



**DOMANDE RICORRENTI SULLA LEGGE 3 APRILE 2014 N. 48 E SUL DECRETO
DELEGATO 26 GENNAIO 2015 N. 5 RICEVUTE DAL SERVIZIO GESTIONE
PROCEDURE ENERGETICHE (G.P.E.)**

Documento approvato in via definitiva dall'Autorità di Regolazione per i Servizi Pubblici e l'Energia

1. DOMANDA:

Firma per dichiarazione di imparzialità (cosa si intende) e definizione ruolo del Certificatore

RISPOSTA:

Il Certificatore deve essere un soggetto terzo, e deve dichiararlo (non può coincidere con le figure del progettista e del direttore lavori, non può essere un dipendente di un'impresa coinvolta nei lavori, etc.). Il conflitto d'interessi in relazione alla proprietà deve essere esteso entro il quarto grado di parentela e ai rapporti d'affari, nello specifico il CE non potrà essere un associato e un dipendente del progettista/studio di progettazione/società di progettazione e D.L..

Il CE può intraprendere rapporti lavorativi con il committente ma non riferiti alla commessa nella quale è incaricato come CE

2. DOMANDA:

Palazzina: per l'allibramento e l'ottenimento del subalterno a Catasto possono servire anche due anni; pertanto nell'attestato si deve riportare l'unità di progetto? Ottenuta l'attribuzione di subalterno, questo va riportato nell'APE? Oppure cosa si deve fare?

RISPOSTA:

L'APE deve permettere di identificare, in maniera inequivocabile, l'immobile cui è riferito: allegando al foglio di calcolo un estratto dell'ultimo progetto approvato dal quale sia evidenziata l'U.I. in oggetto (timbrato e firmato dal tecnico che ha presentato l'APE). A completamento della procedura di accatastamento ogni informazione aggiuntiva deve essere comunicata non appena disponibile, e per questo non si può e non si deve posticipare la presentazione dell'APE medesimo.

Una volta effettuato l'accatastamento si potrebbe allegare all'APE anche la planimetria del catasto con evidenziata l'U.imm. in oggetto (timbrato e firmato dal tecnico che ha presentato l'APE), che dovrà coincidere con quella del progetto approvato.

3. DOMANDA:

La definizione di garage da quale ufficio o norma viene definita?

RISPOSTA:

L'Autorità ritiene che la domanda così formulata non sia di propria competenza.



4. DOMANDE:

- **Nel caso di un immobile sul quale è stato già redatto l'AQEi si renda necessario produrre l'APE, si può ritenere valido l'AQEi visto e considerato che prima le figure del CE e del progettista coincidevano mentre ora non più?**
- **Visto quanto previsto all'art. 5, comma 9, lettera b) della Legge 48/2014, si possono utilizzare gli AQEi e/o CQEi, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile e/o delle singole unità immobiliari o nel caso di locazione di edifici e/o di singole unità immobiliari?**

RISPOSTA:

L'APE non può in alcun modo essere una "ricopiatura di dati da AQE". L'APE deve essere presentato da soggetto in regola (terzo rispetto a progettista, D.L. e proprietà, vedi FAQ 1), e quindi non può essere presentato dallo stesso progettista, come invece era consentito per l'AQE. Inoltre l'acs è fondamentale e non può essere trascurata ai sensi della Legge 48/2014. È consentito redigere l'APE non considerando l'invecchiamento dell'impianto, rispetto a quando è stato presentato l'AQE, ma i contenuti dell'APE - secondo Legge 48/2014 - devono essere presenti.

5. DOMANDA:

Le società, per l'iscrizione nel registro, devono avere un dipendente alle loro dipendenze che ha il timbro?

RISPOSTA:

La società può usufruire, così come prescritto all'art. 12 della Legge 48/2014, di uno o più certificatori, dipendenti della società, per iscriversi nel registro. La responsabilità della certificazione rimane di chi la firma, che può essere legalmente tutelato dalla società.

6. DOMANDA:

È fatto obbligo dell'APE nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile e/o delle singole unità immobiliari e nel caso di locazione di edifici e/o di singole unità immobiliari al rustico?

RISPOSTA:

Sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà:

- i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;
- immobili venduti nello stato di "scheletro", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà.



