

Guida Tecnica: La Certificazione APE

Come leggere l'APE, verificarne la validità e usarlo per pianificare gli interventi

1. Come è Strutturato un APE e Cosa Contiene

L'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è molto più di un'etichetta colorata con la classe energetica. Un APE redatto correttamente è uno strumento tecnico che permette di capire dove si disperde l'energia nell'edificio e quali interventi sono più efficaci. Ecco le sezioni principali del documento:

1) Dati generali:

Indirizzo, anno di costruzione, superficie utile, zona climatica. Verificare sempre che corrispondano all'immobile reale.

2) Stratigrafia involucro:

Trasmittanze U di pareti, tetto, pavimento e infissi. Il dato più utile per capire dove agire con cappotto o infissi.

3) Impianto termico:

Tipo di generatore, combustibile, rendimento stagionale, distribuzione, terminali. Determina il contributo impiantistico all'EPgl,nren.

4) Indice EPgl,nren:

Il numero chiave in kWh/m2anno che determina la classe. Confrontarlo con l'EPgl,nren,rif (edificio standard) per capire quanto si è lontani dall'obiettivo.

5) Classe energetica:

La scala grafica da A4 a G. Non basta la lettera: chiedere sempre il valore numerico EPgl,nren per confronti precisi.

6) Raccomandazioni:

Gli interventi proposti dal certificatore con stima dei costi e della classe raggiungibile. Spesso sottovalutato ma è la parte più preziosa.

2. Classi Energetiche e Obiettivi EPBD IV (scala A4–G)

La classe energetica dipende dal rapporto tra l'EPgl,nren dell'immobile e l'EPgl,nren,rif (edificio standard di uguale geometria). Più basso è il rapporto, migliore è la classe. Gli obiettivi EPBD IV sono vincolanti per gli edifici residenziali italiani.

Obiettivi minimi obbligatori per gli edifici residenziali esistenti:

Classe	Rapporto EPgl	Obiettivo EPBD IV	Situazione attuale
A4	$\leq 0,40 \times \text{rif}$	Standard NZEB 2030+	Edifici nuovi e ristrutturati
A3	0,40–0,60 x	Classe A	Altissima efficienza
A2	0,60–0,80 x	Classe A	Molto alta efficienza
A1	0,80–1,00 x	Classe A	Alta efficienza
B	1,00–1,20 x	Obiettivo 2033	Buona efficienza
C	1,20–1,50 x	Obiettivo 2033	Discreta efficienza
D	1,50–2,00 x	Entro 2033	Nella media italiana
E	2,00–2,60 x	Entro 2030	Bassa efficienza
F	2,60–3,50 x	Da adeguare urgente	Molto bassa efficienza
G	$> 3,50 \times \text{rif}$	Da adeguare urgente	~15% stock residenziale IT

* Classe E: obiettivo minimo obbligatorio entro il 1 gennaio 2030 per gli edifici residenziali in Classe G.

3. APE e Valore dell'Immobile: i Numeri

Costo APE appartamento 80-120 m2 (sopralluogo + registrazione)	150 - 400 euro
Costo APE villa o unità > 200 m2	300 - 700 euro
Costo APE condominiale (intero edificio)	500 - 1.500 euro
Validità APE (senza interventi che modificano prestazione)	10 anni
Incremento valore per ogni salto di classe	+2% - +5%
Incremento valore da Classe G a Classe C (3 salti)	+8% - +15%
Riduzione tasso mutuo green (Classe A o B)	-0,1% - -0,3%
Sanzione per APE mancante in compravendita	3.000 - 18.000 euro

Fonte: ENEA Rapporto Efficienza Energetica 2023 · Nomisma Real Estate Report 2023 · Tariffari professionali 2024.

4. Il Passaporto di Ristrutturazione (EPBD IV Art. 26)

Il Passaporto di Ristrutturazione è uno strumento nuovo introdotto dalla Direttiva Case Green (EPBD IV) 2024. Non sostituisce l'APE ma lo integra con un piano di azione pluriennale per portare l'edificio progressivamente verso la Classe A. Può essere richiesto volontariamente al momento della redazione dell'APE.

1) Sequenza interventi:

Indica quali interventi eseguire e in quale ordine ottimale (es. cappotto prima della pompa di calore, poi fotovoltaico) per non sprecare investimenti.

2) Orizzonte temporale:

Piano a 10-15 anni con le fasi di intervento, correlate alle scadenze EPBD IV (Classe E entro 2030, Classe D entro 2033).

3) Stima dei costi:

Costo stimato per ogni fase, con indicazione degli incentivi fiscali attualmente disponibili applicabili a ciascun intervento.

4) Classe raggiungibile:

Proiezione della classe energetica raggiungibile dopo ogni fase, con il relativo incremento di valore di mercato stimato.

5) Verifica periodica:

Il passaporto viene aggiornato dopo ogni fase dei lavori con un APE post-intervento che documenta il risultato effettivamente raggiunto.

5. Prossimi Passi Consigliati

1. Fai eseguire l'APE pre-intervento prima di iniziare qualsiasi lavoro: senza di esso non è possibile dimostrare il miglioramento ottenuto né accedere agli incentivi fiscali.

2. Verifica il codice identificativo dell'APE nel catasto energetico regionale o su SIAPE (ENEA): è il modo più semplice per controllare che il documento sia autentico e registrato.

3. Chiedi al certificatore le raccomandazioni dettagliate con stima dei costi: è la sezione più preziosa dell'APE per pianificare la road map di adeguamento agli obiettivi 2030.

4. Valuta di richiedere il Passaporto di Ristrutturazione insieme all'APE: ti permette di pianificare gli interventi in sequenza ottimale senza sprecare investimenti o dover rifare lavori già eseguiti.

5. Dopo ogni intervento importante (cappotto, pompa di calore, fotovoltaico), aggiorna l'APE entro 6 mesi: ogni salto di classe certificato è valore di mercato direttamente spendibile in caso di vendita o rifinanziamento.