

P A D O V A



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
ASCOM PADOVA

Convegno:

OBBLIGATORIETA' DICHIARAZIONE ACE per gli annunci vendita immobili

mercoledì 14 dicembre 2011
alle ore 18.00

Sala Consiglio Ascom Confcommercio Padova
Piazza Bardella, 3 Padova



La Classe Energetica nella Pubblicità Immobiliare

Obblighi e campo di applicazione

14 dicembre 2011

NORMATIVA

- Il Decreto Legislativo n. **192** del **19/08/2005** sancisce l'obbligo di produrre l'Attestato di Certificazione Energetica a far data dal **01/07/09** per tutti gli immobili oggetto di trasferimento a titolo oneroso.
- La Regione Veneto non ha adottato una specifica disciplina in materia di certificazione e quindi, per la redazione degli elaborati, si applica la normativa nazionale secondo quanto previsto dall'art. 18, comma 6, del D.Lgs 30/05/08 n. 115 e confermato dall'art. 3, comma 3 del D.M. 26/06/09.
- Con il **D.Lgs 03/03/2011 n. 28**, all'art. 13 – comma 2/quarter, è stato decretato **L'OBBLIGO** a far data dal **01/01/2012** di inserire "l'indice di prestazione energetica contenuto nell'Attestato di Certificazione Energetica" in tutti gli annunci commerciali di vendita (internet, pubblicità cartacea, TV, volantini e cartelli).

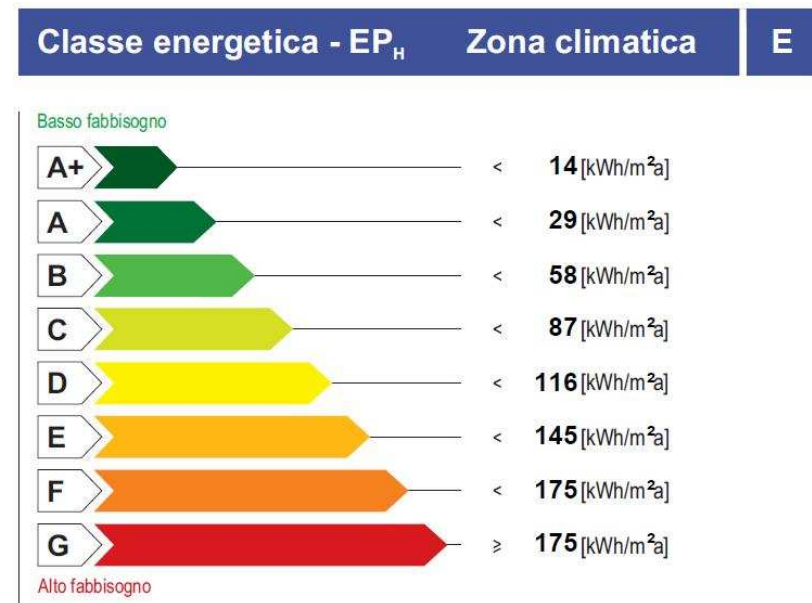
La normativa europea definisce le linee guida con cui effettuare la classificazione degli edifici

- Utilizzo di un indicatore relativo alla prestazione energetica dell'edificio espresso in Kwh/mq

fabbisogno energetico

 superficie utile

- Classificazione del fabbisogno energetico in 7 classi



La classificazione energetica - LE PROCEDURE PRINCIPALI -

In Italia vi sono differenti procedure per la certificazione energetica degli edifici:

- **Progetto Casa Clima:** Agenzia CasaCLima da Gennaio del 2005 è diventato lo standard edilizio della Provincia autonoma di Bolzano.
- **Progetto EcoDomus:** progetto sviluppato dalla provincia di Vicenza e dalla società Vi.Energia.
- **Progetto Cened:** *Certificazione Energetica degli Edifici*, procedura di calcolo elaborata per la Regione Lombardia.
- **Progetto BEST Class – Sacert:** procedura validata dal Politecnico di Milano.
- **Progetto Docet:** Istituto Tecnologie della Costruzione del CNR ed ENEA)
- **Progetto Ecoabita:** è un progetto della Provincia di Reggio Emilia, in collaborazione con la Regione Emilia Romagna, il Comune di Reggio ed ACER, per la diffusione della certificazione energetica degli edifici (Luglio 2008).
- **La Provincia autonoma di Trento** ha da poco sviluppato una metodologia per la classificazione delle prestazioni energetiche degli edifici in relazione ai consumi del settore edilizio trentino (28 Aprile 2008).





La classificazione energetica

Ma cosa rappresenta il fabbisogno energetico di un edificio?

