

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Π. ΜΑΝΙΑΤΗΣ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΗΣ ΑΣΠΑΙΤΕ

**ΤΕΧΝΙΚΗ
ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2014

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. <i>“Engineer is an Engineer”</i>	3
2. The Architect’s puzzle: A quasi Artist	6
3. Η αρχή της αναλογικότητας	8
4. Ενεργειακή απόδοση νέων κτιρίων και υφιστάμενων κτιρίων	9
5. Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)	12
6. Η περίπτωση της έκδοσης ΠΕΑ για τα διατηρητέα	13
7. Σύμβαση Ενεργειακής Απόδοσης (ΣΕΑ)	14

1. “*Engineer is an Engineer*”

Η «Αρχιτεκτονική» είναι αρχαιοελληνική λέξη, από τα συνθετικά «αρχι», αρχηγός, ηγέτης, και «τέκτων», κτίστης, τεχνίτης, η οποία αποδόθηκε στα λατινικά ως «architectura». Ορίζεται ως η διεργασία και το αποτέλεσμα του προγραμματισμού, του σχεδιασμού και της κατασκευής κτιρίων και άλλων φυσικών δομών ενώ αρχιτεκτονικά έργα, στην υλική μορφή των κτιρίων, συχνά εκλαμβάνονται ως πολιτιστικά σύμβολα και έργα τέχνης¹.

Αυτό που έγινε στην αρχαία Ελλάδα με τη γλυπτική, το δράμα, τους νόμους και τη φιλοσοφία επαναλήφθηκε και με την αρχιτεκτονική: αναζητήθηκε η τελειότητα, μέσα σε αυστηρά καθορισμένα πλαίσια. Οι αρχαίοι Έλληνες διέπρεψαν σε πολλούς τομείς, και δη και ως μηχανικοί². Ακόμη και φύλα προελληνικά ή αμφισβητούμενης ελληνικότητας, όπως οι Μινωίτες και οι Μινύες αντίστοιχα, διέπρεψαν στον ελλαδικό χώρο, στις κατασκευές. Ενδεικτικά μπορεί να αναφερθεί το υδραυλικό σύστημα της αποχετεύσεως των ομβρίων υδάτων των μινωικών ανακτόρων και η αποστράγγιση της λίμνης της Κωπαΐδας από τους Μινύες του Ορχομενού γύρω στο 1.400 π.Χ.

Εξάλλου, οι Έλληνες δεν αποτέλεσαν ναυτικό λαό μόνο με την έννοια ότι εμπορεύονταν αρκετά, φθάνοντας μέχρι την Ισπανία στη Δύση και μέχρι τον Εύξεινο Πόντο στην Ανατολή³. Έχοντας τελειοποιήσει τη ναυπηγική τέχνη, επέδειξαν μία σημαντική παρουσία στις θάλασσες του τότε γνωστού κόσμου, αξιοποιώντας ιδιαίτερα την εθιμικά καθιερωμένη αρχή του Ναυτικού Δικαίου «ελευθερία της ανοιχτής θάλασσας». Παρόμοιες παρατηρήσεις ισχύουν για τους Μινωίτες, που πέτυχαν θαλασσοκρατορία και ανέλαβαν την προστασία του Αιγαίου Πελάγους από αυτούς που προσβάλλουν την ελευθερία της ναυσιπλοΐας στην ανοιχτή θάλασσα, τους πειρατές. Το ελληνικό έθνος δεν ασχολήθηκε με τη ναυτιλία αποκλειστικά για

¹ Ανώνυμος, *Architecture*, Wikipedia, the free encyclopedia, <http://en.wikipedia.org/wiki/Architecture>.

² Contra P. Φυρνώ – Τζόρνταν, *Ιστορία της Αρχιτεκτονικής*, Εκδόσεις υποδομή Αθήνα 1981, σ. 36.

³ Contra P. Φυρνώ – Τζόρνταν, *Ιστορία της Αρχιτεκτονικής*, Εκδόσεις υποδομή Αθήνα 1981, σ. 36.

την εμπορία αλλά και για τη θεωρία, μελετώντας τη φύση και τις ανθρώπινες κοινωνίες πέρα από τη μητροπολιτική Ελλάδα.

Η Αρχιτεκτονική αποτελεί μία ιδιαίζουσα ειδικότητα τεχνικών έναντι των μηχανικών καθώς οι αρχιτέκτονες, παρά το γεγονός ότι με βάση την ετυμολογία του ονόματός τους φαίνεται να είναι οι επικεφαλής των κτιστών, συνεπώς οι ίδιοι κτίστες, μηχανικοί («engineers»), ιδίως στην αγγλική γλώσσα και κουλτούρα αντιδιαστέλλονται οι αρχιτέκτονες προς τους μηχανικούς.

Σε κάθε περίπτωση, αυτή η αντιδιαστολή έχει ως σημείο αναφοράς τη συγγενή ειδικότητα των πολιτικών μηχανικών. Ειδικότερα, ενδεικτικό αυτής της στενής συγγένειας είναι το γεγονός ότι αναφέρεται ότι οι πολιτικοί μηχανικοί γνωρίζουν λίγα για πολλά ενώ οι αρχιτέκτονες πολλά για λίγα.

