

La nuova normativa APE

Dal 3 giugno 2026, a 180 giorni dalla pubblicazione del cosiddetto Decreto Requisiti Minimi, entrano in vigore diverse novità sull'APE, l'Attestato di Prestazione Energetica. Vediamo dunque cosa cambia

Parlamo della nuova normativa per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici prevista dal d.lgs 192/2005 del 28.10.2025 – il cosiddetto Decreto “Requisiti Minimi” – pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» il 5 dicembre 2025.

Che cosa è l'APE

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento ufficiale che certifica l'efficienza energetica di un edificio o di una singola unità immobiliare. Indica la classe energetica dell'immobile, i consumi stimati di energia, l'Indice di Prestazione Energetica Globale Non Rinnovabile (EPgl,nren) e contiene raccomandazioni per migliorarne l'efficienza e ridurre i costi di gestione.

Il Decreto Requisiti Minimi 2025 non introduce cambiamenti formali dell'APE, il documento che viene prodotto a fine pratica rimane formalmente ed esteticamente invariato, cambiano però le regole tecniche con cui si ottiene la classe energetica finale.

Un nuovo metodo

Il nuovo metodo di calcolo scaturisce dal recepimento della direttiva europea 2024/1275, la cosiddetta “Casa Green” e introduce sostanzialmente tre principali cambiamenti:

- una nuova scala energetica europea, dalla classe A alla G, in chiave più statistica: la Classe A viene destinata agli edifici a emissioni quasi zero, mentre tutte le altre classi energetiche vengono ricalcolate in base alla reale distribuzione e i consumi sul territorio;
- il calcolo puntuale dei “ponti termici”, ovvero quei punti di discontinuità dell'involucro edilizio (quali infissi, balconi ecc.) dove la continuità dell'isolamento termico viene interrotta, qui non si potrà più utilizzare una approssimazione forfettaria ma viene introdotto un calcolo preciso;
- un calcolo dei consumi energetici più completo che tiene in considerazione l'isolamento termico dell'intero involucro, le prestazioni estive e l'impatto ambientale dell'intero ciclo di vita dell'edificio.



Cosa può succedere?

Gli impatti di queste nuove disposizioni e la possibilità di vedersi cambiare la propria classe energetica possono essere diversi, a seconda della qualità del materiale edilizio:

- in caso di edifici con architettura semplice e poche discontinuità dell'involucro ci si aspetta un impatto limitato sulla classe energetica di appartenenza, in alcuni casi nullo;
- in caso di edifici con molte discontinuità, vetrate ampie o sporgenze è ragionevole aspettarsi uno slittamento della Classe Energetica, presumibilmente verso una classe più bassa.
- in caso di edifici allacciati a impianti di teleriscaldamento la classe energetica potrebbe anche migliorare, poiché il nuovo decreto introduce il metodo di Carnot per il calcolo dell'energia primaria, che spesso premia gli edifici teleriscaldati.

L'Indice globale

Il parametro di riferimento resta l'Indice di Prestazione Energetica globale non rinnovabile, la cui sigla è EPgl,nren, che viene espresso in kWh/m² all'anno. Si tratta di un valore che indica quanta energia proviene da fonti non rinnovabili (come gas, petrolio o carbone) un edificio consuma in un anno per funzionare, considerando riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria, ventilazione e, quando previsto, illuminazione.

Più il suo valore è basso, più l'edificio è efficiente e consuma meno energia “tradizionale”, con minore impatto sull'ambiente. Quello che cambia, dal 3 giugno 2026, è il metodo di calcolo con

cui ci si arriva all'Indice di Prestazione Energetica globale non rinnovabile.

E il vecchio APE?

Risulta necessario fare subito il punto su uno degli interrogativi fondamentali che questo aggiornamento normativo ha generato: se si è in possesso di un APE in corso di validità è necessario rifarlo?

La risposta è NO. L'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 prevede infatti che l'APE mantenga la sua validità di dieci anni dalla data di emissione, salvo interventi di ristrutturazione che incidono sulla Classe Energetica e salvo il rispetto delle ordinarie manutenzioni degli impianti.

Il nuovo decreto, quindi, non impone nessun rinnovo obbligatorio degli APE esistenti: un attestato emesso nel 2020 resta valido fino al 2030 alle stesse condizioni di prima.

Quando serve?

