

IL VALORE DELL’AFFIDABILITÀ DELLE MISURE, PROVE E CERTIFICAZIONI NELLA DIAGNOSI ENERGETICA

Esigenze delle imprese edili in ottica
di garanzia delle performance energetiche degli edifici e
miglioramento dei protocolli operativi

Torino, 18 aprile 2012

Nicola Massaro

La peculiarità del settore delle costruzioni

In un sistema di mercato "teorico" che considera il prodotto edificio alla stregua di un qualsiasi altro prodotto manifatturiero, realizzato in una qualsiasi parte del mondo ed utilizzato indifferentemente nello stesso luogo di produzione o in altra parte, l'affidabilità della certificazione energetica assumerebbe rilevanza particolare nei confronti della valorizzazione degli edifici.

Essendo il prodotto edificio un prodotto con caratteristiche peculiari rispetto alla generalità dei beni immessi sul mercato, sarebbe utile valutare declinazioni diverse dell'affidabilità della certificazione in base alla specifica situazione, sia in termini di edificio che di utilizzatore finale dello stesso.

Il valore dell'affidabilità

L'affidabilità della certificazione è un valore se viene percepito come tale ed è utile all'utilizzatore, una affidabilità generalizzata ed indifferenziata rischia di non essere percepita come valore aggiunto.

Le indicazioni della Direttiva europea

Prima di passare ad alcuni esempi specifici di situazioni diverse, in cui segmentare la "qualità della certificazione", con riguardo anche al delicato aspetto dell'alterazione della concorrenza del mercato, è bene rivedere lo spirito complessivo della direttiva europea, e conseguente legislazione italiana, che ha introdotto la certificazione energetica degli edifici.

Le motivazioni alla base della direttiva 2002/91/CE e della successiva 2010/31/CE erano sostanzialmente:

- tutela dell'ambiente, tramite azioni che riducessero le emissioni di anidride carbonica dovute alla produzione di energia (attuazione del Protocollo di Kyoto)

- influenzare il mercato dell'energia rendendo più sicuri gli approvvigionamenti di combustibili di origine fossile dai Paesi extra UE

considerando che l'energia impiegata nell'edilizia (residenziale e terziario) pesava per circa il 40% del consumo finale di energia della Comunità Europea.

Era quindi opportuno introdurre una nuova Direttiva, con ulteriori misure di miglioramento della caratteristica energetica degli edifici, che tenesse conto:

- delle condizioni climatiche locali
- del comfort termico interno
- dell'efficacia sotto il profilo dei costi.

Sono ulteriori misure rispetto a quanto già previsto dalla direttiva 89/106 che già prevedeva che l'edificio ed i relativi impianti energivori dovessero essere progettati e realizzati in modo da richiedere, durante l'uso, un basso consumo di energia in rapporto alle condizioni climatiche locali ed al benessere degli occupanti.

Le azioni da mettere in campo per conseguire i risultati auspicati dalla direttiva erano principalmente:

- quadro normativo/regolatorio
- strumenti di informazione; diffusione della cultura dell'efficienza energetica; sostegno/incentivo al miglioramento.

Nel quadro normativo erano richieste in particolare:

- una metodologia di calcolo (inserire allegato alla direttiva) che considerasse oltre che la coibentazione e le caratteristiche architettoniche dell'edificio, gli impianti installati e le eventuali fonti di energia rinnovabile utilizzate
- valori minimi di prestazione fissati per legge, sia per le nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni importanti.

Negli strumenti:

- attestato di rendimento energetico degli edifici (comunemente chiamato "certificazione")
- ispezione periodica degli impianti
- ruolo esemplare della Pubblica Amministrazione
- informazione per gli utilizzatori.

Il quadro definito dalla direttiva, per quanto bisognoso di approfondimenti e miglioramenti (in parte giunti con la 31/2010), era pensato come un insieme coordinato e coerente di azioni e strumenti da mettere in campo. La possibilità di successo, in termini di risultati, era legata ad un contestuale aumento della consapevolezza da parte di tutti i soggetti interessati: Pubblica Amministrazione, la filiera delle costruzioni, gli utilizzatori finali.

Non doveva essere oggetto di personalizzazioni, fughe in avanti e in generale di azioni che non rientrassero in quell'equilibrato ed armonico sistema immaginato dalla direttiva.

L'applicazione in Italia

Cosa è successo in Italia in questi anni:

- 1) Ritardi nella definizione dei provvedimenti legislativi previsti e iniziative regionali a volte rispondenti a logiche diverse da quelle della direttiva
- 2) Mancato ruolo esemplare della Pubblica Amministrazione: gli edifici alla P.A. non sono stati usati come "dimostratore" che potesse catalizzare anche l'attenzione dei privati. Quanti edifici pubblici sono stati dotati di certificazione energetica? In quanti sono stati indicati comportamenti virtuosi da adottare per aumentarne l'efficienza? Quanti sono stati oggetto di lavori di miglioramento energetico con conseguente diffusione dei risultati conseguiti?