Στη Βόρειο Ευρώπη ο αρχιτέκτονας είναι μόνον αρχιτέκτονας, χωρίς να προσδιορίζεται και με τον όρο μηχανικός. Επισημαίνεται ότι η μηχανική, ως μία ξεχωριστή, αυτοτελής πειθαρχία άρχισε να ξεφεύγει από την αρχιτεκτονική / οικοδόμηση στο τέλος του δέκατου όγδοου αιώνα, μόλις η Βιομηχανική Επανάσταση αργά ανέβαζε ταχύτητα. Επρόκειτο για την περίοδο κατά την οποία μία ολόκληρη τεχνολογία για υποδομή και μεταφορά άρχισε να αναδύεται. Ο κόσμος της μηχανικής άνθισε κατά το δέκατο ένατο αιώνα και στις αρχές του εικοστού, δημιουργώντας πολλά καλαισθητά μνημεία. Πράγματι τα μέσα έως τα τέλη του δέκατου ένατου αιώνα έχουν ευρέως αναγνωριστεί ως η «Εποχή του Μηχανικού»⁴.

Ισχύει λοιπόν στην έννομη τάξη του Ηνωμένου Βασιλείου το δόγμα «*Engineer is an Engineer*», που σε ελεύθερη απόδοση μεταφράζεται «*Ο Μηχανικός είναι ένας Κατασκευαστής*», υπονοώντας ότι οι αρχιτέκτονες δεν είναι μηχανικοί. Μπορεί επίσης να παραλληλιστεί αυτό με την ύπαρξη δύο όρων στην αγγλική γλώσσα για το φαινόμενο της τέχνης. Ενώ δηλαδή η λέξη αυτή στα ελληνικά περιλαμβάνει οποιαδήποτε διαδικασία για την παραγωγή κάποιου προϊόντος, στα αγγλικά υπάρχει η λέξη «art», που δηλώνει την τέχνη που συνδέεται με προϊόντα αισθητικής αξίας, από κάποιον «τεχνικό» (επομένως μεταξύ άλλων και την καλλιτεχνία), και η λέξη «craft» για τα υπόλοιπα, από έναν «τεχνίτη», δηλώνοντας κυρίως τη χειροτεχνία. Στην ίδια χώρα, οι αρχιτέκτονες έχουν το δικαίωμα να σχεδιάσουν ένα κτιριακό έργο, αναλαμβάνοντας την έκδοση της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας. Ωστόσο, σε αντίθεση με την ελληνική έννομη τάξη, είναι απελευθερωμένη η οικοδομική άδεια

⁴ J. Eye, *Architecture or Engineering?*, <http://www.wilkinsonseyre.com>.

από τα επαγγελματικά δικαιώματα των αρχιτεκτόνων. Ο ενδιαφερόμενος μπορεί να μην απευθυνθεί σε κάποιον ειδικό, και να επιχειρήσει να ετοιμάσει και να καταθέσει το φάκελο της σχετικής αίτησης μόνος του, πράγμα βέβαια που είναι πολύ πιθανό να τον οδηγήσει σε αστοχίες και απόρριψη της αίτησης καθώς η αρμόδια δημόσια υπηρεσία απλώς ελέγχει την πληρότητα του φακέλου, χωρίς να είναι υποχρεωμένη να δίνει συμβουλές στον αιτούντα.

Συνεπώς, οι αρχιτέκτονες δεν έχουν *de iure* το προνόμιο της τεχνικής μελέτης για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, πράγμα που σημαίνει ανοικτό χαρακτήρα της σχετικής αγοράς και αύξηση του ανταγωνισμού. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι οι ενδιαφερόμενοι δεν συνηθίζουν στην πράξη να καταφεύγουν στις αμειβόμενες υπηρεσίες ενός αρχιτεκτονικού γραφείου για την προπαρασκευή της κατασκευής, με τη λήψη της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας. Συνεπώς, οι αρχιτέκτονες έχουν το δικαίωμα να παρέχουν τεχνικές υπηρεσίες «στρατηγικού επιπέδου», συνιστάμενες στην τεχνική μελέτη και τη σύστοιχη έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Αυτό που έχουν οι αρχιτέκτονες ως *de iure* προνόμιο στο πεδίο των τεχνικών έργων είναι η επίβλεψη της κατασκευής των έργων της ειδικότητάς τους, η οποία αποτελεί μία λογικά και χρονικά επόμενη - έναντι της μελέτης - τεχνική λειτουργία «επιτελικού επιπέδου», παρεπόμενη της λειτουργίας της κατασκευής, που έγκειται στο «τακτικό επίπεδο» της καθημερινής άμεσης πρακτικής εμπλοκής.

Ο ενδιαφερόμενος πρέπει να συμβληθεί και με έναν εργολάβο – κατασκευαστή (ο οποίος δεν επιτρέπεται να είναι ένας αρχιτέκτονας, έστω και διαφορετικός από τον επιβλέποντα), για την κατασκευή, και, στο πλαίσιο μίας άλλης αυτοτελούς σύμβασης, με έναν αρχιτέκτονα, για την επίβλεψη της κατασκευής αυτής. Με βάση τα παραπάνω, είναι προφανές ότι οι αρχιτέκτονες δικαιώνουν το όνομά τους καθώς επιχειρησιακά είναι «ανώτεροι» από τους μηχανικούς, κατά το λόγο που η «μηχανική», δηλαδή η εκτέλεση του τεχνικού έργου, υπόκειται στην επίβλεψη, στο πλαίσιο αυτής της κατανομής ρόλων μεταξύ τεχνικών με διαφορετικές πλην όμως συγγενείς ειδικότητες.

Η αυστηρή διάκριση των αρχιτεκτόνων και των μηχανικών ξεκινάει ήδη όσον αφορά την εκπαίδευσή τους. Στην Ολλανδία υπάρχει μία ανώτατη σχολή η οποία απονέμει δίπλωμα σύνθετο, αρχιτέκτονα και πολιτικού μηχανικού. Πάντως, κατά κανόνα δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα διπλώματα που να επιτρέπουν στους κατόχους τους να επιτελούν και τα δύο είδη εργασιών και οι μηχανικοί δεν μοιράζονται τον τίτλο αυτό με τους αρχιτέκτονες. Οι τελευταίοι είναι λοιπόν «διπλωματούχοι»,

εφόσον αποφοιτούν από ένα πολυτεχνικό τμήμα, όπως και οι μηχανικοί, αλλά δεν είναι ομόλογοι περαιτέρω. Βέβαια, δεν πρέπει να παραγνωρίζεται ότι στο μέτρο που είναι απελευθερωμένη η αγορά για την έκδοση μίας οικοδομικής άδειας, μπορούν όχι μόνον οι αρχιτέκτονες αλλά και οι μηχανικοί να επιδοθούν επαγγελματικά σε αυτή.

Αντίθετα, στην ελληνική έννομη τάξη οι δύο αυτές διακριτές ειδικότητες συγχέονται κατά κάποιον τρόπο, καθώς δεν μοιράζονται απλώς την κοινή ονομασία του μηχανικού αλλά συνυπάρχουν κατά σωρευτικό τρόπο στη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας, καθώς απαιτούνται οι υπογραφές αρχιτέκτονα, πολιτικού μηχανικού, μηχανολόγου μηχανικού και τοπογράφου μηχανικού. Φυσικά, εμπλέκονται και οι δύο ειδικότητες στην κατασκευαστική ύλη, δεδομένου ότι οι αρχιτέκτονες δεν περιορίζονται νομικά σε ένα ρόλο επιβλέποντος όσον αφορά την κατασκευή ενός κτιρίου αλλά μπορούν να είναι και οι κατασκευαστές του. Εφόσον διαπιστώνεται χαμηλότερη ποιότητα των κτιρίων στην Ελλάδα έναντι άλλων χωρών με αρχιτεκτονική παράδοση όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, αυτό ενδέχεται να οφείλεται και σε αυτήν την «υποκατάσταση» των αρχιτεκτόνων από τους πολιτικούς μηχανικούς, οι οποίοι επιδίδονται στη μελέτη και στην κατασκευή πολλών κτιρίων.

2. The Architect's puzzle: A quasi Artist

Στη δυτικοευρωπαϊκές ακαδημαϊκές παραδόσεις, «καλή τέχνη» ή «καλλιτεχνία» («fine art») είναι μία τέχνη που αναπτύσσεται πρωτευόντως για την αισθητική, που τη διακρίνει από την «εφαρμοσμένη τέχνη» η οποία πρέπει να υπηρετεί κάποια πρακτική λειτουργία. Η αρχιτεκτονική παραδοσιακά συγκαταλέγεται στις καλές τέχνες, όχι μόνο με την ευρεία έννοια του όρου (π.χ. όπως η ποίηση) αλλά και με τη στενή έννοια συνιστάμενη στις εικαστικές τέχνες (π.χ. ζωγραφική, γλυπτική, σχέδιο). Ακριβέστερα, συχνά η αρχιτεκτονική θεωρείται ως μία καλή τέχνη, ειδικά αν αναδεικνύονται οι αισθητικές της συνιστώσες⁵.

Καθώς είναι χαρακτηριστική η ευχέρεια των αρχιτεκτόνων στα ψηφιδωτά παιχνίδια αναπαράστασης, γνωστά ως παζλ («puzzle»), ένα ταλέντο εγγενές πολύ πριν να αρχίσουν να σπουδάζουν την επιστήμη τους, θα ήταν ενδιαφέρον να επιχειρηθεί μία περαιτέρω διερεύνηση της φύσης του αρχιτεκτονικού λειτουργήματος,

⁵ Ανώνυμος, *Fine art*, Wikipedia, the free encyclopedia, http://en.wikipedia.org/wiki/Fine_art.

χρησιμοποιώντας αυτόν τον τυπικό για την προσωπικότητα των αρχιτεκτόνων διεθνή όρο.

Εκτιμάται ότι η ορθότερη προσέγγιση είναι ότι η αρχιτεκτονική δεν είναι καλλιτεχνία αλλά εφαρμοσμένη τέχνη, βασισμένη πάντως στην καλλιτεχνία όπως η σχεδιαστική τέχνη. Οι ίδιοι οι αρχιτέκτονες κατά κανόνα δεν θεωρούν τους εαυτούς τους ως καλλιτέχνες και το ακριβέστερο θα ήταν να θεωρούνται οιονεί καλλιτέχνες («quasi artists»). Το αρχιτεκτονικό σχέδιο εξυπηρετεί ένα πολύ διακριτό και καθολικά διαφορετικό ρόλο από την τέχνη. Ο πρωταρχικός στόχος του σχεδίου είναι να υποστηριχθεί η λειτουργία παρά να εστιάσει πρωτευόντως στη φόρμα ή στην έκφραση⁶.

Αυτή η απόρριψη της κατεστημένης θεώρησης για την καλλιτεχνική φύση της αρχιτεκτονικής στηρίζεται σε διάφορα επιχειρήματα, άλλα εμπειρικά και άλλα ουσίας. Εμπειρικής φύσεως είναι το επιχείρημα ότι οι αρχιτέκτονες δεν είναι εκπαιδευμένοι να είναι καλλιτέχνες, φοιτούν σε Πολυτεχνεία και όχι σε Ανώτατες Σχολές Καλών Τεχνών. Το κυριότερο, ουσιαστικής φύσης, επιχείρημα είναι ότι οι αρχιτέκτονες δημιουργούν χώρους για να διαβιώσει κάποιος, χώρους με φυσική διάσταση. Αντίθετα, οι εικαστικοί καλλιτέχνες σχεδιάζουν χώρους που είναι νοητοί, χωρίς δηλαδή τη φυσική διάσταση του συμβατικού κόσμου. Οι αρχιτέκτονες είναι ταγμένοι να επιλύουν προβλήματα και να ικανοποιούν ανάγκες της πραγματικότητας. Αντίθετα, η καλλιτεχνία είναι μία τάση απαλλαγής από το άγχος και την πίεση της χρησιμοθηρίας. Ενδεικτικό είναι και το διττό περιεχόμενο του όρου «ερασιτεχνισμός», ο οποίος δεν δηλώνει μόνο την περίπτωση της εφέσεως προς την καλλιτεχνία αλλά μπορεί να σημαίνει και τον ευκαιριακή απασχόληση με μία δραστηριότητα, τη μη επαγγελματική εμπλοκή με ένα αντικείμενο.

Πάντως, υποστηρίζεται πως η «συνταγή» της αριστείας στην αρχιτεκτονική συνίσταται στο να προετοιμάσει κανείς το όλο έργο, να συλλάβει την ψυχική διάθεση, καθώς πρόκειται για μία «μυσταγωγική αισθησιακή εμπειρία»⁷.

Εξάλλου, επισημαίνεται ότι η καλλιτεχνία αποτέλεσε παραδοσιακά ένα μάλλον περιθωριακό φαινόμενο στην ιστορία της ανθρωπότητας, τουλάχιστον στη δημόσια

⁶ Ανώνυμος, *Architects are not Artists*, May 24, 2013, <http://churchthatmoves.com/architects-are-not-artists/>, με παραπομπή στο κείμενο του K. Frankel, *Your Designers Are Not Artists, and You Need to Stop Thinking That Way*.

⁷ Κατά την άποψη του βραβευμένου με το Βασιλικό Χρυσό Μετάλλιο του Βασιλικού Ινστιτούτου Βρετανών Αρχιτεκτόνων αρχιτέκτονα κ. Peter Zumthor, βλ. το βίντεο με τη συνέντευξή του στον κ. T. Dyckhoff, <http://www.bbc.com/news/world-radio-and-tv-21894859>.

σφαίρα της, σε αντιδιαστολή προς την αρχιτεκτονική, ιδιαίτερα προκειμένου για δημόσια κτίρια.

3. Η αρχή της αναλογικότητας

Με την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001, προστέθηκε η διάταξη της παρ. 1 εδ. δ' του άρ. 25 για τα δικαιώματα του ανθρώπου ως ατόμου και ως μέλους του κοινωνικού συνόλου, κατά την οποία *«Οι κάθε είδους περιορισμοί που μπορούν να επιβληθούν στα δικαιώματα αυτά πρέπει να προβλέπονται απευθείας από το Σύνταγμα είτε από το νόμο, εφόσον υπάρχει επιφύλαξη υπέρ αυτού και να σέβονται την αρχή της αναλογικότητας»*. Κατά νομολογία του Αρείου Πάγου, οι νόμοι, οι διοικητικές πράξεις και οι δικαστικές αποφάσεις οφείλουν να σέβονται την αναλογικότητα, η οποία αναλύεται στα επιμέρους κριτήρια της καταλληλότητας (ή προσφορότητας) του λαμβανόμενου μέτρου, της αναγκαιότητάς του και της συνάφειάς του με τον επιδιωκόμενο δημόσιο σκοπό. Σύμφωνα με το τρίτο κριτήριο, ένας περιορισμός των δικαιωμάτων του πολίτη, και όταν ακόμη είναι κατάλληλος ή και αναγκαίος, δεν πρέπει να συνεπάγεται περισσότερα μειονεκτήματα για τα δικαιώματα, παρά πλεονεκτήματα για τα δημόσια ή ιδιωτικά συνταγματικά συμφέροντα, στην προστασία των οποίων αποβλέπει. Προτείνονται ως κριτήρια εναλλακτικά των νομολογιακών για τον επιχειρούμενο αναλογισμό (εφαρμογή της αναλογικότητας), το «σύμφυτο» και το «σύμμετρο» του περιορισμού σε σχέση με το περιοριζόμενο δικαίωμα, θέση που χρησιμοποιείται και από το Συμβούλιο της Επικρατείας (χωρίς τη ρητή χρήση αυτών των δύο όρων). Ζήτημα προκύπτει αν η αναλογικότητα διέπει μόνο τους νομοθετικά επιβαλλόμενους περιορισμούς ή όλους, είτε προκύπτουν από νομικές πράξεις είτε από υλικές ενέργειες της Πολιτείας.

