

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

21 – 27 settembre 2015

norme tecniche sull'efficienza energetica negli edifici pubblicate in «Gazzetta» il 15 luglio

La redazione dell'attestato energetico da parte del tecnico

Come va calcolata la prestazione

ROSSANO BASILI (*)

Le procedure di calcolo della prestazione energetica utilizzabili sono elencate nell'allegato n.1 alle linee guida nazionali, divise secondo le caratteristiche dell'immobile e secondo il livello di approfondimento richiesto in modo da minimizzare al massimo i costi. La classe energetica dell'immobile è data dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren).

Tale indice esprime la quantità annua di energia primaria non rinnovabile necessaria per soddisfare i vari fabbisogni divisa per la superficie utile ed espressa in kWh/(mq/anno). L'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'immobile si calcola sommando i singoli fabbisogni dei servizi energetici dell'edificio. Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto. In caso di assenza dell'impianto di climatizzazione invernale e, nel solo settore residenziale, di produzione di acqua calda sanitaria, il calcolo è eseguito simulando tali impianti ed assumendo i valori di riferimento delle linee guida.

Come nelle precedenti linee guida l'Ape può essere redatto, indifferentemente, per un intero edificio, per una singola unità immobiliare o per un gruppo di unità immobiliari. Tuttavia, quest'ultima possibilità è davvero limitata in quanto ciò è possibile solo se le unità immobiliari, facenti parti di un medesimo edificio, hanno la medesima destinazione d'uso, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presenti, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e dal medesimo sistema di climatizzazione estiva. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, ivi comprese le attività agricole, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo di produrre l'attestazione.

Nel caso di edifici esistenti composti, ove siano presenti porzioni dell'immobile destinate ad usi diversi e dove non sia possibile trattare in maniera distinta le varie zone termiche, occorre valutare l'edificio in base alla prevalente destinazione d'uso del volume riscaldato. I dati di ingresso necessari per l'effettuazione della procedura di calcolo devono essere reperiti dalla relazione di progetto o, nel caso tale documentazione sia irripetibile, direttamente da rilievi in campo. I risultati ottenuti dovranno essere trascritti nello specifico rapporto. I documenti riportanti i dati di ingresso per l'effettuazione della procedura di calcolo devono essere conservati dal certificatore ed essere messi a disposizione per eventuali successivi controlli. In caso di edifici di nuova costruzione o di edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, si applica la procedura di calcolo di progetto (o di calcolo standardizzato), la quale prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso relativi: - al clima e all'uso standard dell'edificio; - alle caratteristiche dell'edificio e degli impianti, così come

rilevabili dal progetto, previa verifica di rispondenza del costruito al progetto. Tale procedura è adottata anche ai fini della redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 11 del D.lgs 192/05, il cui format è riportato nell'appendice D delle linee guida.

I metodi di calcolo utilizzati per calcolare gli indicatori di prestazione energetica richiesti sono stabiliti dalle norme tecniche Uni/Ts 11300 e Uni En 15193 e dalla raccomandazione Cti 14/2013. Il metodo di calcolo di progetto è utilizzabile su tutte le tipologie edilizie, indipendentemente dal fatto che siano edifici nuovi o esistenti o dalla loro dimensione.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la possibilità di avvalersi della procedura di calcolo di progetto, si può applicare la procedura di calcolo da rilievo sull'edificio, valutando la prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente, sulla base dei quali si esegue la valutazione della prestazione energetica secondo l'opportuno metodo di calcolo.

Le modalità di reperimento dei dati di ingresso relativi all'edificio possono essere: 1) basate su procedure di rilievo, supportate anche da indagini strumentali, sull'edificio e/o sui dispositivi impiantistici effettuate secondo le normative tecniche di riferimento vigenti, nazionali o internazionali, o, in mancanza di tali norme, dalla letteratura tecnico-scientifica; 2) ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali.

