Linee guida per l'applicazione della Legge n.72/2008
e dei relativi Decreti Delegati
Edizione n.2
approvata dall'Autorità di Regolazione per i Servizi Pubblici e l'Energia
nella seduta del 16.05.2012

0. GENERALITA'

Abrogazioni

Le presenti Linee Guida, recependone o modificandone i contenuti, sostituiscono a tutti gli effetti il documento "**Linee guida per l'applicazione della Legge n.72/2008 e dei relativi Decreti Delegati – Edizione n.1"**, approvato dall'Autorità nella seduta del 29.09.2011.
Le Linee Guida tengono conto delle osservazioni pervenute al Servizio GPE entro il periodo di inchiesta pubblica della durata di giorni 45 previsto dalle "Linee guida per l'applicazione della Legge n.72/2008 e dei relativi Decreti Delegati – Edizione n.1". Entro il periodo di inchiesta pubblica è pervenuta da parte dei Presidenti dell'Ordine Ingegneri e Architetti, del Collegio dei Geometri e del Collegio dei Periti della Repubblica di San Marino la nota "Osservazioni sulle "Linee guida per l'applicazione della Legge n.72/2008 e dei relativi Decreti Delegati – Edizione n.1", del 25 ottobre 2011. In data 2 dicembre 2011 il Servizio GPE ha redatto una nota di commento alle osservazioni presentate dagli Ordini. E' seguita una fase di confronto con il Servizio GPE e con la Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente e i Rapporti con l'A.A.S.P.

Vigenza

Le presenti Linee Guida sono operative a decorrere dal 17.05.2012, giorno successivo alla data di approvazione da parte del Consiglio dell'Autorità.

Articolazione delle Linee Guida

Le Linee Guida sono ordinate con riferimento alla numerazione degli articoli della Legge n. 72/2008

1. Volume di riferimento per la definizione dei parametri EP ed EPi (ex L.72/08 art. 3, comma 5, lettere e) e g)

Gli Ordini Professionali, nelle osservazioni del 25 ottobre 2011, rilevano che la legge definisce questi parametri in riferimento al volume netto climatizzato e richiedono che la norma venga interpretata in modo meno restrittivo, riferendo l'indice di prestazione energetica (EP) e l'indice di prestazione energetica invernale (EPi), espresso in kWh/(m^3.anno) al volume lordo climatizzato così come definito all'art. 3 comma 3) lettera i) della legge 72/08.

Non si condivide lo spirito della proposta se questa mira a ridurre i limiti di consumo energetico prescritti. Si segnala comunque che la norma indicata non è passibile di interpretazione da parte di questa Autorità.

2. RISTRUTTURAZIONI, AMPLIAMENTI, NUOVE UNITA' IMMOBILIARI IN EDIFICI ESISTENTI

Ristrutturazioni di edifici ed unità immobiliari esistenti - Volume soggetto a qualificazione energetica in caso di ampliamenti - Creazione di nuove unità immobiliari a seguito di variazione di destinazione d'uso, partizione o accorpamento di unità immobiliari esistenti. (ex L.72/08 art. 5, commi 1e 2)

L'art. 5 (comma 1 e comma 2) L. 72/08 prescrive che:
1. Le prescrizioni di carattere energetico di cui alla Sezione II, sono applicate in maniera integrale:
a) ai nuovi edifici ed unità immobiliari;
b) agli edifici ed unità immobiliari esistenti, qualora si proceda ai seguenti interventi:
1) interventi di ristrutturazione di edifici o unità immobiliari aventi superficie utile superiore a 500 m^2, nel caso in cui l'intervento preveda il rifacimento delle strutture orizzontali e verticali interne allo stesso;
2) demolizioni e ricostruzioni di edifici ed unità immobiliari aventi superficie utile superiore a 100 m^2;
3) interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici o unità immobiliari, limitatamente al solo volume dell'ampliamento e/o sopraelevazione, quando il volume incrementale è superiore al 20% del volume dell'intero edificio originario o del volume dell'unità immobiliare cui l'ampliamento si riferisce, ovvero quando l'ampliamento comporta un incremento complessivo della superficie utile superiore a 100 m^2.
2. Le prescrizioni di carattere energetico di cui alla Sezione II, sono applicate agli edifici ed alle unità immobiliari esistenti limitatamente al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di esecuzione degli interventi di seguito specificati:
a) interventi di ristrutturazione di edifici o unità immobiliari aventi superficie utile non superiore a 500 m^2, nel caso in cui l'intervento preveda il rifacimento delle strutture orizzontali e verticali interne allo stesso;
b) demolizioni e ricostruzioni di edifici ed unità immobiliari aventi superficie utile non superiore a 100 m^2;
c) interventi di ampliamento volumetrico, limitatamente al solo volume dell'ampliamento, quando tale volume non è superiore al 20% del volume dell'intero edificio o del volume dell'unità immobiliare cui l'ampliamento si riferisce, ovvero quando l'ampliamento comporta un incremento complessivo della superficie utile non superiore a 100 m^2;
d) gli interventi relativi alla chiusura e/o apertura di finestre e/o porte, sia esterne che di comunicazione tra ambienti climatizzati e non climatizzati e di separazione tra unità immobiliari distinte, nonché gli interventi che comportano il rifacimento o il consolidamento di coperture, di strutture verticali e/o di solai confinanti con l'ambiente esterno, con il terreno o con ambienti non climatizzati e il consolidamento di strutture verticali e/o di solai confinanti con altre unità immobiliari, di cui all'articolo 4, commi 3 e 4;

