



Certificazione energetica degli edifici in Lombardia

*Le disposizioni per la compravendita e la locazione
Le opportunità per gli edifici in condominio*



LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI IN LOMBARDIA: COMPRAVENDITA, LOCAZIONE E CONDOMINI

Cosa dice la legge e quali sono le opportunità

La Deliberazione della Regione Lombardia n. VIII/5018/07 ha introdotto la **Certificazione energetica degli edifici**, con lo scopo di far conoscere all'utente le prestazioni in termini di consumi energetici dell'edificio in cui abita o lavora, di consentirgli il confronto con quelle di un edificio energeticamente efficiente e di indicargli gli eventuali elementi sui quali potrà agire per migliorarne le caratteristiche e **ridurre le spese per le bollette energetiche**.

La certificazione può essere acquisita **volontariamente**, ma è da tenere presente che risulta **obbligatoria** in una serie di situazioni. In particolare gli **edifici residenziali e del terziario o le relative unità immobiliari**, hanno l'obbligo di eseguire la Certificazione energetica nel caso di:

- **nuova costruzione, ampliamento** dell'edificio o recupero del sottotetto
- **ristrutturazione** dell'edificio o di parte dello stesso
- ristrutturazione dell'**impianto di riscaldamento** o sostituzione del **generatore di calore (caldaia)**
- richiesta di **incentivi** o **contributi** per il risparmio energetico (quali la detrazione fiscale del 55% per interventi di riqualificazione)
- stipula di un contratto "**Servizio energia**" per il riscaldamento



La Certificazione energetica risulta **obbligatoria** in Lombardia (pena sanzioni amministrative rilevanti) anche nel caso di:

- **compravendita** di unità immobiliari o interi edifici (l'Attestato va allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso)
- **locazione** di unità immobiliari o di interi edifici, sia per **nuovi contratti** sia **al rinnovo** degli stessi (l'Attestato va consegnato in copia conforme al locatario all'atto della stipulazione del contratto)

Entro la fine del 2011 (la data non è ancora stata stabilita) verrà introdotto l'obbligo riportare la **classe energetica** e l'**indice di prestazione energetica** in tutti gli **annunci commerciali** finalizzati alla vendita o locazione di immobili, e quindi l'ACE dovrà essere prodotto da subito.

Nell'**Attestato di certificazione energetica (ACE)** vengono riportati:

- la prestazione energetica dell'edificio, in **kWh/m²/anno** di consumo calcolato (10 kWh_t = circa 1 m³ di gas = circa € 0,7 di spesa)
- la **classe energetica** di appartenenza, da **A+** (prestazioni energetiche ottime) a **G** (inefficienza dell'edificio), sia in relazione all'impianto di riscaldamento, sia per il comfort raggiungibile in estate
- l'impatto dell'edificio sull'ambiente: **gas ad effetto serra** emessi
- i possibili interventi per l'efficienza energetica realizzabili, il relativo **risparmio in bolletta** stimato e la migliore classe energetica raggiungibile



E' possibile richiedere alla Regione Lombardia la **Targa energetica** da esporre all'esterno degli edifici con impianto di riscaldamento centralizzato, o delle singole unità immobiliari nel caso di impianti autonomi.

La Certificazione energetica deve essere realizzata da idonei **soggetti abilitati**, operanti come liberi professionisti o dipendenti di società di servizi.

Gli adempimenti in caso di compravendita o locazione di edifici

L'**obbligo** di realizzare la Certificazione energetica degli edifici nel caso di compravendita o di locazione è stato introdotto **nella Regione Lombardia** con la DGR n. 8745/08.

I proprietari di interi edifici o di singole unità immobiliari devono quindi dotarsi dell'Attestato di certificazione energetica nel caso di:

- **compravendita** - a partire dal 1 luglio 2009 - allegandolo all'atto notarile di trasferimento a titolo oneroso
- stipula o rinnovo di contratti di **locazione**, anche finanziaria - a partire dal 1 luglio 2010 - consegnandolo in copia conforme al locatario

La Legge regionale n. 10 in vigore dal 1 luglio 2009 ha introdotto delle **sanzioni** amministrative consistenti, nel caso di non rispetto di tali obblighi, per:

- il venditore che non allega l'Attestato all'atto di compravendita: da **€ 5.000 a € 20.000**
- il proprietario che non consegna l'Attestato al locatario: da **€ 2.500 a € 10.000**
- chi realizza Annunci commerciali senza classe energetica: da **€ 1.000 a € 5.000**

La Regione Lombardia sta effettuando accertamenti scrupolosi in merito a tali disposizioni.

A seguito di tali novità nel settore edilizio, le **Agenzie immobiliari** vengono ad acquisire un ruolo centrale verso i propri clienti, illustrando alle parti gli elementi essenziali della nuova normativa, gli obblighi di Certificazione, le modalità di esecuzione, i costi e le sanzioni.