Per quanto riguarda la procedura di "calcolo da rilievo sull'edificio" sono previsti due livelli di approfondimento: 1) Rilievo in sito (metodo analitico e per analogia costruttiva); 2) Metodo semplificato. Il metodo analitico e per analogia costruttiva è applicabile a tutti gli edifici esistenti, indipendentemente dalla tipologia edilizia e dalla dimensione. Il metodo di calcolo è quello previsto dalle medesime norme tecniche indicate per il metodo di calcolo di progetto, con riferimento alle semplificazioni previste per gli edifici esistenti (le norme in oggetto prevedono infatti, per gli edifici esistenti, modalità di determinazione dei dati descrittivi dell'edificio e degli impianti sotto forma di abachi e tabelle in relazione, a esempio, alle tipologie e all'anno di costruzione) previa verifica della loro congruenza con le reali caratteristiche dell'edificio oggetto di valutazione energetica da realizzarsi mediante rilievo in situ, eventualmente con l'ausilio di adeguate strumentazioni. I metodi di calcolo semplificati sono applicabili esclusivamente agli edifici o alle unità immobiliari residenziali esistenti, con superficie utile inferiore o uguale a 200 mq, fatta eccezione per i casi in cui si rediga l'Ape in conseguenza di una ristrutturazione importante. L'Enea (in collaborazione con il Cnr) dovrà predisporre il nuovo software applicativo Docet, che utilizza un metodo di calcolo semplificato, rendendolo disponibile gratuitamente sul suo sito internet. ■

(*) Enea-Utee - Centro di Consulenza per l'Energia e l'Innovazione di Ancona

Nonostante il taglio degli incentivi statali ai grandi impianti, il fotovoltaico sta per vivere una nuova fase di sviluppo. Ne sono convinti Unicredit e Wwf che hanno dato vita, già due anni fa, a una start up - Officinae Verdi - con l'obiettivo di ridurre la produzione di CO2. Recentemente, nella società sono entrati il big del real estate Prelios (socio di maggioranza) e il produttore tedesco di fotovoltaico Solon. Negli ultimi due anni la società si è fatta le ossa gestendo 253 maxi impianti e favorendo 93,4 milioni di investimenti da parte dei suoi clienti. «Investimenti che hanno finora creato 3.748 nuovi posti di lavoro fissi, 100% green job», sottolinea l'amministratore delegato di Officinae Verdi, Giovanni Tordi.

Ma ora la società cerca il salto di scala. «Stiamo per lanciare una piattaforma tutta dedicata alla manutenzione, controllo e gestione integrata dei parchi fotovoltaici», annuncia l'ad. Il nuovo strumento si chiama Ov/Sun 2.0 e assicura un servizio di monitoraggio e intervento in tutta Italia, grazie alla partnership con operatori locali e a una rete di società controllate o partecipate. La piattaforma risponde a due tipi di esigenze, espresse da imprese, investitori, proprietari di patrimoni e gestori di impianti. La prima è quella di rendere produttivi impianti fotovoltaici nati sotto la spinta degli incentivi statali. Il taglio, retroattivo, degli incentivi, aggiunto al decadimento fisiologico, rende necessario un recupero di redditività per far rientrare l'investimento nei binari del business plan iniziale. La seconda esigenza riguarda invece la realizzazione di nuovi impianti da parte di operatori industriali

o della grande distribuzione. In questo caso l'obiettivo è tagliare il costo della bolletta attraverso un impianto fotovoltaico prevalentemente per l'autoconsumo. In entrambi i casi - manutenzione/revamping o nuova realizzazione - il business è assicurato grazie a un «recupero di efficienza nei costi di gestione pari a circa il 35%, grazie a sistemi avanzati di controllo continuo e istantaneo dei consumi e tempestività di intervento», dice Tordi.

«Nei prossimi tre anni - stima l'ad - contiamo di diventare il primo polo di riferimento nella gestione degli asset esistenti ma anche nello sviluppo di nuovi investimenti basati su autoconsumo, sui cosiddetti Seu, sistemi efficienti utenza, e anche sulle smart grid, oggi ancora in una fase iniziale in Italia». Insomma, l'orizzonte della società va molto oltre la settorialità del fotovoltaico e si propone, più in generale a pubblico di imprese, proprietari e gestori immobiliari, mettendo sul piatto succulente opportunità di risparmio. Opportunità che - paradossalmente - vengono esaltate dalla vetustà degli impianti esistenti e dall'alto costo dell'energia. «Le Pmi italiane - ricorda Tordi pagano l'energia in media il 42% in più delle imprese di altri paesi».

Quanto agli altri campi di intervento, l'ad di Officinae Verdi, assicura che «nell'immobiliare residenziale il recupero di redditività può toccare il 50%». Anche i fondi immobiliari, che in questi ultimi anni di crisi hanno visto svalutarsi i loro portafogli, potrebbero recuperare in parte il valore ammoderando edifici e impianti. ■

M.Fr.

La società Officinae verdi ha promosso investimenti per 93,4 milioni