Όσον αφορά το νόμο για τις ΣΔΙΤ, 3389/2005, αυτός θεσμοποιεί την αναλογία στο προσυμβατικό στάδιο, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν πρόκειται για μία σημαντική αρχή και για το κύριο στάδιο της εκάστοτε σύμβασης. Κατά τη ρητή διατύπωση αυτού του νόμου, η αναλογικότητα σημαίνει ότι κάθε μέτρο που επιλέγεται από την αναθέτουσα αρχή πρέπει να είναι αναγκαίο και πρόσφορο για την επίτευξη του στόχου, στον οποίο αποβλέπει, και προκαλεί τα λιγότερα δυνατά προβλήματα στην άσκηση μιας οικονομικής δραστηριότητας. Ιδίως στα πλαίσια των διαδικασιών ανάθεσης, δεν επιτρέπεται να αξιόνονται τεχνικές, επαγγελματικές και χρηματοοικονομικές ικανότητες δυσανάλογες και υπερβολικές σε σχέση με το

αντικείμενο της σχετικής σύμβασης έργου ή υπηρεσιών ή της μεικτής σύμβασης. Είναι αξιοσημείωτο ότι πρόκειται ίσως για τη μοναδική στην ελληνική έννομη τάξη νομοθετική διάταξη που δίνει ορισμό της αναλογικότητας. Αυτή η πρωτοτυπία προάγει το νομικό πολιτισμό σε μία μάλλον νέα γενική αρχή, όσον αφορά την ενσωμάτωσή της στο ελληνικό θετικό δίκαιο. Χρησιμοποιεί την προαναφερθείσα νομολογιακή θέση των πολιτικών και ποινικών δικαστηρίων για τα κριτήρια της έννοιας αυτής και όχι την εναλλακτική του Συμβουλίου της Επικρατείας και μερίδας της ελληνικής νομικής θεωρίας. Επισημαίνεται ότι οι καταβολές της αναλογικότητας φθάνουν ως την αρχαιοελληνική σκέψη, όπου ουσιαστικά περικλείεται στην ιδέα του ορθού μέτρου που οδηγεί στην πραγμάτωση της ουσιαστικής δικαιοσύνης, όπως είχε τούτη ήδη αποτυπωθεί στο πλαίσιο της νομοθεσίας του Σόλωνα⁸.

4. Ενεργειακή απόδοση νέων κτιρίων και υφιστάμενων κτιρίων

Η εναρμόνιση της Ελλάδας με σχετική Οδηγία πραγματοποιήθηκε καθυστερημένα, με την έκδοση του ν. 3661/2008 (ΦΕΚ Α' 89) «Μέτρα για τη μείωση της Ενεργειακής Κατανάλωσης των Κτιρίων και άλλες διατάξεις», στο πλαίσιο του οποίου εκδόθηκε ο «Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (Κ.Εν.Α.Κ.), Υ.Α. 5825/2010 «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων».

Η τροποποίηση της προαναφερθείσας Οδηγίας 91/2002/ΕΚ από την 31/2010/ΕΚ, μεταφέρθηκε στην Ελλάδα με την έκδοση του Ν. 4122/2013 (ΦΕΚ Α' 42) «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις». Με το νέο αυτό νομοθέτημα: α) επαναπροσδιορίστηκαν οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης που υπάρχουν στον ΚΕΝΑΚ, β) ορίστηκαν νέες προδιαγραφές και απαιτήσεις που χρειάζεται να πληρούν νέα και υφιστάμενα κτίρια, δημόσιου και ιδιωτικού φορέα.

Σύμφωνα με αυτό το νόμο, απαραίτητη διαδικασία για την έκδοση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης ενός κτιρίου, αποτελεί:

- η εκπόνηση μελέτης ενεργειακής απόδοσης σε νέα ή ριζικά ανακαινιζόμενα κτίρια ή

⁸ Α. Μανιάτης, *Ο εκσυγχρονισμός του Δημοσίου Λογιστικού. Συμβολή στο Διοικητικό Δίκαιο*, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα Αθήνα – Κομοτηνή 2011, σ. 229 επ.

- η εκπόνηση μελέτης ενεργειακής απόδοσης σε υφιστάμενα κτίρια, για παράδειγμα τα οποία προορίζονται για μίσθωση, κατόπιν ενεργειακής τους επιθεώρησης.

