

Cum afectează normele UE privind eficiența energetică procesul de autorizare a construcțiilor în România?



În timp ce ESG domina în continuare discuțiile din mediul de afaceri, Uniunea Europeană impulsionează interesul asupra subiectului prin plasarea principiului "eficiența energetică pe primul loc" în centrul politicii sale energetice, urmărind în continuare să îmbunătățească guvernarea, să promoveze transparența și să consolideze legătura dintre măsurile de atenuare a schimbărilor climatice și cele de protecție a mediului.

Directiva (UE) 2024/1791 (forma revizuită) a stabilit noi obiective pentru eficiența energetică în vederea realizării viitorului neutru din punct de vedere climatic avută în vedere de Uniunea Europeană și a reducerii emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) cu cel puțin 55% până în 2030.

Conform statisticilor care au determinat Uniunea Europeană să își revizuiască politicile energetice, clădirile sunt responsabile pentru aproximativ 40% din consumul total de energie al Uniunii Europene și pentru 36% din emisiile de gaze cu efect de seră generate de sectorul energetic. În acest context, în iulie 2024, legiuitorul român a modificat prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor ("**Legea PE**") cu scopul de a îmbunătăți performanța energetică a clădirilor din România.

Dar ce înseamnă aceste modificări pentru investitorii și dezvoltatorii care activează în domeniul imobiliar din România? În continuare, prezentăm noile obligații și impactul acestora asupra procesului de autorizare a construcțiilor în România.

1 Noi obligații în timpul procesului de autorizare

Pentru a obține autorizația de construire, pe lângă uzualele avize prealabile și documentația tehnică (DTAC), dezvoltatorul/investitorul viitorului proiect trebuie să pregătească (i) raportul de conformitate nZEB și (ii) studiul de fezabilitate privind utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență.

Certificatul de urbanism eliberat de autoritatea publică competentă în scop de construire trebuie să includă explicit aceste rapoarte ca fiind condiții prealabile pentru eliberarea autorizației de construire.

1.1 Raportul de conformitate nZEB

Raportul de conformitate nZEB anticipează performanța energetică a unei viitoare clădiri, care, în cele din urmă, va fi confirmată în certificatul final de performanță energetică. Raportul evaluează în principal încă din faza de proiectare dacă viitoarea clădire va respecta cerințele minime de performanță energetică.

Raportul de conformitate nZEB face parte din documentația tehnică și este întocmit de un auditor energetic în conformitate cu normele metodologice pentru calcularea performanței energetice.

Deși conceptul a fost introdus în Legea PE în iulie 2024, acesta își are rădăcinile în noile norme metodologice de calculare a performanței energetice a clădirilor aprobate în februarie 2023 de Ministerul Dezvoltării și Administrației Publice ("**Normele Metodologice**").

Conform Normelor Metodologice, raportul de conformitate nZEB poate concluziona ca dezvoltarea unei anumite clădiri nZEB nu este fezabilă din punct de vedere economic, fără a furniza alte criterii suplimentare care ar conduce la o astfel de concluzie. În absența unor astfel de criterii suplimentare, dispozițiile Normelor Metodologice sunt contradictorii și pot crea confuzii (și suntem rezervați cu privire la legalitatea lor). Aceasta ambiguitate ridică semne de întrebare cu privire la alinierea prevederilor Normelor Metodologice la obiectivele de performanță energetică ale UE.

1.2 Studiul de fezabilitate

Studiul de fezabilitate nu este un concept nou pentru piața imobiliară din România, fiind inclus în Legea PE încă din 2018.

Cu toate acestea, modificările din acest an ale Legii PE au adus mai multă claritate cu privire la scopul său. Legea PE clarifică faptul că studiul de fezabilitate este întocmit de proiectant și ar trebui să evalueze din punct de vedere tehnic, economic și de mediu oportunitatea de a utiliza surse de energie regenerabile. De asemenea, raportul ar trebui să determine selecția adecvată de tehnologii pentru reducerea nivelului de consum de energie primară neregenerabilă și a nivelului de poluare a clădirii. În cazul clădirilor noi, studiul de fezabilitate poate fi inclus în raportul de conformitate nZEB.

Similar cu raportul de conformitate nZEB, studiul de fezabilitate face parte din documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcții.

1.3 Consecințele lipsei raportului de conformitate nZEB sau a studiului de fezabilitate

Neinclusiunea raportului de conformitate nZEB și a studiului de fezabilitate în documentația tehnică care fundamentează eliberarea autorizației de construire poate reprezenta o faptă contravențională reținută în sarcina investitorului/dezvoltatorului și care poate fi sancționată cu amendă cuprinsă între 7.500 și 10.000 RON. Cu toate acestea, riscul de contestare a autorizației de construire în sine reprezintă o cauză de îngrijorare semnificativ mai mare pentru investitori / dezvoltatori.

Legea PE prevede în mod specific ca un certificat de urbanism obținut în scop de construire pentru dezvoltarea de noi clădiri care nu include solicitarea de a pregăti și de a depune raportul de conformitate nZEB și studiul de fezabilitate ca și condiții prealabile pentru eliberarea autorizației de construire este considerat incomplet. O autorizație de construire obținută pe baza unui certificat de urbanism incomplet poate fi contestată.

În cazul în care certificatul de urbanism obținut în scop de construire nu include cerința de a pregăti și de a prezenta raportul de conformitate nZEB și studiul de fezabilitate ca parte a documentației tehnice pe baza căreia se solicită eliberarea autorizației de construire, autoritatea competentă are dreptul de a refuza eliberarea autorizației de construire. În cazul în care autorizația de construire a fost deja emisă, lipsa raportului de conformitate nZEB și a studiului de fezabilitate poate pune în pericol îndeplinirea cu succes a recepției la terminarea lucrărilor și, în cele din urmă, înregistrarea noii clădiri în cartea funciara.

Prin urmare, investitorii și dezvoltatorii ar trebui să ia în considerare cerințele de eficiență energetică încă din timpul etapelor de elaborare a bugetului și de planificare a proiectelor noi de construcții, pentru a evita eventualele obstacole.

2 Alte modificări relevante ale Legii PE

În plus față de modificările indicate mai sus, legiuitorul din România a introdus un nou concept: certificatul preliminar de performanță energetică. Acest certificat poate fi obținut chiar înainte de finalizarea lucrărilor de construcții, oferind dezvoltatorilor/investitorilor posibilitatea de a demonstra bancilor finanțatoare respectarea principiilor de eficiență energetică, în special atunci când aceștia urmăresc obținerea unor credite verzi.

În plus, cadrul juridic actual clarifica aplicabilitatea cerințelor minime de performanța energetică la diferite categorii de clădiri și construcții. Cu titlu de exemplu, cerințele nu se aplica:

- clădirilor industriale; sau
- construcțiilor care au alte destinații decât cele menționate în mod specific în legislație, cu condiția ca respectivele construcții să nu fie locuite.