

Immobili CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Poca sensibilità. Spesso i cittadini ignorano i possibili risparmi legati all'efficienza

Mosaico locale. Le regioni hanno dettato metodi di misurazione e obblighi diversi

Per la casa «pagella verde» virtuale

Assai diffuse le valutazioni messe a punto in modo approssimativo o senza sopralluoghi

Eleonora Della Ratta
Cristiano Dell'Oste
Francesca Milano

«La certificazione energetica? Vengo a casa sua e in un'ora o due faccio i rilievi, poi nel giro di dieci giorni le preparo l'attestato». La voce all'altro capo del telefono è gentile. Risponde Alberto V., ingegnere di Roma, individuato su uno dei siti che riportano elenchi di tecnici specializzati. Descrive a grandi linee la procedura e ipotizza i costi. «Con 400 euro più Iva facciamo tutto... Per questo tipo di atti burocratici le misurazioni che si fanno sono approssimative. Sa come vanno queste cose, no?».

Peccato che gli obiettivi della certificazione - obbligatoria per le compravendite effettuate dal 1° luglio - non siano semplicemente burocratici. Nelle intenzioni del legislatore nazionale, sulla scorta della direttiva europea 2002/91/CE, la "pagella verde" è il primo passo per promuovere una graduale riqualificazione del patrimonio edilizio.

Una prova sul campo ad ampio raggio, però, dimostra che le cose non stanno così. Il Sole 24 Ore ha contattato 200 tecnici abilitati alla certificazione energetica sparsi in tutta Italia, dicendo di dover vendere tre tipi di immobili: un appartamento, una villetta e un piccolo capannone. L'analisi delle risposte porta alla luce diversi aspetti interessanti. I tempi, innanzitutto: tutti i tecnici si dicono in grado di completare la pratica entro tre settimane e molti promettono di preparare l'attestato entro tre o quattro giorni dal sopralluogo. E poi i costi, mediamente al di sotto dei 500 euro, anche se la parcella può raddoppiare per chi non possiede almeno la planimetria dell'edificio (si veda il grafico a fianco).

A livello operativo, la certificazione si dimostra una materia tutta sommativa e difficile da maneggiare. L'emaneazione delle Linee guida nazionali - in vigore

dal 25 luglio scorso - è l'intreccio tra norme nazionali e leggi regionali rende la procedura piuttosto complicata. Capita così di vedere studi di architettura che si appoggiano a ingegneri per la parte tecnica. E capita anche di sentirsi chiedere un supplemento di studio. Paolo S., geometra romano, ammette: «Dopo l'estate non ho ancora fatto certificati con le nuove regole. Sto studiando la procedura in questi giorni. Se la sua richiesta non è urgente possiamo risentirci tra qualche settimana».

Molto più grave, però, è il caso di chi si dice pronto a certificare l'edificio senza neanche vederlo. Sui 200 tecnici interpellati, 16 promettono di fare a meno del sopralluogo, mentre altri sei si tengono sul vago spiegando «sarebbe meglio» ispezionare l'immobile.

