



## GUIDA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA NELLE REGIONI D'ITALIA

In Italia, l'autonomia delle regioni sulla materia della certificazione energetica ha generato una situazione frammentata e a volte confusa. Alcune Regioni hanno infatti attivato attraverso norme regionali un proprio sistema di certificazione energetica.

Per permettere ai proprietari e ai gestori di immobili che hanno bisogno di una certificazione di districarsi nella complessità della normativa e delle procedure, abbiamo creato delle guide regionali semplici, chiare e costantemente aggiornate.

Richiedi la tua certificazione gratuitamente e direttamente online: Certificazione Energetica Online contatterà i certificatori selezionati nella tua regione, e ti farà pervenire preventivi gratuiti entro 3 giorni lavorativi.

### La situazione a livello nazionale

Dal primo luglio 2009 è scattato l'obbligo di dotare dell'attestato di certificazione energetica tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso (L'articolo 6, comma 1-bis, lettera c del Decreto Legge *Dlgs 192/2005* del 19 agosto 2005). Quindi chiunque desideri vendere il proprio immobile o una parte di esso, è obbligato ad allegare la certificazione energetica.

Ma da qui la situazione è diventata più complessa. La successiva *Legge 133/2008*, ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6 del *Dlgs 192/2005*, lasciando quindi intendere che ove la certificazione energetica sia già stata eseguita in fase di costruzione e/o ristrutturazione, non è necessario farla rifare anche in caso di compravendita. Nel frattempo però, il *Dlgs 311/2006* del 29 dicembre 2006 aveva modificato gli articoli in oggetto, rendendo di fatto controversa l'applicazione della successiva *Legge 133/2008*.

Ad oggi, in attesa di un chiarimento ulteriore, il *Notariato* invita i notai a non effettuare atti di compravendita senza l'ACE.

Il 10 Luglio 2009 sono state pubblicate le *Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici*, le cui disposizioni si applicano alle Regioni e Province autonome

che non abbiano ancora provveduto ad adottare dei propri strumenti di certificazione energetica degli edifici. Le linee guida perdono efficacia nel momento in cui entrano in vigore gli strumenti attuativi regionali di certificazione energetica. Il che significa che, in caso di norme regionali, bisogna far riferimento ad esse.

### Le Linee Guida Nazionali

**L'attestato di certificazione energetica è necessario in tutti i seguenti casi:**

- edifici di nuova costruzione
- ristrutturazione integrale
- demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria.
- interventi migliorativi della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile.
- interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria con un rendimento più alto di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti.
- ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio.
- facoltativo in tutti gli altri casi.

Sono esentate invece le seguenti categorie di edifici:

- immobili ed aree di interesse pubblico (ville, edifici e complessi storici) e considerati come beni culturali.
- I fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o usando reflui energetici del processo non altrimenti utilizzabili.
- I fabbricati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq

#### Autocertificazione di immobile in classe G:

Le *Linee Guida Nazionali* prevedono, per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 m<sup>2</sup>, mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, che il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, possa scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua auto dichiarazione, in cui afferma che l'edificio è di classe energetica G (la peggiore) e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti. Entro quindici giorni dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne deve trasmettere copia alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio.

#### Chi sono i professionisti abilitati:

Sono abilitati ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori, i tecnici abilitati operanti sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che i professionisti singoli o associati, iscritti ai relativi ordini e collegi professionali ed abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti.

Le certificazioni hanno durata di 10 anni, a prescindere dall'eventuale e successivo aggiornamento delle disposizioni regionali.



#### In cosa consiste il Certificato Energetico

Nel Certificato Energetico sono riportati dei tachimetri che indicano la classe dell'edificio e contengono indici numerici espressi in kWh/m<sup>2</sup> anno definiti come **EPI**, **EPacs** e **EPgl**. L'**EPI** è l'Indice Energia Primaria per il Riscaldamento Invernale. Rappresenta l'energia che si consuma in un anno per riscaldare un metro quadro. E' l'indice più importante, che meglio permette di confrontare i vari immobili fra loro, facendo riferimento alla prestazione del riscaldamento. L'**EPacs**, (indice energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria) indica invece quanto si deve consumare in un anno per produrre l'acqua calda sanitaria. Il suo valore dipende in gran parte dal modo con cui essa viene prodotta, ossia se con caldaia autonoma, boiler a gas, boiler elettrico o altro. La somma dei due indici cioè **EPI+EPacs** fornisce quello che nella Certificazione Energetica è chiamato **EPgl** (indice energia primaria globale). L'EPgl colloca l'immobile in una classe da A a G. Per avere un immobile in una classe "buona" occorre che siano efficienti sia il sistema edificio-impianto sul riscaldamento, sia il sistema di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria.



