



## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica è un processo finalizzato a far conoscere al cittadino le caratteristiche energetiche del “**sistema edificio-impianto**” che sta per acquistare o per affittare.

### L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

L'attestato di certificazione energetica (ACE), previsto dalla Direttiva europea 2002/91/CE, è il documento sintetico attestante i risultati dell'indagine energetica compiuta sull'edificio analizzato. Esso permette all'utente di valutare l'efficienza energetica dell'immobile e al tempo stesso di avere una percezione di quelli che possono essere i costi di gestione connessi al riscaldamento – raffrescamento dell'edificio.

La principale informazione riportata sull'ACE è il **fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento o la climatizzazione invernale**,  $EP_H$ , l'indicatore che, in base alle caratteristiche costruttive dell'involucro e alle tipologie impiantistiche installate, determina la **classe energetica dell'edificio**. Grazie al confronto con una semplice scala composta da otto caselle colorate dal verde (basso fabbisogno energetico) fino al rosso (alto fabbisogno), tutti i cittadini, anche i non esperti, possono immediatamente comprendere se un edificio consuma molta o poca energia.

***L'attestato di certificazione energetica ha una idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico.***

**IN QUALI CASI E' OBBLIGATORIA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:**

#### **Punto 9 della DGR VIII/8745**

La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del **DPR 26 agosto 1993, n. 412**, secondo la seguente scadenza temporale, nei seguenti casi:

- **dal 1° settembre 2007:**

- edifici di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazioni edilizie superiori al 25 %, recupero dei sottotetti a fini abitativi e ampliamenti volumetrici superiori al 20%;
- per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto;
- a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2010, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m<sup>2</sup>;
- per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti.

- **dal 1° gennaio 2008:**

- contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal punto 9 della DGR VIII/8745.

- **dalla data di entrata in vigore della DGR VIII/8745:**

- contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico.

- **dal 1° luglio 2009:**

- trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari.

- **dal 1° luglio 2010:**

- 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.

## **IN QUALI CASI NON E' PREVISTA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:**

### **Punto 3.2 della DGR VIII/8745**

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 refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>;
- 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.

### **Punto 9 della DGR VIII/8745**

- (9.5) L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso 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.
- (9.6) L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso 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.

**Obbligo di dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici oggetto di annuncio commerciale per la vendita o la locazione.**

**1.** L'obbligo di dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici oggetto di annuncio commerciale per la vendita o la locazione, previsto dall'art. 9, comma 1, lettera d) della l.r. 24/2006, decorre dall'1 gennaio 2012. Tale obbligo si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi alla radio o alla televisione, per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.) al fine di porre in vendita o in locazione una o più unità immobiliari, o interi edifici, a prescindere dalla destinazione d'uso ex dpr 412/1993, fatte salve le esclusioni di cui al punto 4.

Si ricorda che la certificazione energetica degli edifici o delle singole unità immobiliari è disciplinata dall'art. 25, commi 4 bis e 4 ter della l.r. 24/2006, nonché dalla dgr 5018/2007, nella versione aggiornata con dgr 8745/2008.

Pertanto, l'attestato di certificazione deve comunque essere predisposto in caso di:

- richiesta del certificato di agibilità o presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'art.5 della l.r. 1/2007, nel caso di edifici di nuova costruzione o che siano stati oggetto degli interventi di cui al punto 9.1 della dgr 8745/2008 rilevanti interventi di ristrutturazione;
- compravendita di interi edifici o di singole unità immobiliari;
- locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari;
- stipula di contratti per la gestione degli impianti termici o di climatizzazione in cui il committente sia un Soggetto pubblico;
- stipula di Contratti di Servizio Energia e Servizio Energia Plus ex d.lgs 115/2008;
- nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici;
- sostituzione di generatori di calore con potenza superiore a 100kW.

