



*Dottori commercialisti
Consulenti del lavoro
Revisori legali*

36100 Vicenza - Via Zamenhof, 717
Tel. 0444.914447 - fax 0444.918497
e-mail: info@studiocarli.it - www.studiocarli.it

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Vicenza, 04/06/2026

Oggetto: nuove classi energetiche per gli immobili

Dal 29 maggio 2026 sono entrate in vigore a livello europeo le nuove regole previste dalla Direttiva “Case Green” in materia di attestato di prestazione energetica (APE). L’obiettivo è uniformare in tutti i Paesi dell’Unione Europea la classificazione energetica degli immobili, introducendo una nuova scala da A a G e nuovi indicatori ambientali.

La nuova classificazione europea prevede:

- classe A: edifici a emissioni zero o ad altissima efficienza energetica;
- classi B, C, D, E ed F: livelli intermedi di consumo energetico;
- classe G: immobili con le peggiori prestazioni energetiche, individuati nel 15% meno efficiente del patrimonio immobiliare nazionale.

Rispetto al sistema italiano attuale, che utilizza le classi da A4 ad A1 oltre alle classi dalla B alla G, la nuova scala sarà più semplice e uniforme a livello europeo.

In Italia il decreto di recepimento non è ancora stato approvato, pertanto gli attestati APE continuano per il momento a seguire le regole nazionali attualmente in vigore. Gli APE già emessi resteranno comunque validi fino alla loro naturale scadenza decennale, salvo interventi che modifichino le caratteristiche energetiche dell’immobile.

Dal 3 giugno 2026 entrano però già in vigore nuovi criteri tecnici di calcolo previsti dal Decreto Requisiti Minimi 2025. Le nuove metodologie potranno incidere sulla classe energetica attribuita agli immobili, soprattutto per edifici datati o con scarse prestazioni energetiche.

L’APE continua ad essere obbligatorio in caso di compravendita, locazione, nuove costruzioni e ristrutturazioni rilevanti, oltre che negli annunci immobiliari. La mancata predisposizione del documento può comportare sanzioni sia per il proprietario sia per il certificatore.

Dal punto di vista pratico, la classe energetica assume un peso sempre più importante anche sul valore di mercato degli immobili. Gli edifici con migliori prestazioni energetiche risultano oggi più richiesti e più facilmente finanziabili, mentre gli immobili in classi basse potrebbero subire una progressiva riduzione di valore e tempi di vendita più lunghi.

È importante evidenziare che, allo stato attuale, non esistono divieti di vendita o locazione per gli immobili in classe energetica bassa. Tuttavia, il mercato immobiliare sta diventando sempre più sensibile ai consumi energetici, anche in considerazione dell’aumento dei costi energetici e delle future politiche ambientali europee.

Sperando di aver fatto cosa utile, Lo Studio porge cordiali saluti.

Studio Carli
Francesco Carli