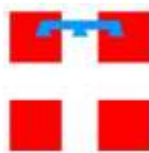
## Le Normative Regionali

Le Regioni Lazio, Umbria, Marche, Basilicata, Molise, Sicilia e Sardegna fanno riferimento alle Linee Guida Nazionali e non hanno un proprio Albo di riconoscimento dei professionisti abilitati alla Certificazione Energetica.

Le altre Regioni hanno introdotto una propria regolamentazione attraverso Decreti Regionali che modificano in maniera anche sostanziale quanto introdotto dalla Normativa nazionale. Alcune Regioni infine, hanno adottato un proprio Albo di accreditamento e abilitazione dei professionisti.



## PIEMONTE



In Piemonte la Certificazione Energetica è necessaria nei seguenti casi:

- Edifici di nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia degli edifici
- Compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari
- Locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari
- Sgravi fiscali o incentivi
- Attività edilizia prevista dal "Piano Casa"

### Sanzioni:

- Da 5.000 a 30.000 € al costruttore che non rilascia all'acquirente l'ACE
- Da 1.000 a 10.000 € se assente nelle cessioni a titolo oneroso
- Da 500 a 5.000 € se assente alla stipula del contratto di locazione
- Non rilascio del titolo abitativo e degli incentivi

### Note:

Non è prevista l'Autocertificazione per immobili di classe G e non vi è l'obbligo di verifica con sopralluogo da parte del certificatore incaricato, ma il sopralluogo rimane comunque auspicabile ed è indice di serietà del professionista.

Il servizio di certificazione energetica può essere eseguito solamente da certificatori iscritti al registro **SICEE** del Piemonte.

## VALLE D'AOSTA



La Regione Valle d'Aosta non ha emesso un proprio regolamento e si rifà alle Linee guida Nazionali.

In particolare, vi è l'obbligo di trasmettere in Regione copia dell'attestato di certificazione energetica o dell'eventuale dichiarazione sostitutiva di scadente qualità dell'immobile.

Il Certificatore è tenuto ad effettuare la trasmissione del documento entro i **quindici giorni** successivi alla consegna al richiedente, mentre nel caso dell'autodichiarazione è il proprietario dell'immobile a dover provvedere ad ottemperare all'obbligo di legge entro i quindici giorni successivi alla data del rilascio di detta dichiarazione.

La Regione Valle d'Aosta ha individuato, come punto per la consegna di tale documentazione, lo **Sportello Info Energia Chez Nous**.

La documentazione può pervenire presso lo sportello informativo tramite consegna manuale, posta raccomandata con ricevuta di ritorno, fax, o come allegato e-mail all'indirizzo di [postea elettronica infoenergia@regione.vda.it](mailto:infoenergia@regione.vda.it)

## LOMBARDIA



In Lombardia la Certificazione è necessaria nei seguenti casi:

- Cessione a titolo oneroso dell'intero edificio o di singola

unità abitativa.

- Nuova costruzione o ampliamento di più del 20% del volume riscaldato.
- Cessione a titolo oneroso dell'intero edificio o di singola unità abitativa: il certificato va consegnato all'acquirente in sede di stipula contrattuale (rogito).
- Locazione di una singola unità immobiliare o più unità immobiliari: l'ACE deve essere consegnato in originale o in copia conforme dal locatore al conduttore, sia nel caso di nuovo contratto sia nel caso di rinnovo (sia esso espresso o tacito).
- Ristrutturazione di più del 25% della superficie dell'involucro
- Sgravi fiscali o incentivi
- Contratti di Servizio Energia
- Contratti di gestione impianti con committente ente pubblico
- Attività edilizia prevista dal "Piano Casa"

Dal 1/07/2010 sarà obbligatoria per contratti di locazione ed Edifici pubblici più grandi di 1000 mq

### Sanzioni:

- Da 5.000 a 20.000 € dovuti dall'alienante per cessioni a titolo oneroso

- Da 2.500 a 10.000 € dovuti dal locatore per contratti di locazione
- Da 500 a 2.000 € per contratti Servizio Energia e gestione impianti, dovuti dall'aggiudicatario
- Non rilascio di titolo abitativo e incentivi

#### Note:

Non è prevista l'Autocertificazione per immobili di classe G, è reso obbligatorio il sopralluogo da parte del Certificatore che deve essere iscritto al registro **CENED**.