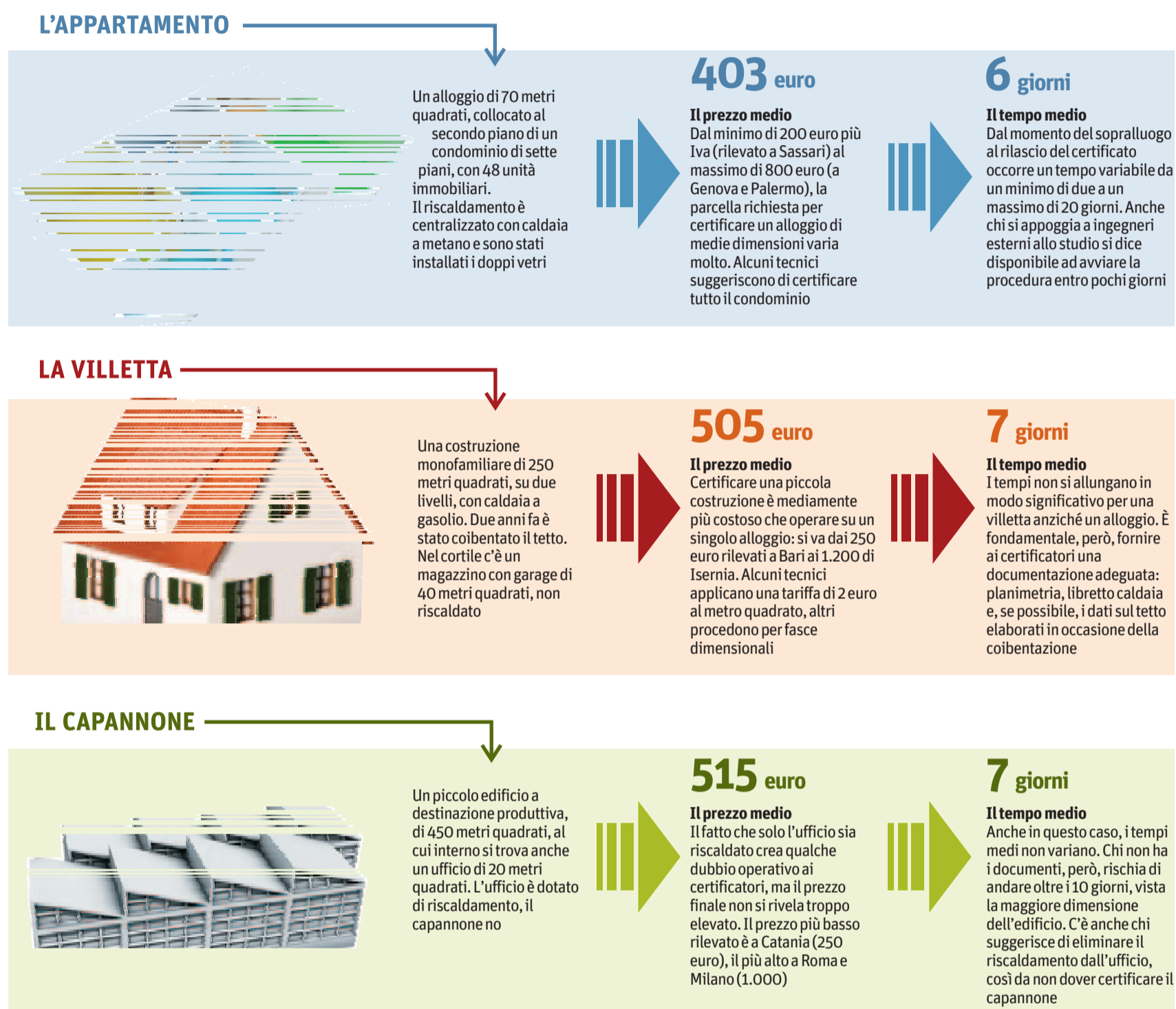
«Se mi manda i documenti, posso fare tutto da casa nel giro di 12 ore», dice ad esempio Angelo S., ingegnere friulano. «Non ci sono problemi a redigere il certificato senza effettuare un sopralluogo», conferma Andrea D., ingegnere di Perugia. E Valter A., architetto milanese, testimonia di una prassi relativamente diffusa: «Io un sopralluogo lo faccio sempre, almeno per verificare le superfici trasparenti (le finestre, ndr), ma so di colleghi che certificano anche senza vedere l'alloggio».

Affermazioni come queste fanno sorgere più di un dubbio sulla credibilità delle "pagelle verdi", perché accanto a chi garantisce certificati virtuali c'è anche chi mostra molto scrupolo fin dal primo contatto telefonico. Mauro C., di Catania, ad esempio, spiega come verrà misurata la capacità isolante dei muri: «Faremo rilievi sulla trasmittanza delle strutture opache e lasceremo un piccolo apparecchio per due o tre giorni nell'edificio, in modo da rilevare i dati in situazioni diverse». Mentre Pamela P., architetto romano, si offre di fare un primo sopralluogo - gratuito e senza impegno - soltanto per avere un'idea dell'edificio e capire come procedere.