Per le Agenzie immobiliari è utile e di sicuro valore aggiunto poter segnalare **Certificatori energetici** disponibili a interventi tempestivi, che diano garanzie non solo di economicità ma anche di affidabilità.



Come comportarsi in un condominio residenziale?

All'interno di un condominio è possibile redigere la certificazione energetica di ogni singola unità abitativa, ogniquale volta se ne presenti la necessità; in alternativa con una delibera condominiale a mezzo del legale rappresentante, l'Amministratore, è possibile richiedere una certificazione unitaria di condominio, di modo che ciascun condomino possa averla a disposizione qualora ne abbia bisogno.



La **certificazione unitaria di condominio** permette una migliore valutazione degli interventi per il risparmio energetico e ha **costi molto contenuti** rispetto all'insieme delle certificazioni svolte per singolo appartamento, ragione per cui sempre più assemblee di condominio stanno procedendo all'affidamento d'incarico unitario.

L'**Amministratore** generalmente si incarica di raccogliere più preventivi, valutarli, confrontarli e proporli in assemblea di condominio. E' importante che siano messi in evidenza gli elementi essenziali della nuova normativa e le possibili **Sanzioni** previste per il non rispetto degli obblighi di certificazione energetica, come ad esempio nel caso di compravendita senza allegazione dell'Attestato (fino a € 20.000). Inoltre di fondamentale interesse per il condominio è l'individuazione sull'Attestato dei possibili interventi per il risparmio energetico e di conseguenza le opportunità per una **riduzione delle spese condominiali** per il riscaldamento.

ALDAR Srl: l'esperienza e l'affidabilità al servizio del cliente

ALDAR, società di servizi di ingegneria, è in grado di realizzare la Certificazione energetica per **qualsiasi tipo di immobile**, con elevata affidabilità dei risultati. I tecnici di Aldar sono ingegneri iscritti all'albo dei certificatori lombardi (albo CENED) e da anni svolgono certificazioni energetiche anche su edifici complessi e di notevoli dimensioni.



ALDAR ha strutturato un'organizzazione interna che permette di rispondere anche a richieste di grandi quantità di ACE da realizzare contemporaneamente e quindi è il **partner ideale** per agenzie immobiliari ed amministratori di condominio.

ALDAR ha introdotto una procedura di controllo interno degli attestati per garantire la qualità del processo di certificazione e fornire la massima tutela possibile ai proprietari. La garanzia di un Attestato affidabile è importante anche in relazione ai **controlli approfonditi** che la Regione Lombardia ha iniziato a realizzare dal 1 luglio 2009: in caso di Attestato non conforme è previsto il suo **annullamento** e ciò si traduce in un disagio per i proprietari, oltretutto in possibili rivalse da parte di acquirenti o locatari per eventuali sopravvalutazioni degli immobili.

Compravendita e locazione: tempestività e costi contenuti

ALDAR è in grado di realizzare secondo le **tempistiche richieste dal cliente** e con costi contenuti, la Certificazione energetica sia per le singole unità immobiliari, sia per interi edifici residenziali, del terziario o industriali.

ALDAR può stilare un **preventivo** per la Certificazione energetica di singole unità immobiliari o interi edifici, sulla base di alcune semplici informazioni. In caso di affidamento d'incarico, si renderanno necessari l'effettuazione di un sopralluogo all'immobile e la disponibilità del libretto d'impianto termico con la relativa prova di combustione.

Informazioni per ottenere un preventivo:

- n° unità immobiliari e destinazione d'uso
- superficie o volume indicativi
- impianto centralizzato o autonomo
- disponibilità di planimetrie anche catastali

Edifici in condominio: risultati di qualità e risparmi in bolletta

ALDAR è in grado di realizzare la Certificazione energetica sia per i singoli appartamenti, sia per gli interi edifici condominiali con impianti centralizzati o autonomi.

ALDAR può fornire in aggiunta all'Attestato una scheda tecnica con le più rilevanti indicazioni per **migliorare la classe energetica** dell'edificio tramite interventi combinati sul

Esempio: l'installazione di una caldaia a condensazione con valvole termostatiche ai radiatori, può portare tipicamente un edificio da classe G a classe E e ridurre la spesa per il riscaldamento con un rientro dell'investimento in 6-7 anni.

sistema edificio-impianto; ad ogni intervento viene associato un costo indicativo di realizzazione e calcolato il relativo **tempo di rientro dell'investimento**. Tale scheda valorizza maggiormente la Certificazione energetica, rendendola un documento propositivo e non solo un resoconto dello stato di fatto.

Concludendo, la certificazione energetica di un edificio rappresenta l'occasione ideale per individuare le possibilità di intervento per migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio e di conseguenza **ridurre la bolletta energetica** per i condomini.