative contenute nel Decr. Legisl. 19-8-2005 n. 192) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 10-6-2009 n. 132. Nell'articolo 6, 1° comma, di tale D.P.R. si ribadisce che le normative nazionali in materia di rendimento energetico degli edifici si applicano soltanto nelle Regioni che non sono ancora dotate di proprie norme in tale materia; inoltre con il 3° comma dello stesso articolo le Regioni che hanno già provveduto a regolamentare in modo autonomo tale materia sono invitate ad assumere iniziative per un graduale avvicinamento delle proprie disposizioni con la normativa nazionale.

A tale riguardo il nuovo Decreto 14006 precisa che la dichiarazione prevista nell' Allegato A del Decr. Ministeriale, con cui il proprietario dichiara che l'edificio oggetto di compravendita è di classe energetica G, e che i costi per la gestione energetica dello stesso sono elevati, non sostituisce l'Attestato di Certificazione Energetica previsto dalla Regione Lombardia ai sensi della Delib Giunta Regionale n. 8/5018 e successive modificazioni ed integrazioni; la norma statale infatti si applica solo nelle Regioni che non si sono dotate di proprie norme in materia. Si precisa inoltre che il "graduale avvicinamento" auspicato dall'articolo 6, 3° comma, del D.P.R. n. 59 non può riguardare disposizioni in materia di necessità e validità delle certificazioni energetiche, ma soltanto gli elementi essenziali del sistema della certificazione energetica.

2. Nel paragrafo E.2 di cui al Decr. Direz. Generale n. 5796 si prevede l'obbligo del soggetto certificatore di "verificare attraverso uno o più sopralluoghi, la congruenza tra i dati mutuati dalla documentazione e lo stato di fatto dell'edificio". Si precisa ora che con tale disposizione non si obbliga il certificatore a prendere visione di tutti i subalterni che compongono l'immobile, ma ad assumersi la responsabilità di assicurare la congruenza tra i dati mutuati dalla documentazione progettuale e lo stato di fatto dell'edificio oggetto della certificazione. Qualora non fosse possibile accedere a tutti i subalterni e in assenza di elementi evidentemente diversi rispetto a quelli rilevabili o percepibili dall'esterno, il certificatore, supportato dalla documentazione in suo possesso potrà supporre che le caratteristiche



al contorno dei subalterni a cui non è potuto accedere siano uguali a quelle rilevate. Il certificatore però è tenuto ad indicare nel software **Cened+** i subalterni ai quali non ha avuto accesso in modo da poter motivare anticipatamente le eventuali difformità.

3. In relazione agli interventi di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, per i quali la DIA (Denuncia di Inizio di Attività), o la richiesta del Permesso di costruire, sia stata protocollata presso il Comune nel periodo tra l'1 Settembre 2007 e il 25 ottobre 2009, il certificatore può redigere l'Attestato di Certificazione Energetica secondo il modello di cui all'allegato C della Delib. Giunta Reg.le n. 5573 del 31-10-2007 utilizzando di fatto la procedura di calcolo in vigore fino al 25 ottobre 2009. Per gli edifici per i quali la DIA (Denuncia di Inizio di Attività), o la richiesta del Permesso di costruire, sia stata protocollata presso il Comune dopo il 25 ottobre 2009 i certificatori devono utilizzare la nuova procedura di calcolo per i nuovi edifici contenuta nel software **Cened +** ed in conformità al Decr. Direz. Generale 11-6-2009 n. 5796.
Da informazioni assunte direttamente presso il CENED risulta inoltre che per gli edifici per i quali DIA o richiesta di Permesso di costruire siano state protocollate presso il Comune prima dell'1 settembre 2007 i certificatori devono utilizzare la procedura "forfettaria" contenuta nel software Cened + e già precedentemente prevista per gli edifici esistenti alla data del 1° settembre 2007.
4. Si ritiene che il Proprietario sia esente da responsabilità qualora venga dimostrato che il Direttore Lavori ha realizzato l'intervento in difformità di quanto indicato nella relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge n. 10 del 1991 presentata in Comune al fine di ottenere il titolo abitativo.
5. Nell'Attestato di certificazione Energetica la dicitura "Classe energetica ETc" viene sostituita dalla dicitura "Prestazione raffrescamento ETc"
6. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto al punto E.4 della Delib. Giunta Regionale n. 8745 del 22 dicembre 2008, nel quale si precisa l'obbligo di ridurre la temperatura interna degli ambienti per la stagione estiva con l'installazione di sistemi schermanti, si precisa che i vetri con trasmittanza di energia solare diretta non superiore a 0,30 soddisfano tutti i requisiti di schermatura richiesti.

Si ricorda infine che le modifiche e precisazioni introdotte dal Decreto in oggetto sono valide dal 15 gennaio 2010.

Con l'occasione porgiamo cordiali saluti.

Il Responsabile
SETTORE ABITAZIONE
arch. Alessandro MAGGIONI