7. DOMANDA:

A San Marino era possibile ottenere la fine lavori "al grezzo": quindi, se un cittadino ha acquistato un appartamento "al rustico", (privo cioè delle rifiniture e degli impianti tecnologici) e ora intende finirlo ed installare l'impianto termico, a quali requisiti della Legge 48 è obbligato ad attenersi?

Caso 1): Dovendo installare un nuovo impianto termico oltre a verificare il rendimento medio stagionale minimo è obbligato a produrre almeno il 35% di Acs mediante FER?

Caso 2): È anche obbligato ad isolare le strutture (muri, pavimenti, solai, finestre) verso l'esterno e/o verso locali non riscaldati perchè si passa dalla condizione di locale non riscaldato a locale riscaldato (come fosse un ampliamento)?

Caso 3): È obbligato anche alla verifica dell'EPi invernale ed EPacs acqua calda sanitaria e verifica F.E.R. (come nel caso di nuova costruzione)?

Il cliente può beneficiare degli incentivi di cui al D.D. 5/2015 essendo un'unità esistente ma non riscaldata in quanto privo di impianto termico installato?

RISPOSTA:

Nel completamento di un rustico devono essere rispettati i requisiti indicati dalla Legge 48/2014 per tutti quegli interventi che rientrano nella definizione delle norme di cui all'art. 4 lettera c) della summenzionata Legge. Nel caso debba essere ancora installato l'impianto termico deve essere soddisfatto il requisito 2.6-A.1 della Legge 48/2014.

ATTUALMENTE NON È IN ALCUN MODO INCENTIVABILE UNA TRASFORMAZIONE DI VECCHIO EDIFICIO AL GREZZO IN EDIFICIO ABITABILE FINITO E RISCALDATO.

8. DOMANDA:

Se un edificio è di proprietà di più soggetti possono detti soggetti richiedere separatamente una detrazione fino alla spesa di €10.000,00 per la realizzazione di diversi interventi sullo stesso edificio?

RISPOSTA:

La spesa massima complessiva incentivabile di € 10.000,00, di cui al comma 1 dell'art. 17 del D.D. 5/2015, si intende per ciascuna unità abitativa. Pertanto, si esaurisce al raggiungimento dell'importo massimo indicato indipendentemente dal numero degli interventi effettuati.

Nel caso di parti comuni "condominali" (cappotto esterno, sostituzione impianto centralizzato, etc.), la richiesta di detrazione va presentata individualmente per i millesimi di competenza.

A titolo esemplificativo se in un condominio sono presenti 6 proprietari:

il proprietario A: può richiedere incentivi fino a 10.000,00 euro per gli interventi sulla sua unità abitativa+interventi sulle parti condominiali in base ai millesimi di proprietà.



9. DOMANDA:

È possibile richiedere più detrazioni se relative a lavori eseguiti in anni diversi (per esempio quest'anno sostituzione degli infissi e detrazione, fra due anni cappotto e nuova detrazione...)?

RISPOSTA:

Vedi risposta di cui al superiore p.to 8.

10. DOMANDA:

Nel caso di ristrutturazioni, qualora non sia possibile realizzare coibentazioni in linea con quanto richiesto dalla Legge 48/2014 per motivi di spazio, è possibile considerare ugualmente gli isolamenti posati al fine della diagnosi?

Il caso specifico riguarda un appartamento in centro storico molto piccolo e con muri in pietra estremamente spessi (circa 50 – 60 cm). Il cliente riuscirebbe a fare i seguenti interventi:

- *Sostituzione infissi;*
- *Coibentazione del solaio pavimento dall'intradosso con spessori adeguati per il rispetto delle prescrizioni della Legge 48/2014 (sotto c'è una cantina di sua proprietà;*
- *Sostituzione caldaia e miglioramento della termoregolazione;*
- *Realizzazione di coibentazione interna con 4 cm di polistirene e parete di cartongesso.*

Ovviamente l'ultimo intervento non permette di arrivare alla trasmittanza limite di parete prevista da legge, ma la somma di tutti gli interventi consentirebbe l'accesso agli incentivi tramite diagnosi. Come posso agire? Può andare in deroga il valore della parete? Sicuramente il cliente non è disposto ad effettuare una coibentazione alle pareti di spessore superiore perché perderebbe spazio all'interno e questo creerebbe grossi problemi di vivibilità (ad esempio in bagno i sanitari non sarebbero posizionabili con le distanze minime previste da legge...).