Al di là delle modalità di redazione, un altro capitolo caldo riguarda l'obbligatorietà della certificazione in caso di compravendita. La normativa nazionale (il Dlgs 192/2005) chiede che tutte le unità immobiliari trasferite a titolo oneroso siano dotate dell'attestato, diversamente dal testo precedente che chiedeva l'attestato. A complicare il quadro, poi, si sono aggiunte le Linee guida, che consentono di fare a meno dell'attestato se si dichiara che l'immobile è in classe G e consuma molta energia. Con il risultato che - molti i casi in cui è la legge regionale a imporre l'allegazione e a prevedere sanzioni - sul punto c'è una certa confusione. Addirittura, tra i tecnici interpellati ce ne sono otto secondo i quali «la certificazione dipende dal notaio» oppure «è a discrezione del notaio». Il che, ovviamente, non è vero. Ma è anche attraverso equivoci come questi che passa la via italiana alla certificazione energetica.

L'inchiesta tra 200 «addetti a lavori»

I risultati sui tre casi-tipo sottoposti dal Sole 24 Ore ai tecnici abilitati alla certificazione energetica in tutta Italia



Il giudizio degli agenti. Operatori ancora scettici

Il mercato non premia il valore dell'attestato

Un bel voto sulla pagella energetica ha pochissimi effetti sul prezzo di vendita di una casa, a meno che non si tratti di una costruzione nuova di zecca e realizzata con tutti i crismi dell'efficienza. L'opinione di chi opera ogni giorno sul mercato è chiarissima. «Se parliamo di immobili usati, la certificazione non è ancora entrata nelle trattative», commenta Mauro Danielli, consigliere nazionale di Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari. «La maggior parte delle nostre città è costituita da edifici che hanno più di 40 anni e non possono rientrare nella classe A o nella classe B: quindi l'attestato energetico, almeno in questa fase, non può essere un elemento distintivo».

Un'indagine a campione del Cened, il catasto energetico della Lombardia, sembra confermare questa impressione: in Lombardia il consumo medio degli edifici residenziali per il riscaldamento invernale è di 180 kWh al metro quadrato all'anno, pari alla classe G. Il dato migliora per gli immobili più recenti, ma ancora meno gli viene consegnato dopo il preliminare, se non addirittura al rogito, quando il prezzo è già stato concordato. E c'è anche un'altra ragione apparentemente secondaria, ma in realtà molto rilevante. Come spiega Rocco Attina, presidente onorario di Fiap, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali, «molto spesso chi compra un immobile

Al momento, però, le cose vanno diversamente. Ed è altamente probabile che l'elemento energetico sia stato influente nel prezzo di quasi tutti i 132.700 appartamenti e i 55.700 edifici non residenziali venduti nei primi tre mesi di vigenza delle nuove regole, dal 1° luglio al 30 settembre (fonte agenzia del Territorio). Avranno pesato, se mai, i soliti elementi: metratura, piano, servizi, qualità delle finiture, e così via. Le questioni cambiano, invece, per le nuove costruzioni. Racconta Attina: «Se un'impresa realizza un edificio in classe A può puntare a venderlo a un prezzo leggermente più alto. Peraltro, se quello stesso edificio viene acquistato sulla carta e il compratore ha la possibilità di scegliere, quasi sempre si accontenterà di una classe inferiore pur di spendere meno».

