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 = indice prestazione globale non rinn. EPgl,limite = valore limite riferimento. Scala DM 26/06/2015. Nuove classi armonizzate UE (A-G) da EPBD IV (UE) 2024/1275. Impatto mercato: stime Nomisma.

Classe	EP_gl,nren (kWh/m²anno)	Descrizione	Obbligo EPBD (residenziale)	Incentivi accessibili	Valore di mercato
A4	< 0,40 × EPgl,limite	ZEB — emissioni zero	Nuove costr. dal 2030 (pubbliche 2028)	Tutti; massima detraibilità	Premium +20–30%
A3	0,40–0,60 × EPgl,limite	Altissima efficienza	—	Tutti gli incentivi	Premium +15–20%
A2	0,60–0,80 × EPgl,limite	Alta efficienza	—	Superbonus (se +2 classi), Ecobonus	Premium +10–15%
A1	0,80–1,00 × EPgl,limite	Edificio efficiente	—	Ecobonus, Conto Termico	Valore standard alto
B	1,00–1,20 × EPgl,limite	Discretamente efficiente	—	Ecobonus per singoli interventi	Valore standard
C	1,20–1,50 × EPgl,limite	Nella media del parco recente	—	Ecobonus per singoli interventi	Valore nella media
D	1,50–2,00 × EPgl,limite	Prestazioni inferiori alla media	— (Nessun obbligo individuale)	Ecobonus, detrazioni standard	Sconto -5–10%
E	2,00–2,60 × EPgl,limite	Basse prestazioni	Fascia 43% peggiori (target collet.)	Incentivi con canali preferenziali	Sconto -10–15%
F	2,60–3,50 × EPgl,limite	Prestazioni molto basse	Target prioritario (obj. collettivo 2030)	Incentivi prioritari e tutele	Sconto -15–25%
G	> 3,50 × EPgl,limite	Prestazioni pessime	Target prioritario (obj. collettivo 2030)	Incentivi a priorità max e tutele	Sconto -20–30%

Documento a scopo informativo. Non sostituisce la consulenza di un professionista abilitato.

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

Sanzioni D.Lgs. 192/2005 (agg. 48/2020). Certificatore abilitato e indipendente, iscritto al catasto regionale (DPR 75/2013).

Quando	Soggetto obbligato	Validità	Sanzione per omissione	Rif. normativo
Compravendita immobile	Venditore	10 anni	€ 3.000–18.000	D.Lgs. 192/05, art. 6, 15
Locazione (contratto nuovo o rinnovo)	Locatore	10 anni	€ 1.000–4.000	D.Lgs. 192/05, art. 6, 15
Nuova costruzione	Costruttore / proprietario	10 anni	€ 3.000–18.000	D.Lgs. 192/05, art. 6, 15
Ristrutturazione importante	Proprietario	10 anni	€ 3.000–18.000	D.Lgs. 192/05, art. 6, 15
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. 192/05, art. 6 c. 8, 15
Edifici pubblici > 250 m²	Amministrazione pubblica	10 anni	Responsabilità dirigenziale	D.Lgs. 192/05, art. 6 c. 6, 15

Documento a scopo informativo. Non sostituisce la consulenza di un professionista abilitato.