



Associazione Liberi Amministratori Condominiali

SEDE DI BOLOGNA

- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -

gruppo ASCOM Bologna

Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna

Tel 051/ 648.74.11 Fax 051/648.78.22

*** * ***

IL PRESIDENTE

ANDREA TOLOMELLI*

BREVI OSSERVAZIONI

in punto di

“Risparmio energetico e Certificazione energetica”

Decreto Legislativo N° 192 del 19 agosto 2005,

novellato dal

Decreto Legislativo N° 311 del 29 dicembre 2006”

Per

Il Convegno ALAC – Sede di Ancona del 14 giugno 2008

Il Convegno ALAC – Sede di Bologna del 20 giugno 2008



A) Maggioranze deliberative per gli interventi condominiali volti al risparmio energetico; B) Certificazione energetica – tempistiche; C) Ambito d’applicazione. D) Regione Emilia Romagna – stralcio normativo; E) Considerazioni conclusive sulla Certificazione Energetica.

**libero professionista, giurista consulente per le questioni condominiali*

- Amministratore di beni immobili -

Presidente dell’Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna

Vice Presidente Nazionale

Studio Tolomelli s.r.l.

40137 - Bologna,

12 d/e via Beniamino Gigli - tel. 051 / 44.41.38 – fax 051/44.51.147

info@studiotolomelli.fastwebnet.it - www.studiotolomelli.it

A) Maggioranze deliberative per gli interventi condominiali volti al risparmio energetico.

A norma dell'articolo 16 del Decreto Legislativo N° 192 del 19 agosto 2005, come novellato dal Decreto Legislativo N° 311 del 29 dicembre 2006:

“Il comma 2 dell'articolo 26 della Legge 9 gennaio 1991, n° 10 è sostituito dal seguente : Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 (Art. 1 – Finalità: Il presente decreto stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, contribuire e conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico...) individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali”.

Testo originario dell'art. 26, comma 2, Legge N° 10/91 - sostituito come

sopra:

“Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli stessi ed all'utilizzazione di fonti di energia di cui all'articolo 1, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 (coibentazioni, installazione di nuovi generatori, installazione di pompe di calore, installazione di apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e di calore, installazione di impianti fotovoltaici, installazione di sistemi di controllo integrati e di contabilizzazione differenziata dei consumi, trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti da più unità immobiliari, con determinazione dei consumi per le singole unità immobiliari (lettera g), installazione di sistemi di illuminazione ad alto rendimento anche nelle aree esterne) sono valide le deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali”.

Art. 26, comma 5, Legge N° 10/91- invariato:

“Per le innovazioni relative a sistemi di termoregolamentazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'Assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile”.

o o o

A norma del secondo comma dell'articolo 26 Legge 10/91, come novellato dal Decreto Legislativo N° 311 del 29 dicembre 2006, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, all'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili, alla diversificazione energetica ed a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, individuati attraverso un Attestato di Certificazione Energetica o una Diagnosi Energetica, redatti da un tecnico all'uopo abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la "*maggioranza semplice*" delle quote millesimali.

A parere dello scrivente, è corretto interpretare la suddetta nuova novella assumendo per deliberabili dall'Assemblea dei condomini tutti quegli interventi volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili - riconosciuti tali da una preventiva valutazione tecnica - votati con la **maggioranza delle quote millesimali, intendendo per "*maggioranza semplice*" la sola maggioranza delle quote millesimali dei partecipanti al Condominio, pertanto, 501 millesimi su mille.**

Si ritiene infatti che, la dizione "*semplice*", stia a chiarire che ci si debba riferire alla sola maggioranza di quote in deroga così al principio generale in materia di Condominio della c.d. "*doppia maggioranza*", per "*teste*" e per "*valore*".

Nel contempo, sempre ad avviso dello scrivente, non può condividersi l'opinione di quegli autori¹ che, vogliono intendere la novella dizione di "*maggioranza semplice*" come maggioranza di cui all'articolo 1136, 3° comma c.c. - un terzo dei partecipanti al Condominio che rappresenti un terzo del valore dell'edificio - in quanto, opinione non suffragata ed anzi contraria alla stessa formulazione legislativa. Difatti, l'articolo 1136 c.c. nel prevedere una doppia maggioranza, per

¹ Correale, citato in Nunzio Izzo - Immobili e diritto maggio 2007.

“*teste*” e per “*valore*”, non può, di perse, definirsi maggioranza semplice, nonostante la giurisprudenza abbia talvolta equivocato riferendosi, nell’ambito di sentenze, alla “*maggioranza semplice di cui all’articolo 1136, terzo comma, c.c.*”. Tale *quorum* può, più propriamente, intendersi come generale e residuale, posto che, trova applicazione, all’Assemblea di seconda convocazione, per le materie per le quali non è riservato un *quorum* deliberativo speciale (quarto e quinto comma dell’articolo 1136 c.c.² e terzo comma dell’articolo 1138 c.c.³).