- 3) La certificazione energetica che, invece di essere uno strumento che aiutasse a diffondere la conoscenza dell'argomento in maniera comprensibile ai più, di aiutare l'utente ad effettuare scelte consapevoli nel momento dell'acquisto o affitto di un edificio, è diventata un "obiettivo", una finalità, come risulta dai corsi, albi, registri, etc.. diffusi nelle varie Regioni italiane

- 4) Gli incentivi del 55% cui è stato eliminato l'obbligo della certificazione energetica

Tutto ciò ha fatto sì che, da parte dell'utilizzatore finale, la certificazione non sia stata ancora percepita per la sua reale utilità ma, addirittura, come una nuova inutile documentazione inventata dalla burocrazia.

La nuova direttiva, la 31/2010 ha in parte corretto un errore iniziale, prevedendo che la prestazione energetica di un immobile fosse resa nota ai potenziali acquirenti/affittuari già sugli annunci commerciali, solo così può diventare un criterio preventivo di scelta. Se consegnata all'atto della sottoscrizione del contratto, invece, non influisce sulla scelta tra più edifici con diverse prestazioni energetiche, ed il rischio concreto è che quel "pezzo di carta" andasse dimenticato insieme alla varia documentazione consegnata nell'occasione.

E' mancata fino ad oggi la visione della questione dalla parte dell'utente, i diversi utenti, per comprendere in che modo valorizzare la certificazione , conseguentemente l'immobile.

Differente percezione della certificazione da parte degli utenti

Le situazioni che si possono presentare sono numerose e diverse possono essere anche le informazioni contenute nel certificato che assumono importanza diversa per i diversi utenti.

Nel caso di compravendita, ad esempio, possiamo distinguere tra edifici di nuova costruzione ed esistenti, acquirenti occasionali ed acquirenti professionali; situazioni che hanno un diverso grado di percezione della certificazione.

L'acquirente professionale che intende acquistare un immobile strumentale (uffici, albergo, centro commerciale) considererà, ai fini della valutazione dell'investimento, i costi

complessivi comprendendo quelli di gestione che, a parità delle altre voci, sono quelli su cui poter contare per aumentare la redditività dell'investimento. Per tali investitori quindi la voce "costi di riscaldamento/raffrescamento" diventa a volte prioritaria, tanto da richiedere modifiche in corso d'opera se l'edificio è ancora in costruzione, ovvero in caso di edifici esistenti interventi tramite propri progettisti per eseguire una diagnosi mirata ad individuare gli opportuni interventi calibrati sia sull'uso che intendono fare dell'edificio che sulle fonti energetiche che preferiscono adoperare.

Diverso può essere l'atteggiamento del cliente occasionale (il cittadino che acquista l'immobile da adibire ad abitazione) che, nel caso di nuove realizzazioni ha ormai un'ampia e livellata offerta posizionata sulle classi energetiche migliori, ma per quanto riguarda l'esistente la scelta è generalmente legata ad una precisa zona della città dove troverà una offerta dalle caratteristiche energetiche paragonabili ma posizionate su valori scadenti di prestazione energetica.

In tale contesto le informazioni contenute nella certificazione energetica possono influire in maniera marginale sulla valutazione degli immobili.

Nel caso della locazione poi, le informazioni riguardanti i suggerimenti degli interventi individuati per migliorare la prestazione dell'immobile, avranno valore alquanto limitato in quanto: chi loca l'immobile non ha interesse né i titoli per eseguire opere di miglioramento; il proprietario difficilmente investirà in lavori che portano benefici (minori consumi e quindi bolletta ridotta) per chi la usa e non per sé.

Sotto questo aspetto, è bene ricordare che entrambe le direttive sottolineano sempre l'equilibrio tra le azioni/obblighi previsti ed i risultati, in termini di risparmio energetico conseguito che tali azioni generano, in particolar modo dal punto di vista dei costi.

La posizione Ance

Assodato che la certificazione energetica degli edifici secondo la direttiva 91/2002 è lo strumento per facilitare la diffusione della cultura della efficienza e del risparmio energetico negli utilizzatori, uno strumento per creare un mercato consapevole e virtuoso nel quale

l'utilizzatore sia capace di comprendere il valore delle migliori realizzazioni (la scelta consapevole della Direttiva 91/2002), il D.Lgs 192/05 coerentemente prevedeva l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato di certificazione energetica e, sia per i nuovi edifici, sia per quelli esistenti sottoposti ad integrale ristrutturazione, l'obbligo della consegna dell'attestato di certificazione energetica (pena la sanzione amministrativa tra 5.000 e 30.000 euro).

Il legislatore nazionale invece, in contrasto già con la direttiva, dopo l'iniziale prescrizione del D.Lgs 192/05 ha prima eliminato e poi convertito l'obbligo di allegare il certificato al contratto, in obbligo di dotare l'immobile del certificato, indebolendone così l'efficacia.

L'Ance ha sempre sostenuto la necessità di ripristinare gli originari obblighi e, per facilitarne l'accesso e la divulgazione, ha proposto di riportare il certificato energetico nella documentazione catastale, ambito sicuramente più idoneo, atto anche a superare le osservazioni avanzate dai notai.

Il D.Lgs 28/2011 sulle fonti rinnovabili ha in parte posto rimedio a tale anomalia, (obbligo dal 1 gennaio 2012 di riportare l'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali e di inserire nei contratti di compravendita o di locazione la dichiarazione di "conoscenza" del contenuto della certificazione energetica degli edifici acquistati o locati).

Ma l'aspetto più problematico della certificazione, ai fini della sua efficacia, è però il sistema di accreditamento dei certificatori, che, in assenza del decreto attuativo nazionale, è affidato ad albi regionali gestiti da soggetti diversi (di emanazione e controllo regionale) in spregio peraltro alla norma generale dell'ente unico di accreditamento per la certificazione e la vigilanza del mercato (la vigilanza del mercato è l'attività svolta per garantire che i prodotti siano conformi ai requisiti di legge).

Non vi è infatti alcuna ragione per cui elementi parziali del prodotto edilizio (quali sono i "componenti" che lo costituiscono) ed il "processo produttivo in qualità" delle imprese di costruzione debbano essere certificati da enti terzi accreditati dall'organismo unico di accreditamento (ACCREDIA), mentre la risultanza di tali prodotti tra loro combinati nel processo produttivo al fine della prestazione del prodotto "risultante", (come nel caso del rendimento energetico), possa essere certificato da un sistema diffuso e variegato di

soggetti che difficilmente saprà garantire il consumatore ed il produttore rispetto alle caratteristiche del prodotto offerto sul mercato.

Un sistema che corre il rischio di trasformare la “certificazione energetica” (come purtroppo molte situazioni di “bad certification”) da strumento per la qualificazione del mercato ad onere ed adempimento formale, con la creazione di un business della certificazione, in spregio agli interessi ed alla protezione del consumatore, dell’ambiente e delle imprese che hanno investito in ricerca e innovazione del processo e del prodotto.

Ance da sempre ha sottolineato tale contraddizione e suggerisce di definire le competenze e le abilitazioni dei certificatori con riferimento alla complessità ed alla qualità del prodotto.

Per tale ragione Ance ritiene che per la certificazione dei beni classificati in classi di alto rendimento energetico (classe A+ e A), l’abilitazione sia riconosciuta a soggetti (organismi di certificazione, liberi professionisti) accreditati per tale attività dall’ente unico nazionale secondo procedure univoche, certe, verificabili e riproducibili, mentre la certificazione di prodotti di classe inferiore (sia per le nuove costruzioni sia per l’esistente), possa essere attestata anche da certificatori che non operino sotto accreditamento.

Inoltre Ance ritiene che la certificazione debba essere obbligatoria in tutti i casi di interventi edilizi in cui siano previsti incentivi pubblici di qualsiasi natura (fiscale, urbanistica, ...).

Infine, nella consapevolezza che il raggiungimento degli obiettivi europei, in tema di consumi energetici ed emissioni in atmosfera, non è pensabile conseguirlo solo con le prescrizioni sulle nuove costruzioni o grandi ristrutturazioni, ma che è necessario intervenire sulla gran parte del patrimonio edilizio esistente, potrebbe essere utile definire una azione di medio-lungo periodo che ponga un limite alla commerciabilità (vendita/affitto) di edifici con prestazione energetica al di sotto di un determinato valore.

La formazione del settore

La transizione verso tecnologie efficienti sotto il profilo energetico richiede nuove competenze e programmi di formazione professionale che tengano conto delle nuove esigenze nel settore dell'edilizia.

Secondo una valutazione dell'iniziativa relativa alla formazione e qualificazione della manodopera edile nel campo dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili nell'ambito del programma "Energia intelligente-Europa", attualmente i lavoratori qualificati sono circa 1,1 milioni, mentre per il 2015 si stima che ne saranno necessari 2,5 milioni.

E' quindi necessario, per superare le difficoltà tecniche che ostacolano la diffusione negli edifici delle soluzioni efficienti sotto il profilo energetico:

- rafforzare le competenze di tutti gli operatori nel settore dell'edilizia (architetti, ingegneri, artigiani, tecnici e installatori) per favorire una manodopera qualificata;
- elaborare strategie per soddisfare e promuovere programmi di formazione efficaci.

Il D. Lgs 28/2011 sulle fonti rinnovabili ha previsto una qualifica specifica con relativi corsi di formazione per gli installatori di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Sarebbe necessario estendere questo obbligo di qualifica specializzata anche agli altri operatori che non lavorano sulla parte impiantistica ma sull'involucro dell'edificio.

E' una carenza che la stessa Commissione europea ha rilevato, tanto da prevedere il finanziamento di un apposito progetto di ricerca.