VareseNews

# Certificazione energetica: perchè serve, cosa fare

**Pubblicato:** Martedì 30 Aprile 2013

*Lo **sportello Virtuale** di questo mese, a cura di **Aiac**, si occupa di **Certificazione energetica**. L'associazione degli amministratori di condominio varesina ha scelto due esperti per rispondere alle principali domande su questo nuovo attestato ormai diventato obbligatorio nelle case.*
*Se vi restano altre curiosità, come sempre ponete le domande nei commenti: l' Sportello Virtuale vi risponderà direttamente lì.*

Il patrimonio immobiliare italiano è costituito per la maggior parte da condomìni che, ovviamente, trovano maggior espressione nella realtà degli agglomerati urbani. L'elevata concentrazione di alloggi in condomini nelle città, contribuisce però all'aumento esponenziale dell'inquinamento delle aree urbane. A concorrere a questo grave danno ambientale sono principalmente le emissioni da combustione di prodotti fossili (che bruciano derivati del petrolio) quindi fabbriche, auto, ma anche e soprattutto le caldaie dei nostri riscaldamenti.

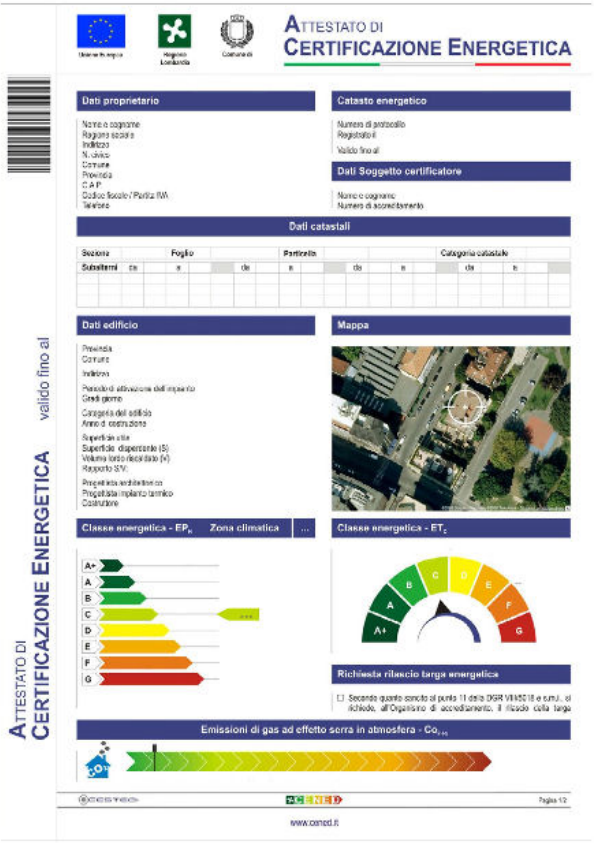
Per capire meglio, soprattutto dal punto di vista tecnico, ma anche pratico, cosa cambia per il comune cittadino e in particolare per l'utenza dei tanti Condomini, ovvero sapere che cosa dobbiamo fare per migliorare l'ambiente in cui viviamo anche nel nostro piccolo, l'Amministratore di Condominio Andrea Leta di A.I.A.C. ha interpellato due professionisti che operano da anni nel settore delle costruzioni, dediti con particolare sensibilità alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, rivolgendo loro domande specifiche per capire quali passi siano necessari per migliorare il nostro clima abitativo e quindi l'ambiente. L'Arch. Giovanni Luca Lanzo e L'Arch. Marco Melino ci spiegano quindi quali sono i principali interventi, consigliati o obbligatori, da fare nei condomini, ma anche nelle case singole, e gli obblighi di Legge ad essi connessi.

