



**Consorzio Omega**  
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **COLLANA DOSSIER**

### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

A cura  
Dott. Emilio Bonaduce

## PREMESSA

Il Decreto Legge 34/2020, convertito nella legge 17.07.2020 n. 77, all'art. 119 prevede una serie di requisiti da rispettare per ottenere la detrazione del 110% sugli interventi di efficientamento energetico.

Tra i requisiti previsti, (comma 3 dell'art. 119) stabilisce che gli interventi energetici, nel loro complesso – trainanti e trainati – devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio (o una sola classe energetica qualora l'edificio parta già dalla classe A3).

Il miglioramento della doppia classe deve essere dimostrato mediante attestato di prestazione energetica (APE) ante e post intervento, rilasciato da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

In realtà, il DL fa riferimento all'APE previsto dall'art. 6 Dlgs 192/2005, ossia l'APE tradizionale (modello definito dal DM 26 giugno 2015 – Linee guida APE); tuttavia, non risulta possibile ottenere un unico attestato per un intero edificio condominio e, quindi, il DM MiSE 6 agosto 2020 (Decreto requisiti ecobonus) ha definito un nuovo APE detto convenzionale, valido per l'intero edificio.

Pertanto, sin dalla fase di verifica di fattibilità dell'intervento occorre effettuare un calcolo energetico, una diagnosi energetica, definire gli interventi migliorativi e calcolare l'APE per verificare il salto di 2 classi.

Per asseverare il miglioramento della doppia classe energetica dell'edificio occorre comunque terminare i lavori (o SAL di almeno il 30%) e poi redigere l'APE post operam.

In caso di edifici con più di una unità immobiliare occorre, quindi, fare riferimento all'APE convenzionale che:

- deve riferirsi all'intero edificio
- per il calcolo della prestazione dell'edificio fai riferimento al metodo UNI TS 11300
- per il criterio di classificazione energetica fai riferimento a norme nazionali (DM 26 giugno 2015 o al criterio previsto dalla corrispondente norma regionale, a condizione che le regioni dichiarino che si ottengano le stesse classificazioni energetiche)
- va utilizzata solo ai fini delle detrazioni fiscali del 110% per asseverare il miglioramento della doppia classe energetica dell'edificio
- non necessita di deposito al catasto degli impianti termici
- per i lavori iniziati prima del 1° luglio 2020, l'APE ante operam deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori
- non può essere redatta con i software che adottano metodi di calcolo semplificati (tipo DOCET)
- è calcolato con gli stessi servizi dell'APE ante operam
- va redatto da un tecnico abilitato (progettista o direttore lavori) nella forma dell'asseverazione

## 1.0. APE CONVENZIONALE PER EDIFICIO PLURIFAMILIARE

La questione relativa all'APE per un edificio condominiale (o con più unità immobiliari) è stata chiarita dal DM MiSE 6 agosto 2020 (al punto 12 dell'Allegato A) che ha introdotto il concetto di APE convenzionale ovvero l'attestato predisposto da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio valido esclusivamente ai fini dell'attestazione del passaggio delle 2 classi energetiche per edifici con più unità immobiliari (condomini).

Il Superbonus, quindi, introduce un'ulteriore opzione nel panorama delle attestazioni energetiche già previste dalla legislazione italiana, valido solo per dimostrare il duplice salto di classe dell'edificio dopo la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico (ndr. l'APE convenzionale è unico a livello nazionale e tutte le regioni devono adottare lo stesso criterio).

In ordine all'APE convenzionale, va innanzitutto ricordato che per asseverare l'avvenuto passaggio delle 2 classi energetiche in un condominio non è necessario un APE per ogni singola unità immobiliare ma occorre riferirsi all'edificio nella sua interezza.

Per la redazione dell'APE convenzionale occorre partire dai singoli indici di prestazione energetica delle singole unità immobiliari.

Da questi si ottiene l'indice di prestazione globale non rinnovabile relativo alle tabelle 2019/21 calcolato nel seguente modo:

$$EP_{gl,nren} = EP_{H,nren} + EP_{C,nren} + EP_{V,nren} + EP_{W,nren} + EP_{L,nren} + EP_{T,nren}$$

Quindi, l'indice globale è pari alla somma degli indici relativi ai seguenti servizi:

climatizzazione invernale

climatizzazione estiva

ventilazione

acqua calda sanitaria

illuminazione

trasporto persone o cose.

Ogni  $EP_{gl,nr}$  va moltiplicato per la superficie del singolo appartamento, ottenendo i fabbisogni per ogni singola unità immobiliare.

Sommando tutti i singoli fabbisogni, si ottiene il fabbisogno dell'intero edificio.

A questo punto è sufficiente dividere tale fabbisogno per la superficie di tutto l'edificio (somma delle superfici delle singole u.i.), per ottenere l'indice di prestazione dell'intero edificio.

In pratica, si effettua una media ponderata sulla superficie utile degli indici delle singole unità immobiliari.

$$Ep = (\sum_i Ep,i * Su,i) / Su_{tot.} \text{ (per } i = 1, n)$$

Occorre considerare, poi, che per l'APE convenzionale post operam occorre considerare solo i servizi già presenti nella situazione ante operam quindi se si deve redigere l'APE, ad esempio, per un edificio nel quale si vuole sostituire l'impianto di climatizzazione invernale esistente con un impianto a pompa di calore idoneo anche per il raffrescamento estivo, i servizi da considerare nella redazione dell'APE post operam saranno solo il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria in quanto il raffrescamento non sarà incluso tra i servizi da valutare nel calcolo dell'APE post operam, perché non presente in origine (ante operam).

Questo comporta, di fatto, uno sconto che facilita il passaggio di classe.

## 2.0. APE CONVENZIONALE PER EDIFICIO UNIFAMILIARE

Dopo i ragionamenti fatti, si pone in automatico un dubbio: per edificio unifamiliare occorre comunque elaborare un APE di scopo per la determinazione del salto di classe?

Il DM MiSE 6 agosto 2020 (Decreto requisiti ecobonus) al punto 12 dell'Allegato A, chiarisce il concetto di APE convenzionale solo per edifici con più unità immobiliari ma è evidente che anche per gli edifici unifamiliari va redatta l'APE convenzionale come in quelli plurifamiliari.

Tanto anche perché è chiaro che l'APE convenzionale (introdotta solo ai fini del Superbonus) non deve essere assolutamente confusa con l'APE classica (prevista dall'art. 6 Dlgs 192/2005) per cui si può dedurre facilmente, quindi, che NON occorre depositare l'APE convenzionale al catasto energetico regionale, perché ha l'unico scopo di accertare l'avvenuto passaggio delle due classi energetiche.

E' necessario, al contrario, a fine lavori effettuare la SCIA per l'agibilità (Titolo III, art. 24, 25 e 26 – dpr 380/2001) che presuppone la redazione dell'APE classica e procedere l'accatamento (se previsto in base al tipo di lavori effettuati).

In questo caso a lavori ultimati l'APE va depositata al catasto energetico regionale, seguendo la procedura prevista per ogni regione italiana.