



**Consorzio Omega**

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

# **SUPERBONUS 110%**

**GUIDA OPERATIVA**

**SUPERBONUS 110%  
FAQ CATEGORIA OTTO  
ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE**

**RUBRICA ON LINE  
A cura  
Dott. Emilio Bonaduce**

**CATEGORIA OTTO  
ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE  
APE**

**FAQ 01**

**D. Come devono essere determinate le classi energetiche per la redazione dell'APE, cioè bisogna prendere come riferimento il DM 26 giugno 2015 o le leggi regionali?**

R. L'Enea ha chiarito che, per consentire l'uniformità di applicazione della misura incentivante su tutto il territorio nazionale, il criterio di classificazione energetica da usare è quello previsto dal DM 26 giugno 2015 o il criterio previsto dalla corrispondente norma regionale, a condizione che le regioni dichiarino che si ottengano le stesse classificazioni energetiche.

**FAQ 02**

**D. Quali servizi energetici occorre considerare negli edifici unifamiliari per la certificazione APE post intervento?**

R. L'Enea ha spiegato che, negli edifici unifamiliari, i servizi energetici da prendere in considerazione nell'APE post-intervento, per la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche, sono quelli presenti nella situazione ante intervento, così come previsto per gli APE convenzionali rilasciati per gli edifici composti da più unità immobiliari.

**FAQ 03**

**D. In quali casi l'APE può essere firmato dal direttore dei lavori o dal progettista?**

R. Il direttore dei lavori e il progettista possono firmare gli APE utilizzati solo ai fini delle detrazioni fiscali del 110% che non necessitano di deposito nel catasto degli impianti termici.

**FAQ 04**

**D. Gli attestati devono essere depositati nei catasti regionali?**

R. Gli APE da depositare nel catasto regionale degli attestati di prestazione energetica degli Edifici, ha chiarito l'ENEA, sono quelli di ogni singola unità immobiliare relativi alla situazione postintervento prendendo in considerazione tutti i servizi energetici presenti nello stato finale.

**FAQ 05**

**D. Per i lavori iniziati prima del 1° luglio 2020, a quale situazione deve riferirsi l'APE ante intervento?**

R. L'ENEA ha specificato che per i lavori iniziati prima del 1° luglio 2020, l'APE ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori.

**FAQ 06**

**D. Stefano e Monica sono fratelli e vivono in una villetta bifamiliare assimilabile a condominio. Sono intenzionati ad accedere al Superbonus 110% con l'installazione di una pompa di calore che fornisce riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento. Come si procede per la redazione dell'APE convenzionale?**

R. E' pacifico che l'APE pre e l'APE post intervento sono da calcolarsi a parità di servizi. In questo caso però le due unità immobiliari che formano il condominio hanno servizi diversi nella situazione di partenza, rispetto alla situazione post operam, nella quale Stefano e Monica installeranno anche raffrescamento.

L'APE di questo condominio minimo è convenzionale, ovvero frutto del calcolo di ogni singola unità immobiliare che, opportunamente sommati, permettono di ottenere poi gli indici dell'intero edificio.

Nel condominio l'indice di prestazione dell'appartamento di Stefano sarà calcolato considerando riscaldamento e acqua calda, a prescindere dal fatto che dopo l'esecuzione dei lavori si avrà anche la climatizzazione estiva degli ambienti.

E' stato ribadito più volte che per valutare il miglioramento energetico di due classi richiesto dal decreto si debbano considerare contemporaneamente interventi trainanti e trainati.

Gli unici edifici per i quali è consentito il raggiungimento della classe migliore indipendentemente dall'obbligo delle due classi, sono gli immobili in classe A3 e A4, notevolmente performanti.

Gli APE convenzionali prodotti con queste regole vengono allegati alle asseverazioni richieste dal Superbonus e sono necessari per compilare i dati richiesti dall'Allegato C del Decreto Requisiti Ecobonus direttamente per via telematica sul portale ENEA delle detrazioni fiscali.

L'APE post lavori non deve essere depositato a catasto, poiché si tratta di un documento progettuale, che può essere di intero edificio quando invece i catasti richiedono l'APE di una singola unità immobiliare e che può anche non corrispondere ai servizi effettivamente presenti nell'edificio [n.d.a. l'APE da produrre è a parità di servizi rispetto allo stato di fatto dell'edificio].

#### **FAQ 07**

**D. Nel caso di un intervento in condominio, tutti gli APE dovranno avere il salto di due classi energetiche, anche quelli magari sfavoriti perché confinanti con il terreno?**

R. In base al D. Min. Sviluppo Econ. 06/08/2020 (punto 12 dell'Allegato A) in questo caso si fa riferimento all'APE "convenzionale".

