

# Performanța energetică a clădirilor, la timpul viitor

arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România

Recent, mai precis la sfârșitul lunii ianuarie, Guvernul a aprobat ordonanța prin care modifică și completează Legea 372/200, privind performanța energetică a clădirilor. Conținutul acestei ordonanțe aduce câteva noutăți și câteva modificări care anticipează preocupări importante în domeniul construcțiilor care vor produce efecte peste câțiva ani și o componentă de piață care merită luată în considerare.

Dorim să discutăm aceste prevederi, precum și posibilele lor consecințe. Nu e ușor să faci legi, dar nici să le analizezi critic, așa că vă propun să luați acest text ca o provocare la reflecție și dialog, care poate continua ulterior, mai ales pentru că textul acestei ordonanțe propune amendamente vagi, prevederi generale și de principiu, care urmează să fie detaliate prin metodologii, norme și alte procedee, în sarcina ministerului de resort.

De ce a apărut această ordonanță acum?

E simplu, pentru că termenul de transpunere a Directivei 2010/31/UE a expirat și România risca procedura de infringement, adică sancțiunile care se aplică în cazul netranspunerii în legislația națională a prevederilor directivelor Parlamentului și Comisiei Europene. Această presiune de timp explică, în opinia mea, și caracterul vag al prevederilor din ordonanță, cu excepția datelor fundamentale de la care se impune ca, în primă instanță clădirile în proprietatea sau administrarea autorităților publice, respectiv 31 decembrie 2018, iar apoi toate clădirile noi, din 31 decembrie 2020, să fie doar clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero.

Este evident un termen împins la limită, pentru că de fapt toate



arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România

clădirile astfel condiționate vor fi date în anul următor, 31 decembrie fiind ultima zi a anului de referință.

În aceste condiții este prematur să judecăm acum performanțele legislației dedicate performanței clădirilor. Totuși putem observa apariția câtorva termeni noi, ca definiție și corecții ale definițiilor anterioare. "Clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero" este definiția cea mai importantă din ordonanță, alături de "renovarea majoră". Prima noțiune se aplică la clădirile noi, fără a se preciza cât de aproape de

zero va trebui să fie consumul energetic al acestora.

Această pârghie poate permite practic orice, deși nu înțeleg de ce nu s-au precizat cerințele definite deja în mediul profesional european pentru aceste clădiri. Articolul 14, cel care prevede obligația clădirilor noi de a fi de tipul cu consum de energie aproape egal cu zero, este urmat de foarte ambiguul articol 15 din lege, care spune că "prevederile art. 14 se aplică în măsura în care investițiile respective se vor justifica din punct de vedere tehnico-economic, în baza analizei de rentabilitate pe

durata normală de funcționare a clădirii".

Despre clădiri publice nu se poate vorbi în termeni de rentabilitate, acestea nefiind comerciale. Apoi această rentabilitate apreciată pe durata de funcționare a construcției este imposibil de apreciat, dacă vorbim de o școală, un spital sau o primărie, care nu funcționează pe bază de rentabilitate.

Cine va judeca și asuma "analiza de rentabilitate" și mai ales excepțiile care se vor naște pe baza ei?

La articolul 12, referitor la cerințele referitoare la sistemele tehnice ale clădirilor, se spune că "cerințele se aplică în măsura în care, prin proiect, se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic". Înseamnă că cel care proiectează apreciază dacă "economic" merită să respecte cerințele sistemelor tehnice ale clădirilor, adică dacă bugetul investiției este suficient sau se admite excepția de la exigența cerinței de performanță.

Cred că este o "porțiță" cum se spune și mulți se vor dovedi prea săraci pentru a respecta legea. Renovarea majoră este apreciată a fi aceea care depășește 25% din valoarea de impozitare a clădirii.

Este de văzut ce înseamnă "deep renovation" în alte țări europene și dacă nu cumva o astfel de intervenție trebuie apreciată prin profunzimea măsurilor constructive care se adoptă și nu prin costul lor. Capitolul din lege "Stimulente financiare" nu se referă la stimulente ci la eventuale surse de finanțare.

Revenind la definiții, se vorbește despre clădiri "de interes și utilitate publică", fără a face distincția între cele două categorii, care sunt diferențiate în alte texte de lege. Interesul public și utilitatea publică nu sunt același lucru, iar dacă

legiuitorul dorea să se refere la clădirile din ambele categorii, trebuia să o facă mult mai clar. Se distinge clar intenția de asigurare a bazei de date referitoare la eficiența energetică, prin obligațiile de transmitere a datelor către minister, care va trebui să își dezvolte o capacitate de gestiune a acestor informații, în viitor.