RISPOSTA:

Sì. La diagnosi non ha nulla a che vedere con la certificazione e con gli obblighi relativi.

11. DOMANDA:

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare riscaldata da "negoziato" o "ufficio" a "civile abitazione" quali requisiti della Legge 48/2014 si deve rispettare? È sufficiente compilare il modulo di non soggettività alla Legge 48/2014?

RISPOSTA:

Il passaggio da negozio o ufficio a civile abitazione richiede il rispetto di tutti i requisiti della Legge 48/2014 prescritti per un edificio nuovo o una ristrutturazione rilevante. Non può essere in alcun modo concesso di trasformare un edificio a basse prestazioni in civile abitazione con la motivazione del cambiamento di destinazione d'uso.

12. DOMANDA:

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare da "autorimessa (o locale deposito)" non abitabile e non riscaldata (ovvero non dotata di impianto termico) a "civile abitazione", quali requisiti della Legge 48/2014 devono essere rispettati?

RISPOSTA:

Tutti quelli prescritti per un edificio di nuova costruzione (vedere punto 11.)



13. DOMANDA:

Nel caso si vogliono riscaldare locali accessori (non riscaldati) di un'abitazione o negozio quali requisiti della Legge 48/2014 devono essere rispettati?

RISPOSTA:

La ratio della norma è finalizzata al contenimento dei consumi energetici derivanti dalla climatizzazione di volumi edilizi; nel rispetto di tale sua finalità, le prescrizioni tecniche da essa previste sono da ritenersi applicabili anche agli ampliamenti ottenuti con cambio di destinazione d'uso della superficie esistente, attraverso:

- a) il riuso di locali accessori e/o pertinenziali, situati in aderenza all'edificio principale o all'interno della sua sagoma, anche aventi autonomo accatastamento (garage, depositi, ecc.), da trasformare in locali abitativi;
- b) la chiusura di porticati, verande e terrazzi coperti.

14. DOMANDA:

Nel caso di una ristrutturazione o manutenzione per migliorare energeticamente un edificio nell'elenco dei singoli lavori quali sono le opere che concorrono all'importo per accedere alla quota del fondo perduto?

RISPOSTA:

Sono genericamente autorizzabili, a titolo esemplificativo, le opere di cui alla tabella sottostante:

Tipologia d'intervento		si può considerare	non si può considerare	Considerazioni
SISTEMAZIONE COPERTURA				
1	Installazione cantiere e opere di sicurezza cartellonistica recinzioni, servizi, baracca	X		50% se sono previsti altri lavori
2	Montaggio ponteggi	X		50% se sono previsti altri lavori
3	Smontaggio manto di copertura	X		
4	Distacco e trasporto a rifiuto guaine esistenti ammalorate	X		
5	Creazione barriera vapore o freno vapore a seconda della tecnica adottata	X		
6	Posa isolanti	X		
7	In presenza di tetti inclinati Creazione di camera di ventilazione	X		
8	Guaina ardesiata	X		
9	Posa di nuovo manto di copertura		X	



SISTEMAZIONI FACCIATE e BALCONI				
10	Scalcinatura di parti di intonaco esistente in caso sia in fase di distacco		X	
11	Rifacimento intonaco per uniformare superfici		X	
12	Montaggio sistema Cappotto	X		
13	Ripresa con il cappotto delle spallette finestre e porte	X		
14	Adeguamento delle soglie alla nuova superficie creata con il cappotto	X		
15	In presenza di balconi posa di isolante idoneo sotto e sopra lo sbalzo	X		
16	Creazione di nuovo massetto per la successiva posa piastrelle		X	
17	Impermeabilizzazione del massetto		X	
18	Posa delle piastrelle		X	

TERRAZZI SOPRA AMBIENTI RISCALDATI				
19	Smontaggio pavimentazioni esistenti	X		
20	Creazione massetto delle pendenze	X		
21	Posa di barriera al vapore	X		
22	Posa isolante	X		
23	Guaina impermeabilizzante	X		
24	Creazione Massetto per successiva posa pavimentazione		X	
25	Fornitura e posa guaina a protezione massetto		X	
26	Fornitura e posa piastrelle		X	

IMPIANTI				
27	Sostituzione generatore (sia a gas che pompa di calore)	X		
28	Rifacimento delle linee di distribuzione	X		
29	Installazione Pannelli Solari	X		
30	Installazione Boiler abbinato al solare	X		
31	Regolazioni impianto	X		
32	Valvole termostatiche	X		



15.DOMANDA:

In riferimento alla Legge 48, nel caso di certificazione energetica le temperature interne da considerare sono quelle dell'art. 3 del DPR 412/93 ? Nella definizione di "edificio" della Legge 48 non trovo la frase presente nell'Allegati DGR 832: "Ai fini del presente Atto ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93, gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie.....". Solo nel caso di valori limite Ep del REQUISITO 2.1.1 si fa riferimento per la zona E all'art. 2 del DPR 412/92.

