

Attestato di prestazione energetica

Attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. In pratica questo documento consente ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica degli edifici e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base ad essa.

Per consentire questo confronto, l'attestato di certificazione energetica deve classificare gli edifici e cioè attribuire una determinata classe energetica (che viene indicata con una lettera dell'alfabeto dalla classe "A" (suddivisa in quattro sottoclassi: A1 (la meno efficiente), A2, A3 e A4 (la più efficiente) alla classe "G" che individua gli immobili di più scadente efficienza energetica).

L'attestato di certificazione energetica costituisce, pertanto, uno strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico.

Ogni attestato di prestazione energetica (da redigersi secondo il format da definirsi con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico), deve riportare obbligatoriamente, pena la non validità:

- 1) la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- 2) la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- 3) la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- 4) i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- 5) le emissioni di anidride carbonica;
- 6) l'energia esportata;
- 7) le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;
- 8) le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;
- 8-bis) la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato.

Attestato di qualificazione energetica

È il documento predisposto e validato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio. Riporta i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio o dell'unità immobiliare in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, e i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

L'attestato di qualificazione energetica deve essere predisposto ai fini della sua presentazione al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori; la dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale attestato.

L'attestato di qualificazione energetica, può, invece, essere predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio dell'attestato di prestazione energetica. Infatti:

- il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell'attestato di prestazione energetica sulla base di un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici e impianti eseguiti successivamente;
- il soggetto certificatore è tenuto a utilizzare e valorizzare l'attestato di qualificazione energetica esibito;
- l'attestato di qualificazione energetica, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dal firmatario, è strumento che favorisce e semplifica l'attività del soggetto certificatore e riduce l'onere a carico del richiedente.

L'attestato di qualificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'appendice D delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica (approvate con D.M. 26/06/2015).

L'estensore deve evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che esso non costituisce attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Certificato collaudo statico

Il collaudo statico è prescritto per le seguenti opere, ogniquale volta la loro sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità:

- a) le opere in conglomerato cementizio armato normale, ossia le opere composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio e armature che assolvono a una funzione statica;
- b) le opere in conglomerato cementizio armato precompresso, ossia le opere composte di strutture in conglomerato cementizio e armature nelle quali si imprime

artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;

- c) le opere a struttura metallica, ossia le opere nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

Per queste opere, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione al comune di una copia del certificato di collaudo.

Certificato di agibilità

Attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità (in vigore sino al 10 dicembre 2016) veniva rilasciato con riferimento ai seguenti interventi (indipendentemente dal fatto che per gli stessi si fosse richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività):

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La domanda di rilascio del certificato di agibilità doveva essere presentata al comune entro quindici giorni dal termine dei lavori di finitura corredata della seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità, che il comune provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché alla avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alla normativa in materia di sicurezza;
- attestato di prestazione energetica (in caso di edifici di nuova costruzione o di edifici oggetto di ristrutturazione importante per i quali il permesso di costruire sia stato richiesto dopo l'8 ottobre 2005).

Il certificato di agibilità era rilasciato dal Comune previa verifica, oltre che di tutti i documenti sopra descritti, anche:

- del certificato di collaudo statico (ove obbligatorio);

- della certificazione di conformità delle opere eseguite alle norme antisismiche (ovviamente per i soli edifici siti in zone dichiarate sismiche);
- della dichiarazione di conformità delle opere alla normativa in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

Certificato di conformità alle norme antisismiche

Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche sono disciplinate, oltre che dalla normativa tecnica per l'edilizia dettata in via generale dal Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) anche dalle specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro per le Infrastrutture e i Trasporti, di concerto con il Ministro per l'Interno, sentiti il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, il Consiglio Nazionale delle Ricerche e la Conferenza unificata.

Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato dall'esibizione di un certificato rilasciato dall'Ufficio tecnico della regione che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle vigenti norme antisismiche.

Certificatore - tecnico abilitato alla certificazione energetica

Sono abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica e quindi riconosciuti come soggetti certificatori:

- i tecnici abilitati (ovvero i tecnici che operano sia in qualità di dipendenti di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, sia come professionisti liberi o associati);
- gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, che svolgono l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;
- gli organismi pubblici e privati qualificati a effettuare attività di ispezione nel settore delle costruzioni edili, delle opere di ingegneria civile in generale e dell'impiantistica connessa, accreditati presso l'organismo nazionale italiano di accreditamento di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 23 luglio 2009, n. 99 o altro soggetto equivalente in ambito europeo, sulla base delle norme UNI CEI EN ISO/IEC 17020, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;
- le società di servizi energetici (ESCO) che operano in conformità alle disposizioni di recepimento e attuazione della direttiva 2006/32/CE sull'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici del Parlamento europeo e del Consiglio, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico.

Possono considerarsi tecnici abilitati:

- a) innanzitutto i soggetti in possesso di uno dei titoli di studio elencati al comma 3 art. 2 D.P.R. 75/2013 (ad esempio laurea in ingegneria e in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica, aeronautica, energia nucleare, metallurgica, navalmeccanica, metalmeccanica, diploma di geometra, altro) che siano iscritti ai relativi Ordini e Collegi professionali, qualora esistenti, e abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente;
- b) i soggetti in possesso di uno dei titoli di studio elencati al comma 4 art. 2 D.P.R. 75/2013 e di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici. In questo caso i soggetti sono tecnici abilitati esclusivamente in materia di certificazione energetica degli edifici.

I corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici e i relativi esami sono svolti:

- a livello nazionale: da università, organismi ed enti di ricerca e da Consigli, Ordini e Collegi professionali, autorizzati dal Ministero dello sviluppo economico;
- a livello regionale: da regioni e province autonome, e da altri soggetti di ambito regionale autorizzati da regioni e province autonome.

Al fine di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica, devono dichiarare l'assenza di conflitto di interessi, da intendersi come:

- a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, il non coinvolgimento diretto o indiretto nella progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei relativi materiali e componenti, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;
- b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado. Qualora il tecnico abilitato sia dipendente di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico attivi nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza previsto dalla legge si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico di tali enti e organismi.

Sono fatte salve le specifiche disposizioni eventualmente dettate in materia con legge Regionale.

Conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi edifici sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche fissate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti volte a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici. È fatto obbligo di allegare ai progetti la dichiarazione di conformità degli elaborati alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, rilasciata da un professionista abilitato. A sua volta il rilascio del certificato di agibilità sino al 10 dicembre 2016 era subordinato e la presentazione della segnalazione certificata di agibilità a partire dell'11 dicembre 2016 è subordinata alla presentazione di questa dichiarazione di conformità riferita alle opere realizzate.

Dichiarazione di conformità degli impianti

La conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza è attestata nella dichiarazione di conformità che la ditta installatrice – che deve rispondere a determinati requisiti – è tenuta a rilasciare al termine dei lavori di realizzazione e/o adeguamento.

Ovviamente dovrà essere rilasciata una dichiarazione di conformità per ciascuno degli impianti in dotazione dell'edificio (a meno che tutti gli impianti siano stati realizzati dalla medesima impresa abilitata che ha provveduto a rilasciare un'unica certificazione).

La dichiarazione di conformità deve essere redatta sulla base di un modello predisposto con Decreto Ministeriale e della stessa fanno parte integrante:

- la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati;
- il progetto, ove previsto.

Sono abilitate all'esercizio delle attività di installazione e realizzazione degli impianti le imprese iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei prescritti requisiti professionali.

Le imprese "abilitate" hanno diritto a un certificato di riconoscimento, da rilasciarsi dalle competenti commissioni provinciali per l'artigianato o dalle competenti Camere di Commercio.

Dichiarazione di rispondenza

In alternativa alla dichiarazione di conformità, nel caso in cui questa non sia stata prodotta ovvero non sia più reperibile, la conformità degli impianti può essere attestata mediante la dichiarazione di rispondenza.

Tale dichiarazione è resa da un professionista iscritto all'Albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione per almeno cinque anni nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità in seguito a sopralluogo e accertamenti ovvero da un soggetto che ricopre, da almeno cinque anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

Edificio (definizione ai fini dell'applicazione della disciplina in tema di certificazione energetica)

Si intende sia l'intero fabbricato che le parti di fabbricato progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti (come ad esempio gli appartamenti in edifici condominiali, le villette in complessi a schiera, altro).

Impianti

La disciplina in tema di conformità alle norme di sicurezza si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze e in particolare ai seguenti impianti:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione e aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

Messa a norma degli impianti

Le imprese abilitate (iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane) realizzano gli impianti a regola d'arte, in conformità alla normativa

vigente, e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), del CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) o di altri enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti a regola d'arte.

Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari a uso abitativo, realizzati prima del 13 marzo 1990, si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mq.

Segnalazione certificata di agibilità

La segnalazione certificata di agibilità (in vigore a partire dall'11 dicembre 2016) attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere redatta utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione dal Comune; si fa presente, al riguardo, che in attuazione di quanto disposto dall'art. 2 del D.Lgs. 30/06/2016, n. 126, in sede di Conferenza unificata, giusta accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, accordo repertorio atti n. 46/CU del 4 maggio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 128 del 5 giugno 2017, sono stati adottati i moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni e comunicazioni in materia edilizia.

La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. e quindi la loro

agibilità nonché la conformità dell'opera al progetto presentato

- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo Unico in materia Edilizia ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del Testo Unico in materia Edilizia, nonché' all'articolo 82 del Testo Unico in materia Edilizia;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Stato legittimo

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Tolleranze costruttive

Sono considerate "tolleranze costruttive" e pertanto non costituiscono violazioni edilizie:

- il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.
- le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori

per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile e comunque non riguardino immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Validità dell'attestato di prestazione energetica

Gli attestati di prestazione energetica hanno una validità temporale massima di dieci anni, e sono aggiornati a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità massima dell'attestato di prestazione energetica di un edificio è peraltro subordinata al rispetto delle normative vigenti sulle operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento. Nel caso di mancato rispetto delle norme, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le operazioni di controllo di efficienza energetica; a tal fine i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Al fine di consentire il controllo sulla sussistenza di una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica (ossia il rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento) la vigente normativa prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica. Il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica non determina l'immediata caducazione dell'attestato di prestazione energetica: la norma, infatti, dispone che lo stesso decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.