Del pari, non è condivisibile altra opinione emersa in dottrina⁴ volta ad inquadrare la “*maggioranza semplice*” di cui al citato art. 26, 2° comma, nell’ambito della maggioranza delle “*teste*” intervenute all’Assemblea che rappresenti nel contempo la maggioranza del valore millesimale (sostanzialmente il *quorum ex art. 1136, 2° comma c.c.*). Quest’ultima tesi elide notevolmente l’intento del Legislatore di agevolare l’adozione di tutte quelle opere generalmente volte al risparmio energetico, attraverso la riduzione del necessario quoziente deliberativo; operazione che ha contraddistinto vari interventi legislativi nell’ambito condominiale, aventi ad oggetto la promozione di opere di pregnante utilità sociale. Difatti, assumendo che, tali interventi possono essere deliberati con la maggioranza degli intervenuti all’Assemblea e del valore millesimale, si cade

² **Art. 1136 c.c.**

(4) Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

(5) Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio

³ **Art. 1138 c.c.**

... Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136.

⁴ Antonio Nucera, in Archivio Locazioni e Condominio 03/2008.

nell'errore di ritenere, gli stessi, per conseguenza logico giuridica, quali innovazioni che, in assenza dei benefici introdotti dalla normativa sul risparmio energetico, si sarebbero potuti deliberare solo con il più alto *quorum* innovativo ex art. 1136, 5° comma c.c. (ovverosia, con la maggioranza dei partecipanti all'Assemblea che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio).

Non si può, poi, nemmeno aderire all'interpretazione della norma in commento, data da altri autori che intendono tale "*maggioranza semplice*" come la maggioranza delle quote millesimali degli intervenuti all'Assemblea⁵, in quanto ciò andrebbe ad abbassare eccessivamente i *quorum* deliberativi: difatti se, all'Assemblea condominiale (di seconda convocazione, ove il *quorum* costitutivo si "*appiattisce*" su quello deliberativo) intervengono condomini con pochi millesimi, questi potrebbero, secondo siffatta ultima interpretazione, deliberare, a semplice maggioranza di quote costituite in sede assembleare, interventi anche estremamente onerosi, vincolando tutti gli altri condomini. E' da ritenersi infatti che, nemmeno le pregnanti ragioni sociali di riduzione dei consumi energetici, alla base del provvedimento in commento, potrebbero giustificare un così forte abbassamento dei *quorum* deliberativi, ammissibile, viceversa, nel caso di installazione di sistemi di termoregolamentazione e contabilizzazione del calore, che rimangono disciplinati dal quinto comma dell'articolo 26 legge 10/91, in virtù del quale, per i suddetti interventi, **l'Assemblea dei condomini decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.**

Quest'ultimo disposto è stato interpretato dalla giurisprudenza e dalla dottrina espressasi in materia, individuando **la maggioranza deliberativa nella maggioranza degli intervenuti all'Assemblea** (*id est "teste"*)⁶.

⁵ Nunzio Izzo, in Immobili e diritto maggio 2007.

⁶ Triola, Il Condominio, Giappichelli editore – Torino.

Al riguardo, è significativa la sentenza del Tribunale di Roma N° 39236 del 11 dicembre 2000, a mente della quale: *“per le innovazioni relative all’adozione di sistemi di termoregolamentazione e contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo registrato, l’Assemblea condominiale decide con il voto favorevole della maggioranza dei presenti senza alcun riferimento alle quote millesimali”*.

La proposta interpretazione della *“maggioranza semplice”* di cui al secondo comma dell’articolo 26, come mera maggioranza millesimale, trova, dunque, anche conforto nel mantenimento della originaria formulazione del quinto comma del medesimo articolo, ove si prevede l’adozione *“a maggioranza”*, di quei sistemi di termoregolamentazione e contabilizzazione del calore, continuandosi a rapportare quest’ultima alla maggioranza delle *“teste”* dei condomini presenti all’Assemblea; tesi, tra l’altro, suffragata in sede giudiziaria. Il più basso *quorum* deliberativo nel caso di interventi volti all’adozione di sistemi di termoregolamentazione e contabilizzazione, può ben essere giustificato dal fatto che, tali opere permettono di dare misura certa ai singoli consumi di calore a differenza del sistema millesimale che, per quanto ben calibrato, comporta, pur sempre, una ripartizione su base empirica. Difatti, innanzi al prospettarsi di un sistema certo di riparto dei consumi è difficilmente tollerabile la permanenza di un sistema incerto.

Ad ogni buon conto, è importante sottolineare come l’adozione del suddetto *“quorum agevolato”* è stata, in sede di riforma, inscindibilmente collegata alla preventiva valutazione tecnica dell’intervento oggetto di delibera. Costituisce, così, un’importante modificazione rispetto al testo dell’originario art. 26, l’introduzione dell’espresso riferimento all’individuazione e valutazione tecnica dell’intervento, attraverso una c.d. Attestazione di Certificazione Energetica o

Diagnosi Energetica, a “*firma*” , di un tecnico abilitato, che deve sussistere all’atto della delibera affinché possa beneficiarsi del *quorum* deliberativo ridotto. La suddetta specificazione si è resa necessaria a seguito di una costante giurisprudenza che, in vigenza dell’originario art. 26, in riferimento alle ipotesi di trasformazione di impianti centralizzati in più autonomi, intese applicabile il *quorum* ridotto anche nell’assenza, al momento della votazione, di una valutazione tecnica che acclarasse la previsione di risparmio energetico a seguito delle opere oggetto di delibera.

o o o

B) Certificazione energetica tempistiche

A norma dell’articolo 6 del decreto legislativo N° 192 del 19 agosto 2005,

come novellato dal decreto legislativo N° 311 del 29 dicembre 2006:

“1. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all’articolo 3, comma 2, lettera a sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica

*1 bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con **la seguente gradualità temporale e con onere a carico del venditore** o con riferimento al comma , del locatore:*

- a) **a decorrere dal 1 luglio 2007**, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadri, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell’intero immobile;*
- b) **a decorrere dal 1 luglio 2008**, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadri, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell’intero immobile, con esclusione delle singole unità immobiliari;*
- c) **a decorrere dal 1 luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.***

*1 ter. **A decorrere dal 1 gennaio 2007**, l’attestato di certificazione energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare interessata, conforme a quanto stabilito dall’articolo 6, è **necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura**, sia come sgravi o contributi a carico di fondi pubblici o della*

*generalità degli utenti , finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile, dell'edificio o degli impianti.
1 quater.*

2. La certificazione per gli appartamenti in Condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:

- a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;*
- b) sulla valutazione di altro appartamento rappresentativo dello stesso Condominio e della stessa tipologia.*

Commento: di conseguenza, la certificazione energetica dovrebbe essere del singolo appartamento, che nel caso di Condominio con riscaldamento centralizzato, potrebbe fondarsi sulla certificazione comune dell'intero edificio

2. bis.

3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di beni immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica detto attestato è allegato all'Atto di trasferimento a titolo oneroso, o in copia autentica.

4. Nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica,, detto attestato è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

5. l'Attestato relativo alla certificazione energetica,....., ha validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

6. l'Attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica proprio dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i 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.

.....”

o o o

C) Ambito d'applicazione

A norma dell'articolo 3 del decreto legislativo N° 192 del 19 agosto 2005, come novellato dal decreto legislativo N° 311 del 29 dicembre 2006:

“ Il presente decreto si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:

- a) alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione, e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti con le modalità ed eccezioni previste ai commi 2 e 3.

2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'articolo 4, è prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo d'intervento. A tal fine, sono previsti diversi gradi di applicazione:

a) Una applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di:

- 1) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore ai 1000 metri quadri;
- 2) **demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore ai 1000 metri quadri.**

b) Una applicazione integrale, ma limitata al solo appartamento dell'edificio nel caso lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente.

c) Una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su quelli esistenti:

- 1) ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, all'infuori di quanto già previsto dalla lettera a) numero 1.
- 2) Nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti.
- 3) Sostituzione di generatori di calore.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- a) Gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio **nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico ed artistici.**

o o o

D) Regione Emilia Romagna, Stralcio Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici (delibera 4 marzo 2008)

“Articolo 3 –disposizioni generali – Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici.

I requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti (di cui all’Allegato 2) si applicano alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi.. :

- a) **una applicazione integrale nel caso di edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadri.**
- b) **Una applicazione integrale ma limitata al solo ampliamento dell’edificio nel caso che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell’edificio esistente e comunque in tutti i casi in cui l’ampliamento sia superiore agli 80 metri quadri.**
- c) **Una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti non ricadenti nelle tipologie di cui alle lettere a) e b) precedenti, quali**
 - **Ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio non risulti superiore al 20% di quello esistente e comunque in tutti i casi in cui l’ampliamento sia inferiore agli 80 metri quadri.**
 - **Ristrutturazione totale o parziale di edifici esistenti di superficie utile non superiore a 1000 metri quadri.**
 - **Manutenzione straordinaria dell’involucro edilizio.**
 - **Recupero di sottotetti per finalità d’uso.**
 - **Nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici esistenti.**
 - **Sostituzione di generatori di calore.**