Ειδικότερα, το άρθρο 6 προβλέπει ότι τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης που ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ. Κατά το στάδιο της έκδοσης άδειας δόμησης, εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια «Υπηρεσία Δόμησης», δηλαδή στην Πολεοδομία, μελέτη η οποία συνοδεύει τη ΜΕΑ και περιλαμβάνει την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης, τουλάχιστον ενός εναλλακτικού συστήματος παροχής ενέργειας, όπως αποκεντρωμένα συστήματα παροχής ενέργειας που βασίζονται σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συμπαραγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας, συστήματα θέρμανσης ή ψύξης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου, καθώς και αντλίες θερμότητας που πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις οικολογικής σήμανσης, που θεσπίστηκαν με την απόφαση 2007/742/ΕΚ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 9^{ης} Νοεμβρίου 2007, όπως ισχύει.

Ωστόσο, η μελέτη αυτή δεν χρειάζεται να υποβληθεί εφόσον κάποιο από τα παραπάνω συστήματα περιλαμβάνεται στη ΜΕΑ.

Περιλαμβάνεται επίσης μία γενική ρήτρα υπέρ της ηλιακής ενέργειας. Συγκεκριμένα, στην παρ. 4 ορίζεται ότι στα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες είναι υποχρεωτική η κάλυψη μέρους των αναγκών σε ΖΝΧ από ηλιοθερμικά συστήματα. Το ελάχιστο ποσοστό του ηλιακού μεριδίου σε ετήσια βάση καθορίζεται σε 60%. Το ελάχιστο ποσοστό είναι δυνατό να αναπροσαρμόζεται με κανονιστική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Αδυναμία εφαρμογής του παραπάνω ποσοστού απαιτεί επαρκή τεχνική τεκμηρίωση σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις επικρατούσες συνθήκες. Η υποχρέωση αυτή δεν είναι ένας απόλυτος κανόνας καθώς προβλέπεται ότι κάμπτεται:

- α) στις εξαιρέσεις των κτιρίων από τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίων που καθορίζονται με τον ΚΕΝΑΚ (εξαιρέσεις προβλεπόμενες στην παρ. 7 του άρθρου 4 του ίδιου νόμου, οι οποίες θα αναφερθούν πιο κάτω),
- β) όταν οι ανάγκες σε ΖΝΧ καλύπτονται από άλλα συστήματα παροχής ενέργειας που βασίζονται σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συμπαραγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας, συστήματα τηλεθέρμανσης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου, καθώς και αντλίες θερμότητας σύμφωνα με τα προαναφερθέντα,

γ) για κατηγορίες χρήσεων κτιρίων χαμηλής ζήτησης σε ZNX, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρότυπο ΕΛΟΤ EN/15316-3.1.2008, όπως ισχύει κάθε φορά, καθώς και στις Τεχνικές Οδηγίες του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΟΤΕΕ), οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Εξάλλου, το άρθρο 7 υιοθετεί για τα υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες που ανακαινίζονται ριζικά μία λιγότερο απαιτητική διατύπωση από, ό,τι το άρθρο 6 για τα νέα, προκειμένου να ανταποκριθεί στη φύση του πράγματος. Ορίζει δηλαδή ότι η ενεργειακή τους απόδοση αναβαθμίζεται, στο βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό, έτσι ώστε να πληρούνται οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης οι οποίες καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ. Οι απαιτήσεις αυτές εφαρμόζονται για το σύνολο του ανακαινιζόμενου κατασκευάσματος καθώς και για τα ανακαινιζόμενα δομικά στοιχεία του κελύφους και των τεχνικών συστημάτων.

Η μελέτη της τεχνικής, περιβαλλοντικής και οικονομικής σκοπιμότητας, που προβλέπεται στο άρθρο 6, εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις των κατασκευασμάτων του άρθρου 7.

Επιπλέον, το άρθρο 8 ορίζει ότι τα τεχνικά συστήματα που εγκαθίστανται σε νέα ή ριζικά ανακαινιζόμενα κτίρια πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις που ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ, όσον αφορά τη συνολική ενεργειακή τους απόδοση, την εγκατάσταση, τη σωστή διαστασιολόγηση και τα συστήματα ρύθμισης και ελέγχου τους. Οι ελάχιστες απαιτήσεις ισχύουν για νέα συστήματα, για αναβαθμίσεις και αντικαταστάσεις υφιστάμενων συστημάτων στο βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό. Οι ελάχιστες απαιτήσεις καλύπτουν τουλάχιστον τα ακόλουθα:

- α) συστήματα θέρμανσης ή ψύξης χώρων,
- β) συστήματα παραγωγής ZNX,
- γ) συστήματα κλιματισμού,
- δ) συστήματα αερισμού,
- ε) διατάξεις αυτομάτου ελέγχου και ρύθμισης λειτουργίας των τεχνικών συστημάτων ή συνδυασμό τους.

Κατά την κατασκευή νέου ή τη ριζική ανακαίνιση υφιστάμενου κτιρίου, είναι υποχρεωτική η εγκατάσταση ατομικών μετρητών που απεικονίζουν την πραγματική ενεργειακή τους κατανάλωση και παρέχουν πληροφορίες για τον πραγματικό χρόνο χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 3855/2010. Το άρθρο 15 προέβλεπε ότι οι αρμόδιοι φορείς υποχρεούνται να διαθέτουν σε ανταγωνιστική τιμή

τους μετρητές ένα έτος μετά από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, μεταξύ άλλων, σε κάθε νέα σύνδεση, κατά την κατασκευή νέων κτιρίων ή τη ριζική ανακαίνιση υφιστάμενων κτιρίων.

5. Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

Το άρθρο 12 του Ν. 4122/2013 ρυθμίζει την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης και αποτελεί αναγκαστικό δίκαιο, κατά τη ρητή διάταξη της παρ. 4. Προβλέπει την έκδοση ως υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:

- α) Μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, ενώ κατά τη διάθεση προς πώληση ή προς μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, που διαθέτει ΠΕΑ, απαιτείται η δήλωση του δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία), όπως αυτός προκύπτει από το ΠΕΑ, σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις,
- β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,
- γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, ενώ με το Ν. 4156/2013 προστέθηκε η φράση *«μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου, κατά τις διατάξεις του Ν. 3843/2010 στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικά το ΠΕΑ και ο χρόνος ισχύος αυτού»*,
- δ) κατά τη μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, (ενώ παρόμοια με το Ν. 4156/2013 προστέθηκε η προαναφερθείσα φράση η σχετική με την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου,
- ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των 500 τ.μ., τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό. Από τις 9 Ιουλίου 2015 το κατώτατο όριο των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων υποδιπλασιάζεται (250 τ.μ.).
- στ) από την 1^η Ιανουαρίου 2016 για τις κτιριακές μονάδες οποιασδήποτε από τις παραπάνω περιπτώσεις α – δ, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από 50 τ.μ.. Μέχρι την ημερομηνία

αυτή, για τις μονάδες αυτές ισχύουν μόνο οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους.

Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων:

1. ο ιδιοκτήτης οφείλει να επιδείξει το ΠΕΑ ή το αντίγραφό του στον υποψήφιο αντισυμβαλλόμενο του και να το παραδώσει σε αυτόν,
2. σε περίπτωση ανολοκλήρωτης κατασκευής, ο πωλητής ή ο εκμισθωτής γνωστοποιεί την εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσης των κατασκευασμάτων, όπως αυτή προκύπτει από τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στον αντισυμβαλλόμενο του. Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

Από την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού, σύμφωνα με την παρ. 6, εξαιρούνται οι περιπτώσεις α', γ', δ', ε' και στ' της προαναφερθείσας παραγράφου 7 του άρθρου 4. Οι περιπτώσεις αυτές είναι κατά σειρά οι εξής:

«α) μνημεία,

γ) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας,

δ) βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, εργαστήρια,

ε) προσωρινής χρήσης κτίρια που με βάση το σχεδιασμό τους η διάρκεια χρήσης τους δεν υπερβαίνει τα 2 έτη, αποθήκες, χώροι στάθμευσης οχημάτων, πρατήρια υγρών καυσίμων, κτίρια αγροτικών χρήσεων - πλην κατοικιών - με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις, και αγροτικά κτίρια - πλην κατοικιών - που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων,

στ) μεμονωμένα κτίρια, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από 50 τ.μ., για τα οποία ισχύουν μόνο οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους».

6. Η περίπτωση της έκδοσης ΠΕΑ για τα διατηρητέα

Μία από τις πλέον παράδοξες ρυθμίσεις του νόμου έγκειται στο γεγονός ότι δεν εξαιρείται από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ και η περίπτωση β' της παραγράφου 7 του άρθρου 4, η οποία έχει ως εξής:

«κτίρια προστατευόμενα ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, όπως διατηρητέα και εντός παραδοσιακών οικισμών κτίρια, στο βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις

ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους». Για τα κτίρια λοιπόν αυτά ισχύει ένα ιδιότυπο, σύνθετου περιεχομένου, νομικό καθεστώς καθώς (σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 4) οι κατά τον ΚΕΝΑΚ ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίων κατ' αρχάς δεν εφαρμόζονται στο μέτρο που η συμμόρφωση προς αυτές θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους. Για παράδειγμα, αν ο ΚΕΝΑΚ απαιτεί τα παράθυρα να είναι από αλουμίνιο και ένα διατηρητέο έχει ξύλινα παράθυρα, δεν θα ήταν σύμφωνο με το χαρακτήρα ή την εμφάνιση του κτιρίου αυτού ως διατηρητέου να αντικατασταθεί το ξύλο από αλουμίνιο. Ωστόσο, σε κάθε περίπτωση είναι υποχρεωτικό το διατηρητέο να εφοδιαστεί με ΠΕΑ στις νόμιμες εναλλακτικές περιπτώσεις, ιδίως της ριζικής ανακαίνισης, της πώλησης ή μίσθωσης (εκτός αν έχει συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ.).