RISPOSTA:

Per l'individuazione delle temperature interne bisogna fare riferimento al DPR 412/93.

16.DOMANDA:

Nell'allegato 1 della Legge 48/2014, punto 3) "Ai fini dei calcoli legati alle procedure di certificazione energetica della presente legge, dovranno essere utilizzati i valori dei Gradi Giorno e delle temperature medie mensili riportati nelle tabelle seguenti." Nella tabella 1.3 vedo che nel caso di certificazione energetica di un capannone E.8 e quindi per 18°C interni per Serravalle mi dà 1800 gradi giorno (mentre la Dal 156/08 per Rimini dà sempre 2139 indipendentemente dalla destinazione d'uso e quindi dalla temperatura interna). Ovviamente mettendo 1800 gradi giorno nella certificazione cambiano anche gli Eplimite invernale ed Acs. È corretto?

RISPOSTA:

Ogni software utilizza i Gradi Giorno di una località come un dato fisso, equivalente ad un dato geografico, e quindi non prende in considerazione la differenza di GG che si ottiene mettendo 18°C anziché 20°C come temperatura interna.

Si tenga presente che i GG da DPR 412 non coincidono neppure con quelli che si ottengono facendo il calcolo "a mano" con le temperature medie mensili della UNI 10349.

Ovviamente la procedura corretta richiederebbe il calcolo esatto dei Gradi Giorno (con le temperature della 10349 e con la temperatura interna realmente utilizzata), ma non si può obbligare un certificatore a non usare un software certificato.

17.DOMANDA:

A San Marino per la certificazione energetica richiesta per la locazione capita spesso il caso di un "edificio" composto da una caldaia combinata (installata in un'area comune) che riscalda quattro stanze ognuna di superficie utile energetica di 20mq, ciascuna ha un suo subalterno ed ognuno con una sua categoria catastale e quindi 4 unità immobiliari (scorporabili agli effetti dell'isolamento termico con ognuno una sua licenza), i quattro subalterni hanno un'area in comune composta da un disimpegno e WC (con lavandino per produzione Acs) per un totale di 15mq; dovrei fare una certificazione per ogni subalterno e quindi per ogni stanza da 20 mq (cioè ogni APE con il suo subalterno e la sua superficie utile energetica da 20 mq) escludendo i mq della zona in comune nella compilazione del file excel e



considerandola solamente nel calcolo ai fini della S/V e dei risultati (di conseguenza compare EPacs=0 negli attestati delle stanze e solo il valore EPacs limite) di modo che una persona possa prendere in affitto solo quella stanza (subalterno) per la propria attività; oppure dovrei fare un'unica certificazione inserendo nel calcolo e nel Vs file excel tutti i subalterni e la zona comune disimpegno con WC ottenendo così una superficie utile energetica di 95 mq e come destinazione d'uso quella prevalente in termini di volume riscaldato. Anche se di fatto sono "scorporabili"? (Si preferisce una per ognuno perché ogni stanza sarà affittata a diversi professionisti).

RISPOSTA:

Purtroppo è necessario fare un APE per ogni unità di proprietà o locazione individuale: se quattro professionisti occupano quattro unità non come società ma come soggetti individuali, allora servono quattro APE.

Ai sensi di quanto previsto dall'Allegato 5 punto 3.4) penultimo capoverso, ai fini del calcolo, per gli edifici dotati di impianto termico centralizzato privo di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare è preferibile procedere alla certificazione energetica dell'intero edificio, al fine di ottimizzare la relativa procedura; per gli edifici residenziali l'attestato di prestazione energetica deve essere riferito alla singola unità immobiliare.

