

Guida Rapida — Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Classi energetiche A4–G, obblighi normativi, sanzioni e requisiti EPBD IV



Classi energetiche A4–G — parametri, obblighi EPBD e impatto sul valore di mercato

EPgl,nren = fabbisogno globale energia primaria non rinnovabile. EPgl,limite = valore limite edificio di riferimento. Scala DM 26/06/2015 e DM 06/08/2020. Impatto mercato: stime Nomisma/Scenari Immobiliari 2023–2024.

Classe	EP _{gl,nren} (kWh/m ² anno)	Descrizione	Obbligo EPBD (residenziale)	Incentivi accessibili	Valore di mercato
A4	< 0,40 × EP _{gl,limite}	NZEB — massima efficienza	Obiettivo 2050 (ZEB)	Tutti; massima detraibilità	Premium +20–30%
A3	0,40–0,60 × EP _{gl,limite}	Altissima efficienza	Nuove costruzioni 2030	Tutti gli incentivi	Premium +15–20%
A2	0,60–0,80 × EP _{gl,limite}	Alta efficienza	—	Superbonus (se +2 classi), Ecobonus	Premium +10–15%
A1	0,80–1,00 × EP _{gl,limite}	Edificio efficiente	—	Ecobonus, Conto Termico	Valore standard alto
B	1,00–1,20 × EP _{gl,limite}	Discretamente efficiente	—	Ecobonus per singoli interventi	Valore standard
C	1,20–1,50 × EP _{gl,limite}	Nella media del parco recente	—	Ecobonus per singoli interventi	Valore nella media
D	1,50–2,00 × EP _{gl,limite}	Prestazioni inferiori alla media	Soglia min. 2033	Ecobonus, incentivi ristrutturazione	Sconto -5–10%
E	2,00–2,60 × EP _{gl,limite}	Basse prestazioni	Soglia min. 2030	Incentivi con obbligo adeguamento	Sconto -10–15%
F	2,60–3,50 × EP _{gl,limite}	Prestazioni molto basse	Inadempiente dal 2030	Incentivi ristrutturazione priorità	Sconto -15–25%
G	> 3,50 × EP _{gl,limite}	Prestazioni pessime	Inadempiente dal 2030	Incentivi priorità massima	Sconto -20–30%

Quando è obbligatorio l'APE — obblighi, soggetti e sanzioni

Sanzioni aggiornate al D.Lgs. 48/2020. APE deve essere redatto da certificatore accreditato e registrato nel catasto energetico regionale.

Quando	Soggetto obbligato	Validità	Sanzione per omissione	Rif. normativo
Compravendita immobile	Venditore	10 anni	€ 3.000–18.000	D.Lgs. 192/2005, art. 6
Locazione (contratto nuovo o rinnovo)	Locatore	10 anni	€ 1.000–4.000	D.Lgs. 192/2005, art. 6
Nuova costruzione	Costruttore / proprietario	10 anni	€ 3.000–18.000	D.Lgs. 192/2005, art. 6
Ristrutturazione importante	Proprietario	10 anni	€ 3.000–18.000	D.Lgs. 192/2005, art. 6
Accesso a Superbonus e Ecobonus	Richiedente incentivo	10 anni	Decadenza incentivo	L. 77/2020; D.Lgs. 63/2013
Annunci immobiliari	Agente / privato	—	€ 500–3.000	D.Lgs. 192/2005, art. 6 c.7
Edifici pubblici > 250 m ²	Amministrazione pubblica	10 anni	Responsabilità amministrativa	D.Lgs. 192/2005, art. 6 c.6