Διευκρινίζεται ότι είναι θετικό ότι απαιτείται ΠΕΑ και για αυτήν την περίπτωση, ήδη για το λόγο ότι η σχετική διάταξη του άρθρου 4 είναι προσανατολισμένη ουσιαστικά στην κατ' αρχάς τήρηση του ΚΕΝΑΚ. Εκτιμάμε ότι πρόβλημα υπάρχει όσον αφορά την προαναφερθείσα περίπτωση α', που συνίσταται στα μνημεία, προφανώς κατά την έννοια του πολιτιστικού Ν. 30218/2002. Η αναφορά σε αυτή είναι διπλά προβληματική καθώς δεν γίνεται διάκριση μεταξύ αρχαίων μνημείων (τα οποία είναι αυτοδικαίως όλα τα ακίνητα που χρονολογούνται έως και το 1830 μ.Χ.) και τα νεότερα μνημεία (ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί με διοικητική πράξη και χρονολογούνται μετά το 1830 μ.Χ.). Για ένα αρχαίο μνημείο προφανώς δεν χρειάζεται κατ' αρχάς να επιβάλλεται η τήρηση των απαιτήσεων του ΚΕΝΑΚ. Όμως, ένα νεότερο μνημείο δεν είναι φυσιολογικό να εξαιρείται, τουλάχιστον από τη στιγμή που κατ' αρχήν δεν εξαιρείται ένα ουσιαστικά όμοιο με αυτό κτίριο, που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο κατά το ΓΟΚ ή τον ισχύοντα ΝΟΚ. Βέβαια, δεν παραγνωρίζεται ότι στην ελληνική έννομη τάξη υπάρχει γενικότερο πρόβλημα, με την ύπαρξη δηλαδή δύο διαφορετικών νομικών καθεστώτων (Ν. 3028/2002 και ΝΟΚ) για τα άξια διατηρήσεως κτίρια, που χρονολογούνται μετά το 1830 μ.Χ.

8. Σύμβαση Ενεργειακής Απόδοσης (ΣΕΑ)

Ως Σύμβαση Ενεργειακής Απόδοσης (ΣΕΑ) ή διεθνώς Energy Performance Contracting (EPC) ορίζεται η συμβατική συμφωνία μεταξύ του δικαιούχου και του παρόχου, περί μέτρου βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης, σύμφωνα με την οποία

πληρωμές για τις επενδύσεις πραγματοποιούνται ανάλογα με το συμβατικώς συμφωνούμενο επίπεδο βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης. Στη βιβλιογραφία έχει παρομοιαστεί η ΣΕΑ με τις συμβάσεις ΣΔΙΤ.

Ο πάροχος – Επιχείρηση Ενεργειακών Υπηρεσιών (ΕΕΥ) ή διεθνώς Energy saving company (ESCO) - είναι φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο το οποίο παρέχει ενεργειακές υπηρεσίες ή/και άλλα μέτρα βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης στις εγκαταστάσεις και στο πλαίσιο αυτό αναλαμβάνει κάποιον οικονομικό κίνδυνο. Η πληρωμή των παρεχόμενων υπηρεσιών βασίζεται (εν όλω ή εν μέρει) στην επίτευξη των βελτιώσεων της ενεργειακής απόδοσης και στην τήρηση των λοιπών συμφωνούμενων κριτηρίων επίδοσης.

Συνεπώς, με τις ΣΕΑ ένας εξωτερικός οργανισμός (ΕΕΥ) αναπτύσσει, υλοποιεί και χρηματοδοτεί (ή κανονίζει για χρηματοδότηση) ένα έργο ενεργειακής απόδοσης (ή ένα έργο με ανανεώσιμες πηγές ενέργειας) και χρησιμοποιεί τα έσοδα από την εξοικονόμηση ενέργειας που προκύπτει, για την αποπληρωμή της επένδυσης.

Βασικά χαρακτηριστικά της ΣΕΑ, τα οποία θεωρούνται και βασικά πλεονεκτήματα της σύμπραξης του Δημοσίου με τις ΕΕΥ, υπέρ του πρώτου, είναι τα εξής:

1. Η ΕΕΥ αναλαμβάνει τα τεχνικά ρίσκα ως προς την επάρκεια και το σχεδιασμό, την κατασκευή, το χειρισμό και τη διαθεσιμότητα κατά τη διάρκεια των εργασιών, καθώς και ως προς τις περιόδους συντήρησης του τεχνικού εξοπλισμού. Η ΕΕΥ, και μετά το πέρας εφαρμογής του έργου, έχει ένα συνεχή ρόλο χειρισμού τόσο στην καταμέτρηση και επιβεβαίωση των εξοικονομούμενων μεγεθών, όσο και στη λειτουργία και στη συντήρηση του εξοπλισμού, σε όλη τη συμβατική διάρκεια.
2. Η ΕΕΥ συνήθως χρηματοδοτεί ή αναλαμβάνει να κανονίσει τη χρηματοδότηση, για την εφαρμογή ενός έργου ενεργειακής απόδοσης, με το να εγγυάται συγκεκριμένο επίπεδο εξοικονόμησης καθώς η αμοιβή της εξαρτάται άμεσα από το κόστος της ενέργειας που πραγματικά εξοικονομείται. Έτσι, αναλαμβάνει το οικονομικό ρίσκο σχετικά με την αποπληρωμή του κεφαλαίου επένδυσης, μέσα από την πορεία του έργου, μέσω των εξοικονομούμενων μεγεθών, και αποτελεί η ίδια και την εγγύηση της ποιότητας του έργου, της καλής λειτουργίας των συνιστωσών του και της εισαγωγής καινοτόμων και ανταποδοτικών στοιχείων εξοικονόμησης ενέργειας, λόγω του οικονομικού ρίσκου αυτού.