Ristrutturazioni
Nei casi di ristrutturazione previsti al comma 1, lettera b), p.to 1 ed al comma 2, lettera a) la Legge presenta un evidente errore materiale. La logica indica infatti che nei casi in questione l'intervento si riferisca non alle strutture orizzontali e verticali *interne*, bensì alle strutture orizzontali e verticali *esterne*, vale a dire di separazione tra ambienti climatizzati ed ambiente esterno o ambiente non climatizzato.
In attesa di una prossima revisione del testo di legge, si consente ai tecnici di interpretare la norma nel senso sopra indicato, conformemente cioè allo spirito della stessa.

Ampliamenti e sopraelevazioni

Se un ampliamento/soparelevazione supera i 100 m^2 o comunque ricade nella casistica prevista dall'art. 5, comma 1, lettera b) punto 3) della L.72/08, deve essere qualificato energeticamente tutto il volume oggetto d'intervento, con inclusione delle pareti delimitanti l'intero intervento e, comunque, di tutto l'involucro relativo all'aumento di superficie utile, anche se in parte esistente (confinante con ambiente esterno o con ambienti climatizzati già esistenti).

La qualificazione avviene tramite procedura PQE predisposta dal Servizio GPE. La procedura prevede l'emissione dell'AQEi relativo all'intera U.I., redatto dal progettista, sottoscritto dalla direzione lavori e asseverato dal certificatore energetico.

Creazione di nuove unità immobiliari in edifici esistenti

Dal comma 1 del sopra riportato art. 5 della L.72/08 si desume che la creazione di nuove unità immobiliari entro edifici esistenti prevede il rispetto integrale delle prescrizioni di carattere energetico solo quando ricorrono le condizioni previste dal comma 1, lettera b), punti 1), 2), 3).

I casi che non rientrano in tali fattispecie ricadono quindi necessariamente nelle previsioni di cui al comma 2 (rispetto di specifici parametri e livelli prestazionali).

Tuttavia è logico e coerente con gli intenti della L.72/08 che, in tutti i casi in cui, a seguito di variazione di destinazione d'uso e/o di partizione o accorpamento di unità immobiliari esistenti, si ottengono unità immobiliari le cui funzioni e attività insediative sono incluse nell'ambito di applicazione della legge 72/08 ai sensi dell'art. 5, comma 4 della legge stessa, si prescriva lo svolgimento della procedura di qualificazione energetica delle unità immobiliari di nuova realizzazione o di nuova destinazione, e, nei casi previsti, la nomina del CE e l'obbligo di certificazione energetica.

Resta fermo l'obbligo del rispetto dei limiti di trasmittanza previsti dall'art. 8 della L.72/08 per tutte le opere oggetto d'intervento ed il rispetto dei requisiti previsti dagli artt. 9 e 10 L.72/08 per gli impianti termici oggetto d'intervento.

Non sussiste invece l'obbligo del conseguimento di un valore di EP inferiore al valore limite EP_{lim} previsto dal D.D.126/09 e, per i casi per i quali è prescritta la certificazione energetica, del conseguimento della Classe minima di prestazione energetica invernale (classe C) prevista dal D.D.126/09.

Superficie netta climatizzata e volume netto climatizzato

In relazione alla richiesta avanzata dagli Ordini Professionali relativa all'impiego, nell'ambito dell'applicazione dell'art.5 della Legge 72/08, della "*superficie netta climatizzata*" e del "*volume netto climatizzato*", come definiti all'art.3 della Legge n.72/08, in luogo, rispettivamente, della "*superficie utile*" e del "*volume*", si rileva che tale sostituzione non rientra in ambito interpretativo essendo in merito il dettato di legge chiaro e tassativo.

Nel merito, si concorda con quanto rilevato dal GPE, ricordando che la definizione di superficie utile, S.U., è richiamata dalla Legge n.87/95 "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" ed è essenziale sia in ambito energetico che urbanistico. Un'eventuale modifica del testo della Legge n.72/08 dovrebbe quindi essere accompagnata da un'attenta analisi delle ricadute che la nuova dizione comporta sullo sviluppo delle pratiche edilizie. Non sono comunque evidenti i vantaggi che la modifica proposta comporterebbe.

3. RAPPORTO S/V

Uso del valore del rapporto S/V riferito all'intero edificio o riferito alla singola unità immobiliare.
(ex L.72/08 art. 7, comma 1)

In relazione al valore del rapporto S/V da impiegare nell'ambito delle valutazioni di carattere energetico l'art.7, comma 1 della L.72/08 prescrive:
I requisiti energetici inerenti la prestazione energetica invernale degli edifici, sono definiti in funzione del numero di gradi giorno della località in cui l'edificio è sito (GG) e del rapporto di forma dell'edificio (S/V). Per le unità immobiliari facenti parte di un unico edificio, si considera il rapporto S/V dell'edificio.