CasaClima: considera il fabbisogno utile di energia dell'edificio, ossia l'energia dispersa per trasmissione e per ventilazione meno gli apporti gratuiti (radiazione solare e apporti interni).



DLgs 311: considera l'energia primaria per la climatizzazione invernale (si tiene conto dei rendimenti di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione relativi all'impianto). Si ottengono valori più alti.



Ecoabita: considera l'energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di ACS. Si ottengono valori ancora più alti.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA - QUANDO SI DEVE FARE



Certificazione energetica - Quando si deve fare la certificazione energetica?

Dal **1° luglio 2009** è previsto che **tutti gli edifici o porzioni di edificio** (singole unità immobiliari), sia di **vecchia** che di **nuova costruzione** (a prescindere dalla dimensione), siano dotati dell'**Attestato di Certificazione Energetica**.

Per gli **edifici di nuova costruzione** o che abbiano subito **importanti interventi di ristrutturazione** l'obbligo di predisporre l'**Attestato di Certificazione Energetica** grava in capo al **costruttore**.

L'obbligo di dotazione dell'**Attestato di Certificazione Energetica** è quindi obbligatorio all'atto della **vendita** di un immobile **nuovo** o che abbia subito **importanti interventi di ristrutturazione**, in quanto il **costruttore** è tenuto a **consegnare** all'**acquirente**, in originale, la documentazione relativa alla certificazione energetica, contestualmente all'immobile, pena l'applicazione di **sanzioni amministrative e pecuniarie**.

Per quanto riguarda gli **edifici esistenti** realizzati cioè in forza di permesso di costruire richiesto o di denuncia di inizio attività presentata in data antecedente al 08/10/2005 o quelli sui quali **non siano stati eseguiti importanti interventi di ristrutturazione**, l'obbligo di dotazione della **certificazione energetica** si ha solamente all'atto del **trasferimento della proprietà** degli stessi. In caso contrario non occorre redigere l'Attestato di Certificazione Energetica.

All'atto della vendita degli **edifici esistenti** o di quelli sui quali non siano stati eseguiti **importanti interventi di ristrutturazione** nessuna sanzione amministrativa o pecuniaria è prevista per la eventuale mancanza dell'**Attestato di Certificazione Energetica**. Le parti in causa saranno sollecitate dal **Notaio** a chiarire su chi gravi l'**obbligo di dotare** l'edificio dell'**attestato energetico**; infatti in questo caso anche se l'obbligo in questione è posto a carico del **venditore**, nulla vieta che l'**acquirente** possa farsene carico in virtù di una specifica clausola pattizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CATEGORIE DI EDIFICI ESCLUSE



Certificazione Energetica - Categorie di edifici escluse

Sono escluse le seguenti **categorie di edifici** e di **impianti** di seguito elencati:

- ▶ 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** nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una **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 riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- ▶ i **fabbricati isolati** con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- ▶ 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.

Allegati [formato PDF]

▶ **Vedi edifici interessati nel dettaglio**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: CATEGORIE DI EDIFICI INTERESSATI

Le categorie di edifici interessate, sono le seguenti:

Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

- Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

Edifici adibiti a uffici e assimilabili:

pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura ed assimilabili:

ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto ed assimilabili:

- cinema e teatri, sale di riunione per congressi;
- mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
- bar, ristoranti, sale da ballo.

Edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili:

negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni.

Edifici adibiti ad attività sportive:

- Piscine, saune e assimilabili;
- Palestre e assimilabili;
- Servizi di supporto alle attività sportive.

Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili

Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili.

Va inoltre osservato che:

- nelle categorie sopra enunciate **non rientrano** box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;
- nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla **destinazione d'uso prevalente** in termini di volume riscaldato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - AUTODICHIARAZIONE DEL PROPRIETARIO



Autodichiarazione del proprietario

Per gli **edifici esistenti** di superficie utile inferiore o uguale a 1.000 mq, nel caso di trasferimento a **titolo oneroso** dell'intero immobile, l'**attestato di certificazione energetica** può essere sostituito da una **autodichiarazione del proprietario** dell'edificio in cui si afferma che l'edificio è di **classe energetica G** e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Una copia di tale dichiarazione deve essere trasmessa dal proprietario alla **Regione o Provincia autonoma** competente per territorio entro quindici giorni dalla data del rilascio.

DICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

(par. 9 Allegato A decreto 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

Il/la sottoscritto/a (cognome) TOPO (nome) GIGLIO

nato/a a GORGONZOLA (prov. PD) il 01/02/2000

residente in CACIOCAVALLO (prov. PD), via GRUJERE n. 101

tel. 049123456 Codice Fiscale / Partita I.V.A. TPOGGH00B01K123K

nella sua qualità di 1) PROPRIETARIO dell'edificio situato in CACIOCAVALLO

(prov. PD), via GRUJERE n. 101

censito al Foglio 1 Sez. A Mappale/i n. 123 Sub. 12

del Catasto Edilizio del Comune di CACIOCAVALLO

CONSAPEVOLE

della scadente qualità energetica dell'immobile;

AI SOLI FINI

previsti dal comma 1 bis dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;

DICHIARA

- che l'edificio oggetto della presente autodichiarazione è di superficie utile (superficie netta calpestabile) inferiore o uguale a metri quadri 1.000;
- che l'edificio è di **classe energetica G**;
- che i **costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti**.

In rispondenza a quanto previsto al par. 9 dell'Allegato A del decreto 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici – si impegna a trasmettere, entro **15 giorni** dal rilascio, copia di tale dichiarazione a: REGIONE del VENETO Unità di Progetto Energia Fondamenta S.Lucia - Cannaregio, 23 30121 VENEZIA

a mezzo PEC, Servizio Postale, consegna a mano secondo le indicazioni riportate alla pagina web consultabile al seguente indirizzo:

www.regione.veneto.it/Economia/Energia/rendimento+energetico+in+edilizia.htm

Luogo e Data _____ ;

Firma del dichiarante (per esteso e leggibile) _____

1) Proprietario, comproprietario con delega, procuratore, altro (specificare).

14 dicembre 2011

CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDITA' TEMPORALE DELL'ATTESTATO ENERGETICO



validità temporale dell'attestato energetico

La validità temporale massima dell'**attestato di certificazione energetica** è fissata in **dieci anni**.

La **validità temporale** non viene tuttavia inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento del decreto e/o introduttivi della certificazione energetica di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la **climatizzazione estiva** e l'**illuminazione**, ad oggi non ancora completamente disciplinati.

La **validità massima dell'attestato di certificazione** di un edificio è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative che riguardano le operazioni di controllo di **efficienza energetica**, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici. Nel caso di mancato rispetto delle disposizioni l'attestato di certificazione 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.

L'aggiornamento dell'**attestato di certificazione energetica** è previsto a seguito di ogni intervento di **ristrutturazione**, sia **edilizia** che **impiantistica**, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei seguenti casi:

- ▶ Ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il **25% della superficie esterna dell'immobile**;
- ▶ Ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli **impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria** che prevedono l'istallazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di **almeno 5 punti percentuali** rispetto ai sistemi preesistenti;
- ▶ Ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa **ridurre la prestazione energetica dell'edificio**;
- ▶ Facoltativo in tutti gli altri casi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - METODOLOGIE

Metodi di calcolo



metodi di calcolo - prestazione energetica

Le Linee guida considerano due differenti **metodologie**:

Metodo calcolato di progetto, di riferimento per gli edifici di nuova costruzione e quelli completamente ristrutturati;

Metodo di calcolo da rilievo o standard, di riferimento per gli edifici esistenti, che prevede tre diverse modalità di approccio.

METODI DI CALCOLO

Per il calcolo della **prestazione energetica** degli edifici vengono stabiliti specifici riferimenti tecnici:

- ▶ Norme UNI TS 11300 parte 1 e 2, per il metodo di **calcolo di progetto**,
- ▶ Norme UNI TS 11300, il programma DOCET di ENEA/CNR ed il metodo semplificato riportato all'Allegato 2 al decreto, per il metodo di **calcolo da rilievo o standard**,
- ▶ Per la **parte estiva**, la valutazione qualitativa può essere effettuata valutando il fabbisogno di energia termica mediante la UNI TS 11300, ovvero considerando caratteristiche specifiche dell'involucro legate a fattori di attenuazione e dallo sfasamento del flusso termico.
- ▶ Per **gli edifici esistenti di qualsiasi dimensione e con qualsiasi destinazione d'uso** secondo le Norme UNI TS 11300: il certificatore può rifarsi a dati ricavati da analisi in loco o da tabelle delle stratigrafie delle UNI TS
- ▶ **SOLO per gli edifici residenziali esistenti di superficie inferiore a 3000 metri quadri**, in alternativa, secondo il metodo di calcolo DOCET, predisposto da CNR ed ENEA
- ▶ **SOLO per gli edifici residenziali esistenti di superficie inferiore a 1000 metri quadri**, ancora, secondo il metodo semplificato riportato nell'allegato 2 alle linee guida

In **calce** all'attestato di certificazione energetica devono essere riportati denominazione, produttore ed estremi della certificazione del software utilizzato per il calcolo.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