ATTESTATO COMUNE

Alcuni tecnici, interpellati dai clienti, propongono una certificazione unica per tutto il palazzo. Ma è possibile una certificazione energetica condominiale? Nei fatti no, anche se può essere vantaggioso che la certificazione sia richiesta con delibera dell'assemblea condominiale ed eseguita in tutti i piani da un solo certificatore. Infatti le caratteristiche della caldaia comune e, in genere, quelle delle pareti sono analoghe. Tuttavia andranno differenziate le prestazioni degli appartamenti più esposti al freddo (come l'ultimo piano) e quelle degli alloggi meglio coibentati (perché per esempio, con doppi vetri). Una certificazione veramente comune sarà fattibile solo per gli appartamenti ai piani intermedi con esposizione al sole e dimensioni simili. Queste le prescrizioni nazionali, che mutano però nelle regioni con certificazioni autonome (Lombardia, Emilia, Piemonte, Liguria, Alto Adige).

G. T.

Costi e benefici. Attenzione alla scelta

Due procedure alternative per ottenere il check up

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Per ottenere la certificazione energetica, le norme nazionali prevedono due alternative. La

LE DIFFERENZE

Il primo iter prevede che l'interessato si rivolga a tecnici accreditati, il secondo coinvolge il professionista di fiducia

prima è quella in cui il cittadino si rivolge direttamente a un certificatore accreditato per ottenere l'attestato di certificazione energetica (Ace), ed è la soluzione

ne che in genere si preferisce in caso di compravendita di un immobile esistente). La seconda è quella in cui il cittadino (in caso di immobile esistente su cui sono state eseguite delle opere) o l'impresa di costruzioni (nel caso di immobile nuovo) fa compilare un attestato di qualificazione energetica (Aqe) al proprio tecnico di fiducia. Tecnico che, di solito, è la stessa persona che ha progettato o eseguito delle opere sugli impianti termici, e quindi non ha le caratteristiche di indipendenza necessarie per rilasciare l'Ace. Pertanto, l'Aqe viene sottoposto al certificatore energetico accreditato che, nel caso in cui tutti i funzionari, lo trasforma in Ace

(altrimenti può introdurre delle correzioni). Più esattamente, nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni totali, l'Aqe è addirittura obbligatorio, la nomina del certificatore avviene prima dell'inizio dei lavori e il direttore dei lavori segnala in corso d'opera le varianti che comportino modifiche alle prestazioni energetiche dell'edificio. La seconda procedura può parere più complessa e costosa, ma così non è: infatti è basata sulla constatazione che chi ha installato o ristrutturato un impianto termico ne conosce le caratteristiche molto meglio rispetto al certificatore, che viene coinvolto solo quando tutti i lavori sono stati terminati.

Ma cosa accade nelle regioni in cui esistono regole autonome diverse da quelle nazionali, e cioè in Lombardia, Piemonte, Liguria ed Emilia Romagna? Il doppio binario della qualificazione/certificazione, con caratteristiche un po' diverse, è previsto anche in Emilia, mentre è inesistente altrove. Inoltre, a livello nazionale l'Aqe può essere sostituito da un documento più complesso, quello di "diagnosi energetica", che - oltre a rilevare il fabbisogno termico - offre più soluzioni per conseguire attraverso opere la riduzione dei consumi, dando un calcolo dei costi/benefici di ogni intervento che si suggerisce e il periodo in cui si ammortizzerà e il committente potrà iniziare a ri-

IL DOCUMENTO IN SINTESI

Cosa valuta
La certificazione energetica fotografa l'efficienza energetica di un immobile. Analizza le sue componenti attive (impianti) e passive (strutture), per poi dare un giudizio sintetico sulla sua efficienza energetica, con una formula. A seconda dei risultati l'immobile è inquadrato in otto classi di efficienza energetica che vanno, a livello nazionale, dalla A+ alla G (A+, A, B, C, D, E, F, G).
Quando serve
Oltre che in caso di compravendita, è necessaria per gli edifici di nuova costruzione, per certe opere che godono della detrazione del 55%, per i lavori del piano casa, per la firma da parte del condominio di un contratto di servizio energia, per avere agevolazioni regionali, per avere tariffe particolarmente favorevoli per il fotovoltaico.
Come è disciplinata
Le norme sulla certificazione energetica sono nel Dlgs 192/2005 e nel decreto Sviluppo 16 giugno 2009, ma non valgono per Emilia Romagna, Lombardia, Liguria, Piemonte e per la provincia autonoma di Bolzano che hanno varato regole proprie.