L'APE è obbligatorio in numerose situazioni, tra cui:

- vendita di un immobile, quando l'APE deve essere consegnato all'acquirente al momento del rogito;
- locazione, sia per gli affitti di lungo periodo sia per molte tipologie di locazioni turistiche, con l'obbligo di riportare gli estremi dell'APE nel contratto quando previsto;
- nuove costruzioni, per certificare le prestazioni energetiche dell'edificio prima della sua messa in esercizio;
- richiesta di alcuni incentivi e agevolazioni fiscali legati all'efficientamento energetico, quando previsto dalla normativa vigente;
- annunci di vendita o affitto, nei quali devono essere indicati la classe energetica e l'Indice di Prestazione Energetica (EPgl,nren).

L'obbligo di rinnovare o aggiornare l'APE scatta solo in alcune circostanze specifiche che riassumiamo nella tabella presente in questa stessa pagina.

In conclusione

Dal 3 giugno 2026 la Certificazione Energetica degli edifici diventa uno strumento ancora più preciso e uniforme a livello europeo. Con l'introduzione dei nuovi criteri di classificazione, gli im-

LA DIRETTIVA CASE GREEN

Negli ultimi anni la direttiva Case Green è stata al centro di un acceso dibattito, spesso accompagnato da informazioni imprecise. Molti proprietari di casa hanno creduto che l'Unione Europea imponesse l'obbligo di ristrutturare tutti gli immobili per raggiungere una determinata classe energetica entro una data prestabilita. In realtà, il testo definitivo della direttiva è molto diverso da quello delle prime proposte.

Ridurre i consumi

La Direttiva (UE) 2024/1275, nota come EPBD IV (Energy Performance of Buildings Directive), rappresenta il principale strumento con cui l'Unione Europea intende ridurre i consumi energetici del patrimonio edilizio, responsabile di una quota significativa delle emissioni di CO₂. L'obiettivo è arrivare, entro il 2050, a un patrimonio immobiliare a emissioni zero, migliorando progressivamente l'efficienza degli edifici e riducendo la dipendenza dai combustibili fossili.

La novità più importante è che non esiste un obbligo generalizzato per il singolo proprietario di portare la propria abitazione in una specifica classe energetica. Il risultato richiesto riguarda infatti gli Stati membri, che dovranno ridurre il consumo energetico medio del proprio patrimonio edilizio attraverso piani nazionali di ristrutturazione e politiche mirate, concentrando gli interventi soprattutto sugli edifici meno efficienti. Per l'Italia l'obiettivo è ridurre il consumo medio degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Il 29 maggio 2026 era la data ufficiale in cui ogni Paese europeo doveva aver recepito la direttiva nella propria legislazione nazionale.

Più valore agli immobili

L'efficienza energetica diventerà un elemento sempre più importante nelle compravendite, nelle locazioni e nelle ristrutturazioni. Un edificio che consuma meno energia offre bollette più contenute, maggiore comfort abitativo e, sempre più spesso, un valore di mercato superiore rispetto a un immobile meno efficiente.

Anche l'Attestato di Prestazione Energetica assumerà un ruolo ancora più centrale. La direttiva rafforza l'utilizzo degli APE come strumento di conoscenza del patrimonio edilizio e di programmazione degli interventi di riqualificazione. Per questo motivo conoscere la prestazione energetica della propria abitazione sarà sempre più importante, sia per chi intende vendere o affittare un immobile, sia per chi vuole pianificare futuri interventi di miglioramento energetico. **(F.P.)**

Quando fare o rifare l'APE

Nessuna modifica all'immobile e nessuna modifica agli impianti	Validità 10 anni*
Ristrutturazione importante o interventi che modificano la prestazione	Aggiornamento obbligatorio
Sostituzione o modifica degli impianti termici	Possibile revisione e nuovo APE
Errori formali o sostanziali contestati dai controlli regionali	Annullamento e nuova emissione entro 45 giorni
Libretto di impianto scaduto o assente	APE non valido finché non regolarizzato

*ATTENZIONE! la validità decennale decade se non è stato rispettato l'obbligo di manutenzione e controllo degli impianti termici previsto dalla normativa.

mobili potrebbero essere inseriti in una classe energetica diversa anche senza aver effettuato alcun intervento di ristrutturazione, semplicemente perché cambiano le modalità di valutazione.

(Federica Petrongari)