

BOZZA DI CHIARIMENTI PRESENTAZIONE DEI DOCUMENTI TECNICI IN COMUNE

RELAZIONE TECNICA SUL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Domanda	Descrizione	Riferimento normativo
Chi deve redigerla?	La relazione deve essere presentata dal proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, sottoscritta dal progettista o dai progettisti.	L.10/91, Art. 28, c. 1 DPR 59/09, art. 4, c. 25
Quando deve essere presentata?	Insieme alla denuncia di inizio lavori	L.10/91, Art. 28, c. 1
	Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non sono state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 34, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento	L.10/91, Art. 28, c. 2
Dove deve essere consegnata?	In Comune	L.10/91, Art. 28, c. 2
Perché?	La conformità delle opere realizzate rispetto [...] alla relazione tecnica [...] devono essere asseverati dal direttore dei lavori [...]	DLgs 192/05, art. 8, c. 2
	Il Comune [...] definisce le modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del presente decreto, accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformità alla documentazione progettuale di cui al comma 1 [<i>la relazione tecnica – Ndr</i>]	DLgs 192/05, art. 8, c. 4
	I Comuni effettuano le operazioni di cui al comma 4 [<i>controlli – Ndr</i>] anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile	DLgs 192/05, art. 8, c. 5

Redattore: Ing. Fabrizio Pisani

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (AQE)

Domanda	Descrizione	Riferimento normativo
Cos'è l'AQE	[...]L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione, essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige) [...]	DM 26.06.2009, Allegato A, punto 8.
Chi può richiederlo e chi deve redigerlo?	[...] un tecnico abilitato non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'opera [...]	DM 26.06.2009, Allegato A, punto 8.
	Il direttore dei lavori assevera la conformità delle opere alla relazione tecnica e all'attestato di qualificazione energetica	DLgs 192/05, art. 8, c. 2
Quando deve essere redatto?	E' redatto facoltativamente su richiesta dell'interessato	D.lgs 192/05, Art. 6, c. 2-bis
	E' redatto <u>obbligatoriamente</u> contestualmente alla dichiarazione di fine lavori [...] In particolare l'attestato di qualificazione è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione di cui all'articolo 3, comma 2, lettere a), b) e c), del DLgs 192/05, in questo ultimo caso limitatamente alle ristrutturazioni totali[...]	DM 26.06.2009, Allegato A, punto 8
Quando deve essere consegnato?	E' consegnato <i>[in Comune – Ndr]</i> contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata	DLgs 192/05, art. 8, c. 2
A chi deve essere consegnata?	Al Comune e al proprietario dell'edificio in forma cartacea. Il comune può richiedere la consegna della documentazione anche in forma informatica.	DLgs 192/05, art. 8, c. 3
Perché?	Chiunque sia interessato può predisporre l'AQE, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica.	D.lgs 192/05, Art. 6, c. 2-bis
	Il Comune può procedere ad accertamenti volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale <i>[relazione tecnica e AQE - Ndr]</i> entro cinque anni dalla data di fine lavori.	DLgs 192/05, art. 8, c. 4
	Il direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e dell'attestato di qualificazione energetica, di cui all'articolo 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale; l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i	DLgs 192/05, art. 15, c. 3

Redattore: Ing. Fabrizio Pisani

Domanda	Descrizione	Riferimento normativo
	provvedimenti disciplinari conseguenti.	
	Salvo che il fatto costituisca reato, il direttore dei lavori che presenta al comune la asseverazione di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la correttezza dell'attestato di qualificazione energetica o la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto o alla relazione tecnica di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, è punito con la sanzione amministrativa di 5000 euro [...]	DLgs 192/05, art. 15, c. 4

Redattore: Ing. Fabrizio Pisani

Attestato di Certificazione Energetica (ACE)

