

Capitolo 1

QUESITI GENERALI

1.1. Che cos'è la Certificazione Energetica degli edifici?

La Certificazione Energetica è l'insieme di operazioni svolte attraverso una metodologia di calcolo standardizzata (definita univocamente dalle UNI TS 11300) che permette di definire la prestazione energetica di un immobile e allo stesso tempo di individuare i possibili interventi da attuare al fine di migliorare tale prestazione energetica.

La Certificazione Energetica consente quindi all'utente di conoscere le caratteristiche energetiche oggettive del proprio edificio e la conseguente efficienza, proprio come ad oggi si conosce la prestazione energetica di un elettrodomestico. Il documento di Certificazione Energetica si distingue pertanto da una diagnosi energetica (procedura di calcolo maggiormente onerosa) la quale consente di individuare puntualmente gli elementi "malati" dell'edificio e le conseguenti soluzioni migliorative, attentamente valutate sotto il profilo costi-benefici.

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE.

L'attestato energetico o "Attestato di Certificazione Energetica" è il documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in una apposita classe di appartenenza. Più è bassa la lettera associata all'immobile, maggiore è il suo consumo energetico.

L'attestato di certificazione energetica ha validità di 10 anni e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

1.2. A quale normativa occorre far riferimento sul territorio della Regione Calabria per il calcolo della prestazione energetica degli edifici e per la Certificazione Energetica?

La Regione Calabria non ha ancora legiferato in materia. Pertanto, la prestazione energetica dell'edificio ai fini della Certificazione Energetica deve essere determinata sulla base di una valutazione standard, secondo quanto previsto dalle norme nazionali e dalle Norme Tecniche UNI TS 11300.

1.3. Come si effettua una certificazione energetica?

La procedura per effettuare una certificazione energetica prevede alcuni passaggi obbligatori che ogni tecnico dovrebbe compiere. Di seguito si descrive la procedura avvalendosi del metodo di calcolo da rilievo sull'edificio o standard e quindi valida per edifici esistenti.

Prima di richiedere la prestazione il committente dovrebbe munirsi, su richiesta dello stesso tecnico, di alcuni documenti necessari alla compilazione dell'attestato:

- 1) Visura catastale dell'edificio o, in alternativa, tutti i dati catastali che lo caratterizzano;*
- 2) Estremi del proprietario dell'immobile, che potrebbero non coincidere con gli estremi del committente stesso;*
- 3) Planimetria, meglio se catastale, dell'edificio;*
- 4) Libretto d'impianto (riscaldamento autonomo) o di centrale (riscaldamento centralizzato), nel caso l'edificio fosse provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas.*

Consegnati tali documenti, il tecnico, la cui commissione di redazione dell'attestato lo rende soggetto certificatore, è tenuto ad effettuare un sopralluogo da cui dovrà evincere i seguenti dati caratteristici della prestazione energetica dell'edificio:

- 1) Stratigrafia e spessore delle pareti esterne ed interne, del solaio e della pavimentazione dell'edificio;*
- 2) Dati geometrici e caratteristiche costruttive degli infissi, distinguendo sia i dati relativi al telaio che quelli relativi alle superfici vetrate;*
- 3) Dati geometrici e termofisici caratteristici delle porte interne ed esterne;*
- 4) Dati caratterizzanti gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento, qualora presenti, con particolare attenzione al sistema di produzione del calore o del raffrescamento, sistema di distribuzione, sistema di regolazione e sistema di emissione dell'impianto;*
- 5) Verifica dei dati geometrici riportati in planimetria o ricostruzione della planimetria, qualora quest'ultima non fosse stata resa disponibile, con particolare attenzione ai vani adiacenti alle pareti perimetrali esterne, ai vani confinanti superiormente ed inferiormente all'edificio, ad oggetti, ostacoli ombreggianti, edifici nelle adiacenze, orientamento e ponti termici rilevabili.*

Una volta raccolti tutti i dati, sia forniti dal committente, sia raccolti durante il sopralluogo, il soggetto certificatore, attraverso uno dei software certificati dal Comitato Termotecnico Italiano, potrà svolgere con la massima attenzione i calcoli necessari per la determinazione degli indici di prestazione energetica relativi a riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria, la cui somma determina l'indice di prestazione energetica globale, la classe energetica, e il fabbisogno di energia primaria per il raffrescamento dell'edificio relativa alla sola prestazione dell'involucro che determina la sua qualità da raffrescamento.*

In ultima battuta, ma con maggiore attenzione e scrupolosità, dovrà dedicarsi all'individuazione di quegli interventi migliorativi, individuando quantomeno un intervento sull'involucro ed uno sull'impianto, con il risultato di determinare una prestazione energetica raggiungibile. Tale studio dovrà tenere conto non solo degli indici di prestazione, ma anche del tempo di ritorno caratteristico di ogni singolo intervento e della totalità degli interventi consigliati.

