

## Regolamento di prodotto del sistema di qualità MINERGIE® esercizio (SQM® esercizio)

Versione 2017.2

Minergie Svizzera  
Segretariato  
Bäumleingasse 22  
4051 Basilea  
T 061 205 25 50  
[info@minergie.ch](mailto:info@minergie.ch)  
[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

# Indice

1	Principi generali	1
	1.1 Ambito di applicazione	1
	1.2 Preminenza e formulazione	1
2	Prodotto	2
	2.1 Obiettivi	2
	2.2 Principi fondamentali	2
	2.3 Utenti	3
3	Processo	4
	3.1 Presentazione della richiesta	4
	3.2 Rilievo dei dati/sopralluogo/ verifica	4
	3.3 Analisi/consulenza	4
	3.4 Pianificazione/applicazione di misure e raccomandazioni	5
	3.5 Conferma di esecuzione	5
	3.6 Attestato SQM® esercizio	5
	3.7 Controllo a campione	5
4	Emolumenti	7
	4.1 Disposizioni generali	7
	4.2 Emolumenti ordinari	7
	4.3 Ritiro, interruzione, rifiuto o sospensione della procedura	7
5	Disposizioni finali	8
	5.1 Entrata in vigore	8

# 1 Principi generali

## 1.1 Ambito di applicazione

Il presente regolamento di prodotto è valido per il sistema di qualità MINERGIE® esercizio (in seguito detto “SQM esercizio”). Questo si basa sul “Regolamento d’uso del marchio di qualità MINERGIE®” (di seguito “regolamento d’uso”). Le disposizioni in esso contenute, inclusa la terminologia, sono valide anche per il presente regolamento di prodotto e sono pertanto parte integrante di questo regolamento di prodotto, nella misura in cui non espressamente disciplinate in modo diverso.

## 1.2 Preminenza e formulazione

In caso di norme contraddittorie o formulazioni discordanti, il regolamento di prodotto in lingua tedesca ha precedenza sulle versioni in altre lingue. In caso di incongruenze, le disposizioni specifiche del presente regolamento di prodotto hanno la precedenza sulle disposizioni generali del regolamento d’uso.

Il termine “richiedente” include anche la forma femminile.

## 2 Prodotto

### 2.1 Obiettivi

Il SQM esercizio ha l'obiettivo di garantire i requisiti di qualità Minergie inerenti il comfort e l'efficienza energetica durante la fase di esercizio.

### 2.2 Principi fondamentali

Il SQM esercizio si fonda sui tre pilastri consulenza, necessità di ottimizzazione e sensibilizzazione. Al centro vi sono il comfort, l'efficienza energetica come anche il mantenimento del valore degli immobili.

Nell'ambito di un sopralluogo si verifica, con l'ausilio della check-list SQM esercizio, se i principi riportati di seguito sono rispettati. Questi coprono i tre ambiti tematici impianti tecnici, edificio (in primo luogo l'involucro dell'edificio) e comportamento degli utenti.

Gli impianti tecnici includono la produzione, distribuzione e fornitura di calore, gli impianti sanitari, la preparazione, distribuzione e fornitura di aria e, dove presenti, gli impianti del freddo. Gli impianti rispettano i seguenti principi:

- Gli impianti sono gestiti in modo energeticamente efficiente e funzionale alle effettive necessità.
- I valori di riferimento sono scelti in modo adeguato rispetto agli eventi specifici per gli impianti e l'oggetto.
- Gli impianti sono stati realizzati in base allo stato della tecnica e nel rispetto delle condizioni quadro legislative.
- Sugli impianti sono regolarmente svolti lavori di servizio e manutenzione.
- È disponibile la documentazione completa degli impianti (manuale delle istruzioni, quaderno di servizio, ecc.) e le impostazioni dei valori di riferimento vengono documentate
- Le esigenze dell'utente per un ambiente interno confortevole, in estate come in inverno, sono garantite attraverso l'esercizio degli impianti tecnici.

L'edificio, in primo luogo l'involucro dell'edificio, è stato costruito in conformità ai seguenti principi fondamentali:

- L'involucro termico dell'edificio è isolato termicamente in modo continuo e i locali riscaldati si trovano all'interno dell'involucro termico.
- Una protezione termica estiva efficace garantisce un ambiente interno confortevole in estate.

Le premesse per un utilizzo consapevole di acqua ed energia sono note all'utente:

- L'utente è sensibilizzato in merito a un utilizzo conforme alle effettive necessità di elettricità, di calore per il riscaldamento e acqua.

- Vengono presi in considerazione apparecchi domestici e sistemi d'illuminazione efficienti.