18.DOMANDA:

Nel caso che le 3 stanze siano categoria catastale C/1 (negozio) e la 4° stanza categoria catastale A/6 (ufficio) ma il proprietario attualmente le utilizza tutte come suo studio professionale devo fare i quattro attestati energetici ognuno con la destinazione d'uso energetica (E.1, E.2,...ecc) corrispondente alla categoria catastale del catasto e quindi tre Ape con E.5 ed un Ape con E.2? Oppure devo mettere la loro reale attuale destinazione d'uso di utilizzo come sono usati e cioè tutti uffici E.2?

RISPOSTA:

Le incongruenze tra destinazione d'uso e uso effettivo non sono di competenza dell'Autorità (non va valutato l'uso effettivo ma la destinazione d'uso dichiarata catastalmente).

19.DOMANDA:

Se avessi una categoria catastale C/4 (garage) ma usato come studio dovrei certificarlo come E2 (perché è usato come ufficio) e mettere nelle annotazioni dell'Ape (purtroppo non presenti al momento nel Vs file excel) che al momento "l'unità immobiliare risulta categoria catastale C/4 (garage)"?. Il problema è che se l'Ape valido 10 anni in futuro va in un rogito di vendita non vorrei avere lamentele/cause da parte di chi acquista che pensava di comprare un "ufficio" mentre sta comprando un "garage". Inoltre a San Marino capita a volte che la categoria catastale (non probatoria) non coincide con le funzioni urbanistiche del progetto approvato (probatorio) oppure capita che un garage o un capannone siano



utilizzati (abusivamente) come appartamento, come dobbiamo comportarci? In generale è corretto inserire come categoria di utilizzo per l'Ape quella che mi risulta dalla visura catastale (che coincide con il progetto) indipendentemente se una persona lo usa in altra maniera? altrimenti bisognerebbe aggiornare l'attestato n volte in base alle n attività che si susseguono con gli affittuari...

RISPOSTA:

Vedi risposta quesito 18

20.DOMANDA:

Nel caso di sdoppiamento di unità immobiliare e creazione di nuovo subalterno, per esempio un capannone E.8 viene diviso in due da una nuova parete di separazione dove da una parte viene mantenuta l'attività E.8 (con un suo subalterno) mentre dell'altra parte viene creata (cambio di destinazione d'uso) una attività commerciale E.5 (con un nuovo subalterno), e viene mantenuto l'impianto termico esistente o comunque non rientra nel caso di "interventi di ristrutturazione di un impianto termico", la relazione tecnica di legge 48 può limitarsi alla sola verifica di trasmittanza della nuova parete separatoria? Nel caso invece di semplice "cambio di destinazione d'uso senza opere" da categoria E.8 a categoria E.5 o E.1 è sufficiente la dichiarazione di non soggettività alla Legge 48?

RISPOSTA:

Nei due interventi è necessario il rispetto di tutti i requisiti della Legge 48/2014 prescritti per un edificio nuovo o per una ristrutturazione rilevante, relativi alla categoria delle nuove destinazioni d'uso.

21.DOMANDA:

Per i calcoli di certificazione energetica e relazione tecnica è consentito utilizzare software commerciali italiani certificati CTI con le nuove UNI TS come sembra indicato nell'ALLEGATO 1 comma 5), oppure è necessario che il software sia certificato per San Marino?

RISPOSTA:

Vanno benissimo i software italiani certificati CTI.

22.DOMANDA:

Dal momento che sia il D.D. 5/2015 che il Regolamento dell'Autorità del 5/3/2015, oltre alle spese di mera sostituzione, citano "opere provvisorie ed accessorie" è possibile definire tali opere in quanto spesso hanno un'incidenza nei costi più alta della stessa caldaia.

L'esperienza italiana le include nel seguente modo:

- smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione esistente;



- **fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione a regola d'arte dell'impianto termico esistente con una caldaia a condensazione.**

Qual è l'orientamento a San Marino?

RISPOSTA:

Rientrano nelle spese incentivabili:

- lo smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione esistente;
- la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione a regola d'arte dell'impianto termico esistente con una caldaia a condensazione
- sostituzione di canna fumaria e le relative opere murarie;
- Installazione di sistemi di sottodistribuzione di centrale come compensatore idraulico, collettore e circolatori , pompe di ricircolo acs;
- componenti generici quali vasi di espansione, disareatori o defangatori, valvole, manometri, termometri;
- sistemi di regolazione come centraline climatiche, sonde, termostati e valvole termostatiche o testine (su pannelli radianti).