

FABIO SPECCHIO | ARCHITETTO

QUANDO L'ENERGIA DIVENTA UNA PROVA CONTRO IL PROPRIETARIO

sull'uso processuale
dei dati energetici

QUANDO L'ENERGIA DIVENTA UNA PROVA CONTRO IL PROPRIETARIO

(CasaClima, EPBD e l'illusione di essere “a posto”)

Questo testo non contesta
la disciplina energetica né i suoi strumenti.

Analizza l'effetto processuale
di dati e certificazioni nati per finalità diverse.

Quando informazioni tecniche legittime
vengono caricate di significati giuridici impropri,
possono produrre conseguenze inattese
per il proprietario.

Premessa

Perché la prestazione energetica non è una garanzia

Negli ultimi anni l'energia è diventata una virtù.
Certificata. Classificata. Misurata.

E come tutte le virtù certificate,
è stata rapidamente scambiata per una garanzia generale.

Se l'edificio è CasaClima,
se rispetta i requisiti,
se ha una classe alta,
allora *qualcosa* dovrebbe proteggerci.

È una convinzione diffusa.
Ed è profondamente sbagliata.

La prestazione energetica non nasce per difendere il proprietario in un contenzioso.
Nasce per misurare un comportamento **in condizioni assunte**.

Quando quelle condizioni:

- non coincidono con lo stato reale,
- non sono più attuali,
- non sono mai state verificate sul costruito,

la certificazione smette di essere un alleato
e diventa una **fonte di contraddizioni**.

Questi appunti non mettono in discussione l'efficienza energetica.
Mettono in discussione l'uso processuale che se ne fa
quando viene trattata come fatto giuridico stabile.

Nel contenzioso, l'energia entra sempre di lato.
Come dato tecnico secondario.
Come elemento "oggettivo".

E proprio per questo
è una delle prove più pericolose da maneggiare.

Sono scritti dal punto di vista del Consulente Tecnico di Parte
che arriva quando qualcuno dice:

“Ma è CasaClima, quindi non dovrebbero esserci problemi.”

Di solito, è il momento esatto
in cui i problemi cominciano a diventare seri.

Capitolo 1

“Ma è CasaClima”

(la frase che chiude il ragionamento troppo presto)

Nel contenzioso edilizio ed energetico, poche frasi sono così rassicuranti.
E così inutili.

Ma è CasaClima.

Viene pronunciata come se fosse una clausola di salvaguardia generale.
Come se la certificazione potesse assorbire tutto il resto:

- progetto,
- esecuzione,
- difformità,
- uso reale,
- modifiche successive.

È una scorciatoia mentale elegante.
Ed è quasi sempre sbagliata.

La certificazione come scudo simbolico

CasaClima, e più in generale la certificazione energetica, viene vissuta come una patente di qualità complessiva.

Se l'edificio consuma poco,
allora *qualcosa* deve essere stato fatto bene.

Il problema è che la certificazione:

- non verifica tutto,
- non verifica sempre,
- non verifica sul costruito se non in modo mirato.

Verifica **ciò che le viene chiesto di verificare**.
Nulla di più.

Il salto logico che il processo non perdona

Nel processo, il salto logico è evidente:

prestazione energetica buona → edificio corretto

È un sillogismo seducente.
Ma falso.

Un edificio può:

- performare bene dal punto di vista energetico,
- ed essere problematico sotto il profilo edilizio,
- costruttivo,
- impiantistico,
- o semplicemente incoerente con il progetto certificato.

Quando questo accade, la certificazione non protegge.
Espone.

Il momento in cui CasaClima entra come prova

In molti contenziosi la certificazione viene introdotta come dato oggettivo:

- per dimostrare la qualità dell'intervento,
- per rafforzare l'affidamento del proprietario,
- per “bilanciare” altre criticità.

Il risultato è spesso l'opposto.

Il CTU prende la certificazione sul serio.
La confronta con:

- lo stato di fatto,
- i documenti progettuali,
- le prestazioni reali.

E quando qualcosa non torna,
non si chiede *se* l'edificio sia buono.
Si chiede **perché i dati non coincidono.**

La certificazione non mente. Ma non copre.

CasaClima non è falsa.
È **parziale.**

È costruita su:

- ipotesi di uso,
- dati dichiarati,
- verifiche puntuali,
- condizioni standard.

Nel momento in cui viene trattata come fotografia completa del reale, inizia a lavorare contro chi la invoca.

Il processo non cerca simboli di qualità.
Cerca coerenza.

nota

Nel contenzioso, dire “è CasaClima”
non rafforza una posizione.

La espone a una domanda molto semplice:

allora perché qui i conti non tornano?

E quando quella domanda viene posta da un CTU,
la certificazione non è più uno scudo.

È un punto di partenza per l’analisi.

Capitolo 2

Il progetto energetico come ipotesi

(e il costruito come realtà che non chiede permesso)

Ogni certificazione energetica nasce da un progetto.
E ogni progetto è, per definizione, un'ipotesi.

Ipotesi di materiali.

Ipotesi di posa.