In caso di non adempimento dei principi vengono elaborate delle raccomandazioni. In caso di gravi differenze, il Centro di certificazione responsabile per il SQM (in seguito detto "CC") può inoltre richiedere di intervenire con delle misure. Le misure descrivono le condizioni che sono da soddisfare. La definizione di quali passi a livello tecnico vanno intrapresi per il raggiungimento delle condizioni richieste sono competenza del richiedente, con il supporto dei relativi professionisti. Eventuali indicazioni da parte del CC riguardo a possibili passi a livello tecnico sono da considerare quale orientamento non vincolante. L'applicazione delle misure è la premessa per il rilascio dell'attestato SQM esercizio.

I risultati relativi al SQM esercizio non hanno di principio alcuna conseguenza sulla prima certificazione dell'edificio in base agli standard Minergie.

Se nell'ambito del sopralluogo e della verifica vengono tuttavia riscontrate irregolarità considerevoli, che mettono in discussione la prima certificazione, il CC è tenuto a disporre, nella misura in cui necessario, un controllo aggiuntivo e ad adottare le misure previste nei regolamenti per la prima certificazione. In questo senso valgono come considerevoli in particolare le irregolarità che infrangono obblighi fondamentali dei regolamenti applicativi.

## 2.3 Utenti

Possono beneficiare dell'attestato SQM esercizio gli edifici con un certificato definitivo Minergie/-P/-A delle seguenti categorie di edificio secondo norma SIA 380/1:

- I Abitazioni PF
- II Abitazioni MF
- III Amministrazione (fino a 2'000 m<sup>2</sup> SRE)
- IV Scuole (fino a 2'000 m<sup>2</sup> SRE)

Edifici amministrativi o scolastici più grandi, stabili con andere categorie di edificio o con zone miste possono essere accettati solo in seguito a un contatto preventivo con il CC di riferimento.

## 3 Processo

Il SQM esercizio viene svolto a tappe.

### 3.1 Presentazione della richiesta

La richiesta per il SQM esercizio deve essere inoltrata firmata al CC competente. Nel caso che il richiedente non sia il proprietario dell'edificio, per la richiesta è necessario che il richiedente ottenga l'autorizzazione da parte di quest'ultimo.

Per la procedura di audit sono determinanti il regolamento e le altre disposizioni dell'Associazione Minergie valide al momento dell'inoltro della richiesta. Con la richiesta deve essere inviata, in modo completo e corretto, anche tutta la documentazione necessaria compilata. Documentazione incompleta o non corretta potrà essere rinviata al richiedente per revisione. Se tale revisione non avviene entro i termini definiti dal CC, la procedura può essere interrotta.

### 3.2 Rilievo dei dati/sopralluogo/ verifica

Il rilievo dei dati si basa sulle informazioni della prima certificazione in base agli standard di costruzione Minergie, le indicazioni dell'utente (parte integrante della richiesta SQM esercizio), il sopralluogo e la verifica sul posto. Il sopralluogo e la verifica si orientano alla check-list SQM esercizio, che riassume i punti di verifica rilevanti. Essa è visibile sul sito web dell'Associazione Minergie nella sua forma aggiornata ed è parte integrante di questo Regolamento. Il CC non è tenuto a controllare tutti i punti di verifica. L'entità del controllo dei singoli punti da verificare è limitata a un adeguato controllo dal profilo degli obiettivi e dei principi del SQM: il CC non esegue una verifica globale della qualità delle costruzioni, degli impianti tecnici e degli apparecchi e, attraverso le dichiarazioni rilasciate nell'ambito del SQM esercizio, non dà alcuna certezza o garanzia relativa alla loro correttezza e capacità di funzionamento. Va inoltre notato, che il controllo di differenti punti di verifica può dipendere da eventi stagionali o limitazioni di accesso.

Il richiedente è tenuto, tramite rispettivo accordo con il proprietario dell'edificio, a garantire l'accesso agli impianti tecnici durante il sopralluogo e la verifica sul posto.

### 3.3 Analisi/consulenza

Sulla base di quanto emerso dal rilievo dei dati/dal sopralluogo/dalla verifica, si valuta se l'esercizio è conforme, per gli ambiti controllati, ai principi fondamentali di Minergie. In riferimento all'analisi della situazione svolta, il richiedente riceve un rapporto di consulenza relativo allo stato degli impianti controllati e rilevanti per Minergie. Nel rapporto viene fatta una distinzione tra misure e raccomandazioni:

- L'applicazione delle misure elencati è obbligatoria: l'attestato in base al SQM esercizio può essere rilasciato solo quando tutte le misure sono applicate o se non ve ne sono di necessarie. Il termine per l'attuazione è di sei mesi. In

accordo con il CC può essere richiesta una proroga. Se l'attuazione non avviene entro il termine, la procedura può essere interrotta.

- L'applicazione delle raccomandazioni elencate è invece volontaria. La loro applicazione non è premessa per l'ottenimento dell'attestato SQM esercizio, ma è sensata per ottenere un aumento del comfort e dell'efficienza.

