

IL SUPERBONUS DEL 110% - 11

Attestazioni energetiche

Per la redazione del documento si considerano i servizi energetici pre e tutti i valori si calcolano facendo una media ponderata degli indici

Arriva l'Ape convenzionale per dimostrare il salto di classe

Luca Rollino

Il superbonus ha introdotto una ulteriore opzione nel già variegato panorama delle attestazioni energetiche previste dalla legislazione italiana. All'attestato di prestazione energetica (Ape) e a quello di qualificazione energetica, si aggiunge l'attestato di prestazione energetica convenzionale, esplicitamente previsto per dimostrare il duplice salto di classe dell'edificio in seguito alla realizzazione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica (interventi trainanti e trainati).

In base all'articolo 2, comma 1, lettera l-bis del Dlgs 192/2005, l'Ape è il documento rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica.

Ape unica per più unità

L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. Tuttavia, l'Ape riferita a più unità immobiliari è un caso molto raro: può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale dal medesimo sistema di climatizzazione estiva (se presente).

La validità

L'Ape ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, così come previsto dal Dpr 412/1993 e 74/2013. In caso di fruizione di detrazioni fiscali per interventi sull'involucro dell'edificio, è sempre prevista la realizzazione di un Ape per ogni singola unità immobiliare dopo l'intervento, tranne che per la sostituzione dei serramenti.

La qualificazione energetica

Per attestato di qualificazione energetica si intende invece il documento predisposto e asseverato da un professionista abilitato nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, e i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto, alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica prevista dall'articolo 8 del Dlgs 192/2005, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato (*as built*), devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al Comune di competenza con la dichiarazione di fine lavori, senza alcun onere aggiuntivo.

L'Ape convenzionale

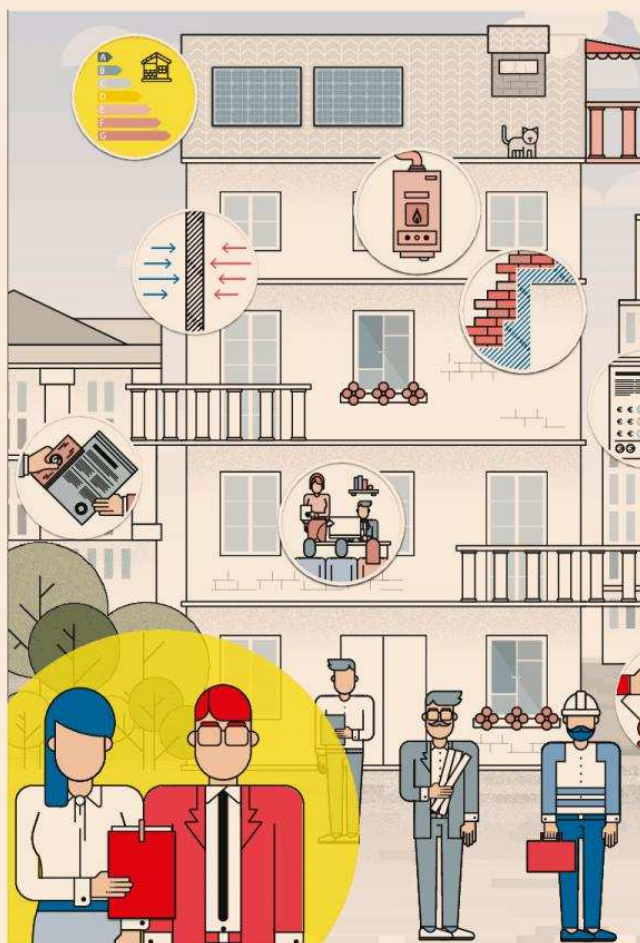
L'Ape riferita all'intero edificio va prodotta per interventi che fruiscono dell'ecobonus con aliquota al 75% (interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che conseguono almeno le qualità medie di prestazione energetica). Questo documento, detto "convenzionale" è introdotto solo a fini fiscali, ed è richiesto nelle situazioni prima e dopo l'intervento, per dimostrare il raggiungimento dei requisiti richiesti. È richiesta l'Ape convenzionale, riferita all'intero edificio nella situazione prima e dopo i lavori, per interventi che fruiscono del superbonus.

Per la redazione degli Ape convenzionali si considerano i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento e tutti i valori si calcolano a partire da quelli delle singole unità immobiliari. In particolare, l'indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato come media ponderata sulla superficie utile degli indici delle singole unità immobiliari.

L'Ape convenzionale può essere redatto anche per interventi iniziati prima del 1° luglio 2020 e che possono fruire del superbonus, purché si riferisca alla situazione precedente all'inizio dei lavori.



L'appuntamento
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



I CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

Beneficio anche su singola unità

Luca De Stefani

L'agenzia delle Entrate ha confermato che, ai fini del 110%, per «edificio» deve intendersi l'intero palazzo o condominio e non la singola unità immobiliare che ne fa parte. Il chiarimento è contenuto in una Faq pubblicata nel sito dell'agenzia, oltre che nella risposta del 24 settembre 2020, numero 408. Nella faq, è stato chiesto se il superbonus 110% spettasse solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) siano realizzati sull'intero edificio in condominio oppure se possa spettare anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative. L'agenzia ha concesso il beneficio anche nella seconda ipotesi, precisando però che l'isolamento termico debba coinvolgere almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessi-

va dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio». Quindi, la singola unità (precludendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i requisiti. Anche nella risposta numero 408, è stato detto che è possibile accedere alla detrazione per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda una unità abitativa. Si potrà fare riferimento alla «superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento», solo in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali) (faq delle Entrate). Quanto a quelli

verticali, se un condòmino è costituito da più di una unità immobiliare non avvia l'irpebonus sulle parti difficili da beneficiare per i lavori sulle singole unità immobiliari. La conferma è contenuta nella faq 15 delle Entrate del 24 luglio 2020, in cui è stato chiesto se sia possibile beneficiare del superbonus per la sostituzione delle finestre infissi di un appartamento. Nella risposta è stato precisato che, in considerazione del fatto che il superbonus è riservato alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma ha richiesto che queste siano effettuate ad uno degli interventi previsti dal condòmino. Nella risposta è stato precisato che, in considerazione del fatto che il superbonus è riservato alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma ha richiesto che queste siano effettuate ad uno degli interventi previsti dal condòmino.

Intesa Unicredit - PwC. Via libera all'accordo che ha come obiettivo velocizzare l'iter di accesso ai vantaggi offerti dal superbonus e garantire servizi di consulenza personalizzati sugli aspetti tecnici e di natura fiscale. I clienti saranno seguiti attraverso tutte le fasi del processo relativo ai progetti fino all'assistenza sul trasferimento del credito d'imposta maturato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA