

**Certificazione energetica.** I costi per i possessori di immobili alle prese con l'eco-pagella

# L'«Ace» risparmia se usa il file

## Il costo-base indicativo per un appartamento è di 300 euro

Valentina Melis  
MILANO

Trecento euro. È il costo-base indicativo della certificazione energetica per un appartamento di superficie inferiore a 100 metri quadrati, se il proprietario ha tutta la documentazione relativa all'immobile, in formato digitale. L'Associazione certificatori energetici (Ace), che raduna 200 professionisti in tutta Italia, ha elaborato un'analisi dei costi indicativi della nuova certificazione, obbligatoria, dal 1° luglio, per tutte le unità immobiliari in caso di vendita.

Il calcolo tiene conto delle caratteristiche dell'immobile e della complessità dell'intervento: per lo stesso appartamento di superficie inferiore a 100 mq, ad esempio, se non si possiede alcuna documentazione, la spesa sale a 750 euro.

«Quelli che segnaliamo sono costi indicativi - precisa il vicepresidente dell'Ace Roberto Scozzin - che variano in base alla qualità della documentazione disponibile e complessivamente migliore».

zin - che ovviamente diminuiscono se la certificazione riguarda un numero maggiore di immobili, come nel caso di un condominio. Certo, diffiderei del professionista o della società che propongono la certificazione energetica di un appartamento per meno di 100 euro. Sono comunque necessari almeno due giorni di lavoro - continua - per attribuire all'immobile, con un'analisi seria, una classe energetica».

I costi non sono tanto diversi nel resto d'Europa: in Danimarca, ad esempio, la procedura di certificazione energetica «Elo» prevede un costo fisso di 465 euro a cui si aggiunge un importo di 0,05 euro per metro quadrato. In Olanda, invece, la procedura si basa sui consumi stimati: per edifici residenziali monofamiliari il costo medio della procedura «Epa» è di 200 euro. «Questa differenza - spiega ancora Scozzin - è dovuta al fatto che in Olanda la qualità della documentazione disponibile è complessivamente migliore».

In molti si chiedono poi come scegliere il certificatore: in Lombardia, quelli accreditati, tra ingegneri, architetti, geometri e periti, sono oltre 8mila (i loro nomi sono rintracciabili sul sito [www.cened.it](http://www.cened.it)).

«Poiché l'85% delle transazioni per la compravendita di immobili avviene con il supporto di un'agenzia immobiliare - spiega Alessandro Tardio, direttore tecnico di Abaco servizi, del gruppo Gabetti - è opportuno chiedere alla stessa agenzia se si occupa anche di affidare a un tecnico la certificazione energetica dell'immobile in vendita, e a che prezzo. Oppure, ci si può affidare, nel più tradizionale dei modi, al passaparola». Sempre che (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) non sia possibile predisporre una certificazione unica per tutto l'edificio, con delibera del condominio.

### L'ipotesi di spesa

Per ottenere il costo indicativo della certificazione energetica, si moltiplica la tariffa base per tre coefficienti: uno relativo ai lavori di riqualificazione energetica eventualmente effettuati (coefficiente finanziaria), uno per la categoria dell'edificio (coefficiente edificio) e uno per la documentazione disponibile (coefficiente documentazione).

Dimensioni Edificio (mq)	Tariffa base euro	Comma finanziaria 2007 legge 296/06 (344)	Coeff. finanziaria*	Categoria edificio	Coeff. edificio	Documenti disponibili	Coeff. documenti
< 100	300	Riqualificazione energetica intero edificio	2,0	Appartamento	1,0	Completi (in digitale)	1,0
101 ÷ 200	500	Strutture opache (es. coperture)	1,8	Condominio	1,5	Completi (cartacei)	1,2
201 ÷ 500	800	Finestre e infissi	1,0	Singolo	2,0	Solo planimetrie	1,5
501 ÷ 1.000	1.250	Pannelli solari	1,0	Produttivo	2,5	Solo catasto	2,0
1.001 ÷ 2.500	2.000	Sostitut. impianti climatizzazione invernale	1,0	Terziario	2,5	Nessuno	2,5

Nel caso di nessun lavoro eseguito, ovvero se la certificazione avviene in vista del rogito per la vendita di un immobile, il coefficiente «Finanziaria» è uguale a 1. Fonte: Associazione certificatori energetici

**L'eccezione.** Per superfici entro i 1000 mq

## Edifici ad alto consumo con autodichiarazione

Angelo Busani

La pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» (la n. 158 del 10 luglio 2009) del Dm 26 giugno 2009 con le linee guida per la certificazione energetica, riserva alcune importanti sorprese. Quella più significativa si legge al punto 9 dell'Allegato A: «per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a mille metri quadrati (...), mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, il proprietario dell'edificio (...) può scegliere un'attestazione unica per tutto l'edificio, con delibera del condominio».

