

FOGLIO INFORMATIVO N. 13 -2026

Tutte le novità per l'APE

Si evolve l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che adesso recepisce le nuove direttive europee. Attenzione: l'APE sarà presto obbligatorio anche per gli affitti brevi.

L'Attestato di Prestazione Energetica, in breve APE, è un documento che certifica le caratteristiche energetiche di interi edifici o singole unità immobiliari, introdotto con il Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90.

Dall'Europa all'Italia

È con la Direttiva 2002/91/CE che l'Unione Europea introduce per la prima volta l'obbligo per gli Stati membri di dotarsi di strumenti in grado di misurare e rendere trasparenti i consumi energetici degli immobili. Un percorso rafforzato nel 2010 con la Direttiva 2010/31/UE, che fissa obiettivi più ambiziosi di efficienza e introduce il concetto di edifici a energia quasi zero (NZEB).

In Italia il recepimento avviene con il Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192, che dà origine all'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Negli anni successivi la normativa si amplia, fino al passaggio decisivo del 2013, quando con la Legge 3 agosto 2013 n. 90 l'ACE viene sostituito dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE). La stessa legge definisce i contenuti minimi dell'attestato, la validità decennale e l'obbligo di indicare la classe energetica negli annunci immobiliari.

Un ulteriore salto di qualità arriva con il Decreto Ministeriale 26 giugno 2015, che introduce metodologie di calcolo uniformi a livello nazionale, format standardizzati dell'APE e requisiti precisi per i tecnici abilitati. Il quadro viene poi aggiornato nel 2020 con il recepimento della Direttiva (UE) 2018/844, che rafforza l'attenzione su ristrutturazioni importanti, fonti rinnovabili e digitalizzazione dei dati energetici.

Le ultimissime novità

L'ultimo tassello è rappresentato dal Decreto Ministeriale 28 ottobre 2025, che aggiorna il sistema, innalza gli standard minimi di prestazione energetica e punta a rendere il patrimonio edilizio, nuovo ed esistente, coerente con gli obiettivi climatici fissati per il 2030 e il 2050.

I passi necessari

L'attestato di prestazione energetica APE deve essere redatto su apposito modello da un tecnico abilitato e indipendente, cioè un professionista come un ingegnere, architetto o geometra con specifica formazione in materia energetica. Il tecnico incaricato effettua un sopralluogo obbligatorio, raccoglie dati su materiali, impianti e consumi dell'edificio e calcola la classe energetica. Solo dopo rilascia l'attestato, che ha validità di 10 anni, salvo interventi che modificano le caratteristiche energetiche dell'immobile (ristrutturazioni, nuovi impianti ecc.).

Cosa sapere

L'APE non è un semplice documento formale, ma contiene una serie di informazioni tecniche e pratiche che descrivono l'efficienza di un immobile. Al suo interno viene indicata innanzitutto la classe energetica, espressa con una scala che va dalla A4 (la più efficiente) fino alla G (la meno performante), determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale ed espressa in energia primaria non rinnovabile.

Nell'attestato sono riportati inoltre gli indici di prestazione energetica globale, cioè i valori che quantificano il fabbisogno di energia per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda e, in alcuni casi, illuminazione, e i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti.

L'APE contiene anche i dati identificativi dell'edificio, la tipologia di impianti presenti, le fonti energetiche utilizzate, l'energia esportata e le emissioni di CO₂.

Vale dieci anni

Come stabilito dall'art. 5 comma 5 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, l'APE "ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento [...]. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette

operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica”.

L'APE deve essere depositato e protocollato, di norma con procedura telematica, presso il catasto energetico della Regione di competenza; per le modalità e i costi è consigliabile verificare le specifiche procedure regionali.