### 3.4 Pianificazione/applicazione di misure e raccomandazioni

La pianificazione e applicazione delle misure e delle raccomandazioni non è inclusa negli emolumenti ordinari e sono responsabilità del richiedente. Eventuali indicazioni per l'implementazione da parte del CC sono da considerare quale orientamento non vincolante. La verifica della pertinenza così come dei risultati dell'implementazione è esclusivamente competenza del richiedente. L'Associazione Minergie non si assume nessun tipo di responsabilità a tal proposito.

### 3.5 Conferma di esecuzione

L'avvenuta esecuzione delle misure deve essere segnalata tempestivamente al CC competente in forma scritta tramite una conferma di esecuzione e la rispettiva documentazione. Tramite firma il richiedente conferma in modo giuridicamente vincolante, di aver applicato le misure riportate sul rapporto di consulenza. Il richiedente è consapevole che false dichiarazioni nell'ambito della procedura possono avere conseguenze penali, in particolare in base a falsa attestazione (Art. 253 del CP).

### 3.6 Attestato SQM<sup>®</sup> esercizio

Se per un edificio non sono state definite misure o queste sono state debitamente applicate, al richiedente viene rilasciato l'attestato SQM esercizio.

L'attestato ha una validità di cinque anni. Per garantire la qualità può essere sensato in seguito eseguire nuovamente il SQM esercizio.

### 3.7 Controllo a campione

L'Associazione Minergie risp. i CC competenti si riservano il diritto di verificare a campione l'applicazione delle misure.

Nell'ambito di questi controlli di qualità e della a essi correlata messa a disposizione di informazioni, il richiedente del SQM è tenuto a fornire supporto e collaborazione. Egli si impegna in particolare a trasmettere in tempi adeguati, alle persone incaricate dall'Associazione Minergie di svolgere il controllo di qualità e tenute alla riservatezza, le informazioni necessarie e a garantire loro, se richiesto e in accordo con i proprietari, l'accesso agli edifici.

I costi dei controlli a campione sono di principio a carico dell'Associazione Minergie risp. dei CC incaricati. Nel caso in cui nell'ambito del controllo si rivelino irregolarità considerevoli, i costi del controllo (in base all'onere effettivo e alle tariffe ordinarie) sono a carico dell'utilizzatore. In questo senso valgono come considerevoli in particolare le irregolarità che hanno conseguenze sull'esito della procedura e/o



infrangono obblighi fondamentali dei regolamenti applicativi. In caso di dubbio la rilevanza dell'irregolarità deve essere ipotizzata. Ci si riserva espressamente il diritto di applicare ulteriori sanzioni come previsto dal regolamento d'uso (cifra 6).

## 4 Emolumenti

### 4.1 Disposizioni generali

Il SQM esercizio è soggetto a costi. Gli emolumenti ordinari sono esigibili dal momento dell'inoltro della richiesta, emolumenti aggiuntivi dal momento della fornitura di prestazioni. Per altre prestazioni non incluse negli emolumenti si fa riferimento al regolamento d'uso (cifra 5).

Gli emolumenti includono il rilievo dei dati nell'ambito di un sopralluogo e la verifica sul posto, l'elaborazione del rapporto di consulenza come anche il rilascio di un attestato SQM esercizio. Tutte le altre prestazioni del CC oltre a quelle usuali, quali oneri aggiuntivi in caso di contestazioni, non sono incluse negli emolumenti e dopo preavviso del CC vengono fatturate quale onere aggiuntivo (in base all'onere effettivo e alle tariffe ordinarie). Le prestazioni di terzi per l'applicazione di eventuali misure sono anch'esse escluse dagli emolumenti ordinari e vengono fatturate aggiuntivamente in base all'onere effettivo. In base alla cifra 3.7, possono in particolare essere messi a carico del richiedente anche i costi generati da un riscontro negativo emerso nell'ambito del controllo a campione.

### 4.2 Emolumenti ordinari

Gli emolumenti ordinari per il SQM esercizio sono definiti come segue:

Categoria edificio	A <sub>E</sub>	<math>\leq 250\text{m}^2</math>	> 250m <sup>2</sup> <math>\leq 1'000\text{m}^2</math>	> 1'000m <sup>2</sup> <math>\leq 2'000\text{m}^2</math>	> 2'000m <sup>2</sup>
	I - IV		Fr. 1'200	Fr. 1'700	Fr. 2'500
V - XII		Specifico			

Gli emolumenti sono IVA esclusa.

### 4.3 Ritiro, interruzione, rifiuto o sospensione della procedura

Si fa riferimento alla cifra 5 del regolamento d'uso.

## 5 Disposizioni finali

### 5.1 Entrata in vigore

Il presente Regolamento di prodotto è stato approvato dal Comitato dell'Associazione Minergie l'8 novembre 2017 ed entra in vigore a partire dal 1° gennaio 2018.