Una lettura malevola di questa disposizione in effetti può comportare l'intuizione del lancio di un segnale di disimpegno da parte del legislatore nazionale sull'obbligo di dotazione (o di allegazione) con l'Aqe (attestato di qualificazione energetica) o con l'Ace (attestato di certificazione energetica) dei fabbricati oggetto di compravendita. Comunque,

con la dichiarazione che il fabbricato è di classe G e che comporta alti costi di gestione energetica, indubbiamente il venditore (nelle Regioni che non hanno legiferato in materia) si può sottrarre dall'obbligo di dotazione o di allegazione. La presenza o meno, in sede di compravendita, dell'Aqe o dell'Ace, sarà rimessa dunque al maggiore o minore grado di discrezionalità che il venditore intendrà utilizzare sul punto di fornire all'acquirente la documentazione energetica: attenzione, però, a prestare dichiarazioni un po' troppo «leggere», in quanto c'è pur sempre il rischio del reato di falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico (e il rischio del relativo concorso dei professionisti che assistono alla compravendita), che è punita con la reclusione fino a due anni.

**Comunitaria 2008.** Innovazione solo per i privati

## Sui requisiti acustici un cambiamento ridotto

Guglielmo Saporito

Un articolo della legge Comunitaria 2008 (già votata in Parlamento ma non ancora pubblicata in Gazzetta Ufficiale) innova i parametri di inquinamento acustico. In particolare, vengono temporaneamente meno i requisiti acustici passivi degli edifici, nei rapporti tra privati e in particolare nei rapporti tra costruttori o venditori da un lato e acquirenti di alloggi dall'altro.

### La portata dell'innovazione

L'innovazione non opera su tutti i rapporti, ma solo su quelli che sorgeranno dopo l'entrata in vigore della legge comunitaria. Inoltre, non opera nei rapporti tra costruttore e pubbliche amministrazioni (Comune, Arpa, Asl), ma solo tra venditore e acquirente. Quindi chi ha già contestazioni in corso con il venditore, può continuare a invocare l'applicazione dei limiti posti dal Dpcm 5 dicembre 1997. La legge infatti non fa riferimento a «liti sorte anteriormente», ma in generale a «rapporti sorti», comprendendovi quindi anche le contestazioni stragiudiziali (attivate con raccomandate, perizie, discussioni sul pagamento). Oggi, chi acquista un immobile, può pretendere il rispetto di requisiti acustici passivi determinati con i parametri del Dpcm 5 dicembre 1997, applicabili alle costruzioni dal marzo successivo. Questi requisiti di insonorizzazione restano vincolanti fino all'entrata in vigore dell'imminente legge comunitaria (in esecuzione dell'articolo 3, comma 1, lettera e della legge 447/95) e riguardano tutti i tipi di edifici, cioè residenze, uffici, alberghi, ospedali, scuole, attività ricreative e di culto. L'innovazione che sarà introdotta dalla legge comunitaria riguarda invece solo gli alloggi, cioè le residenze. A prima lettura, la deroga ai re-

quisiti acustici passivi sembra riguardare i rapporti tra utenti non commerciali (la vendita a privati), mentre nei contratti di appalto (tra imprese, tra imprese costruttrici e società immobiliari, investitori istituzionali o rivenditori) i limiti permangono. Si tratta di una distinzione già presente in altri casi di applicazione di direttive comunitarie, quando occorre tutelare i contraenti non professionali (ad esempio in materia di commercio elettronico). Sono infatti i singoli privati, che non operano professionalmente, a dover essere tutelati, come soggetti meno informati e meno attenti a caratteristiche non visibili del bene-casa. A tutt'oggi contestazioni in tema di insonorizzazione (in particolare per gli impianti tecnologici come condizionatori, pompe, ascensori, saracinesche) vengono risolte attraverso accertamenti tecnici che adottano, come parametro di riferimento, gli indici posti dal decreto del Presidente del Consiglio in esecuzione della legge 447/95. Questi parametri verranno meno tra poco, e saranno temporaneamente sostituiti dal criterio civilistico della tollerabilità. Questo criterio, anche se la legge comunitaria sospenderà l'applicazione dei requisiti acustici, potrà riferirsi a caratteristiche costruttive medie, potrà cioè tener presenti gli standard costruttivi posti dal decreto del 1997, seppur con temperamenti connessi alle condizioni dei luoghi.

