



Milano, 18 aprile 2019

Prot. RP/FB/mmn.1733/19

A tutti gli Iscritti
al Collegio dei Periti Industriali e dei
Periti Industriali Laureati delle province
di Milano e Lodi

Circolare n. 14/19

Oggetto: Riqualficazione energetica degli edifici esistenti e relativi aspetti tecnico-professionali.

Gentili iscritti,

l'esigenza di migliorare l'efficienza energetica degli edifici esistenti, operando sia sull'involucro edilizio sia sugli impianti tecnologici, in particolare quelli termici, è di fatto diventata imprescindibile e da perseguire senza indugi.

Ciò detto, intervenire sui fabbricati esistenti, soprattutto se trattasi di condomini di civile abitazione, è spesso difficile, in quanto ci sono maggiori vincoli e meno libertà rispetto alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni di notevole entità, oltre al fatto che bisogna fare i conti con le esigenze e con le richieste degli occupanti delle unità immobiliari. Vero è però anche il fatto che, in questo contesto, emerge l'opportunità di qualificare il lavoro degli operatori impegnati, in particolare dei più seri e preparati, che bene si possono contraddistinguere durante lo svolgimento delle seguenti "tappe":

- a) diagnosi energetica del sistema edificio-impianto (documento di valutazione unico e inscindibile nei due componenti);
- b) progettazione esecutiva degli interventi efficaci e convenienti, emersi dalla diagnosi energetica; se gli interventi riguardano sia l'involucro sia l'impianto, la progettazione deve essere integrata e procedere di pari passo;
- c) validazione del progetto;
- d) proposta tecnico-economica che comprenda le opportunità del caso, sia di carattere finanziario sia per l'ottenimento di contributi o di detrazioni fiscali;
- e) contratto tra le parti;
- f) relazione tecnica inerente all'efficienza energetica nell'edilizia e a quanto altro di carattere amministrativo-procedurale, da redigere prima dell'inizio lavori, o in corso lavori, per dimostrare il rispetto di requisiti e prescrizioni previste dal legislatore;
- g) esecuzione dei lavori e verifiche in corso d'opera;
- h) collaudo, rilascio della documentazione di garanzia prevista dalla legge e delle pratiche tecnico-amministrative connesse agli interventi, oltre ad eventuale certificazione di qualità di carattere volontario.

Alla base di tutte le valutazioni successive per la determinazione degli opportuni interventi sul sistema edificio-impianto deve esserci la diagnosi energetica di cui al precedente punto "a)", da intendersi come procedura sistematica volta a:

- fornire un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di un'attività o impianto industriale, o di servizi pubblici o privati;

- individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici;
- riferire in merito ai risultati.

La diagnosi energetica è fondamentale per fornire le informazioni di carattere tecnico ed economico che condizionano la tipologia delle lavorazioni da intraprendere.

Alla luce di quanto sopra è evidente come le figure del tecnico “diagnosta” e del progettista degli interventi individuati, assumono un ruolo di assoluto primo piano.

Ciò detto, le opportunità offerte dal legislatore (cessione del credito d’imposta, detrazioni fiscali, contributi a livello locale) hanno riscosso l’interesse di operatori economico-finanziari che, nell’ambito del denominatore comune “riqualificare energeticamente gli edifici esistenti”, stanno pubblicizzando proposte di varia natura, alcune contraddistinte, dalla formula cosiddetta “a pacchetto completo”, altre limitate ad alcuni degli aspetti che concorrono a quanto qui in esame. Alcuni di essi hanno anche manifestato interesse nei nostri confronti, proponendoci protocolli d’intesa, finalizzati a condividere i valori significativi dell’iniziativa, soprattutto nei confronti di aspetti quali il risparmio di energia e la tutela ambientale, ma anche a proporre forme di collaborazione ai nostri iscritti che si occupano di diagnosi energetiche e di progettazione.

Tutto ciò premesso, ci preme sottolineare quanto segue.

- 1) La componente economico-finanziaria, certamente necessaria e importante, non deve sminuire l’importanza di quella tecnico-progettuale, soprattutto per quanto riguarda la diagnostica d’individuazione di interventi e di risparmi conseguibili: per garantire i risultati non è possibile e serio stipulare contratti basati su analisi preliminari eccessivamente semplificate e superficiali.
- 2) E’ necessario che le diagnosi energetiche siano eseguite con la massima cura, predisponendo al meglio:
 - i calcoli dei fabbisogni termici ed energetici per simulare la realtà oggetto d’analisi;
 - la validazione del modello di simulazione attraverso un confronto diretto con i consumi storici;
 - le simulazioni di interventi migliorativi da individuarsi in considerazione delle caratteristiche dell’edificio e dei relativi impianti;
 - lo studio economico-finanziario degli interventi realizzabili, comprensivo dei tempi di rientro dei costi sostenuti;
 - la relazione tecnica riassuntiva di quanto svolto, evidenziando le conclusioni.

Il tecnico “diagnosta” deve garantire informazioni e corretta applicazione delle norme disponibili, ricordandosi del fatto che la valutazione dei sistemi edificio-impianto è subordinata agli standard di calcolo e ad autonome correzioni che derivano dalle informazioni acquisite e da esperienza e capacità.

Ciò costituisce la principale differenza nei confronti della certificazione energetica, che invece si riferisce a condizioni di clima e di uso convenzionali e che ha lo scopo di fornire all’utente finale - spesso non esperto in materia - informazioni sulla qualità energetica degli immobili e strumenti di chiara e immediata comprensione.

Viceversa la diagnosi è proprio l’attività dove sono esaltati la ricerca e la valutazione degli interventi; ciò permette ai tecnici capaci di individuare e progettare le soluzioni più efficaci, quindi la diagnosi energetica contribuisce a qualificare il lavoro dei tecnici preparati. Occorre inoltre considerare le condizioni climatiche e ambientali, il comportamento e le attività degli utenti, il livello produttivo: servono appositi “fattori di aggiustamento”, intesi come grandezze quantificabili che influenzano il consumo energetico utilizzate per normalizzare e confrontare in modo omogeneo il consumo, periodo per periodo.

Tra questi è necessario prestare particolare attenzione a:

- condizioni climatiche;
- modalità di funzionamento dell'impianto;
- comportamento dell'utente.

Ne consegue la necessità di un approccio specialistico e (per quanto possibile) di carattere dinamico.

Detto quanto sopra e premesso che il Consiglio Direttivo sta monitorando la situazione e valutando quali iniziative intraprendere, delle quali sarete puntualmente informati, si raccomandano la cura della preparazione tecnica e dell'aggiornamento formativo. A questo proposito stiamo lavorando all'organizzazione di un corso "ad hoc" sulla "diagnosi energetica nel condominio", coinvolgendo docenti di alto profilo, in grado di spiegare al meglio quanto indicato nel precedente punto 2).

Un saluto cordiale.

Il Coordinatore del Gruppo Termotecnici

Fabio Bonalumi



Il Presidente

Roberto Ponzini

