Certificazione energetica degli edifici

5 Giugno 2015

Nei mesi scorsi sono circolate alcune bozze dei testi dei provvedimenti nazionali che, in recepimento della Direttiva 2010/31/UE, andranno a fissare i nuovi requisiti minimi che gli edifici dovranno rispettare in termini di efficienza energetica, superando l'attuale quadro normativo di riferimento, anche a livello regionale.
L'aspetto di primaria rilevanza è dato dall'entrata in vigore dei provvedimenti, che dovrebbe scattare, stando appunto alle bozze, a partire dal prossimo 1° luglio.
Regione Lombardia ha intenzione di recepire integralmente le disposizioni nazionali, senza prevedere una nuova normativa di livello regionale.
Pertanto è presumibile che anche in Lombardia, a partire dal 1° luglio 2015, cambieranno le regole del gioco per quanto concerne la certificazione energetica degli edifici.
Il decreto ministeriale sui requisiti minimi degli edifici (che fissa le modalità di calcolo delle prestazioni energetiche e dell'utilizzo delle fonti rinnovabili) introduce alcune novità, a partire dai servizi energetici da considerare nel calcolo della prestazione dell'edificio: oltre, infatti, ai servizi per riscaldamento, ventilazione, acqua calda sanitaria (per il settore residenziale) e illuminazione (solo per il settore non residenziale), si aggiungono anche quelli relativi al raffrescamento (per il settore residenziale) e agli ascensori e scale mobili (solo per il settore non residenziale).
Un'altra novità è rappresentata dall'introduzione di due livelli di ristrutturazione da cui discenderanno requisiti minimi differenti: saranno infatti considerate ristrutturazioni importanti di primo livello quando l'intervento interessa l'involucro edilizio (> 50% della superficie disperdente) e comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico e ristrutturazioni importanti di secondo livello quando l'intervento interessa l'involucro edilizio (> 25% della superficie disperdente), ma non necessariamente l'impianto termico.
Tra le novità più rilevanti, inoltre, si segnala quella rappresentata dello strumento dell'edificio di riferimento: la sua funzione è quella di creare un riferimento, appunto, sia in sede progettuale che in sede di classificazione energetica rispetto all'edificio che si sta costruendo o ristrutturando.
La verifica del rispetto dei requisiti in sede progettuale avverrà quindi confrontando le prestazioni dell'edificio reale rispetto a quelle dell'edificio di riferimento.
Allo stesso modo l'edificio di riferimento sarà utilizzato per la costruzione della scala di classificazione, sulla base della quale sarà attribuita all'edificio reale la classe energetica di appartenenza: il passaggio "epocale" sarà quindi la transizione da una classificazione a soglie fisse ad una classificazione a soglie variabili, determinate a partire dalle caratteristiche dell'edificio reale.
Da questa impostazione scaturisce la richiesta fatta da ANCE Lombardia ad ANCE, in diverse sedi, e da ANCE riportata al Ministero competente, secondo cui sarebbe necessario prevedere nomi e simboli diversi, rispetto all'attuale classificazione.
Come emerge chiaramente, una classe energetica del tutto simile a quella attualmente in vigore, ma che per essere determinata considera servizi energetici nuovi e che è attribuita su scale di classificazione variabili non deve essere confusa con quella che attualmente è attribuita (determinandone, quindi, il prezzo di vendita) all'edificio realizzato oggi.
Un'ulteriore novità è rappresentata dalla definizione di edificio a energia quasi zero. Il decreto sui requisiti minimi lo definirebbe come "l'edificio che rispetta tutti i requisiti previsti al 2019/21 (secondo una tabella di riferimento) e gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili (attualmente previsti dalla normativa nazionale)".
In Regione Lombardia, quindi, a partire dal 1° gennaio 2016 i nuovi edifici dovranno con ogni probabilità rispettare requisiti minimi ancora più stringenti di quelli che entreranno in vigore il prossimo 1° luglio 2015.

A livello nazionale, tali valori entreranno in vigore al 1° gennaio 2019 per i nuovi edifici pubblici e al 1° gennaio 2021 per gli edifici privati.
Se entrambi i decreti ministeriali dovessero entrare in vigore dal 1° luglio 2015, a tutti i contratti di compravendita e di locazione a partire da quella data dovrà essere allegato un attestato di certificazione energetica di “nuova generazione”.