Ipotesi di continuità.

Ipotesi di uso.

Nel processo, però, le ipotesi non valgono.
Vale **ciò che è stato realizzato**.

Il corto circuito più frequente

Il problema tipico non è l'errore macroscopico.
È la **non coincidenza silenziosa**.

Capita che:

- il progetto energetico sia corretto,
- la certificazione sia formalmente valida,
- l'edificio funzioni "abbastanza bene".

Eppure, tra progetto e costruito:

- una stratigrafia è cambiata,
- un nodo è stato semplificato,
- un impianto è stato adattato in corso d'opera.

Niente di clamoroso.

Ma abbastanza per creare discrepanze.

Nel processo, queste discrepanze non sono dettagli.
Sono **domande aperte**.

Quando il costruito non segue il modello

La certificazione energetica assume che il costruito segua il modello.
Il CTU verifica se il modello segue il costruito.

È una differenza sottile.
Ed è qui che molte certezze evaporano.

Quando emerge che:

- un dettaglio non è stato realizzato come da progetto,
- una prestazione è stata stimata e non misurata,
- un componente è stato sostituito senza aggiornamento,

la certificazione non viene annullata.
Viene **ridimensionata**.

Diventa una fotografia di ciò che *si pensava* di costruire.
Non di ciò che esiste.

L'effetto boomerang della “buona fede”

Spesso il proprietario invoca la certificazione in buona fede:

“Ho seguito il progetto. Ho fatto tutto come previsto.”

Il processo non giudica la buona fede.
Giudica la coerenza documentale e tecnica.

Se il costruito si discosta, anche di poco,
la certificazione non difende.

Diventa un confronto scomodo:

- tra ciò che era dichiarato,
- e ciò che è verificabile.

E quel confronto non guarda in faccia nessuno.

Il punto che nessuno ama discutere

La prestazione energetica non è un valore morale.
È una **misura condizionata**.

Quando viene usata come prova generale di correttezza:

- edilizia,
- costruttiva,
- impiantistica,

si carica di un peso che non è progettata per reggere.

E nel processo, ciò che è sovraccaricato
è ciò che cede per primo.

nota

Nel contenzioso, il progetto energetico non è una verità.
È una promessa tecnica.

Quando il costruito non la mantiene perfettamente,
la certificazione non salva il caso.

Lo rende più interessante
per chi deve verificarlo davvero.

Capitolo 3

I numeri che sembrano oggettivi

(e invece sono pieni di assunzioni)

La forza della prestazione energetica sta nei numeri.
kWh/m².
CO₂.
Classi.
Indicatori.

Sembrano solidi.
Neutri.
Indiscutibili.

Nel processo, però, ogni numero è una **risposta a una domanda che qualcuno ha deciso prima**.

Nessun numero è innocente

Ogni valore energetico deriva da:

- un metodo di calcolo,
- una scelta di confini,
- ipotesi di uso,
- dati climatici standard,
- semplificazioni normative.

Tutte legittime.
Tutte necessarie.

Ma quando un numero entra in giudizio,
smette di essere un risultato tecnico
e diventa una **affermazione**.

E ogni affermazione può essere interrogata.

Quando il CTU fa la domanda sbagliata (per te)

Il CTU non chiede:

“L’edificio è efficiente?”

Chiede:

“Questo numero è coerente con ciò che vedo, misuro, verifico?”

Se la risposta è anche solo parzialmente negativa,
il numero non viene difeso.
Viene **messo in discussione**.

E non perché sia falso.
Perché **non è più sufficiente**.

L'effetto domino delle assunzioni

Basta che una sola assunzione cada:

- un uso diverso,
- un clima locale più severo,
- un ponte termico non considerato,
- una ventilazione reale diversa da quella ipotizzata,

perché tutta la catena perda rigidità.

Il numero resta.
Ma non comanda più.

Diventa una stima.
E nel processo, le stime valgono meno delle verifiche.

Quando il proprietario insiste sui numeri

Molti proprietari si aggrappano ai valori:

“Ma guardi i kWh, sono bassissimi.”

È comprensibile.
È umano.

Ma il processo non discute il comfort percepito.
Discute la **coerenza tecnica**.

Se il numero non è allineato con:

- lo stato reale,
- i dettagli costruttivi,
- l'uso effettivo,

diventa un punto debole, non un punto di forza.

nota

Nel contenzioso, i numeri non vincono le cause.

Le vincono i **numeri che resistono alle domande giuste.**

Quando un indicatore energetico viene usato come scudo,
la prima cosa che fa il processo
è chiedere cosa c'è dietro.

E dietro, quasi sempre,
c'è molto più di quanto si voglia mostrare.

Capitolo 4

Quando l'energia diventa una prova contro chi l'ha invocata

(e il processo smette di essere indulgente)

Finché la prestazione energetica resta sullo sfondo, è una virtù.

Quando viene portata al centro del contenzioso, diventa **una promessa da verificare**.

E le promesse, nel processo, vengono prese alla lettera.