La prescrizione relativa al calcolo del rapporto S/V è inequivocabile. Tuttavia si rileva da più parti che la norma diviene di assai difficile applicazione in molti casi pratici, riferiti in particolare ad interventi su singole unità immobiliari inserite in edifici esistenti. In tali casi il ricorso al valore di S/V relativo alla singola unità immobiliare diviene di fatto una scelta obbligata.
Non essendo peraltro possibile la creazione di una norma interpretativa atta a identificare l'ambito applicativo dei due differenti criteri e l'elevata probabilità che, in virtù dell'applicazione dell'uno o dell'altro criterio, si verifichino discriminazioni tra gli utenti (quali ad esempio la diversa classificazione energetica di unità immobiliari eguali), da un lato si sollecita un pronto intervento legislativo atto a modificare la norma di cui sopra, dall'altro si prescrive, seppure in via transitoria e in attesa di sanatoria da operasi per via legislativa, che il valore di S/V da impiegare nelle procedure di qualificazione energetica sia da riferirsi in tutti i casi alla singola unità immobiliare.
Il GPE opportunamente segnala che la modifica dell'art. l'art.7, comma 1 della L.72/08 nel senso indicato ("*I requisiti energetici inerenti la prestazione energetica invernale degli edifici, sono definiti in funzione del numero di gradi giorno della località in cui l'edificio è sito (GG) e del rapporto di forma dell'unità immobiliare considerata (S/V).*" con eliminazione del capoverso *"Per le unità immobiliari facenti parte di un unico edificio, si considera il rapporto S/V dell'edificio."*) comporta anche un'attenta analisi di quanto indicato artt. 3 (comma 3, lettera K), 7 (comma 1), 14 (comma 2, lettera A), 17 (comma 4, lettera D, punto 6), 18 (comma 4, lettera C, punto 6), e dell'Allegato A. In merito il GPE ha formulato commenti e proposto suggerimenti operativi che qui si omettono per brevità, ma che formano utile base per la revisione dell'articolato.
Il GPE sottolinea inoltre che in molti casi, prevalentemente relativi a grandi edifici ad uso commerciale o industriale, possono sorgere dubbi interpretativi in sede di identificazione di autonome unità immobiliari. La varietà delle circostanze riscontrabili nella pratica sconsiglia tuttavia l'emanazione di specifiche linee guida in materia, dato che l'indicazione di criteri cogenti in sede preventiva tende di solito ad aumentare piuttosto che ridurre le difficoltà applicative. Si ritiene quindi opportuno affidare al Servizio GPE il compito di dirimere tali dubbi interpretativi. In caso di dubbio si raccomanda pertanto ai tecnici interessati di riferirsi in via preliminare, vale a dire prima del deposito dei progetti preliminari, al servizio di consulenza attivato dal GPE. L'attività di raccolta e catalogazione della casistica potrà in seguito essere oggetto di formazione attraverso specifiche linee guida.

4. VALORI LIMITE DI TRASMITTANZA

Unità Immobiliari confinanti con UI sprovviste di impianti di climatizzazione invernale o per le quali la fine lavori urbanistica sia stata effettuata "al grezzo".
Valori limite di trasmittanza termica di strutture opache delimitanti verso l'esterno ambienti non climatizzati con ambienti climatizzati.
(ex L.72/08, art.8, comma 1)

Unità Immobiliari confinanti con UI sprovviste di impianti di climatizzazione invernale o per le quali la fine lavori urbanistica sia stata effettuata "al grezzo"

I valori di riferimento relativi a U_{lim} previsti dall'art. 8 della L.72/08, nel particolare caso di strutture di separazione tra Unità Immobiliari confinanti, sono utilizzabili ai fini delle verifiche energetiche solo se per tutte le Unità Immobiliari in questione sono stati conclusi i lavori (inclusi massetti, intonaci, porte e finestre) e gli impianti termici sono funzionanti, ovvero se è stata data la conclusione di procedura energetica.

Le Unità Immobiliari che confinano con unità immobiliari non dotate di impianti funzionanti, o nelle quali i lavori non siano stati conclusi, devono considerare, per i calcoli relativi alle verifiche energetiche, le trasmittanze limite (U_{lim}) riferite alle strutture di separazione con ambienti non climatizzati. In altri termini, tutte le strutture di separazione fra una U.I. completata e climatizzata ed una U.I. non completata e/o non climatizzata sono equivalenti a strutture di separazione fra un ambiente climatizzato ed uno non climatizzato, indipendentemente dal fatto che per la seconda U.I. si ipotizzi una futura conclusione dei suddetti lavori. In questo caso e solo in questo caso la U.I. considerata è passibile di asseverazione dell'AQEi da parte del CE e quindi di concessione del CQEi da parte del Servizio GPE.

E' fatto espresso divieto al CE di asseverare la rispondenza alle previsioni di legge di un'unità immobiliare che confina con altra non ancora climatizzata se i valori di EPi di legge non sono rispettati nelle condizioni di fatto.

