Superbonus 110%, chiesto APE convenzionale più snello

16 Ottobre 2020

Semplificare ulteriormente le procedure per ottenere il superbonus 110% in condominio. È la richiesta inviata al Ministero dello Sviluppo Economico da Rete Irene, network di imprese che progetta e realizza interventi di efficientamento energetico degli edifici esistenti.

Le proposte di Rete Irene riguardano la possibilità di redigere l'APE convenzionale pre-intervento senza tenere conto di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio e di realizzare i lavori in presenza di piccole irregolarità urbanistiche sulle parti comuni non interessate dai lavori.

APE convenzionale per il 50% dell'edificio

Una delle novità del **Superbonus 110%** è la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (APE) pre-intervento, per misurare i risultati ottenuti con i lavori di efficientamento energetico. Per ottenere il Superbonus, infatti, è necessario ottenere un miglioramento di due classi nella prestazione energetica dell'edificio.

Negli edifici con più unità immobiliari, prima dell'intervento si redige l'APE convenzionale, che, secondo quanto stabilito dal **DM Requisiti Tecnici**, deve riferirsi all'**edificio nella sua interezza**. Questo vincolo potrebbe sbarrare la strada dell'efficientamento a quegli edifici in cui il **certificatore non ha accesso** anche ad una sola unità immobiliare. Si andrebbero infatti a dilatare i tempi della fase istruttoria e, contemporaneamente, Rete Irene teme che si possano favorire "atteggiamenti estorsivi".

Secondo Rete Irene, quindi, per la redazione dell'APE convenzionale si dovrebbe poter considerare un numero di **unità immobiliari inferiore al totale**, a condizione che il numero delle unità considerate non sia inferiore al 50% delle unità totali e che la superficie utile delle unità con destinazione residenziale considerate sia pari almeno al 50% della superficie utile complessiva dell'edificio.

Per stimolare la collaborazione dei proprietari, inoltre, la fruizione della detrazione dovrebbe essere limitata alle sole unità immobiliari considerate per il calcolo dell'APE convenzionale.

A detta di Rete Irene, prevedendo che le superfici che separano le unità considerate da quelle non considerate siano da trattare come adiabatiche, non si dovrebbero determinare distorsioni del risultato della classificazione energetica.

Superbonus 110% su parti comuni con abusi edilizi

Il decreto "Agosto" (**L. 126/2020**) ha già introdotto delle semplificazioni, consentendo di realizzare i lavori agevolati negli edifici condominiali in cui i **singoli condòmini hanno commesso piccoli abusi edilizi nei propri appartamenti** che non riguardano le parti comuni.

Sebbene, come evidenziato da Rete Irene, l'emendamento risponda all'esigenza di non negare il Superbonus ad interi edifici in cui le irregolarità sono imputabili a singoli proprietari, la norma dovrebbe essere snellita ulteriormente.

Rete Irene propone infatti di includere nel Superbonus 110% anche gli edifici che presentano irregolarità urbanistiche su quelle **parti comuni** che **non** devono essere **interessate dall'intervento**. L'asseverazione dello stato legittimo degli immobili dovrebbe quindi riferirsi solo alle zone di intervento.