** La valutazione della qualità prestazionale dell'involucro volta a contenere il fabbisogno per la climatizzazione estiva è facoltativa nel caso di singole unità immobiliari ad uso residenziale di superficie utile inferiore o uguale a 200 m² che utilizzino il metodo di calcolo semplificato di cui al punto 3 del paragrafo 5.2 dell'Allegato A al D.M. 26 giugno 2009, "Linee Guida Nazionali sulla Certificazione Energetica degli Edifici".*

Capitolo 2

REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

2.1. Che cosa si intende per fabbricato isolato?

Per fabbricato isolato si intende un edificio che non condivide le proprie strutture esterne con altri edifici; nel caso di edifici residenziali si intendono quali fabbricati isolati case disseminate sul territorio comunale a distanza tale tra loro da non poter costituire nemmeno un nucleo abitato.

2.2. Che cosa si intende per fabbricato isolato con superficie utile inferiore a 50 metri quadrati?

Per fabbricato isolato con superficie utile inferiore a 50 mq si intende un edificio avente le caratteristiche elencate nella FAQ precedente (2.1) con superficie netta calpestabile riscaldata inferiore a 50 mq.

2.3. Che cosa si intende per strutture temporanee?

Per strutture temporanee si intendono quelle strutture per cui è previsto lo smantellamento dopo un periodo di utilizzazione non illimitata.

2.4. Quali sono i limiti di prestazione energetica che devono essere rispettati nel caso di nuovo permesso di costruire?

Nel caso di nuovo permesso di costruire rilasciato dal Comune di competenza (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento volumetrico, recupero di sottotetti per finalità d'uso, etc.), occorre rispettare le prescrizioni ed i valori limite indicati nel DM 26 giugno 2009.

2.5. Quali sono i limiti di prestazione energetica che devono essere rispettati nel caso di variante al titolo abilitativo?

Nel caso di variante sostanziale a titolo abilitativo occorre rispettare le prescrizioni ed i valori limite indicati nel DM 26 giugno 2009.

2.6. Quali sono le superfici disperdenti di un edificio?

Per superfici disperdenti di un edificio si intendono le strutture opache verticali, strutture opache orizzontali/inclinate ed i serramenti che separano gli ambienti climatizzati dall'esterno ovvero verso locali non riscaldati (definizione riportata nell'allegato C del D.Lgs. n.192/05 e s.m.i.).

Capitolo 3

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

3.1. In quali casi si fa la Certificazione Energetica?

La Certificazione Energetica redatta secondo le modalità di cui al D.L. 3111/06 e s.m. ed i. ed al DM 26 giugno 2009 deve essere prodotta nei seguenti casi:

- edifici di nuova costruzione all'atto di chiusura dei lavori ai fini dell'ottenimento dell'agibilità;
- ristrutturazione edilizia all'atto di chiusura dei lavori ai fini dell'ottenimento dell'agibilità;
- compravendita di intero immobile o singole unità immobiliari;
- locazione di intero immobile o singole unità immobiliari.

3.2. In quali casi NON si fa la Certificazione Energetica?

L'Attestato di Certificazione Energetica non deve essere redatto:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni

implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- i fabbricati residenziali isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile;
 - le unità immobiliari prive di impianto termico aventi le seguenti destinazione d'uso: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi ed a tutte le altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - edifici dichiarati inagibili;
 - edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato;
- L'Attestato di Certificazione Energetica non deve essere inoltre redatto nei seguenti casi:*
- atti a titolo gratuito, divisioni anche con conguagli, fusioni e scissioni, costituzioni di servitù o di trust;
 - procedure esecutive e concorsuali.

Novità dal 28 dicembre 2012. Con la pubblicazione del Decreto Ministeriale 22 novembre 2012 è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica.

In particolare vengono esclusi, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili (purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico):

- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo;
- i "ruderi", previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;
- gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici (ma deve essere resa una esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà).

3.3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di un appartamento/edificio è obbligatorio allegare all'atto l'Attestato di Certificazione Energetica?

Sì, tale obbligo è sancito dalle norme nazionali nel caso di compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'Attestato di Certificazione Energetica è allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore.

L'Attestato di Certificazione Energetica deve essere altresì prodotto per edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o produzione di acqua calda sanitaria secondo le modalità di calcolo indicate nelle norme.