L'APE convenzionale viene predisposto considerando l'edificio nella sua interezza, considerando solo i servizi presenti nella situazione ante-intervento. Per la redazione dell'APE convenzionale, riferito come detto a edifici con più unità immobiliari, tutti gli indici di prestazione energetica dell'edificio considerato nella sua interezza si calcolano a partire dagli indici prestazione energetica delle singole unità immobiliari.

In particolare, ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.

#### **FAQ 08**

**D. Gli APE devono essere prodotti per ogni singola unità immobiliare o per l'intero edificio nel caso di interventi in condominio?**

R. Chiarimenti sono contenuti nel D. Min. Sviluppo Econ. 06/08/2020, ove si legge (punto 12 dell'Allegato A) che gli APE - qualora redatti per edifici con più unità immobiliari - sono detti "convenzionali" e sono appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente allo scopo delle agevolazioni di cui al Superbonus.

L'APE convenzionale viene predisposto considerando l'edificio nella sua interezza, considerando solo i servizi presenti nella situazione ante-intervento. Per la redazione dell'APE convenzionale, riferito come detto a edifici con più unità immobiliari, tutti gli indici di prestazione energetica dell'edificio considerato nella sua interezza si calcolano a partire dagli indici prestazione energetica delle singole unità immobiliari.

In particolare, ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.

**FAQ 09**

**D. È sempre necessario fare un'APE ante e una post-operam, o in fase preventiva è sufficiente una diagnosi energetica?**

R. Il comma 3, art. 119 del D.L. 34/2020, prevede espressamente che il doppio salto di classe energetica debba essere dimostrato mediante l'Attestato di prestazione energetica rilasciato prima e dopo l'intervento. Una diagnosi energetica preventiva potrà ovviamente essere portata avanti indipendentemente dall'obbligo di APE, per le necessarie valutazioni nell'ambito dello studio preliminare di fattibilità degli interventi.

**FAQ 10**

**D. È previsto dalla normativa un APE di progetto al fine di definire gli interventi che determineranno il salto delle due classi?**

R. Non è previsto un APE "di progetto", tuttavia si potrà redigere a discrezione del progettista o comunque potrà essere portata avanti (anche senza definirne gli esiti nell'APE) una diagnosi energetica preventiva, per le necessarie valutazioni nell'ambito dello studio preliminare di fattibilità degli interventi.

**FAQ 11**

**D. In sostituzione dell'APE di progetto bisognerà redigere la Legge 10/1991?**

R. Nell'ambito degli adempimenti da svolgere, deve obbligatoriamente essere predisposta la relazione ai sensi dell'art. 28 della L. 10/1991 (riferimento peraltro ora sostituito da quello all'art. 8 del D. Leg.vo 192/2005), contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti, o alla domanda di acquisizione del titolo abilitativo edilizio, così come dovranno essere regolarmente svolti i normali adempimenti di fine lavori.

**FAQ 12**

**D. In relazione all'APE, se il proprietario ne è già in possesso a seguito di interventi svolti due anni fa, deve comunque aggiornarlo prima dell'inizio dei lavori?**

R. In assenza di interventi edilizi che incidano sulla prestazione energetica, l'APE ha validità decennale.

Pertanto, qualora il proprietario dell'immobile sia in possesso di un APE valido prima dell'inizio dei lavori, non dovrà aggiornarlo in fase di ante-operam.

Questo non varrà per gli interventi condominiali, per i quali serve l'APE "convenzionale". Si vedano anche altre risposte in proposito.

**FAQ 13**

**D. Nel caso in cui il singolo condomino approfitti del superbonus del suo condominio per effettuare degli interventi trainati nell'appartamento qual è la procedura che il tecnico asseveratore deve svolgere per il singolo condòmino, in aggiunta a quella per l'intero condominio?**

R. Dalla lettura del D.M. 03/08/2020 (c.d. "Decreto Asseverazioni") e del modello allegato allo stesso, si evince che l'asseverazione concernente il rispetto dei requisiti energetici e la congruità delle spese è rilasciata congiuntamente per l'intervento trainante e per tutti gli eventuali interventi

trainati (deve infatti essere incluso, nel modello concernente l'intervento trainante condominiale, l'elenco delle unità immobiliari, con i relativi dati catastali, oggetti di eventuali interventi trainati). Anche per quanto riguarda la redazione dell'APE pre e post-intervento è da ritenere che occorre unicamente la predisposizione di quello "convenzionale", riferito allo stato precedente all'intervento e allo stato successivo all'intervento trainante e a tutti gli interventi trainati.

Quanto infine al visto di conformità, necessario unicamente nel caso in cui si voglia usufruire della cessione del credito, anch'esso potrà essere rilasciato una sola volta con riguardo al complesso degli interventi trainante-trainati, per essere utilizzato in relazione ai condòmini che vogliono avvalersi della cessione del credito.

Si ricorda infatti che in base alla Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 7 , nonché in base al Provvedimento 283847/2020, punto 1 , per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, poiché alcuni condòmini possono scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare pertanto della detrazione, mentre altri possono optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.