

Definiti i criteri per le verifiche sugli attestati di certificazione energetica rilasciati in Regione Lombardia, controlli sugli Ace

Si comincia con le ispezioni sui progettisti che hanno collaborato con Groupon

DI MASSIMILIANO CARBONARO

I controlli cominceranno da quelle certificazioni energetiche offerte attraverso il sito internet di social shopping Groupon perché prevedono costi ridicolmente bassi che rendono impossibile credere che siano state effettuate con regolarità.

Ma in Lombardia gli accertamenti relativi alle possibili infrazioni negli Ace (attestati di certificazione energetica) saranno ben più capillari: la Regione ha pubblicato (delibera di Giunta IX/2554) i criteri di indirizzo e le modalità di accertamento delle infrazioni in materia di certificazione energetica. Un provvedimento giunto a fine 2011 molto atteso, visto che gli Ace rilasciati fino a ora sono oltre 700mila ma erano mancati i controlli.

Le sanzioni erano già state introdotte con la legge regionale 24/2006 poi rettificata lo scorso anno con la legge 3, il collegato ordinamentale, con multe variabili dai 300 ai cinquemila euro, fino ai 15mila nei casi più gravi. Ma mancavano al sistema lombardo della certificazione gestito dalla controllata della Regione, il Cestec Spa, le modalità per effettuare i controlli.

Una situazione resa ancora più critica perché il numero delle certificazioni continua a crescere sotto la spinta dell'obbligatorietà degli Ace allegati non solo nelle transazioni economiche di immobili ma adesso anche delle locazioni. L'obiettivo è individuare le certificazioni non conformi: «Tra appartamenti, uffici e negozi, oramai il numero di certificazioni in Lombardia è enorme – commen-

ta Mauro Fasano dell'Unità organizzativa Energia e reti tecnologiche della Regione – per cui il provvedimento era atteso. Cominceremo dalle leggerezze, come le certificazioni offerte su Groupon a circa 60 euro. Saranno tutte controllate perché con quel prezzo non è possibile che siano state fatte regolarmente. Ma in generale il sistema di individuazione delle anomalie sarà tipico delle procedure di analisi del rischio già attuate nel resto di Europa». Da un lato i controlli riguardano i tecnici che effettuano le certificazioni. Si guarderà se un certificatore ha redatto un numero eccezionalmente alto di Ace, oppure si analizzeranno le certificazioni che presentano valori anomali. Sotto esame gli Ace che mostrano prestazioni energetiche con valori troppo vicini ai limiti delle classi. Ma non sono esclusi anche controlli casuali o frutto di segnalazioni di utenti che – come spiegano in Regione – cominciano ad arrivare. Capitolo a parte riguarda l'assenza di Ace nelle transazioni: è previsto che il notaio segnali la mancanza di certificazione energetica nelle vendite di immobili. Anche in questo caso scatteranno i controlli e sono

previste sanzioni per il venditore.

Deve essere ancora organizzato, invece, un meccanismo per gli Ace relativi agli affitti. È obbligatorio in Lombardia allegare le certificazioni anche in caso di locazione, ma ci vuole una convenzione con l'agenzia delle Entrate per incrociare i dati e verificare dove gli affitti sono partiti senza Ace. Su questo fronte le agenzie immobiliari si stanno già muovendo ed è oramai diffuso che negli annunci sia allegata la segnalazione delle prestazioni energetiche. Ma l'intero sistema di controllo non è ancora pienamente operativo. Il Cestec sta organizzando il team di verificatori, scelti tra professionisti esterni non impegnati in una propria attività di certificazione e li sta formando. ■

I CRITERI PER IL MONITORAGGIO

Le situazioni sotto il controllo regionale

- 1** Numero elevato di Ace redatti dallo stesso certificatore
- 2** Numero eccessivamente basso di Ace redatti dallo stesso certificatore
- 3** Valori anomali dell'indice di prestazione energetica per il riscaldamento
- 4** Valori della prestazione energetica troppo vicini ai limiti delle classi
- 5** Prestazioni energetiche particolarmente performanti
- 6** In seguito a segnalazione dei notai per la mancanza di Ace negli atti di transazione
- 7** Ancora da organizzare il controllo relativo agli immobili in affitto