3.4. Nel caso di locazione a titolo oneroso di un appartamento/edificio è obbligatorio allegare al contratto di locazione l'Attestato di Certificazione Energetica?

Nel caso di locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'Attestato di Certificazione Energetica è messo a disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme al suo originale in possesso".

È obbligatorio, quindi, disporre dell'attestato in tutti i casi di nuova locazione e informare il locatario in merito alle prestazioni energetiche dell'immobile fornendogli una copia conforme dell'attestato o facendogliene controfirmare una copia per presa visione. Non è tuttavia obbligatorio allegare l'Attestato di Certificazione Energetica al contratto di locazione.

3.5. Nel caso di rinnovi di contratti di locazione di un appartamento/edificio è obbligatorio far redigere l'Attestato di Certificazione Energetica?

La redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica non è prevista nel caso di rinnovi taciti di contratti di locazione. Nel caso di rinnovi di contratti di locazione scaduti in cui sia prevista una rinegoziazione del canone l'Attestato di Certificazione Energetica deve essere redatto e messo a disposizione del locatario.

3.6. Nel caso di locazione con comodato d'uso gratuito, è necessario redigere l'Attestato di Certificazione Energetica?

No, gli obblighi relativi alla Certificazione Energetica riportati nelle FAQ precedenti si riferiscono ad atti a titolo oneroso.

3.7. Nel caso di trasferimento di quote, è necessario redigere l'Attestato di Certificazione Energetica?

Sì, se il trasferimento delle quote viene effettuato a titolo oneroso e quindi anche nel caso in cui l'acquirente sia già comproprietario.

3.8. Nel caso di locazione di un appartamento/edificio chi deve nominare il certificatore energetico?

Nel caso di locazione di un immobile è il locatore ad osservare le disposizioni prescritte dalla legge.

3.9. Nel caso di ristrutturazione in corso e non ancora ultimata e contestuale compravendita di una unità immobiliare, cosa devo certificare? Il progetto che verrà realizzato/completato o la situazione attuale?

In questi casi il certificatore deve "certificare quello che vede" al momento del sopralluogo e dei rilievi eseguiti: pertanto in caso di ristrutturazione dove, a titolo di esempio, non sia ancora stato installato l'impianto termico (anche se gli interventi sulle strutture opache ed i serramenti sono ultimati) il certificatore produrrà l'A.C.E. valutando l'energia primaria come se garantita da apparecchi alimentati dalla rete elettrica; viceversa in caso di ristrutturazione dell'involucro, qualora gli interventi non fossero ultimati sarà necessario certificare la situazione esistente.

3.10. È possibile produrre un unico Attestato di Certificazione Energetica per più unità immobiliari?

Solamente nel caso in cui tali unità immobiliari facciano parte di un edificio dotato di impianto di riscaldamento centralizzato è possibile redigere un unico A.C.E. per più unità immobiliari.

3.11. È possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica per un edificio o appartamento per il quale non vige l'obbligo della redazione del documento suddetto?

È possibile redigere l'Attestato di Certificazione Energetica per un edificio/appartamento anche quando non vige l'obbligo della redazione del suddetto documento al fine di conoscere le prestazioni energetiche dell'unità immobiliare interessata.

3.12. E' necessario redigere l'Attestato di Certificazione Energetica nel caso di vendita/locazione qualora l'edificio fosse dichiarato inagibile?

Gli edifici inagibili sono esonerati dall'obbligo di redazione di Attestato di Certificazione Energetica.

3.13. Con che modalità viene dichiarato inagibile un edificio?

Un edificio può essere dichiarato inagibile dal Sindaco, ai sensi del regolamento locale d'Igiene o dal tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, ai sensi dell'art.8, comma 1) del D.Lgs. 504/1992. E' prevista anche la possibilità dichiarare l'inagibilità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

3.14. L'Attestato di Certificazione Energetica da allegare ad un atto è esente da bollo?

Sull'Attestato di Certificazione Energetica non deve essere apposta nessuna marca da bollo.

3.15 Si deve Allegare i Libretti dell'impianto o di centrale

DM 26/06/2009 Linee Guida Art. 6 comma 3 Ai fini del comma 2, i libretti di impianto o di centrale di cui all'articolo 11, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di certificazione energetica. Quindi, ad ogni ACE deve essere allegato libretto d'impianto o di centrale (sempre che l'immobile abbia un impianto di riscaldamento con caldaia). Questa disposizione è valida sia per l'Attestato originale che viene tenuto dal proprietario dell'immobile, sia per la copia che va consegnata alla Regione entro 15 giorni dall'emissione.