Se vorbește despre transmiterea datelor "în format electronic", dar știm de la alte tentative asemănătoare, spre exemplu de la Legea 350, referitoare la urbanism și amenajarea teritoriului, că este vagă referința la format electronic și că a creat probleme și chiar nemulțumiri referitoare la tipul de format, editabil sau nu și la protecția datelor.

Problema va trebui aprofundată în viitor, în timp util, altfel bazele de date vor fi extrem de dificil de unificat și de operat, îngreunând capacitatea de gestiune.

În contrast cu fireasca orientare către informatizare, se cere afișarea la loc vizibil a certificatelor de eficiență energetică.

Mă întreb de ce nu pot fi acestea consultate în mediul electronic și pe cine interesează, ca public utilizator al unui spațiu al autorității locale, tabloul cu certificatul energetic.

În această logică am putea ajunge la afișarea la loc vizibil a extrasului de carte funciară, să vedem cine e proprietarul clădirii și unde se duc banii publici, la afișarea până la urmă a cărții construcției, la zi,

pentru că numai de acolo putem fi siguri că totul e în regulă.

Se acordă o atenție deosebită atribuirii responsabilităților pentru inițierea studiilor, expertizelor și proiectelor către "deținătorii clădirilor", deși, în opinia mea, termenul corect este proprietar sau administrator, deținător fiind incorrect. Cartea funciară nu vorbește despre deținerea unei construcții și nici contractele de închiriere, comodat, concesiune sau altele.

Inspekțiile la sistemele tehnice ale clădirilor sunt precizate în detaliu fără însă a spune clar cine va face aceste inspekții. Nu putem deduce dacă apare o piață de servicii private sau este o acțiune de control a Inspectoratului de Stat în Construcții, care de altfel are dedicat un alt capitol în lege și el amendat de ordonanță, referitor la "Sistemul de control".

Aici găsim articolul 31 care spune că, la solicitarea ISC specialiștii desemnați din cadrul asociațiilor profesionale de ingineri, arhitecți, auditori energetici, precum și ale producătorilor de materiale de construcții, participă la controale. Nu se precizează însă pe banii cui, dacă statul se așteaptă la voluntariat sau cum se asigură resursele necesare.

Se vorbește de eventuala solicitare a inspectoratului, fără ca aceasta să fie menționată ca obligatorie, deci dacă nu apare solicitarea nici asociațiile profesionale nu participă la controale.

Oricum, poate este momentul să spun că o astfel de lege trebuia făcută împreună cu asociațiile profesionale menționate și subliniez împreună cu și nu cu consultarea doar, care se face eventual formal, printr-o postare cu termen minim pe un site și ca să folosesc un termen cunoscut, cam tacit.

Ajungem la sancțiuni, bine dezvoltate, prin care fiecare parte implicată, de la investitori și primari la auditori și experți, mai puțin ministerul, de care depinde existența unui cadru operațional, își găsește amenda.

Cele mai multe se referă la aplicarea prevederilor tehnice și la raportarea datelor, dar sumele îmi par foarte mici în raport cu mizele economice despre care vorbim.

Poate că vom asista la o toleranță administrativă specific românească, cu care ne-am obișnuit încă de pe stradă, unde autovehiculele nu mai trebuie să respecte decât o parte din regulile de circulație.

Poate ne vom confrunta cu fenomene nedorite, cum ar fi certificate energetice cu performanțe "umflate" sau "de complezență", pentru că există mize serioase. Costurile de execuție ale clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero și ale celor renovate profund vor fi altele decât ale celor care se realizează acum, în mod evident, iar "piața" va încerca să le evite.

Va fi, de asemenea, interesant de

observat cum va fi influențată piața chiriilor de faptul că cei care iau în chirie vor ști, în ipoteza unui certificat corect, care sunt performanțele energetice ale clădirii.

Oare vor începe să se renoveze clădirile pentru a putea fi închiriate sau vom asista la evaziune energetică?

În final nu pot să nu menționez că în această fază, prevederile ordonanței, care completează legea, sunt foarte bine venite, dar încă departe de a rezolva ceva, fiind vagi și admitând porțițe pentru exceptare, cu efecte de nebănuț, sau din contră, previzibile.

Aș mai spune că un text de lege ar trebui să fie, pe lângă coerent, precis și clar și corect din punct de vedere a limbii române și a gramaticii acesteia. Nici la acest capitol legea nu a atins încă performanțele care cred că se impun.

Mă mai întreb ce se va întâmpla atunci când un auditor energetic va emite un certificat care indică performanțe foarte bune, iar utilizarea clădirii le va infirma, producând neplăceri utilizatorului, un chiraș de exemplu?

Vor avea de lucru și va crește nu numai o piață pentru experți, pentru furnizori de materiale și sisteme, pentru constructori și finanțatori, asigurători, dar și pentru avocați, mediatori, jurnaliști, cum e firesc. ■