Domanda	Descrizione	Riferimento normativo
Chi può richiederlo?	La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori indipendenti ed imparziali.	DM 26.06.2009, Allegato A, punto 8.
	Il venditore o il locatore nel caso di trasferimento a titolo oneroso anche delle singole unità immobiliari	
Chi deve redigerlo?	Sono abilitati ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori i tecnici abilitati [...] Si definisce tecnico abilitato un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente. Il tecnico abilitato opera quindi all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui e' richiesta la competenza.	Dlgs 115, All. III, p.to 2
Quando deve essere redatto?	al termine della costruzione, in particolare deve essere documentata la consegna all'acquirente/conduuttore alla stipula del contratto. In particolare, nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduuttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.	Dlgs 192/05, art. 6, c. 2-ter
A chi deve essere consegnata?	All'acquirente/conduuttore.	
	Inoltre il Soggetto certificatore trasmette copia del certificato alla Regione entro i quindici giorni successivi alla consegna al richiedente dell'attestato di certificazione energetica.	
Come deve essere redatto?	Il richiedente il servizio di certificazione energetica può rendere disponibili a proprie spese i dati relativi alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Lo stesso può richiedere il rilascio dell'attestato di certificazione energetica sulla base di: <ul style="list-style-type: none"> ■ un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio o alla unità immobiliare oggetto 	DM 26.06.2009, Allegato A, punto 8.

Redattore: Ing. Fabrizio Pisani

Domanda	Descrizione	Riferimento normativo
	<p>di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ - le risultanze di una diagnosi energetica effettuata da tecnici abilitati con modalità coerenti con i metodi di valutazione della prestazione energetica attraverso cui si intende procedere. 	
	<p>Il Soggetto certificatore è tenuto ad utilizzare e valorizzare i documenti sopra indicati [AQE e diagnosi energetica – Ndr] (ed i dati in essi contenuti), qualora esistenti e resi disponibili dal richiedente. L'attestato di qualificazione e la diagnosi predetti, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dai firmatari degli stessi, sono strumenti che favoriscono e semplificano l'attività del Soggetto certificatore e riducono l'onere a carico del richiedente.</p>	DM 26.06.2009, Allegato A, punto 8.
Perché?	<p>L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.</p>	Dlgs 192/05, art. 6, c. 6
	<p>[...] L'attestato di certificazione energetica degli edifici, con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, è strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico, permette ai cittadini di valutare la prestazione energetica dell'edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi/benefici. [...]</p>	DM 26.06.2009
	<p>Il professionista qualificato che rilascia [...] un attestato di certificazione o qualificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 4, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.</p>	DLgs 192/05, art. 15, c. 1
	<p>Salvo che il fatto costituisca reato, il professionista qualificato che rilascia [...] o un attestato di certificazione o qualificazione energetica non veritieri, è punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; in questo caso l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.</p>	DLgs 192/05, art. 15, c. 2

Redattore: Ing. Fabrizio Pisani

Autodichiarazione del proprietario. Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 m² e ai soli fini di cui al comma 1bis, dell'articolo 6, del decreto legislativo, mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che:

- l'edificio è di classe energetica G;
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti;

Entro quindici giorni dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne trasmette copia alla Regione.

L'origine di tutti i dubbi

1-bis. Fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali (DM 26.06.2009 – NdR) per la certificazione energetica degli edifici, [...], l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato ai sensi dell'articolo 8, comma 2

1-ter. Trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali (DM 26.06.2009 – NdR), l'attestato di qualificazione energetica [...] perdono la loro efficacia **ai fini di cui al comma 1-bis.**

In definitiva l'AQE, ad oggi, non è abrogato o annullato dall'Attestato di certificazione energetica (ACE): è mantenuto "in vita" con una proprio ruolo a fianco dell'ACE sia il DM 26.06.2009, che detta le linee guida per la certificazione energetica, sia dalla normativa successiva (DM 28/2011).

Nella fase transitoria, conclusa proprio con l'emanazione del DM 26.06.2009, le funzioni che la normativa attribuiva all'ACE potevano essere svolte dall'AQE, oggi ciascun attestato svolge le proprie.