3 – 6 Sono esclusi dell’applicazione dei requisiti minimi del presente Atto le seguenti categorie di edifici ed impianti:

- *Gli immobili ricadenti nell’ambito della disciplina della parte seconda e dell’articolo 136, comma 1 lettera b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N° 42, recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nonché quelli di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale individuati dalla pianificazione urbanistica (ai sensi dell’articolo A – 9 , commi 1 e 2, Allegato Legge Regionale 20/2000), **nel caso in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico artistici.***
- *I fabbricati industriali, agricoli, non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati in virtù delle particolari esigenze del processo produttivo*
- *I fabbricati isolati con superficie utile o totale inferiore ai 50 metri quadri.*
- *Gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell’edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante per usi energetici tipici del settore civile*

Art. 5 – disposizioni generali – Certificazione Energetica degli Edifici: Ambito di applicazione

5 – 1 Gli interventi di cui al punto 3.1 lettera a) del presente Atto (edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadri) debbono essere dotati al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.

5 – 2 L'Attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere rispettivamente a carico del venditore e del locatore:

- A decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;
- A decorrere dal 1° luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;
- A decorrere dal 1° luglio 2010 agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data.

5 – 7 L'Attestato di certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto

5 – 9 L'Attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica nei termini seguenti:

- Ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
- Ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione dell'acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di rendimenti più alti di almeno 5 punti rispetto ai sistemi preesistenti;
- Ad ogni intervento di ristrutturazione o sostituzione di componenti o apparecchi che possano ridurre la prestazione energetica dell'edificio;
- Facoltativo in tutti gli altri casi.

5 – 10 L'Attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio e degli impianti, i valori vigenti a norma di legge i valori di riferimento o classi prestazionali 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.

5 – 14 Sono escluse dalle disposizioni relative alla certificazione energetica le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- Gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1 lettera b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N° 42, recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio,

nonché quelli di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale individuati dalla pianificazione urbanistica (ai sensi dell'articolo A – 9 , commi 1 e 2, Allegato Legge Regionale 20/2000), nel caso in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico artistici.

- *I fabbricati industriali, agricoli, non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati in virtù delle particolari esigenze del processo produttivo*
- *I fabbricati isolati con superficie utile o totale inferiore ai 50 metri quadri.*
- *Gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante per usi energetici tipici del settore civile*

Definizioni:

Attestato di Certificazione Energetica : Documento rilasciato da un soggetto accreditato, comprendente i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio e degli impianti, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento o classi prestazionali 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.

Attestato di Qualificazione Energetica : Documento redatto da tecnici abilitati, in riferimento ai propri ambiti di competenza e asseverato dal Direttore dei Lavori, attestante la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle norme di riferimento vigenti . L'Attestato di Qualificazione Energetica può essere utilizzato ai fini della Certificazione Energetica degli edifici.

Diagnosi Energetica: Procedura sistematica volta a fornire un adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività e/o impianto industriale o di servizi pubblici o privati, ad individuare o quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi – benefici e riferire in merito ai risultati.

Manutenzione Ordinaria : Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

Manutenzione Straordinaria : Opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Interventi di Restauro o Risanamento Conservativo degli Edifici : Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano d'estinazioni d'uso con essi compatibili,. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'i inserimento degli

elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi di Ristrutturazione edilizia : Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio , l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi aree di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

Involucro edilizio : Insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano l'edificio.

Interventi di ristrutturazione di un impianto termico : Interventi rivolti a trasformare l'impianto termico mediante un insieme sistematico di opere che comportino la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali e viceversa, nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio nel caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dell'impianto termico centralizzato.

”

o o o

E) Considerazioni conclusive sulla Certificazione Energetica

Alla luce delle odierne disposizioni legislative, pare corretto intendere la **Certificazione Energetica quale documento afferente alle singole unità immobiliari costituenti il Condominio**, e pertanto rientrante nell'ambito delle competenze ed operatività del singolo condomino.

Del pari, è da osservare come tale Certificazione deve prendere in considerazione e valutare anche componenti di proprietà comune, rispetto ai quali, tra l'alto, si potranno delineare e “consigliare” i più incisivi interventi volti al conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico.

A fronte anche di ragioni di “*economicità sostanziale*” all’interno del sistema Condominio, potrà affrontarsi il problema disponendo, in sede assembleare, incarico ad un tecnico abilitato per una perizia degli elementi comuni ai fini della Certificazione Energetica. Da tale valutazione potranno, poi, attingere i singoli per la vera e propria Certificazione Energetica, dei propri immobili, sempre a cura di tecnico all’uopo abilitato, su incarico specificatamente conferito dai singoli (o a fronte di mandato plurimo dei diversi proprietari).

Dato il 13 giugno 2008 dallo Studio in Bologna