Valori limite di trasmittanza termica di strutture opache di separazione tra U.I. confinanti

In relazione a quanto proposto dagli Ordini Professionali in merito alla riduzione da 0,8 a 0,6 W/(m^2K) della trasmittanza delle strutture opache di separazione tra U.I. confinanti, si ricorda che non è consentita a questa Autorità l'imposizione di vincoli più restrittivi di quelli previsti dalla legge, anche se il provvedimento proposto è sicuramente opportuno. Se ne raccomanda l'adozione in una prossima revisione della L.72/08.

Valori limite di trasmittanza termica di strutture opache delimitanti verso l'esterno ambienti non climatizzati con ambienti climatizzati

La legge n.72/08, all'art. 8 comma 1) lettera e) prescrive per le strutture opache delimitanti, verso l'ambiente esterno, ambienti non climatizzati confinanti con ambienti climatizzati il valore di trasmittanza termica limite: Ulim = 0,80 W/ m^2K.

Gli Ordini Professionali, nelle "Osservazioni" del 25 ottobre 2011, rilevano che l'imposizione di un tale limite alla trasmittanza delle strutture opache che separano dall'ambiente esterno locali non climatizzati confinanti con ambienti climatizzati risulta del tutto inefficace nel caso in cui i locali in questione sono aerati tramite aperture permanenti di comunicazione con l'ambiente esterno.

Si ritiene tale argomento ragionevole e fondato, prescrivendo quindi che la norma sia derogabile nelle circostanze di cui sopra. E' ovvio che nel calcolo dei consumi energetici si dovrà assegnare al locale aerato la temperatura prevista dalla norme tecniche.

Viceversa, nel caso in cui i locali non riscaldati non siano permanentemente ventilati, si ritiene utile conservare la prescrizione dato che essa coadiuva validamente gli interventi di isolamento termico

prescritti per le strutture delimitanti gli ambienti climatizzati, facilitando comunque il conseguimento dei valori di EPi prescritti.

5. LIMITAZIONE DEI FABBISOGNI ENERGETICI PER CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
Sistemi schermati non rimuovibili
Verifica della massa superficiale
(ex L.72/08 art.12, comma 1, lettere a) e b)

Gli Ordini Professionali, nelle osservazioni del 25 ottobre 2011, propongono dettagliati aggiornamenti al contenuto dell'articolo 12 della L.72/08 che, si ricorda, ha carattere provvisorio, come chiaramente precisato al comma 3 dello stesso articolo 12. Senza entrare nel dettaglio delle proposte, si rileva che i provvedimenti proposti sono tutti adottabili in sostituzione o in affiancamento a quelli previsti dalla legge, ai sensi del comma 2 dell'articolo 12. Le proposte avanzate rappresentano quindi un ulteriore sollecito alla rapida revisione della Legge 72/08, per inserirvi la considerazione dei fabbisogni energetici per climatizzazione estiva, ambito entro il quale i suggerimenti proposti potranno trovare la loro piena valorizzazione. In attesa di tale revisione, si ritiene utile ricordare che la stima dell'efficacia dei provvedimenti adottati deve, nei limiti di applicabilità, fare riferimento alle norme UNI intese quale riferimento *"di buona tecnica"* e, segnatamente alle UNI 11300.

6. PROCEDURE DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA
Obbligo di impiego del software di verifica eXcellet di STR
(ex L.72/08 artt. 15 e 24 e D.D.126/09 artt. 5 e 8)

L'art. 5 del D.D.126/09 precisa che (comma 3) *"Le attività di accertamento e controllo di cui all'articolo 24, commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, della Legge n.72/2008 sono effettuate utilizzando quale strumento tecnico di riferimento il programma di calcolo individuato dal Congresso di Stato sulla base della consulenza di Enti e professionisti qualificati."* e che (comma 4) *"Il programma di cui al comma 3, utilizza metodi di calcolo conformi a quanto previsto dall'articolo 15 della Legge n.72/2008 e dal successivo articolo 8."*
L'art. 8 del D.D.126/09 precisa che *"Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 15, comma 3, della Legge n.72/2008 in merito alla facoltà di utilizzo di metodi di calcolo alternativi, il calcolo della prestazione energetica degli edifici o unità immobiliari e degli impianti termici di cui al precitato articolo 15 è effettuato in conformità e nel rispetto delle norme UNI TS 11300 e loro successive modificazioni".*

Obblighi del progettista
Il prodotto software selezionato per le attività di accertamento di cui sopra è, come noto, il programma eXcellent di STR adeguatamente adattato alla normativa sammarinese. La normativa non impone quindi al progettista l'impiego di tale prodotto, conformante con quanto previsto dall'art. 24 della L.72/08.
Di conseguenza le previsioni di carattere energetico da riportare nella documentazione tecnica da depositare presso il Servizio GPE da parte dei tecnici non sono da prodursi obbligatoriamente mediante l'impiego del programma eXcellent.
Resta tuttavia inteso che, in caso di verifica in corso d'opera, è fatto obbligo ai tecnici interessati di prestare la massima collaborare al Servizio GPE fornendo ad esso file dati per quanto possibile compatibili con l'impiego del software eXcellent.

