



Genova, 28/01/2019

Oggetto: Quesiti da porre al Ministero dello Sviluppo Economico

In relazione a quanto emerso in occasione degli incontri del tavolo tecnico costituitosi per il monitoraggio del primo anno di applicazione del R.R. 1/2018 di attuazione la L.R. 22/2007, con la presente gli scriventi Ordini e Collegi Professionali sono a formulare i quesiti che si suggerisce vengano posti al Ministero dello Sviluppo Economico allo scopo di meglio definire alcune situazioni che i “certificatori energetici”, si sono trovati ad affrontare – talvolta con gravi difficoltà - in questi primi anni di applicazione della normativa in materia di certificazione energetica.

1) Accesso in centrale termica

Premesso che:

- l'Attestato di Prestazione Energetica deve essere eseguito dal tecnico previo specifico ed opportuno sopralluogo (*dalla lettura della norma parrebbe infatti la necessità di effettuarlo sia sull'immobile che sull'impianto*)
- gli immobili condominiali dotati di impianto termico centralizzato sono costituiti molto spesso da parecchie unità immobiliari, e nel corso degli anni si rendono spesso necessari numerosi accessi da parte di diversi certificatori alla medesima centrale termica che, verosimilmente, presenta sempre le stesse caratteristiche
- la centrale termica è un luogo che presenta evidenti e concreti “rischi”, il cui accesso è normalmente interdetto essendo un locale “chiuso a chiave”, e deve avvenire sempre alla presenza del responsabile dell'impianto o di un suo delegato
- non tutti i certificatori hanno conseguito competenze e capacità tecniche sufficienti per eseguire in sicurezza un accesso in centrale termica
- non tutti i manutentori si dimostrano disponibili ad accompagnare in centrale termica i certificatori (perlomeno in tempi ragionevoli), limitandosi molto spesso a fornire esclusivamente i dati per via telefonica, a volte anche con orari e giorni prestabiliti, spesso a pagamento, oppure in maniera incompleta (forniscono l'allegato E delle prove fumi)
- quasi tutti i dati necessari a redigere la certificazione devono essere contenuti nel libretto di impianto (se redatto in maniera completa ed esaustiva come richiesto dalla normativa)

- il DM 26/06/2015 - linee guida APE, Al par. 7.1.4, quarto comma, fa obbligo all'amministratore condominiale di fornire in forma gratuita le "informazioni e i dati necessari"

Domanda

- Quesito 1) E' possibile acquisire i dati necessari alla redazione dell'APE, per quanto riguarda gli elementi contenuti nella centrale termica, dal libretto di impianto e, qualora ritenuti completi, evitare pertanto l'accesso in centrale termica e limitare il sopralluogo alla sola unità immobiliare?
- Quesito 2) In caso di risposta affermativa alla domanda precedente, si chiede che il libretto di impianto venga inserito in formato PDF nel database del CAITEL e che come tale, sia reso disponibile ai certificatori, che potranno accedervi direttamente con le proprie credenziali, con diritti di sola visualizzazione e download del libretto, possibilmente con facoltà di ricerca tramite indirizzo toponomastico (oltre che per codice CAITEL).
- Quesito 3) Al fine di evitare continui accessi di personale esterno nella centrale termica, è possibile che il Condominio attraverso il suo Amministratore dia incarico ad un certificatore energetico abilitato di sottoscrivere, sotto la propria responsabilità, una apposita scheda tecnica descrittiva dei componenti dell'impianto termico presente in centrale termica, prevedendo che detta scheda venga controfirmata dal responsabile dell'impianto - che si impegna a comunicare ogni singola modifica, **contenente tutti i dati necessari alla redazione del certificato**, tale da poter essere messa a disposizione del singolo certificatore che ne faccia richiesta?

2) Obbligo Amministratore.

- Quesito 4) Si richiede quale sia la procedura che il Certificatore debba adottare per l'ottenimento dei dati necessari a redigere l'APE nel caso in cui l'amministratore non ottemperi, in tempi ragionevoli e commisurati all'incarico ricevuto, agli obblighi di cui al DM 26/06/2015 - linee guida APE, al par. 7.1.4 comma 4, dal momento che non parrebbe esistere al riguardo né un soggetto controllore incaricato, né un concreto regime sanzionatorio, ravvisando in tal senso un vuoto normativo.