## LIGURIA



In Liguria la Certificazione Energetica è necessaria nei seguenti casi:

- Edifici di nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia per

edifici oltre i 1000 mq

- Compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari: è obbligatoria la redazione, ma non la consegna dell'Attestato al momento della stipula del rogito.
- Locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari: obbligatoria sin dal maggio 2008. E' obbligatoria la redazione dell'Attestato, ma non la consegna dello stesso al momento della stipula del contratto.
- Sgravi fiscali o incentivi
- Attività edilizia prevista dal "Piano Casa"

#### Sanzioni:

- Da 5.000 a 30.000 € al costruttore che non rilascia all'acquirente l'ACE Da 5.000 a 30.000 € al costruttore che non rilascia all'acquirente l'ACE
- Da 5.000 a 30.000 € al costruttore che non rilascia all'acquirente l'ACE Da 5.000 a 30.000 € al professionista che redige un ACE non veritiero
- Non rilascio del titolo abitativo e degli incentivi

#### Note:

Non è prevista l'Autocertificazione per immobili di classe G, ed è reso obbligatorio il sopralluogo da parte del Certificatore.

Il servizio di certificazione energetica può essere eseguito solo da certificatori iscritti al registro **"Ambiente in Liguria"** della Regione Liguria.

## TRENTINO ALTO ADIGE

In **Trentino Alto Adige** si fa riferimento al protocollo di calcolo **CasaClima**, già attivo dal 1992. Nella Provincia autonoma di **Bolzano** già dall'ottobre 2002, si adottano i principi di CasaClima nel regolamento edilizio.

La Provincia di **Trento** ha attuato un regolamento che fissa i requisiti richiesti per i certificatori, i requisiti di prestazione energetica, i criteri e le modalità di redazione e rilascio del certificato.

L'Organismo di Abilitazione dei Soggetti Certificatori, **"Odatech"** è stato creato a cura del Distretto Tecnologico Trentino "Habitech"

in collaborazione con Ordini e Collegi professionali e con le Associazioni degli Industriali e Artigiani.

Gli interventi soggetti a certificazione energetica sono quindi:

- edifici di nuova costruzione
- sostituzione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- ampliamenti dei volumi superiori del 20 per cento del volume esistente
- ristrutturazione integrale degli elementi dell'involucro edilizio, in caso di superficie utile maggiore di 500 mq.

L'obbligo di certificazione trova applicazione per le domande di concessione edilizia, per le denunce di inizio attività e per le richieste di accertamento della conformità urbanistica

#### Note:

Devono essere riportati il fabbisogno specifico globale di energia primaria, il fabbisogno specifico per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda per uso igienico-sanitario, la stima delle emissioni di CO<sub>2</sub> e la classe energetica di appartenenza. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico deve essere affissa la targa in un luogo facilmente visibile al pubblico. La delibera di riferimento (n. 1429 del 17.06.2010) conferma che, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile o della singola unità immobiliare (compravendite), continua ad applicarsi, fino a nuove disposizioni, l'Allegato 6 delle Linee guida nazionali emanate con D.M. 26 giugno 2009.

*Non è quindi previsto l'obbligo per i casi di locazione.*

## VENETO



In Veneto si seguono le Linee Guida Nazionali, per cui la Certificazione Energetica è obbligatoria nei seguenti casi:

- Cessione a titolo oneroso

dell'intero edificio o di singole unità abitative

- Edifici di nuova costruzione
- Ristrutturazione totale di edifici con superficie utile maggiore di 1000 m<sup>2</sup>
- Interventi di demolizione e ricostruzione
- Ampliamenti di volume maggiori del 20%
- Sgravi fiscali o incentivi
- Attività edilizia prevista dal "Piano Casa"

#### Sanzioni:

Non rilascio del titolo abitativo e degli incentivi

#### Note:

Il servizio di certificazione energetica può essere eseguito da un tecnico abilitato secondo le Linee Guida Nazionali, e non è attualmente attivo un elenco regionale specifico.

## FRIULI VENEZIA GIULIA



La Giunta regionale del Friuli Venezia Giulia ha adottato il **Protocollo regionale VEA** per la valutazione della qualità energetica ed ambientale

degli edifici.



Il protocollo VEA è uno strumento attuativo che, nell'ambito delle disposizioni in materia di edilizia sostenibile, disciplina la valutazione del livello di sostenibilità degli interventi edilizi e gradua i relativi contributi previsti.