Obblighi del Certificatore Energetico

Molto più delicata è la posizione del Certificatore Energetico che, al termine dei lavori, è chiamato a sottoscrivere, asseverandolo, l'attestato AQEi con relativa assegnazione all'edificio o unità immobiliare di una Classe di prestazione energetica.
L'art.19 della L.72/08, a comma 1, lettera (d, prescrive quanto segue *"Il CE incaricato è tenuto ad esaminare la correttezza delle procedure amministrative seguite e la rispondenza alle prescrizioni della presente legge delle metodologie di calcolo e di verifica degli isolamenti e degli impianti termici. Il CE è inoltre tenuto a svolgere ispezioni tecniche in cantiere, volte alla verifica della conformità ai progetti, delle opere, degli impianti termici e degli impianti che utilizzano FER o assimilate. Il CE documenta in apposita relazione le attività di controllo e verifica svolte"*, e, alla lettera g) dello stesso comma, *"il CE incaricato, a seguito di esito positivo dei sopraluoghi e delle verifiche da lui svolti, assevera il Certificato AQEi."* Le attività di controllo e verifica affidate al CE sono ulteriormente precisate all'articolo 24, comma 8, in riferimento ai casi di assegnazione d'ufficio del CE alla procedura. In sintesi la legge prescrive che il CE asseveri l'AQEi previa verifica della rispondenza dell'edificio o unità immobiliare ai requisiti energetici fissati dall'All.B al D.D. 126/09, pur non precisando con quale metodologia di calcolo tale verifica debba essere eseguita.
In linea di principio, quindi, il CE potrebbe asseverare l'AQEi anche impiegando strumenti diversi dal software eXcellent-STR o, al limite, senza aver eseguito alcun calcolo, avendo unicamente riscontrato sotto la propria responsabilità ed evidenziato, nella relazione conclusiva, la rispondenza a quanto prescritto dalla legge delle metodologie di calcolo adottate in sede di dimensionamento di isolamenti e impianti. Si deve tuttavia sottolineare che, in tali ipotesi, il CE non sarà in alcun modo in grado di garantire alla committenza la qualità del proprio operato e, in caso di esito negativo dei controlli eseguiti utilizzando il software ufficiale di accertamento, sarà automaticamente passibile delle sanzioni di cui alla L.72/08, art.33, comma 6, con annullamento della validità dell'AQEi sottoscritto e ritiro del CQEi eventualmente rilasciato.
Se quindi non sussiste per il CE uno stretto obbligo di carattere legale all'impiego del software eXcellent-STR, sussiste certamente un vincolo di ben maggiore valore deontologico, in particolare nei confronti della sua committenza, ad asseverare gli attestati AQEi solo previa verifica del calcolo eseguita con il software ufficiale. In tal caso non si comprende che cosa impedisca al CE medesimo di fornire al Servizio GPE i file dati eXcellent da lui impiegati in fase di asseverazione.

7. RILASCIO DEL CERTIFICATO CQEi
Responsabilità del Servizio GPE
(ex L.72/08, artt. 18, 19, comma 1, lett. j), e 21, commi 3 e 4)

Il Certificato di Qualità Energetica è definito dall'art.18 della L.72/08.
La richiesta di rilascio del CQEi al Servizio GPE è automatica per i casi in cui la certificazione è obbligatoria, ai sensi dell'art.19, comma 1, lett. j) della L.72/08 *"limitatamente alle destinazioni d'uso per le quali siano state definite le classi di qualità energetica invernale a seguito dell'emanazione dei decreti delegati di cui all'articolo 6, comma 1, il deposito dell'Attestato AQEi presso il Servizio GPE costituisce automatica richiesta di attribuzione all'edificio o unità immobiliare del Certificato di Qualità Energetica (CQEi)."* Le modalità di rilascio del CQEi sono precisate dall'art.21 della L.72/08.

Il Servizio GPE, cui è stato assegnato il compito del rilascio e dell'archiviazione dei Certificati, alla luce di quanto espresso dalla Legge, non ha alcuna responsabilità in merito al contenuto del CQEi, l'intera responsabilità dello stesso essendo evidentemente posta in capo al CE che ha asseverato il documento AQEi che origina il Certificato. In altri termini, la redazione e il rilascio del CQEi da parte del Servizio

GPE non implicano da parte del Servizio stesso alcun tipo di approvazione o convalida dei relativi contenuti.
Si prescrive quindi che il Certificato indichi chiaramente che il rilascio del Certificato non implica alcuna autorizzazione, controllo, o convalida da parte del GPE, stante il fatto che il medesimo Servizio GPE che ha rilasciato il CQEi può legittimamente invocarne la sospensione in caso di esito negativo dei controlli sulle procedure energetiche da lui eseguiti ai sensi dell'Art.24 della L.72/08.