**Che cos'è la certificazione energetica? E' obbligatoria per tutti?**
La Certificazione Energetica, o meglio l'**Attestato di Certificazione Energetica (chiamato d'ora in avanti semplicemente ACE)** sostanzialmente è una sorta di "pagella" che informa il proprietario di un immobile sul consumo del suo edificio, suggerisce eventuali interventi per migliorarne il risparmio energetico e rendere pertanto più trasparente il mercato immobiliare. Un po' come è successo con gli elettrodomestici che sono stati classificati in funzione della loro classe (A-B-C…). Per gli edifici esistenti, la certificazione è obbligatoria in caso di compravendita o di locazione ed è a carico del

proprietario o di chi vende.

**Un condominio ha l'obbligo di fare redigere un ACE?**
Un condominio (o anche una casa singola) non ha obbligo di fare redigere un ACE se non nel caso di compravendite o locazioni (anche singole), oppure se non si interviene con opere di manutenzione straordinaria dell'involucro o dell'impianto. Tali ACE vengono incaricati direttamente dai singoli proprietari al momento del bisogno (e non dall'Amministratore). Nel caso di lavori condominiali che intervengono sull'involucro (es. nuovo cappotto, nuovi serramenti, etc.), o sul riscaldamento (nuova caldaia, installazione di valvole termostatiche), si rende invece necessario predisporre l'ACE a livello condominiale e intervenire con le opere di miglioramento energetico come da normativa.

**Quindi in un condomino devo richiedere un'ACE in privato o serve un'ACE a livello condominiale?**
Sostanzialmente sì: un singolo proprietario in caso di vendita o affitto, se non presente un ACE condominiale deve rivolgersi a un suo tecnico Soggetto Certificatore iscritto al relativo albo, per redigere un proprio ACE (costo medio per appartamento circa € 300 oltre oneri di Legge) del proprio appartamento. Nel caso invece di lavori che interessano tutto il condominio (esempio sostituzione del generatore, nuove valvole termostatiche, cappotto esterno, etc.) sarà redatto un unico ACE per tutto il condominio, con indicazione di ogni subalterno di proprietà. In caso di vendita/locazione sarà quindi possibile consegnare un unico ACE per l'intero condominio.




**C'è da fidarsi delle certificazioni a basso costo che si trovano su internet?**
Purtroppo sul web si trova di tutto e ormai la corsa al massimo ribasso ha fatto grandi vittime anche tra i certificatori. Un buon certificatore deve innanzitutto recarsi presso l'immobile, effettuare un rilievo metrico, fotografico, visionare e richiedere la documentazione catastale, della caldaia e dei sistemi di emissione (spesso condominiali). Successivamente deve ricostruire graficamente la planimetria dell'appartamento al fine di calcolare tutte le superfici disperdenti, verificare e misurare tutti i serramenti, verificare e misurare tutti gli elementi di ombreggiatura e mettere il tutto nel software regionale del Cened per generare la certificazione. In sostanza un lavoro di almeno 2-3 giorni senza considerare il reperimento e l'analisi delle schede tecniche degli impianti e la prova fumi da richiedere

al manutentore della caldaia. Diffidate pertanto da professionisti che dicono di fare tutto questo per poche decine di euro! Spesso accade che oltre all'ACE "obbligano" l'ignaro cittadino a fare redigere altre pratiche e quindi a pagare altre inutili consulenze. Una certificazione errata significa dovere rifare l'atto dal notaio, con ulteriori rischi conseguenti di natura civile e anche penale.

**Ma per un condominio esistente, quali interventi sono necessari per adeguarsi alla normativa?**
Al momento la normativa regionale, per condomini esistenti, prevede l'installazione di valvole termostatiche su ogni singolo termosifone con contabilizzatore del consumo dello stesso. In sostanza, al fine di cercare di ridurre i consumi, saranno installati (molti condomini in Varese sono già dotati) delle valvole per ogni calorifero, munite di un sensore e di un'antenna che trasmette il reale consumo dello stesso. In questo modo è possibile aumentare al massimo la resa di un termosifone o spegnerlo quasi completamente se si va in vacanza risparmiando qualcosa. Il consumo non sarà reale come in un impianto autonomo, in quanto sarà presente sempre una quota "scoperta" condominiale da ripartire verso chi abita in zone con maggiori dispersioni termiche (sottotetto o piano terra).