### OGGI AL VOTO

## In Consiglio il piano casa lombardo

Accompagnato da una raffica di emendamenti dell'opposizione approda questa mattina in Consiglio regionale il piano casa della Lombardia. Le oltre 200 correzioni proposte al progetto di legge hanno sostanzialmente l'obiettivo di limitare l'edificabilità nei centri storici e nei parchi. In Aula anche l'assessore al territorio, Davide Boni, presenterà una decina di emendamenti. Il provvedimento, allo stato attuale, prevede alcuni interventi nei centri storici, «ma solo per sostituire - chiarisce Giovanni Bordini (Pdl), presidente della commissione Territorio e relatore del testo - quegli edifici non coerenti con le caratteristiche storico-architettoniche del centro storico stesso», e previo parere vincolante delle commissioni regionali per il paesaggio. C.Gam.

### Per gli acquisti già effettuati

Chi oggi ha in corso una trattativa di acquisto o ha già acquistato un alloggio percependo rumori eccessivi, potrà sempre indirizzarsi verso il Comune (che può imporre al costruttore il rispetto degli standard dichiarati al momento del rilascio del titolo edilizio) o, prima che la legge comunitaria entri in vigore, dovrà inviare al venditore una lettera raccomandata, in cui si contesta la presuntiva violazione degli standard di insonorizzazione. Quando entrerà in vigore il riordino della materia (frutto di una collaborazione Stato-regioni), tra venditori e acquirenti torneranno applicabili gli standard di misurazione e i limiti coerenti alle direttive comunitarie e alle nuove norme tecniche di costruzione (materiali, tecnologie) che loro volta condizioneranno livelli e tipologie di rumori tollerabili.

### L'approfondimento

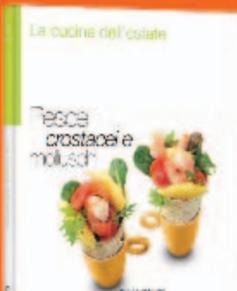


Sul Sole 24 Ore del Lunedì di ieri un'intera pagina è stata dedicata alla certificazione energetica degli immobili e in particolare alla possibilità di predisporre un'attestazione comune per il condominio, risparmiando sui costi



Quest'estate sorprendete i vostri amici.

La cucina dell'estate.



12 libri per dare ai sapori estivi il gusto della fantasia.

Il Sole 24 Ore presenta «La cucina dell'estate»: una raccolta imperdibile di idee, suggerimenti, ricette fresche e golose per stupire gli amici e arricchire di gusto la tua estate. In questo volume: fresche ricette a base di pesce che ripercorrono la tradizione mediterranea e attingono dai sapori d'Oriente per piatti dai profumi d'oltreoceano. Dalle polpettine di granchio agli spaghetti alle vongole fino all'aragosta su letto di pomodori. E ancora tante altre ricette da gustare in compagnia. In edicola a 9,90 €.

5° Volume dal 13 luglio in edicola



## Grazie per i vostri Allenamenti quotidiani



«Il Quotidiano in Classe»: un modo per allenare i ragazzi a «leggere» il mondo in cui viviamo, per aiutarli a sviluppare il loro spirito critico, ad imparare, a crescere.

L'Osservatorio Permanente Giovani-Editori è grato agli insegnanti italiani per il ruolo civile e sociale che svolgono quotidianamente nella formazione delle giovani generazioni, e in particolare ringrazia i 41.097 docenti impegnati nel progetto «Il Quotidiano in Classe» per la passione e l'intelligenza con cui ci sono stati vicini aiutandoci a far crescere i loro studenti come persone e come cittadini liberi.

Oggi lettore allenato, domani cittadino informato.



OSSERVATORIO PERMANENTE Giovani-Editori

**CORRIERE DELLA SERA** **IL GIORNO** **il Resto del Carlino** **24 ORE** **LA NAZIONE** **LA STAMPA** **IL GIORNALE DEL MATTINO**  
**Brescia** **Gazzetta del Sud** **GAZZETTA DI PARMA** **IL GAZZETTINO** **IL GIORNALE DI VENEZIA** **IL TEMPO** **L'Adige** **L'Arena** **L'Unione Sarda**

**FONDAZIONE CARIPARMA** **FONDAZIONE CARIPLO** **FONDAZIONE DELLA STAMPA**  
**FONDAZIONE CARIPISA** **FONDAZIONE CARISARNO** **FONDAZIONE CARISAVONA** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD**  
**FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD**  
**FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD**  
**FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD** **FONDAZIONE CARISUD**