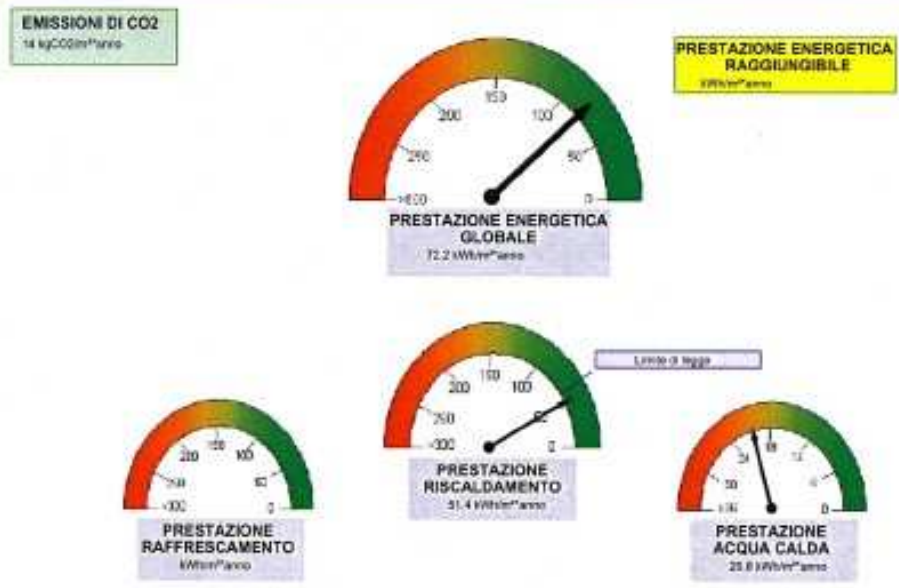
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	XXXXXXXXXX	Validita'	10 anni dalla data di emissione
Riferimenti catastali	Comune di XXXXXXXXXX - fog. XXXXXX mapp. XXXXXX sub. XXXXXX		
Indirizzo edificio	Via XXXXXXXXXX n. XXXXXX		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprieta'	XXXXXXXXXX	Telefono	- - - -
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: D

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



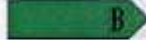
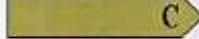

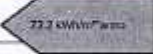





4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)	I	II	III	IV	V
---	---	----	-----	----	---

5. Metodologie di calcolo adottate	DOCET
---	-------

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		: Classe kWh/m² anno (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO						
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento	<input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>

	19.6 < kWh/m ² anno	
	30.1 < kWh/m ² anno	
	43.7 < kWh/m ² anno	
	60.2 < kWh/m ² anno	
	73.8 < kWh/m ² anno	
	97.9 < kWh/m ² anno	
	135.6 < kWh/m ² anno	
	135.6 ≥ kWh/m ² anno	

Rif. legislativo = 60.2 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI				
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	51,4	Indice energia primaria (EPacs)
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	42,2	
Indice involucro (EPe,invol)	19,5	Indice involucro (EPI,invol)	34,9	Fonti rinnovabili
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,71	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0	

9. NOTE			
+			

10. EDIFICIO				
Tipologia edilizia	Struttura in c.a. e tamponatura in laterizio isolato			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Condominio residenziale			
Anno di costruzione	1998	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	300,3	Superficie utile m²	91	
Superficie disperdente S (m²)	75,1	Zona climatica/CG	E/2383	
Rapporto S/V	0,25	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	1996	Tipologia	Caldala
	Potenza nominale (KW)	23	Combustione	Metano
Acque calde sanitarie	Anno di installazione		Tipologia	Caldala
	Potenza nominale (KW)		Combustione	Metano
Climatizzazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (KW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

12. PROGETTAZIONE			
Progettisti architettorici	non noto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettisti impianti	non noto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE			
Costruttore	non noto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore lavori	non noto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Enrico Gomiero		
Indirizzo	Padova, via Ugo Polonio 4a	Telefono/e-mail	0498647096 - tecnogeo@studiogeode.it
Titolo	geometra	Ordine/iscrizione	Collegio di Padova, n. 3103
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. il sottoscritto geometra Enrico Gomiero dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al Committente (come richiesto dall'art. 3, punto 2.3.b del D.Lgs n. 116/08).		
Informazioni aggiuntive	abilitabilità edificio n. 160/96 del 12.09.96 e n. 319/96 del 17.10.96		
15. SOPRALLUOGHI			
1)			
2)			
3)			
16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico		<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità		da planimetrie catastali	
17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione
7/12/2011

Firma del tecnico

14 dicembre 2011

P A D O V A



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
ASCOM PADOVA

Convegno:

OBBLIGATORIETA' DICHIARAZIONE ACE per gli annunci vendita immobili

mercoledì 14 dicembre 2011
alle ore 18.00

Sala Consiglio Ascom Confcommercio Padova
Piazza Bardella, 3 Padova