**Per un condominio quindi, quali interventi migliorativi si consiglia di fare per risparmiare sul riscaldamento e quindi anche inquinare meno?**
I principali interventi migliorativi consigliati, oltre a quello obbligatorio precedentemente trattato, possono configurarsi come segue:
Allacciarsi a un impianto di TELERISCALDAMENTO se presente nelle vicinanze: si "rottama" la vecchia caldaia (con tutti gli oneri manutentivi e pericoli di incendio che comporta!) e ci si allaccia direttamente alla rete comunale (se si è fortunati ad abitare nelle vicinanze: a Varese per esempio molti condomini in viale Borri / Tamagno sono già serviti da anni dal gestore Varese Risorse). In sostanza il teleriscaldamento sfrutta un'unica centrale (che dovrebbe essere altamente tecnologica e quindi più ecologica) per una vasta area, servendo acqua calda per riscaldamento e sanitaria direttamente a ogni abitazione, proprio come funziona già con il gas o l'acqua potabile. In alternativa valutare la sostituzione sia della vecchia caldaia con una nuova ad alta efficienza che in contemporanea delle pompe di circolazione con quelle a portata variabile.
Sostituzione dei serramenti: molti condomini risalgono al "Boom edilizio" degli anni 60-70-80 e presentano quindi ancora caratteristiche costruttive dell'epoca. La sostituzione dei serramenti è il lavoro più immediato che può non necessariamente coinvolgere l'intero condominio, ma anche un singolo appartamento. E' il caso di pensare a nuovi serramenti a taglio termico, con vetri doppi o tripli con gas all'interno, bassi emissivi (non fanno uscire il caldo), isolamento del cassonetto, etc. una spesa detraibile che si ripercuote con vantaggi immediati di comfort acustico e termico. Ciò vale anche se montati ovviamente a regola d'arte, ovvero evitando infiltrazioni e spifferi.
Creazione di un cappotto esterno: sempre nel caso di interventi manutentivi sulla facciata, è consigliabile "ripensare" l'intervento aggiungendo uno spessore isolante adeguato per migliorare la resistenza termica delle murature, un intonaco non-plastico, ma ad alto potere traspirante (altrimenti si possono formare muffe da condensa interne).
Isolare il tetto o il piano terra: il calore tende a salire e se l'ultimo piano ha un tetto "vecchio stile" non isolato, tutto il caldo prodotto ( e già pagato) se ne va dal tetto! E' assolutamente fondamentale sostituire il manto di copertura con uno ad alto isolamento termico, oppure intervenire nel sottotetto con prodotti isolanti ad alta efficienza.
Eliminare i boiler elettrici e allacciarsi all'acqua calda sanitaria del nuovo impianto centralizzato (teleriscaldamento o caldaia centrale).

**Tutti questi interventi sono detraibili?**
Gli interventi di cui sopra devono essere effettuati seguendo le direttive della normativa regionale e nazionale, con redazione di ACE e possono essere detratti al 55% in 10 anni, per ora per lavori eseguiti fino al prossimo giugno. In sostanza il gioco vale la candela: spesso si preferisce buttare via migliaia di euro in riscaldamento, quando invece con minimi investimenti in pochi anni (5-6) li ho già ammortizzati, ma con vantaggi fruibili già nell'immediato. Per maggiori delucidazioni sulle modalità di detrazione è consigliabile visionare direttamente l'aggiornato sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per qualsiasi ulteriore questione gli Arch. Giovanni Luca Lanzo e Arch. Marco Melino sono disponibili scrivendo a info@architre.net o visionando il sito www.melino.it

### Gli altri articoli dello sportello virtuale

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it