sparmiare. Le norme delle regioni non ne fanno invece cenno. La diagnosi è evidentemente il documento da preferire se si intende programmare una serie di opere, per le quali si avrà intenzione di richiedere la detrazione fiscale del 55 per cento. Anche essa andrà trasformata (ovviamente a fine lavori) in una certificazione energetica attraverso il "placet" del certificatore autorizzato. Nelle regioni che hanno disciplinato la materia, esistono elenchi di professionisti abilitati pubblicati sui siti ufficiali regionali. Negli altri casi, invece, ci si può rivolgere ai tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti, magari individuando coloro che curano la certificazione energetica tramite i siti che - a livello informale - raccolgono i recapiti dei tecnici.

L'escamotage del fabbricato che si dichiara fatiscente

Angelo Busani

L'accavallarsi di una pluralità di norme e la frammentazione della materia della certificazione energetica tra legge statale e leggi regionali provoca un inevitabile disorientamento: tra gli addetti ai lavori e, a maggior ragione, tra chi si accinge ad affrontare una contrattazione immobiliare. Tutto parte da una legge statale, il Dlgs 192/2005, che impediva i rogiti di qualsiasi edificio (salvo sporadiche eccezioni) qualora al contratto non fosse allegato il certificato energetico, e delegava alle regioni il compito di approvare una propria disciplina sulla materia (cosa che alcune regioni hanno subito fatto).

Nel frattempo, però, in sede nazionale c'è stato un ripensamento sull'obbligo di allegazione. Con il Dl 112/2008 è stato sancito solamente l'obbligo di "dotare" il fabbricato di certificato energetico, lasciando però aperto un doppio interrogativo: questo obbligo è derogabile dai contraenti? E, in caso negativo, qual è la sanzione per il contratto privo di certificazione?

A questo nuovo intervento del legislatore statale sono poi seguite altre leggi regionali, talvolta in linea con quella statale, talvolta con previsioni più aspre (come in Lombardia e in Piemonte, dove c'è l'obbligo di allegare il certificato al rogito, con sanzione pecuniaria in caso di omissione, e in Emilia Romagna, dove però non ci sono sanzioni).

Questa vicenda legislativa ha avuto infine l'ultimo sussulto con l'emaneazione delle Linee guida (il Dm 26 giugno 2009), nelle quali è spuntata un'ulteriore via d'uscita: infatti, basta che il proprietario dichiari che l'edificio è "fatiscente" sotto il profilo del risparmio energetico per disattivare l'obbligo di dotarlo della certificazione energetica.

Da questo panorama normativo oggi consegue che: a) per i fabbricati situati nelle regioni in cui vige l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica, il notaio non procede al rogito senza questo documento;

b) per i fabbricati situati in Toscana e Valle d'Aosta, che hanno previsto l'obbligo di allegazione al rogito ma non hanno completato il processo per l'adozione della certificazione energetica locale, valgono comunque le regole nazionali, cioè quanto detto più sotto. I professionisti spesso fanno pressing perché il certificato sia sul tavolo al momento del rogito e non sia procurato dal venditore in seguito;

c) per i fabbricati situati in regioni prive di legislazione regionale specifica - e in cui si applica quindi la legge nazionale - è in effetti più facile assistere a comportamenti meno rigorosi, che possono assumere una duplice forma: un accordo tra le parti con cui il compratore rinuncia a ricevere l'attestato dal venditore; oppure l'escamotage con cui il venditore dichiara che il fabbricato è di classe G e comporta alti costi di gestione energetica.

In quest'ultima ipotesi, la presenza o meno del certificato energetico è rimessa dunque al maggiore o minore grado di discrezionalità cui intende ricorrere il venditore. Va però prestata estrema attenzione al rilascio di dichiarazioni in classe G un po' troppo "leggere": 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 punito con la reclusione fino a due anni.