Guida Tecnica: La Certificazione APE

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

direttivacasegreen.eu

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 l'efficienza reale dell'immobile rispetto a un benchmark di riferimento.

5) **Classe energetica:**
La scala grafica, attualmente da A4 a G in Italia, è destinata ad essere armonizzata a livello europeo da A a G entro maggio 2026. Non basta la lettera: chiedere sempre il valore numerico EPgl,nren.

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 Ruolo nella Direttiva (UE) 2024

La classe energetica dipende dal rapporto tra l'EPgl,nren dell'immobile e l'Indice EPgl,nren,rif (edificio standard di uguale geometria). Valore basso uguale maggiore efficienza energetica.
Obiettivi minimi obbligatori per gli edifici residenziali esistenti:

Classe	Rapporto EPgl	Ruolo nella Direttiva EPBD IV	Situazione e Focus Nazionale
A4	<= 0,40 x rif	Standard ZEB (Zero Emission Building)	Nuove costruzioni dal 2030
A3	0,40–0,60 x	Traguardo ad altissima prestazione	Ristrutturazioni profonde
A2	0,60–0,80 x	Traguardo ad altissima prestazione	Massimo allineamento obiettivi 2050
A1	0,80–1,00 x	Traguardo ad altissima prestazione	Massimo allineamento obiettivi 2050
B	1,00–1,20 x	Fascia ad alte prestazioni	Edifici a basso impatto
C	1,20–1,50 x	Fascia di transizione energetica	Consumi moderati
D	1,50–2,00 x	Soglia ottimale per le ristrutturazioni	Media dei consumi nazionali
E	2,00–2,60 x	Classe a basse prestazioni energetiche	Priorità di intervento sull'involucro
F	2,60–3,50 x	Target prioritario nazionale	Rientra nel 43% degli edifici peggiori
G	> 3,50 x rif	Priorità massima nazionale	Rappresenta il 15% degli edifici peggiori

** Classi F e G: target prioritario nazionale riqualificazioni energetiche, obiettivo nazionale 16% entro 2030.*

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

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. 12)

Il Passaporto di Ristrutturazione è uno strumento innovativo introdotto dall'Articolo 12 della Direttiva Case Green (EPBD IV). Non sostituisce l'APE ma lo integra con un piano di azione pluriennale per pianificare interventi di ristrutturazione profonda per fasi successive. 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:**
Tabella di marcia pluriennale a fasi per traghettare progressivamente l'edificio verso lo standard a emissioni zero (ZEB) entro il 2050.

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 efficientamento energetico.

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

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.

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