8. PROCEDURE DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA
Chiarimenti procedurali
(ex L.72/08 art. 19 e D.D.126/09 art. 5)

L'art.19 della Legge 72/08 *"Procedure per il rilascio dell'Attestato di Qualificazione Energetica invernale in caso di attestazione energetica obbligatoria"* al Comma 1 lett.b) specifica che *"i tecnici incaricati del progetto degli isolamenti termici e degli impianti termici depositano presso il direttore dei lavori i progetti preliminari degli isolamenti e degli impianti termici e le relazioni tecniche preliminari, contenenti la previsione delle prestazioni energetiche dell'edificio o unità immobiliare e i calcoli e le valutazioni inerenti il rispetto dei requisiti e dei vincoli di carattere energetico e impiantistico indicati all'articolo 14 , comma 2. Limitatamente alle destinazioni d'uso per le quali siano state definite le classi di qualità energetica invernale a seguito dell'emanazione dei decreti delegati di cui all'articolo 6, comma 1, le relazioni tecniche preliminari devono contenere tutti gli elementi progettuali atti a comprovare il rispetto del valore limite superiore di EPi della classe di qualità energetica invernale prevista per l'edificio o unità immobiliare;".*
Tale previsione è stata tuttavia modificata dall'Art. 5 del D.D. 126/09, ove si prescrive invece (Comma 2) che *"Al fine di agevolare lo svolgimento delle attività di accertamento, ispezione e controllo in corso d'opera, i progetti e le relazioni tecniche preliminari di cui all'articolo 19, comma 1, lettera b), all'articolo 20, comma 1, lettera b), all'articolo 22 comma 1, lettera c) ed all'articolo 23, comma 1, lettera c) della Legge n.72/2008 nonché gli eventuali successivi adeguamenti e modifiche della documentazione medesima sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica-Servizio Gestione Procedure Energetiche (Servizio GPE)."*
E' del tutto evidente che il dettato del Decreto modifica sostanzialmente quanto previsto dalla Legge alterandone l'ispirazione originale, volta alla massima semplificazione delle procedure, a favore delle esigenze di controllo. Il dettato del Decreto non può peraltro essere contraddetto dalle presenti Linee Guida.

Interpretazione del dettato art. 5 del D.D.126/09
Si ritiene possibile un'interpretazione logica della norma, coerente con lo spirito della stessa. Infatti, fermo restando l'obbligo del deposito dei progetti e delle relazioni tecniche preliminari presso il Servizio GPE, si rende obbligatorio il deposito di eventuali adeguamenti e modifiche della documentazione tecnica solo nei casi in cui gli interventi modificativi del progetto originale producono riduzioni delle prestazioni termiche dei manufatti/impianti, ma non nei casi in cui essi risultano irrilevanti o migliorativi sotto l'aspetto energetico. La semplificazione di cui sopra non è tuttavia applicabile agli interventi modificativi che incidono sul valore del rapporto S/V dell'edificio/unità immobiliare in misura tale da modificare il valore del parametro di riferimento EP_{lim} adottato in sede di progetto preliminare.
La responsabilità in merito alla rilevanza o meno degli interventi di cui sopra resta in capo ai progettisti degli isolamenti/impianti e, per le funzioni di controllo e verifica delle procedure e degli esiti realizzativi, del CE quando ne sia prevista la nomina.

Livello di dettaglio della descrizione di materiali edilizi e componenti tecnologici
In relazione al livello di dettaglio con il quale i materiali edilizi e i componenti di impianto devono essere qualificati dai progettisti in sede di presentazione dei progetti preliminari, si ritiene sufficiente che i componenti edilizi vengano descritti chiaramente in termini di natura, tipologia e caratteristiche dei materiali, di dimensioni (superfici, spessori) e di prestazioni termiche attese (con particolare attenzione agli incrementi da attribuire alla conduttività termica dei materiali rispetto ai dati di letteratura o di certificazione) per tener conto del loro contenuto di umidità in opera. Non si ritiene necessario che si specifichino i prodotti commerciali da adottare in sede di progetto preliminare.
Analogamente, per quanto riguarda l'impiantistica di benessere, si ritiene necessario che venga descritta compiutamente la tipologia di impianto e ne vengano previste le prestazioni secondo quanto previsto dalla Legge.

Documentazione tecnica da presentare al termine dei lavori
Ai sensi dell'art.19, comma 1, lettera e) della L.72/08 al termine dei lavori, i tecnici incaricati del progetto degli isolamenti termici e degli impianti termici sono tenuti a depositare i progetti e le relazioni tecniche definitivi presso il direttore dei lavori. La documentazione tecnica definitiva dovrà essere accompagnata dalle certificazioni relative ai materiali e componenti edilizi/impiantistici. Tale documentazione, per ovvia estensione di quanto previsto dal sopracitato art. 5 del D.D.126/09, dovrà essere depositata anche presso il Servizio GPE contestualmente alla consegna dell'attestato AQEi.

Modalità di deposito della documentazione tecnica
In merito alle modalità di deposito della documentazione, l'Autorità auspica che si rendano operativi quanto prima tutti gli strumenti atti a consentire la completa informatizzazione delle procedure. Si ritiene tuttavia che le decisioni di ordine normativo ed organizzativo relative alla creazione di un archivio digitale delle pratiche energetiche non possano essere assunte autonomamente dal Servizio GPE ma richiedano l'intervento della Segreteria di Stato e dell'Ufficio Urbanistica ad esso sovra ordinati, in coordinamento con l'Autorità.

