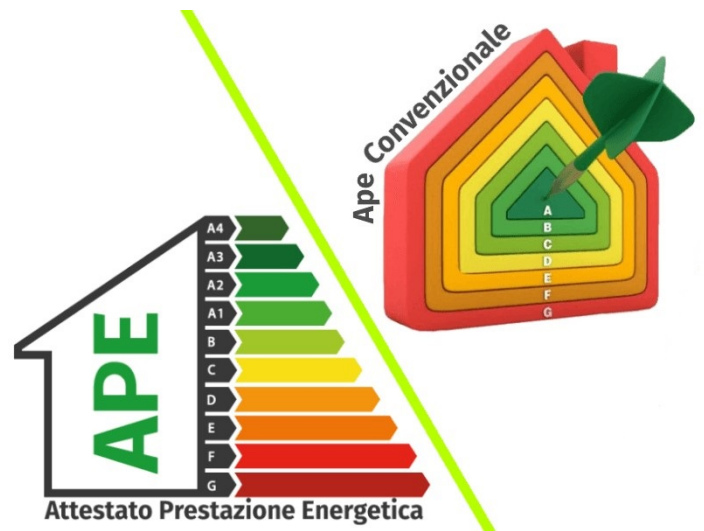


APE e Superbonus 110%

By Angela Sanchini

4 febbraio 2022



Sul sito dell'Enea nella sezione “Approfondimenti” sono stati inseriti nuovi documenti utili alla preparazione delle pratiche per il Superbonus 110%:

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/approfondimenti.html>

In allegato alcuni documenti

Documentazione SuperEcobonus

Vademecum APE Convenzionale

Calcolo semplificato risparmio annuo di energia primaria non rinnovabile

Il Consiglio Nazionale dei Geometri superbonus110.cngegl.it ha realizzato un sito internet dedicato al Superbonus 110 %, che costituisce uno spazio pubblico di raccolta e aggiornamento in tempo reale della documentazione utile a verificare la possibilità di accesso all'agevolazione fiscale.

L'archivio accoglie l'ampio corpus documentale di riferimento per l'accesso al Superbonus 110%, reso fruibile agli utenti attraverso una modalità di ricerca multi-variabile che rappresenta il valore aggiunto rispetto a sistemi di archiviazione analoghi.

ATTI NORMATIVI

Leggi e regolamenti collegati agli articoli 119 e 121 della legge “Rilancio”

ATTI INTERPRETATIVI

Una raccolta degli atti interpretativi tematici

PAROLE CHIAVE

Dalla A di “asseverazione” alla V di “visto conformità”: la ricerca per parola-chiave consente la focalizzazione diretta dell'argomento di interesse e dei relativi corollari normativi ed interpretativi.

Articolo del CTI sull'APE convenzionale

22/02/2021

Il cosiddetto Decreto “Requisiti Tecnici” di agosto (ma pubblicato in Gazzetta Ufficiale ad ottobre) ha aggiunto una serie di importanti elementi da tenere in considerazione nell'ambito della richiesta delle detrazioni del 110% (superbonus).

Tra questi, vi sono le indicazioni su come valutare il “salto di classe”.

Lo strumento che si è scelto di utilizzare è, di fatto, ricalcato su quello che è lo schema dell'attestato di prestazione energetica. Esso è stato battezzato “**APE Convenzionale**”, tuttavia, sebbene sia presente l'acronimo “APE”, è

opportuno precisare che tale documento, o meglio, tali documenti non sono, in generale, uguali al classico APE prodotto per compravendite o locazioni. È bene infatti che i “percorsi” di queste due tipologie di attestazioni siano tenuti ben distinte, anche se, di fatto, esse possono condividere molti aspetti della metodologia di calcolo. Vediamo quindi di illustrarne le differenze, affinché gli addetti ai lavori non incorrano in spiacevoli equivoci.

La prima grande differenza è proprio insita nella finalità dell’attestazione.