3.16. Qual è la validità di un Attestato di Certificazione Energetica?

L'Attestato di Certificazione Energetica ha una validità di 10 anni dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico regionale. In mancanza del Catasto energetico regionale i termini decorrono dalla data di acquisizione al protocollo del Dipartimento competente. Tale validità decade prima della scadenza dei 10 anni qualora vengano effettuati interventi che modificano le prestazioni energetiche dell'edificio.

3.17. Dove si rinviene il Codice identificativo unico presente nell'ACE?

L'attribuzione a ciascun attestato di certificazione energetica di un codice regionale identificativo univoco, serve sostanzialmente ad identificare l'immobile nel catasto energetico regionale.

Al momento la Regione Calabria non ha ancora strutturato un sistema organizzato in grado di governare l'elevato numero di comunicazioni riguardanti le suddette certificazioni energetiche che pervengono a questo Dipartimento regionale. Ma, è in corso di sviluppo un "Sistema informativo per la certificazione energetica e catasto energetico degli edifici". E' auspicabile una celere definizione ed una prossima tempestiva entrata in esercizio di un utile servizio in favore degli utenti.

Al momento, quindi, i certificati pervenuti (esclusivamente tramite trasmissione postale e/o a mano) vengono acquisiti agli atti d'ufficio attraverso il protocollo generale del Dipartimento.

Ne consegue che non è possibile richiedere preventivamente il rilascio del Codice Regionale Identificativo Univoco che, peraltro, non ha un riferimento normativo specifico regionale diverso da quanto indicato nella norma nazionale, ovvero utile ad indicare quando e in quali casi occorre richiederlo (ad es. solo nel caso in cui l'immobile sia già stato oggetto di certificazione energetica o se si vuole comunicare una variazione della certificazione energetica precedentemente inviata o nel caso in cui siano stati effettuati interventi edilizi volti a migliorare il rendimento energetico di un immobile già certificato o nel caso di un nuovo trasferimento a titolo oneroso dello stesso).

Nè tanto meno è stato stabilito ancora (attraverso un Decreto dirigenziale) quando non è necessario richiedere il rilascio Codice Regionale Identificativo Univoco (es. a seguito dell'invio all'amministrazione del primo certificato energetico o - quando era possibile - della prima autodichiarazione in classe "G" dell'immobile, ovvero per immobili

per i quali non è stata rilasciata una precedente certificazione o auto-dichiarazione).

Conseguentemente, non è stata ancora stabilita in Calabria una specifica procedura che indichi come si deve richiedere il rilascio del Codice Regionale Identificativo Univoco (es. dal proprietario e/o da altro soggetto avente titolo, ecc.). Stando così le cose, si può suggerire di richiedere al Dipartimento Attività Produttive - in fase di trasmissione dell'Attestato di certificazione energetica - la comunicazione in riscontro del numero di protocollo di acquisizione agli atti d'ufficio dell'attestato medesimo trasmesso. La richiesta, eventualmente, potrà essere effettuata con le stesse modalità già indicate per l'invio delle certificazioni energetiche.

3.17. Dove si può trovare l'elenco dei certificatori energetici abilitati?

Nella Regione Calabria non è stato ancora istituito l'elenco dei soggetti abilitati al rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Capitolo 4

QUESITI TECNICI

4.1. Quale normativa tecnica deve essere seguita per i calcoli relativi alla Certificazione Energetica?

Le normative tecniche da seguire per l'elaborazione dei dati necessari per la Certificazione Energetica sono le UNI TS 11300-1/2 così come previsto dall'allegato III del D.Lgs. 115/08 e dal D.P.R. 59/09.

4.2. Che cosa si intende per "impianto termico"?

Per impianto termico si intende un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione invernale degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.

4.3. Che cosa si intende per "superficie disperdente"?

Per superficie disperdente si intendono le superfici che separano i locali riscaldati dall'esterno o verso locali non riscaldati (pareti, serramenti, etc.) (vedere D.Lgs. 192/05 allegato C).

4.4. Che cosa si intende per "superficie utile"?

Per superficie utile di un edificio/appartamento si intende la superficie netta calpestabile degli ambienti riscaldati.

4.5. Che cosa si intende per "zona termica"?

Per zona termica si intende una parte dell'ambiente climatizzato mantenuto a temperatura uniforme attraverso lo stesso impianto di riscaldamento, raffrescamento o ventilazione.

4.5.1. E' obbligatorio indicare nell'Attestato di Certificazione Energetica le raccomandazioni?

Sì, tale disposizione è stata stabilita dalla direttiva europea EPDB 2002/91/CE all'art. 7 comma 2). L'unico caso in cui è possibile omettere le raccomandazioni è quello definito dalla FAQ successiva.

4.5.2. Se l'edificio è stato realizzato pochi anni fa e presenta ottime caratteristiche termiche, è necessario inserire comunque le raccomandazioni?

Nel caso di edifici particolarmente performanti, ovvero privi di raccomandazioni, verrà richiesto al Certificatore di inserire come prima raccomandazione la frase "L'edificio non necessita di interventi migliorativi", come priorità "bassa" e come tempo di ritorno "N.D."

4.5.3. Si possono inserire solo raccomandazioni con tempi di ritorno inferiori a 10 anni?

Devono essere inserite anche raccomandazioni con tempo di ritorno superiori a 10 anni che però non concorrono nel calcolo dell'indice di prestazione raggiungibile.

4.6. Quali sono le metodologie di calcolo da adottarsi per la redazione di un Attestato di Certificazione Energetica?

Secondo quanto stabilito a livello nazionale dal D.Lgs. 115/08 all'allegato III e dal successivo D.P.R. 59/09 all'art. 3, l'unico strumento di calcolo è rappresentato dalla normativa UNI TS 11300, in tutte le sue suddivisioni (parte I e II attualmente vigenti, e la parte III e IV non ancora vigenti).

4.7. Quali sono i software commerciali che possono essere impiegati per il calcolo secondo quanto stabilito dalle UNI TS 11300?

Secondo quanto stabilito a livello nazionale dal D.Lgs. 115/08 all'allegato III, ai fini della Certificazione Energetica degli Edifici, possono essere impiegati tutti gli strumenti di calcolo applicativi delle metodologie UNI TS 11300 i quali "garantiscono che i valori degli indici di prestazione energetica, calcolati attraverso il loro utilizzo, abbiano uno scostamento massimo di più o meno il 5 per cento rispetto ai corrispondenti parametri determinati con l'applicazione dello strumento nazionale di riferimento. La predetta garanzia è fornita attraverso una verifica e dichiarazione resa dal Comitato termotecnico italiano (CTI) o dall'Ente nazionale italiano di unificazione (UNI)."

4.8. La legislazione regionale ammette il Docet come software di calcolo? Se sì, in quali casi?

Si, l'utilizzo del DOCET è ammesso solamente nel caso di certificazione di immobili adibiti ad uso residenziale e con una superficie calpestabile utile climatizzata inferiore a 3000 mq, a partire dalla versione v. 2.09.11.02. Per maggiori informazioni è possibile consultare il sito: www.docet.itc.cnr.it. Si sottolinea comunque che il Docet non è il software della Regione Calabria, bensì il software sviluppato dal CNR e ENEA.

Capitolo 5

SOGGETTO CERTIFICATORE

5.1. Che cosa si intende con: “il tecnico abilitato deve essere estraneo alla progettazione ed alla direzione lavori”?

Il tecnico certificatore, nella redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica è persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. Inoltre il tecnico certificatore, all'atto di sottoscrizione dell'Attestato, dichiara l'assenza di conflitto di interessi, anche rispetto ai vantaggi che possano derivarne ai richiedenti. Di fatto, il certificatore energetico ha caratteristiche di indipendenza ed imparzialità simili a quelle richieste al collaudatore delle strutture in calcestruzzo armato. Pertanto, ad esempio, il progettista (architettonico/impiantistico) non può essere anche soggetto certificatore del medesimo edificio/impianto che ha progettato.

Allo stesso modo il certificatore non potrà redigere l'Attestato per l'alloggio di sua proprietà, e nemmeno tecnici operanti presso agenzie immobiliari potranno redigere l'Attestato di Certificazione Energetica per edifici/alloggi che sono in vendita presso i loro uffici.

5.2. Quali sono le attività incompatibili per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica di un immobile?

Il Soggetto certificatore non può svolgere attività di certificazione sugli edifici per i quali risulti proprietario o sia stato coinvolto, personalmente o comunque in qualità di dipendente, socio o collaboratore di un'azienda terza, in una delle seguenti attività:

- a) progettazione dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;*
- b) costruzione dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;*
- c) amministrazione dell'edificio;*
- d) fornitura di energia per l'edificio;*
- e) gestione e/o manutenzione di qualsiasi impianto presente nell'edificio;*
- f) connesse alla funzione di responsabile servizio prevenzione e protezione (RSPP) ai sensi del Decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626;*
- h) connesse alla funzione di direzione lavori.*

5.3. Se sono comproprietario ma non progettista o esecutore posso redigere l'Attestato di Certificazione Energetica?

No, il Soggetto certificatore non può svolgere attività di certificazione sugli edifici per i quali risulti proprietario.