La certificazione comprende sia la certificazione energetica degli edifici previsto dalla Normativa Nazionale, che la valutazione di sostenibilità ambientale degli edifici. In particolare, il sistema di valutazione VEA prevede la compilazione di 22 schede tematiche suddivise per 6 diverse aree: valutazione energetica, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, materiali da costruzione, risparmio idrico e permeabilità dei suoli e, infine, una doppia qualità esterna ed interna.

I requisiti sono espressi in modo qualitativo o quantitativo e il sistema prevede una classificazione composta da una lettera ed un numero. La lettera corrisponde alla valutazione energetica (da A a G) mentre l'elaborazione dei punteggi delle schede porta alla definizione della classe ambientale, rappresentata da un numero da 1 a 3.

Classe 3 : Impegno basso o assente.

Classe 2 : Impegno medio, relativamente alla presenza di impianti alimentati da energia rinnovabile o altri fattori ambientali.

Classe 1 : Alto impegno ambientale.

## EMILIA ROMAGNA



In Emilia Romagna si seguono le Linee Guida Nazionali.

La Certificazione Energetica è quindi prevista in caso di:

- Cessione a titolo oneroso

dell'intero edificio o di singole unità abitative

- Edifici di nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Sgravi fiscali o incentivi
- Attività edilizia prevista dal "Piano Casa"

Sono state introdotte però alcune modifiche:

- Obbligo di effettuare il sopralluogo da parte del soggetto Certificatore
- Non accettazione dell'Autocertificazione per edifici in classe G

### Sanzioni:

Non rilascio del titolo abitativo e degli incentivi

### Note:

Dal 1°luglio 2010 sarà introdotto l'obbligo di Certificazione Energetica anche nel caso di contratti di locazione.

I soggetti abilitati alla Certificazione sono tutti i professionisti iscritti all'Albo regionale **Ermes Energia**.

## TOSCANA



Anche la Regione Toscana ha recepito le Linee Guida Nazionali. Sono in vigore le norme Nazionali sia per

quanto riguarda la metodologia di calcolo che l'individuazione delle caratteristiche che deve avere un professionista del settore per essere abilitato alla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Rispetto a quanto previsto dalla normativa nazionale si aggiungono dei casi di obbligatorietà:

- locazione di un immobile
- ricostruzione di immobili di superficie anche minore a 1000 mq
- fabbricati isolati anche di superficie inferiore a 50 mq se comunque tale superficie arriva a 25 mq.

Rispetto alle normative nazionali si aggiungono due ulteriori casi di esclusione, non previsti dalle norme nazionali:

- gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione
  - i fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni.
- Come previsto dalla normativa nazionale, il sopralluogo non risulta obbligatorio.

## PUGLIA



La Regione Puglia ha recepito le Linee Guida Nazionali. La certificazione energetica è quindi obbligatoria nei seguenti casi:

- Nuova costruzione di edifici e impianti
- Ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti
- Ampliamenti volumetrici
- Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti
- Installazione di nuovi impianti in edifici esistenti
- Sgravi fiscali o incentivi
- Attività edilizia prevista dal "Piano Casa"

### Sanzioni:

- Da 5.000 a 30.000 € al costruttore che non rilascia all'acquirente l'ACE
- Da 5.000 a 30.000 € al professionista che redige un ACE non veritiero
- Non rilascio del titolo abitativo e degli incentivi

### Note:

La Regione Puglia ha eliminato l'obbligatorietà di effettuare la certificazione energetica nel caso di cessione a titolo oneroso degli immobili.

E' stato istituito sul portale Sistema Puglia l'Albo Regionale di accreditamento della figura del Certificatore. Al momento per poter essere iscritti all'albo è necessario possedere i requisiti previsti dalla normativa nazionale.



[www.CertificazioneEnergeticaOnline.com](http://www.CertificazioneEnergeticaOnline.com) è il portale della certificazione energetica in Italia per professionisti e utenti, e si propone come uno strumento efficace e conveniente per gestire richieste di certificazione energetica dal piccolo appartamento al grande immobile.

La missione di CertificazioneEnergeticaOnline.com è di rendere il processo di certificazione più semplice e trasparente, più economico, e di maggiore qualità.

Richiedi subito gratuitamente la tua certificazione su

[www.CertificazioneEnergeticaOnline.com](http://www.CertificazioneEnergeticaOnline.com).

Basta compilare un semplice form online e in 3 giorni riceverai i preventivi dai certificatori appartenenti nostro network, che ad oggi sono più di 600 in tutta Italia.