



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

COSTI CERTIFICAZIONI APE ANTE E POST OPERAM

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

Il MISE ha chiarito ⁽¹⁾ la casistica degli interventi per i quali risulta essere obbligatoria la certificazione APE specificando in tal senso che:

1. L'attestato di prestazione energetica delle unità immobiliari interessate dagli interventi, da prodursi nella situazione successiva all'esecuzione degli interventi, è obbligatorio per gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), e lettera b) punti I, II e punti da IV a IX, con l'esclusione dei lavori di sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari ⁽²⁾;
2. Per gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punto v, (cfr. [v. le parti comuni di edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato I del Decreto Linee Guida APE](#)) fatto salvo quanto previsto al comma 1, è obbligatoria la produzione dell'attestato di prestazione energetica riferita all'intero edificio, prodotto nella

¹ Decreto 159844 del 06.08.2020 art. 7

² a) interventi di riqualificazione energetica globale di cui al comma 344 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, eseguiti su edifici esistenti o su singole unità immobiliari esistenti;

b) interventi sull'involucro edilizio di edifici esistenti o parti di edifici esistenti riguardanti:

I. le strutture opache verticali e/o le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati e contro terra;

II. la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati;

IV. le parti comuni di edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

V. le parti comuni di edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato I del Decreto Linee Guida APE;

VI. i medesimi interventi di cui ai punti iv e v, realizzati nelle zone sismiche I, 2 e 3 che contestualmente determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58;

VII. i medesimi interventi di cui ai punti IV e V, realizzati nelle zone sismiche I, 2 e 3 che contestualmente determinino il passaggio a due o più classi di rischio sismico inferiori, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58.

VIII. ai sensi del comma 220 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2020, cd. Bonus Facciate, le strutture opache verticali delle facciate esterne influenti dal punto di vista energetico riguardanti il rifacimento dell'intonaco delle medesime facciate per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968;

IX. l'isolamento delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro

dell'edificio, o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

situazione ante e post intervento, allo scopo di valutare, secondo i criteri di cui al punto 12 dell'Allegato A, il conseguimento della qualità estiva ed invernale secondo le tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al Decreto Linee Guida APE (³).

3. Per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A.

Ha poi ulteriormente specificato che non sono ammessi gli attestati redatti

tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato 1 del Decreto Linee guida APE.

Va sottolineato, poi e come chiarito dall'Ing. Domenico Prisinzano (Ingegnere Dipartimento Unità Efficienza Energetica di ENEA) che, anzitutto, il **passaggio a due classi energetiche superiori** dipende da tre fattori:

- 1) situazione di partenza,
- 2) interventi che si eseguono congiuntamente all'intervento trainante,
- 3) servizi presenti e peso relativo di ciascuno rispetto agli altri.

Ulteriormente ha chiarito, poi, che **le procedure da seguire per l'ottenimento del beneficio** (superbonus 110% per efficientamento energetico) comportano la produzione dell'Ape convenzionale che, nel caso dei condomini:

- a) inderogabilmente ed obbligatoriamente parte dalle singole unità immobiliari (APE ANTE);
- b) ha valore solo ai fini del Superbonus 110%;
- c) alla fine dei lavori (nei condomini), oltre alla produzione dell'Ape convenzionale post-intervento, è necessario che venga prodotta l'APE per ogni singola unità immobiliare.

Consegue da tanto che per l'accesso al Superbonus è necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica ante e post intervento per ciascuna delle unità immobiliari coinvolte, così da dimostrare il possesso dei requisiti, tra cui il doppio salto di classe energetica o il raggiungimento della classe A4 nel caso in cui la classe ante-intervento fosse la A3.

Nel caso in cui l'incentivo venga richiesto per interi fabbricati, ai sensi del punto 12 dell'Allegato A al Decreto Requisiti Ecobonus, occorre predisporre il cosiddetto "APE convenzionale", così da permettere il calcolo degli indicatori e della classe energetica dell'intero edificio

Va ricordato, poi, che le APE convenzionali ante e post intervento, per ciascuna unità immobiliare in condominio, per una verifica dell'ottenimento del doppio salto di classe energetica, potranno essere firmati anche dal Direttore dei Lavori (cfr. FAQ MEF punto 12 pag. 20).

Invece, per l'esecuzione di APE ordinari ex post per interventi sull'involucro edilizio o per interventi globali, si ritiene debba applicarsi l'obbligo di terzietà previsto dalla firma degli APE rispetto alla proprietà, ai progettisti e

³ [Decreto MISE 26.06.2015.](#)

direttori lavori, alle imprese esecutrici dei lavori e ai venditori dei prodotti installati.