

undefined

Ape eseguita anche da un certificatore Solo il tecnico abilitato può asseverare

SUPERBONUS

LA PROCEDURA



Attenzione alla validità del titolo di chi produce l'attestazione energetica

Alla fine dell'intervento su un condominio occorre l'Ape degli appartamenti

Pagina a cura di
Luca Rollino

La fruizione del superbonus 110% per interventi volti all'incremento dell'efficienza energetica è vincolata al rag-

giungimento del duplice salto di classe energetica, da garantirsi anche qualora l'immobile sia soggetto a vincoli urbanistici o architettonici. Questo requisito deve essere dimostrato ricorrendo all'attestato di prestazione energetica convenzionale, ovvero un Ape, riferito a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, introdotto appositamente per l'accesso alle detrazioni energetiche del 110% e del 75%.

La verifica va, quindi, fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del superbonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio, e non anche dalle singole unità immobiliari. In caso di intervento sull'involucro dell'edificio, i singoli appartamenti dovranno però essere dotati di Ape ordinario (riferito alla singola unità e non all'intero edificio) al termine dei lavori: tale documento è spe-

cificatamente richiesto in caso di controllo da parte degli enti preposti.

Il comma 3 dell'articolo 119 del Dl Rilancio, stabilisce che l'Ape convenzionale deve essere rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. La circolare 30/E dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'Ape convenzionale può essere prodotto anche da un certificatore energetico che non sia un tecnico abilitato.

La produzione dell'Ape non richiede quindi come estensore un «soggetto abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente iscritto agli specifici ordini e collegi professionali»: può essere affidata ad un certificatore accreditato in base al Dpr 75/2013, ma non iscritto ad alcun ordine professionale. In questo caso l'Ape sarebbe valido anche se prodotto da un professionista diventato certificatore in seguito alla frequenza di un corso di formazione e al superamento di un esame abilitante. In tal caso però vi è una ulteriore avvertenza: corso ed esame possono essere validi su tutto il

territorio nazionale, ma potrebbero anche essere specifici solo per una singola Regione. Se non ci si affida ad un tecnico abilitato, si dovrà quindi verificare la competenza territoriale del certificatore, che dovrà essere abilitato per operare nella Regione in cui si trova l'edificio che si appresta ad analizzare.

Questi dubbi non possono sorgere per le asseverazioni finali, che in base al decreto asseverazioni, richiedono obbligatoriamente la figura del tecnico abilitato iscritto ad ordini o collegi professionali.

In caso di interventi realizzati in un condominio composto da più edifici o in un supercondominio, asserviti da un'unica centrale termica, la verifica del miglioramento di due classi energetiche deve essere effettuata per i soli fabbricati/condomini che realizzano l'intervento. Nel caso di sostituzione di un impianto centralizzato che serve tutti i fabbricati che compongono il condominio o tutti i condomini di un supercondominio, si andrà a verificare il doppio passaggio di classe, rispettivamente, per l'intero condominio

per il supercondominio. Qualora però il duplice passaggio di classe sia possibile solo per alcuni edifici facenti parte di un più ampio condominio, esolo attraverso ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al superbonus solo i condomini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici interessati dal più esteso intervento di ristrutturazione importante di (almeno) II livello. Per i condomini dei fabbricati oggetto di sola riqualificazione energetica impiantistica resta però la facoltà di accedere alle detrazioni con aliquota ordinaria. Infine, la circolare 30/E delle Entrate specifica che anche nei casi di demolizione e ricostruzione di immobili, e fruizione del superbonus energetico, così come previsto dal comma 3 dell'articolo 119 del Dl Rilancio, è necessario dimostrare il duplice salto di classe tramite Ape ante e post. Si ricorda che in tale caso è possibile intervenire su un immobile non residenziale, purché il progetto preveda un edificio residenziale come situazione finale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA