

## **Risparmio energetico e Fascicolo del Fabbricato**

Con il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), entrato in vigore in data 8 ottobre 2005, è andato in pensione il "FEN" (fabbisogno energetico normalizzato), mentre è entrato in vigore l'obbligo di certificare energeticamente i nuovi edifici.

Contemporaneamente sono entrati in vigore vincoli più restrittivi per quanto riguarda le dispersioni termiche ammissibili per i nuovi fabbricati.

Inoltre, con successivo D. L.vo 311/2006, sono stati ulteriormente incrementati i limiti ammissibili relativi alle dispersioni ammissibili per i nuovi edifici.

Tali limiti alle dispersioni comportano non solo una riduzione dei consumi di energia termica durante il periodo invernale (e con il petrolio che sembra non avere un limite al suo costo, il risultato è molto favorevole agli utenti), ma contemporaneamente viene migliorato il comfort durante il periodo estivo (in seguito alla riduzione della temperatura interna delle pareti esposte al sole) e (a condizione di tenere chiuse le finestre) il rumore che entra dall'esterno.

Non solo, ma sia la legge finanziaria 2006 che quella 2007 hanno concesso la possibilità di recuperare (prima solo in tre anni, poi, a scelta del contribuente, da tre a dieci anni), in sede di pagamento delle imposte, il 55 % dell'importo speso per riduzione dei consumi energetici da parte dei fabbricati esistenti.

Ovviamente, sia il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per i nuovi fabbricati che il raggiungimento di quelli che consentono il recupero del 55 %, vanno adeguatamente documentati; in un caso con l'attestato di certificazione energetica (per questo mancano ancora criteri e metodologie...), nell'altro con una certificazione rilasciata da un tecnico abilitato.

Non solo, ma copia dell'attestato di certificazione energetica viene allegato agli atti di compravendita degli immobili (ovviamente: che ne sono dotati) e deve essere messo a disposizione del conduttore, in caso di cessione in uso di parte di un immobile (appartamento, negozio, ufficio e quant'altro).

A questo punto, sembra anche opportuno fare una volgare valutazione economica: se io affitto un appartamento che, durante un anno, consuma 300 € in meno rispetto ad un altro, forse non posso richiedere un affitto più alto?

E questo vale anche in caso di vendita, anche perché certamente la costruzione del fabbricato è costata di più ed il minor consumo di combustibile comporta un valore attuale dell'immobile superiore a quello di un fabbricato meno performante (o più risparmiato di energia).

Non solo ma, con il recente D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento OMISSIS recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici), la legge 46/90 è stata abrogata e contemporaneamente è stato esteso l'obbligo di rilascio della dichiarazione di conformità a tutti gli impianti citati nell'articolo 1 del Decreto.

Non solo, ma l'articolo 13 ha previsto che, in sede di trasferimento della proprietà dell'immobile, tutta la documentazione amministrativa e tecnica relativa agli stessi impianti (nonché il libretto di uso e manutenzione) venga consegnata al nuovo proprietario; non solo, ma

copia va consegnata anche a chi utilizza, a qualsiasi titolo (affitto, comodato, usufrutto, ecc.), l'immobile.

### **Conclusioni**

Come si vede, per tutti i fabbricati nuovi od oggetto di ristrutturazione, vige già l'obbligo di "passare" tutta la documentazione relativa sia ai risparmi energetici, sia agli impianti.

E quale posto migliore (per rapido reperimento in caso di cessione) se non il fascicolo del fabbricato; va da sé che non necessariamente il fascicolo deve riguardare tutti gli appartamenti di un fabbricato; può benissimo esserci un fascicolo complessivo, in mano all'amministratore (ove esistente) nel quale siano conservate tutte le documentazioni comuni al fabbricato, quali:

- permessi di costruire e certificati di abitabilità/agibilità
- documentazione relativa alle strutture e corrispondente certificato di collaudo statico
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi (se condominiale: garage, centrale termica di potenzialità superiore a 116 kW) ed alla manutenzione delle relative apparecchiature quant'altro che riguardi l'insieme del fabbricato.

Per quanto riguarda invece le singole unità immobiliari, i relativi proprietari devono essere in possesso delle seguenti documentazioni:

- planimetrie catastali
- eventuali permessi di costruire o D.I.A. "puntuali", relative cioè alla porzione di fabbricato
- eventuali certificati di prevenzione incendi legati alla specifica attività svolta (negozi e relativi depositi con superficie superiore a 400 m<sup>2</sup>)
- tutte le dichiarazioni di conformità (ove esistenti) relative agli impianti
- attestato di certificazione energetica (vigente: va ricordato che questo ha durata decennale; poi va rinnovato)