L'annuncio commerciale relativo alla vendita o alla locazione di edifici o unità immobiliari esistenti, per i quali siano terminati i lavori di costruzione, ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, recupero del sottotetto, installazione o ristrutturazione dell'impianto termico, sostituzione di un generatore di calore con potenza superiore a 100kW (in pratica, tutte le fattispecie di cui ai punti 6.1 e 9.1 della dgr 8745/2008), dovrà indicare espressamente la prestazione energetica per la climatizzazione invernale (kWh/m<sup>2</sup> per anno o KW/h/m<sup>3</sup> per anno, a seconda della destinazione d'uso dell'edificio) e la classe energetica riportata nell'attestato di certificazione energetica, redatto ai sensi della dgr 5018/2007 e s.m.i.

**2.** Nel caso di annunci commerciali che riguardino la vendita o la locazione di edifici o di unità immobiliari per i quali siano in corso i lavori di cui al punto 6.1 o 9.1 della dgr 8745/2008 o siano in corso lavori che comunque modificano la prestazione energetica per il riscaldamento, dovrà essere indicato il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento (kWh/m<sup>2</sup> per anno o KW/h/m<sup>3</sup> per anno), riportato nella più recente

relazione ex art. 28 della l.10/91 depositata presso il Comune di competenza e la classe energetica corrispondente. Tale relazione dovrà essere redatta come da allegato alla dgr 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni. In tali annunci va espressamente riportata la dicitura “valore di progetto”, in modo da chiarire che i valori non fanno riferimento ad un attestato di certificazione energetica ma alla relazione tecnica di cui all’art.28 della l.10/91.

**3.** Qualora i lavori in corso non riguardino gli interventi di cui al precedente punto 2, il proprietario potrà utilizzare i dati contenuti nella certificazione energetica predisposta in passato, a condizione che sia stata redatta ai sensi della dgr 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Si ricorda che la validità dell’attestato di certificazione è di 10 anni, a condizione che l’edificio o l’unità immobiliare non subisca interventi che comportino la modifica della prestazione energetica o venga cambiata la sua destinazione d’uso (punto 10.4 della dgr 8745/2008). Nel caso in cui la suddetta certificazione non sia mai stata predisposta, oppure l’edificio/unità immobiliare abbia subito le modifiche di cui sopra, il proprietario dovrà provvedere ad incaricare un soggetto certificatore al fine di redigere la certificazione energetica ai sensi della dgr 5018/2007, come aggiornata con dgr 8745/2008.

**4.** Sono esclusi dall’ambito di applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, le seguenti fattispecie:

- a) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo;
- b) i fabbricati industriali, artigianali, agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti recuperabili;
- c) gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale;
- d) le locazioni di immobili per una durata massima di 30 giorni;

Gli annunci commerciali inerenti alle fattispecie di cui sopra dovranno riportare la dicitura “Immobile non soggetto all’obbligo di certificazione energetica”

**5.** *L’art. 27, comma 1 quater della l.r. 24/2006 prevede che il titolare dell’annuncio commerciale che non rispetti le disposizioni emanate dalla Giunta regionale concernenti l’obbligo di dichiarare la classe e l’indice di prestazione energetica dell’edificio o della singola unità abitativa posti in vendita mediante l’annuncio commerciale stesso, incorre nella sanzione amministrativa da 1.000€ a 5.000€. L’accertamento e la contestazione della violazione, nonché l’irrogazione e l’introito della relativa sanzione competono al Comune in cui è situato l’edificio o l’unità immobiliare oggetto di violazione.*

L'Organismo Regionale di Accreditamento, le cui funzioni sono state definite con dgr 5018/2007 e successive modifiche, è tenuto verificare periodicamente il rispetto dell'obbligo di cui ai punti 1.1. e 1.2 negli annunci commerciali e le conseguenti misure adottate dai comuni competenti. Le risultanze di tale verifica saranno trasmesse alla Regione Lombardia con periodicità annuale.

## **DOCUMENTI NECESSARI PER LA REDAZIONE DI UN ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- dati del proprietario
- dati catastali dell'immobile
- dati dell'impianto
- data (anche presunta) di costruzione
- indirizzo immobile