Un documento obbligato

Sempre il Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, all'art. 6, introduce l'obbligo di dotare gli immobili dell'ACE, poi APE, in caso di vendita e per la stipula di contratti di locazione, e successivamente la Legge 3 agosto 2013 n. 90 prevede la nullità relativa del contratto in caso di mancanza dell'APE negli atti di trasferimento immobiliare e stabilisce che nei contratti di nuova locazione l'APE va sempre allegato, salvo alcune eccezioni (es. locazioni di singole unità immobiliari inferiori a 4 mesi complessivi l'anno).

Con il Decreto Ministeriale 26 giugno 2015 vengono chiarite le modalità di consegna e informazione al conduttore.

Ai sensi del già citato art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, nei contratti di locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è necessario l'inserimento di una clausola con la quale la parte acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica.

A differenza dell'obbligo di dotazione dell'APE, l'obbligo di allegazione dello stesso sussiste solo nei casi di trasferimento di immobili a titolo oneroso (compravendita) e di nuovi contratti di locazione di edifici, quindi più unità immobiliari.

L'APE e gli affitti brevi

L'affitto breve è una forma di locazione a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulata da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, che può includere la fornitura di servizi accessori limitati (come pulizia iniziale, fornitura di biancheria, utenze e Wi-Fi), così come normato dall'art. 4 del Decreto Legge 24 aprile 2017 n. 50 (convertito con modifiche dalla Legge 21 giugno 2017 n. 96).

La normativa vigente prevede che l'APE sia obbligatorio nei casi di stipula di nuovi contratti di locazione a prescindere dalla durata del contratto di locazione stessa e dalla necessità o meno di registrazione del contratto. Ciò significa che, anche se si affitta un appartamento anche per periodi brevi, è necessario che l'immobile sia dotato dell'APE e che questo venga consegnato

all'inquilino.

Le istruzioni dell'AdE

L'Agenzia delle Entrate, in particolare con le circolari n. 24/E del 12 ottobre 2017 e n. 26/E del 1° giugno 2011 ribadisce che i contratti di locazione breve non sono soggetti a registrazione, salvo il caso in cui la durata superi i 30 giorni complessivi nell'anno con il medesimo conduttore. A questo si aggiunge un punto fondamentale: l'APE è sempre obbligatorio ai fini della pubblicità dell'immobile.

Annunci online

Le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica prevedono che, in caso di offerta al pubblico – inclusi gli annunci su portali online come Airbnb, Booking o siti immobiliari – debba essere indicata la classe energetica dell'immobile, a meno che l'immobile venga concesso in locazione per un periodo complessivo inferiore a 4 mesi all'anno.

Tale indicazione non è possibile senza che l'APE sia stato preventivamente redatto. In altre parole, anche se il contratto di locazione breve non viene registrato, l'immobile deve comunque essere dotato di APE se viene promosso sul mercato.

Consegna all'ospite: quando è obbligatoria?

Diverso è il tema della consegna materiale dell'APE. Per i contratti di locazione breve, soprattutto quelli di durata inferiore a 30 giorni, non è previsto l'obbligo di allegazione al contratto né di consegna all'ospite, come invece avviene per le locazioni di lungo periodo.

Tuttavia, l'APE:

- deve esistere;
- deve essere in corso di validità;
- deve essere correttamente indicato negli annunci.

Le possibili sanzioni

La mancata dotazione dell'APE o l'omessa indicazione della classe energetica negli annunci comporta sanzioni amministrative, che possono arrivare fino a 4.000 euro, con responsabilità che ricadono sul proprietario e, in alcuni casi, anche sull'intermediario.

Nuove opportunità

Oltre all'aspetto sanzionatorio, l'APE rappresenta oggi uno strumento strategico: gli immobili con migliori prestazioni energetiche risultano più competitivi sul mercato delle locazioni brevi,

soprattutto in un contesto europeo sempre più orientato alla qualità energetica e ambientale degli edifici.

In un settore in continua evoluzione normativa, la corretta gestione degli adempimenti – APE compreso – non è più un dettaglio, ma un elemento essenziale di una gestione professionale dell'ospitalità extra-alberghiera.

Roma, marzo 2026