L’APE che ormai tutti conosciamo, ovvero quello redatto ai sensi del D.Lgs 192/0532 e smi, ha principalmente una finalità informativa. L’obiettivo è quello di far conoscere la qualità energetica all’utente dell’edificio (colui che, in parole povere, si ritroverà a pagare le bollette). Abbiamo sempre detto che **L’APE è una sorta di fotografia dello stato energetico, atto a fornire una stima dei consumi e altre caratteristiche energetiche dell’immobile, al momento in cui viene scattata**. In caso di edifici esistenti, sarà una rappresentazione al momento del sopralluogo del tecnico, mentre in caso di edifici nuovi, verrà effettuata una valutazione sul progetto. In ogni caso lo scatto sarà unico.

Tutt’altra finalità quella dell’**APE convenzionale** per l’accesso al superbonus. Come accennato, in questo caso si parla innanzitutto di due APE (APE pre-interventi o ante-operam e APE post-interventi, o post-operam). Abbiamo quindi due scatti e non uno e, in questo ambito, la finalità è quella di **attestare il miglioramento della classificazione energetica**, che, come abbiamo visto, è uno dei requisiti da soddisfare per l’accesso alle detrazioni.

Dalla diversa finalità, deriva anche la seconda importante differenza: **l’APE tradizionale (quello redatto ai sensi del D.Lgs 192/05) è sempre per unità immobiliare**, ossia, nel caso di edifici pluri-unità come i condomini, esso fa riferimento ad un solo appartamento. In altri termini, vengono redatti tanti APE quanti sono gli appartamenti. La ragione è piuttosto ovvia: se la finalità principale è di tipo informativo all’utente, è chiaro che un’informazione “media” sull’intero condominio non è molto significativa. Sarà molto più precisa un’informazione puntuale, che sappia tener conto e valorizzare le peculiarità di ciascuna unità e anche eventuali interventi di miglioramento sui singoli appartamenti. Un paio di esempi: è noto a tutti che, anche a parità di superficie utile, una unità immobiliare all’ultimo piano consumerà di più rispetto ad una al piano intermedio e che un’unità con serramenti performanti di ultima generazione consumerà di meno rispetto a una unità identica ma con i serramenti originari.

Gli APE convenzionali (redatti per il superbonus), all’opposto, dovendo attestare il miglioramento della classificazione anche nel caso, piuttosto frequente, di interventi sulle parti comuni o sugli impianti centralizzati, è opportuno che siano redatti per intero edificio (inteso come unione delle unità immobiliari che compongono il fabbricato). Si noti che dal punto di vista del calcolo, questo non crea assolutamente problemi: esso può essere effettuato con la stessa metodologia, solo che al denominatore vi sarà la somma delle superfici utili delle unità immobiliari.

La terza differenza è derivata dal fatto che **l’APE redatto per compravendite e locazioni ai sensi del D.Lgs 192/05 e smi dovrà tener conto necessariamente di tutti i servizi presenti** al momento della redazione, mentre negli APE (ante e post) per il superbonus dovranno essere presi in considerazione solo i servizi già presenti nello stato di fatto ante interventi. Questo ha una ragione abbastanza ovvia: il confronto tra prestazione prima e dopo gli interventi è significativo solo se è fatto a parità di servizi. Qualora, nel corso della ristrutturazione, si aggiungesse un servizio (ad es. la climatizzazione estiva), l’APE post non dovrà tenerne conto.

La quarta differenza è data dal “percorso”: **gli APE tradizionali devono essere depositati nei catasti regionali (che poi li inviano al catasto nazionale SIAPE). Gli APE convenzionali per il superbonus devono essere inviati direttamente all’Enea (attraverso specifico portale unico nazionale). Nulla, in quest’ultimo caso, deve essere inviato alle regioni.**

Ultimo elemento è il **requisito di indipendenza del professionista**, richiesto dal D.Lgs 192/05, ma non per l'APE superbonus. In altre parole, l'APE convenzionale per il superbonus può essere anche presentato dal direttore lavori, purché, ovviamente, sia un tecnico abilitato.

Chiaramente le macro-differenze illustrate comportano poi una serie di piccole differenze anche nella compilazione del modello di attestato, che le varie Faq Enea e Ministeriali andranno via via a chiarire. La standardizzazione e l'uniformità sulla compilazione è assolutamente necessaria.

*Roberto Nidasio - Funzionario Tecnico CTI
Tratto da Energia e dintorni - gennaio febbraio 2021*

[Sito Enea](#)