9. NOMINA DEL CERTIFICATORE ENERGETICO
Temine temporale massimo la per la nomina del CE (ex L.72/08, art.19, comma 1, lett. c) e D.D.126/09, art.4)

Il D.D.129/09 ha modificato quanto previsto dalla L.72/08, limitando la facoltà di nomina del Certificatore Energetico (CE) spettante all'Autorità di Regolazione per i Servizi Pubblici e l'Energia al caso di impianti termici di potenza superiore a 500 kW.
Pertanto, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 4 del DD126/09, la nomina del Certificatore Energetico, deve essere effettuata congiuntamente alla comunicazione di avvio della procedura di qualificazione energetica (PQE).

10. RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTI TERMICI

Procedure di riqualificazione impiantistica – Ristrutturazione di impianti termici - Sostituzione del solo generatore di calore – Concessione di incentivi
(ex L.72/08 art. 23 e D.D.128/09 art. 1, comma 1, lett. d)

Rientrano sotto la definizione di "ristrutturazione di impianto termico", e necessitano quindi di "procedura di riqualificazione impiantistica", gli interventi sugli impianti di climatizzazione invernale (impianti di riscaldamento) esistenti, che prevedono uno o più nei seguenti casi:

- Sostituzione integrale dell'impianto di climatizzazione invernale;
- Interventi di rifacimento integrale della rete di distribuzione.
- Sostituzione del generatore di calore con caldaia a condensazione nei casi in cui l'intervento è volto alla riduzione dei consumi energetici.
- Sostituzione del generatore di calore, caldaia o altro tipo di generatore, con cogeneratore, con pompa di calore o con altro dispositivo ad alte prestazioni, salvo si tratti di mera sostituzione di prodotto equivalente.

Gli interventi di cui sopra sono passibili di incentivazione ai sensi del D.D. 128/09, art.1, lett d) e lett. g)-p.to 3.

Non rientrano tra gli interventi che costituiscono ristrutturazione o rifacimento dell'impianto di climatizzazione invernale, e quindi non necessitano di pratiche energetiche (PRI o REI), i seguenti casi:

- Riparazioni o ammodernamenti inerenti: radiatori, valvole dei radiatori, cronotermostati, pompe di circolazione, ventilatori, tubazioni idrauliche e aerauliche, ovvero componenti dei generatori di calore (caldaia o altro tipo di generatore) oggetto di mero rimpiazzo o aggiornamento tecnico.
- Sostituzione del generatore di calore, caldaia o altro tipo di generatore, solo se sostituito con altro di medesime caratteristiche funzionali e con caratteristiche prestazionali pari o superiori a quelle del dispositivo sostituito.
- Sostituzione del generatore di calore con caldaia a condensazione nei casi in cui l'intervento è determinato da vincoli tecnici o da scelte impiantistiche, ma non rilevante ai fini della riduzione dei consumi energetici.

Gli interventi di cui sopra non sono passibili di incentivazione ai sensi del D.D. 128/09.

11. INCENTIVI PER IMPIANTI TERMICI SOLARI

Inclusione dei costi per caldaia a condensazione, procedura di riqualificazione impiantistica per nuovi impianti.
(ex L.72/08, art. 36, e D.D. 158/2010, art. 24)

L'articolo 24 del D.D.158/10 recita: "*Ai fini del riconoscimento degli incentivi di cui al Decreto Delegato 2 settembre 2009 n.128, per costo dell'impianto termico solare si intende la somma dei costi relativi alla fornitura e posa in opera dei materiali legati al funzionamento dell'impianto quali collettori solari, bollitore, gruppo idraulico solare, vaso di espansione, centralina di controllo, pompa di ricircolo, valvola miscelatrice automatica termostatica nonché dei costi professionali relativi alla progettazione ed alla produzione dei documenti necessari per la domanda di godimento degli incentivi.*"

In merito al riconoscimento degli incentivi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera g), punto 2) e di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) e commi 2 e 3 del D.D.128/09, si stabilisce che è incentivabile

l'acquisto e l'installazione contestuale di caldaia a condensazione purché a servizio di impianto di climatizzazione invernale alimentato/integrato da impianto solare termico.
Per tali impianti si deve quindi prevedere lo svolgimento di apposita procedura di riqualificazione impiantistica.
In analogia a quanto sopra esposto si prescrive che, anche nel caso di installazione di impianto solare termico a servizio di edificio/unità immobiliare di nuova costruzione o derivante da intervento di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione, l'impianto termico solare sia incentivabile con contributo a fondo perduto e/o con deducibilità delle spese l'installazione/progettazione, prescrivendo che si operi sin dal progetto una chiara distinzione dei costi imputabili all'impianto solare termico, ivi inclusi i costi di progettazione. Ovviamente, i costi relativi all'acquisto e all'installazione di caldaia a condensazione a servizio dell'impianto di climatizzazione invernale alimentato/integrato da impianto solare termico sono passibili di incentivazione.
Per l'ottenimento dei benefici dovrà quindi essere aperta, anche in questo caso, una procedura di riqualificazione impiantistica.

12. UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Difficoltà di inserimento di cisterna di raccolta – Caso di sopraelevazione o ampliamento di edificio esistente (ex L.72/08, art. 32, comma 1)

Il comma 1 dell'articolo 32 della Legge 72/08 recita: *"Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, nei casi previsti dall'articolo 5, comma 1, lettera a), soprattutto per quanto riguarda l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia di cortili e passaggi e il lavaggio auto, tutti gli edifici o unità immobiliari di nuova costruzione con una superficie coperta superiore a 100 m^2, sono dotati di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 4 m^3 per ogni 100 m^2 di superficie complessiva della copertura, fino ad un massimo obbligatorio di 15 m^3."*

Gli Ordini Professionali, nelle "Osservazioni" del 25 ottobre 2011, rilevano come le prescrizioni del comma sopra riportato siano in molte situazioni difficilmente attuabili (ad esempio in edifici condominiali ove non sia presente spazio sufficiente per interrare una cisterna di 15 m^3) o del tutto inefficaci (ad esempio in assenza di spazi verdi comuni o di spazi destinati al lavaggio delle auto); si rileva inoltre che la realizzazione di una cisterna per tutte le unità immobiliari di nuova costruzione comporta notevoli problemi tecnici in caso si tratti di sopraelevazione o ampliamento di un edificio esistente e si inserisca quindi in un contesto già esistente con una rete di smaltimento delle acque piovane già costruita. Si richiede quindi di sostituire il termine "cisterna" con quello più generico di "accumulo" dando la possibilità al progettista di scegliere la tecnologia che ritiene più opportuna.

Le considerazioni formulate dagli Ordini Professionali sono in parte condivisibili.
Nei casi di sopraelevazione, come rilevato dal servizio GPE, la norma può in effetti non risultare cogente, stante il fatto che in tali casi la superficie coperta è di norma predefinita e resta invariata. Si ammette pertanto deroga motivata alle prescrizioni in questione. Le motivazioni alla deroga e all'eventuale rinuncia all'uso dei sistemi di accumulo di cui al punto precedente dovranno essere riportati in apposita relazione tecnica sottoscritta da tecnico qualificato.
In termini generali è opportuno ricordare che la norma è volta a ridurre i consumi di acqua potabile mediante il recupero, l'accumulo e il riutilizzo delle acque piovane. Fermo restando l'obbligo, in ogni caso, del conseguimento dell'obbiettivo previsto dalla legge, è certamente accettabile che, quando sia dimostrata l'impossibilità tecnica dell'adozione di una cisterna, il risultato possa essere conseguito tramite

provvedimenti tecnici che consentano risultati equivalenti a quelli prescritti, sia in termini di volume di accumulo che in termini di efficienza di riutilizzo della risorsa.
L'adozione di soluzioni impiantistiche diverse da quella indicata dalla legge, qui intesa come soluzione di riferimento, vale a dire *"di buona tecnica"*, dovrà essere debitamente motivata e documentata in apposita relazione tecnica di accompagnamento alla documentazione di cui all'art.32, comma 4 della L.72/08, con la quale il tecnico progettista è tenuto ad assumersi la piena responsabilità della completa equivalenza della soluzione adottata con quella prevista dalla legge, ed in particolare con quanto prescritto dai commi 1, 2, 3 dell'art. 32 della L. 72/08, secondo il concetto di *"inversione dell'onere della prova"*.

Alla luce della normativa si deve invece escludere dall'ambito interpretativo la possibilità che un pozzo comunicante con la falda acquifera possa essere impiegato quale dispositivo di accumulo, ipotesi non prevista dalla normativa vigente. La possibilità dell'adozione di pratiche di questo tipo richiede pertanto una meditata e attenta modifica dell'articolo 32 della L.72/08.

Si sottolinea infine che la possibilità di rendere volontario il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 32 della Legge n.72/08, inserendo i requisiti dell'articolo stesso tra gli interventi di cui all'articolo 22 e Allegato 2 del D.D. n.158/10, seppur condivisibile, non rientra nelle facoltà di questa Autorità.

13. CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA
Documentazione da allegare per la richiesta del certificato di conformità edilizia (ex L.72/08, art. 41 e L.87/95, art. 174, comma 3)

L'articolo 41 della L.72/08, integra l'elenco dei documenti da presentarsi all'Ufficio Urbanistica a corredo della richiesta del certificato di conformità edilizia come segue: *"Al comma 3 dell'articolo 174 della Legge n.87/1995 è aggiunto il seguente punto: "- Attestato di Qualificazione Energetica, ovvero il certificato di conformità delle opere di riqualificazione energetica edilizia parziale."."*

Si precisa che: a). per "attestato di qualificazione energetica" deve intendersi l'attestato AQEi per le pratiche che il Servizio GPE classifica nei tipi PQE e PQV; b). con il termine "certificato di conformità delle opere di riqualificazione energetica parziale" sono da intendersi gli attestati di piena rispondenza relativi alle pratiche che il Servizio GPE classifica nei tipi PRE – PRI – REI.