L'errore strategico più comune

Il passaggio tipico è questo:

- il proprietario invoca la certificazione per rafforzare la propria posizione,
- la controparte la accetta come elemento oggettivo,
- il CTU la assume come base di verifica.

Da quel momento in poi, la certificazione non è più un contorno.

È un **parametro di confronto**.

E ogni parametro, se non è perfettamente allineato alla realtà, genera attrito.

Quando il confronto non torna

Il CTU confronta:

- progetto energetico,
- certificazione,
- stato di fatto,
- rilievi,
- uso reale.

Non cerca il colpevole.

Cerca la coerenza.

Se emergono discrepanze, anche minime:

- una stratigrafia non verificabile,
- un impianto diverso da quanto dichiarato,
- un nodo costruttivo risolto “in modo equivalente”,

la certificazione non viene demolita.

Viene **relativizzata**.

E ciò che viene relativizzato
smette di essere una prova forte.

L'effetto collaterale che nessuno prevede

A questo punto accade qualcosa di scomodo.

La domanda non è più:

“L’edificio è efficiente?”

Diventa:

“Perché la certificazione non rappresenta fedelmente ciò che è stato realizzato?”

E questa domanda:

- non riguarda più solo l’energia,
- tocca il controllo dell’esecuzione,
- chiama in causa responsabilità tecniche.

Chi ha invocato la certificazione
si ritrova a **doverla difendere**.

Quando l’energia smette di aiutare

In molti casi, senza certificazione energetica:

- alcune difformità resterebbero marginali,
- alcune approssimazioni passerebbero inosservate,
- alcune incoerenze non emergerebbero.

La certificazione, invece, porta tutto in superficie.

Non per cattiveria.

Per coerenza metodologica.

Il paradosso è chiaro:

ciò che nasce per dimostrare qualità
finisce per esporre fragilità.

nota

Nel contenzioso, l'energia non è un bonus reputazionale.
È un **sistema di affermazioni verificabili**.

Quando lo si invoca come scudo,
bisogna essere pronti ad accettare che venga trattato come una prova.

E le prove, a differenza dei simboli,
non fanno sconti a nessuno.

Capitolo 5

L'illusione finale: “tanto l'energia è a posto”

(e tutto il resto si sistema)

Quando la certificazione energetica è buona,
tutto il resto tende a passare in secondo piano.

È un riflesso comprensibile:

- l'edificio consuma poco,
- le bollette sono basse,
- il comfort è alto.

Quindi *qualcosa* deve funzionare.

Nel processo, però, questa convinzione diventa un problema.

L'energia come distrazione

Una buona prestazione energetica distrae da ciò che non è stato verificato:

- coerenza edilizia,
- corrispondenza progetto-costruito,
- corretto inquadramento delle opere,
- modifiche mai formalizzate.

L'energia diventa la prova “buona”
che copre tutto il resto.

Ma il processo non funziona per compensazione.
Non bilancia.

Analizza **per compartimenti**.

Quando il focus si sposta nel punto sbagliato

Insistere sull'energia porta il contenzioso
a concentrarsi proprio su quel tema.

E lì:

- le assunzioni vengono smontate,
- i dettagli emergono,
- le incoerenze si moltiplicano.

Se l'energia non fosse stata invocata,
molte di queste verifiche non sarebbero nemmeno partite.

La virtù diventa il grilletto.

Il fraintendimento più diffuso

Molti proprietari pensano:

“Se anche qualcosa non torna, l'efficienza dimostra la qualità complessiva.”

È un ragionamento morale.
Non giuridico.

Il processo non premia la qualità percepita.
Valuta la **conformità verificabile**.

Un edificio può essere efficiente
e comunque problematico.

E l'efficienza non attenua il problema.
Lo rende più visibile.

Quando il CTP arriva su questo fronte

Il CTP che entra in un contenzioso dove l'energia è già stata usata come scudo
non può ignorarla.

Deve:

- rimetterla nel suo perimetro corretto,
- ridurne il peso improprio,
- impedire che venga usata come prova generale.

È un lavoro di sottrazione.
Sempre più difficile di quello di aggiunta.

nota

Nel contenzioso, l'energia non chiude i problemi.
Li apre.

Quando viene trattata come garanzia complessiva,
diventa il punto da cui partono
le verifiche più severe.

Ed è lì che molti casi,
convinti di essere solidi,
iniziano a incrinarsi.

Conclusioni

La prestazione energetica non è una difesa.
È una **affermazione tecnica condizionata**.

Funziona finché resta nel suo ambito.
Diventa pericolosa quando viene caricata di significati che non le appartengono.

Nel processo:

- non protegge il proprietario,
- non attenua le difformità,
- non compensa le incoerenze.

Le rende confrontabili.

Il Consulente Tecnico di Parte serve, qui più che altrove,
a riportare l'energia al suo ruolo reale:
uno strumento di misura,
non un certificato di innocenza.

Quando questo avviene in tempo,
l'energia resta un dato utile.

Quando avviene tardi,
diventa una prova da difendere.

E difendere una certificazione
è sempre più difficile
che usarla correttamente fin dall'inizio.