

L'APE negli affitti brevi è solo un adempimento o uno strumento di valore?



Come la certificazione energetica incide sulla conformità normativa, sulla qualità dell'offerta ricettiva e sulla competitività dell'immobile. **L'Attestato di Prestazione Energetica** non è un mero adempimento burocratico, ma un documento che fotografa in modo chiaro ed oggettivo l'efficienza energetica di un immobile, attraverso la classificazione energetica, gli indici di consumo, le emissioni di CO₂

e le caratteristiche degli impianti. La sua validità è generalmente decennale, ma è strettamente legata al rispetto degli obblighi di manutenzione degli impianti e deve essere aggiornata in caso di interventi che incidano sulle prestazioni energetiche dell'edificio. Dal punto di vista normativo, la legislazione nazionale ha progressivamente rafforzato l'obbligo di dotazione dell'APE nei trasferimenti immobiliari e nei contratti di locazione, introducendo specifici obblighi informativi a tutela del conduttore. Sebbene per alcune tipologie di locazione non sia sempre richiesta l'allegazione materiale dell'attestato al contratto, l'APE deve comunque esistere ed essere valido. Nel caso degli affitti brevi turistici, la normativa chiarisce un aspetto spesso sottovalutato: l'immobile deve essere dotato di APE indipendentemente dalla durata del soggiorno e dall'obbligo di registrazione del contratto. Questo vale in particolare ai fini della promozione dell'immobile, poiché la classe energetica deve essere indicata negli annunci pubblicitari, inclusi quelli pubblicati sulle principali piattaforme online. Senza APE, tale informazione non può essere legittimamente fornita. Diverso è il tema della consegna all'ospite: per le locazioni brevi non

è previsto l'obbligo di allegazione o di consegna materiale dell'attestato, ma restano fermi tre presupposti imprescindibili: l'APE deve essere presente, valido e correttamente indicato negli annunci.

La mancata conformità espone proprietari e intermediari a sanzioni amministrative rilevanti. Tuttavia, ridurre l'APE a un rischio sanzionatorio sarebbe limitante: oggi rappresenta anche uno strumento di valorizzazione dell'immobile, capace di incidere sulla competitività dell'offerta in un mercato sempre più attento alla qualità energetica e alla sostenibilità. In quest'ottica, l'APE non è solo un obbligo, ma diventa parte integrante di una gestione consapevole e professionale dell'ospitalità extralberghiera.

Dott. Matteo Mignardi Dott. Commercialista

Federica Petrongari Ingegnere Edile

**Per info. Startelier - Consulenza per l'Hospitality tel. 06 69341613
cel. 350 5748678 - www.startelier.it**

startelier
CONSULENZA PER L'HOSPITALITY

A.P.E.
Attestato
di Prestazione
Energetica

startelier
CONSULENZA PER L'HOSPITALITY

Sei un host o vorresti diventarlo? Contattaci!

www.startelier.it

- CONSULENZA E FORMAZIONE (fiscale, tecnica e legale)
- SERVIZI TECNICI
- SERVIZI FISCALI
- GESTIONE DELLA BUROCRAZIA

Matteo Mignardi Dottore Commercialista
Federica Petrongari Ingegnere Edile

Tel: 06 69341613 - 350 5748678 - hello@startelier.it
Via Ferdinando Liuzzi 23 - 00135 Roma

OFFERTA PROMOZIONALE

REDAZIONE APE
Attestato di Prestazione Energetica

247€ invece di 297€
iva inclusa

- ✓ Sopralluogo incluso
- ✓ Certificatore accreditato
- ✓ Consegna dell'attestato Entro 48 ore dal sopralluogo

Necessario anche per le locazioni turistiche

startelier
CONSULENZA PER L'HOSPITALITY