

Superbonus e Ape, attestato convenzionale anche per l'unifamiliare

La possibilità dall'Enea. Il duplice salto di classe andrà provato con l'Ape ordinario sempre redatto da un professionista indipendente

Luca Rollino

l'articolo 119 del Dl 34/2020 prevede come requisito essenziale per la fruizione del superbonus il duplice salto di classe energetica, o il raggiungimento della classe energetica A4 qualora si parta dalla classe A3.

L'efficacia dell'intervento deve essere certificata attraverso un duplice attestato di prestazione energetica: devono essere prodotti un Ape basato sullo stato del fabbricato prima dell'inizio dei lavori, e un Ape che attesti la prestazione energetica garantita dall'applicazione dei vari interventi previsti a progetto. L'Ape è regolamentato dal Dlgs 192/2005 e dal Dm 26 giugno 2015, contenente le Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

L'articolo 6 del Dlgs 192/2005 specifica che l'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qua-

lora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite dal medesimo impianto termico.

Nei fatti, l'Ape ordinario può essere prodotto solo per singole unità immobiliari, e non può essere prodotto per l'intero edificio. Proprio per questo, per dimostrare il duplice salto di classe di interi edifici, è stato introdotto dal Dm 6 agosto 2020 l'Ape convenzionale: predisposto considerando l'edificio nella sua interezza e i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento, prevede il calcolo degli indici energetici a partire dagli indici di prestazione energetica delle singole unità immobiliari.

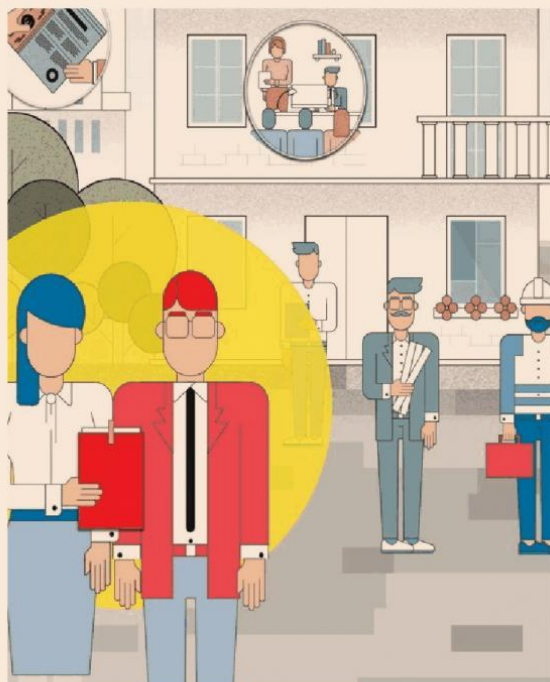
L'Ape convenzionale può essere redatto anche dal progettista o dal direttore lavori, l'unico requisito è l'essere tecnico abilitato. Si ricorda, a questo proposito, che per tecnico abilitato si intende un professionista abilitato alla progettazione di edifici e impianti, iscritto agli Ordini e Collegi professionali.

Nonostante il Dm preveda l'Ape convenzionale solo se riferito a

edifici con più unità immobiliari, nella prassi Enea (come illustrato in apposito vademecum) accetta l'Ape convenzionale anche se riferito a edifici unifamiliari, al solo fine di dimostrare il duplice salto di classe energetica. Tuttavia, a chiusura dei lavori sarà sempre e comunque necessario un Ape ordinario, aggiuntivo rispetto all'Ape convenzionale rispetto al quale potrà anche differire.

Infatti, diversamente dall'Ape ordinario, l'Ape convenzionale prende in considerazione i soli servizi energetici presenti nella situazione ex ante, e non tutti quelli effettivamente presenti ex post. L'Ape ordinario, richiesto ai sensi del Dm 6 agosto 2020 per tutte le unità immobiliari facenti parte di edifici interessati da interventi di riqualificazione energetica deve essere redatto da un soggetto terzo, come specificato da Enea.

Altro aspetto da non trascurare riguarda l'obbligo di trasmissione ai catasti regionali: l'Ape ordinario deve sempre essere trasmesso, quello convenzionale non necessita di trasmissione, ma deve essere sempre allegato all'asseverazione



del tecnico abilitato. All'interno dei processi di riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente tramite superbonus, a seconda della tipologia di edificio interessato si hanno le seguenti possibilità:

1. Nel caso di superbonus su edifici unifamiliari, un unico tecni-

co può essere progettista, direttore lavori e asseveratore, può redigere gli Ape convenzionali ma è richiesto comunque un soggetto terzo per la redazione dell'unico Ape ordinario post intervento.

2. Nel caso di superbonus su edifici con più unità immobiliari, un unico tecnico può essere progettista, direttore lavori, redattore degli Ape convenzionali e asseveratore, ma è richiesto un soggetto terzo per la redazione degli Ape ordinari per ogni singola unità a intervento concluso.

3. Nel caso di supersismabonus per edifici di qualsiasi tipologia non vi è nessuna terzietà richiesta tra le figure coinvolte, se non quella prevista per il collaudatore.

Nel supersismabonus la terzietà è richiesta solo per il collaudatore e non per le altre figure coinvolte