



*Cambiano le regole per ristrutturare casa e diventano obbligatori marchi e certificazioni per classificare immobili o singoli appartamenti. Una miniguia per districarsi fra le nuove procedure burocratiche.*

#### **Basta una comunicazione**

Non occorrerà più aspettare 30 giorni prima di eseguire alcune opere edilizie, l'iter burocratico è stato infatti semplificato: la Dia (dichiarazione di inizio attività) è stata sostituita dalla Comunicazione di inizio lavori. Lo stabilisce il decreto legge 40/2010 convertito in Legge n. 73 del 22/5/2010 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 120 del 25/5/2010. È pertanto sufficiente presentare al proprio Comune di appartenenza una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato che deve asseverare la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti. La relazione dovrà essere corredata anche di elaborati grafici e dai dati identificativi dell'impresa esecutrice. Inoltre, dopo 30 giorni dal momento della variazione occorre presentare l'aggiornamento planimetrico al Catasto (Agenzia del Territorio). Rientrano nelle Attività di edilizia libera: gli interventi di manutenzione ordinaria, quelli di manutenzione straordinaria che non aumentano il numero delle unità immobiliari e non incrementano gli standard urbanistici, gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio di accumulo esterno, e tutte le

altre opere già qualificate dai Comuni come manutenzioni straordinarie. Per l'omissione della comunicazione lavori o della relazione tecnica è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria di 258 euro. Le Regioni a statuto ordinario possono ampliare o restringere la norma a ulteriori interventi edilizi e stabilire altri contenuti della relazione asseverata.

#### **Un coordinatore per la sicurezza**

Se fino a ieri in cantiere era sufficiente nominare il progettista e il direttore dei lavori, ora non è più così. Infatti con sentenza del 7/10/2010 (procedimento C-224/09) la Corte di Giustizia dell'Unione Europea stabilisce che in presenza di due o più imprese occorrerà designare un coordinatore in materia di sicurezza e di salute. Mentre prima, con il decreto legislativo n. 81/2008, tale norma era obbligatoria solo per i cantieri edili pubblici ed esonerava quelli edili privati non soggetti a permesso di costruire. Quindi, se per una ristrutturazione un'impresa fornisce la mano d'opera e l'altra i materiali, va nominato un coordinatore in materia di sicurezza e di salute, indipendentemente dal fatto che il cantiere comporti o meno rischi particolari. Con il risultato che sistemare la casa diventa, oltre che più complesso, più costoso. →

←

**L'attestato energetico**

La Direttiva Europea 2002/91/CE del Parlamento e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico degli edifici impone dal 2006 che si debba procedere alla certificazione energetica degli edifici. Tale obbligo è disposto per gli edifici di nuova costruzione e quelli che sono stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione (D.Lgs. 192/2005). Con l'entrata in vigore il 25 luglio 2009 delle Linee guida nazionali, l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE, v. box a lato) è obbligatorio in tutta Italia anche se con modalità diverse. Attualmente solo Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Piemonte e le province autonome di Trento e Bolzano hanno definito degli attestati locali, mentre per le altre Regioni fa da riferimento la normativa nazionale. L'Attestato di Certificazione Energetica deve essere allegato ai contratti di compravendita e dal luglio 2010 anche a quelli di locazione: l'obbligo sussiste nelle regioni che lo hanno imposto con proprie leggi (Lombardia, Valle d'Aosta, Liguria, Emilia Romagna, Toscana). Questo certificato energetico permette, attraverso una serie di parametri, di conoscere il grado di efficienza energetica di un edificio o di un appartamento in rapporto all'impianto termico e fornisce le indicazioni necessarie per migliorare il rendimento, diminuire i consumi e le emissioni

**ACE e AQE**

L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) viene redatto da un certificatore abilitato che, effettuata la diagnosi dell'immobile, rilascia la Targa Energetica. Tutela il consumatore quando compra o prende in affitto un alloggio (questi ha così modo di sapere se spenderà tanto o poco di riscaldamento), e dura dieci anni se non avvengono prima variazioni agli impianti o all'involucro. L'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE), invece, è un misuratore del risparmio energetico. Serve in due situazioni: all'Enea per il calcolo delle detrazioni fiscali del 55%; per le pratiche edilizie ai fini del rilascio di agibilità e abitabilità di un alloggio. Deve sempre essere allegato alla pratica edilizia e viene redatto da un tecnico coinvolto nei lavori dell'edificio, per esempio il progettista o il direttore dei lavori, che lo dovrà consegnare al Comune insieme alla comunicazione di fine lavori.

**Sei protocolli green**

I protocolli per l'efficienza energetica e ambientale degli edifici sono in aumento. Attualmente in Italia i marchi più noti sono sei.

- Leed: certificazione energetica e ambientale, volontaria, per immobili piccoli, sotto i quattro piani fuori terra.
- CasaClima: certificazione energetica e ambientale, obbligatoria nella provincia di Bolzano (privilegia l'isolamento termico).
- Cened: certificazione energetica, obbligatoria in Lombardia (si basa sul calcolo del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento invernale); l'attestato ha validità dieci anni.
- ICMQ Sistema Edificio: certificazione energetica e ambientale, volontaria.
- Itaca: certificazione energetica e ambientale, volontaria (valuta le prestazioni estive oltre alla certificazione energetica standard).
- Esit: certificazione energetica e ambientale, volontaria (da fine 2010).

di CO<sub>2</sub> nell'ambiente. Il fatto che edifici simili per superficie e volume possano differire notevolmente nei consumi e nelle emissioni dipende da diversi fattori che riguardano l'isolamento termico e la coibentazione, dati da valutare in base a molteplici parametri; quelli che più influenzano il consumo energetico vanno dall'ubicazione geografica al tipo di pareti e serramenti. Analogamente a quanto avviene per gli elettrodomestici vengono utilizzate delle lettere. Alla classe "A" corrispondono gli edifici con il consumo più basso, mentre in classe "G" si trovano le costruzioni con il consumo più elevato. Per ottenere la certificazione occorre rivolgersi a professionisti esperti qualificati in grado di effettuare una diagnosi energetica dell'edificio. L'attestato indica la classe di appartenenza del fabbricato, necessaria come si è detto per il rogito e l'affitto o per la ristrutturazione e l'edificazione di un immobile (per sapere quando e in quali casi è obbligatorio occorre rivolgersi al Comune o alla Regione in cui si trova l'edificio).