



EFFICIENZA ENERGETICA · MERCATO

Il nuovo APE dal 3 giugno 2026: cosa è davvero obbligatorio (e cosa no)

Decreto Requisiti Minimi in vigore, recepimento europeo mancato, validità degli APE già rilasciati.

Le testate specializzate annunciano da mesi il «nuovo APE europeo» per il **29 maggio 2026**. È una data vera, ma non significa quello che sembra: la **Direttiva (UE) 2024/1275** non è stata recepita in Italia, e la **Commissione UE** ha aperto una procedura di infrazione a marzo 2026. Il modello APE Allegato V — scala unica A–G, classi A0 e A+, GWP del ciclo di vita — non è quindi operativo per i privati italiani.

Quello che entra davvero in vigore è il **3 giugno 2026**: il **D.M. MASE 28 ottobre 2025** (Decreto Requisiti Minimi 2025), che non cambia il modello dell'APE ma il **motore di calcolo**. Stesso edificio, nuovo metodo, classe potenzialmente diversa — senza alcun intervento. Questo Quaderno separa il rumore di stampa dal cambiamento reale, e indica cosa fare in concreto a chi vende, a chi compra e all'agente.

Il nuovo APE dal 3 giugno 2026: cosa è davvero obbligatorio (e cosa no)

SOTTOTITOLO	Decreto Requisiti Minimi in vigore, recepimento europeo mancato, validità degli APE già rilasciati
CATEGORIA	Efficienza Energetica · Mercato
DATA	Giugno 2026
TARGET	Privato proprietario / venditore · Acquirente / investitore · Agente / professionista
COLLEGATO A	Quaderno USEC N.15 (Direttiva «Case Green», marzo 2026) · Quaderno N. 10 (Boom Case Green, ottobre 2025) · Quaderno N.06 (Conto Termico 3.0, settembre 2025) · White Paper «Il Grande Disallineamento» (febbraio 2026)
A CURA DI	USEC, Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Il presente Quaderno descrive il quadro operativo dell'Attestato di Prestazione Energetica in Italia al giugno 2026, alla luce dell'entrata in vigore del **D.M. MASE 28 ottobre 2025** ("Decreto Requisiti Minimi 2025", G.U. n. 283 del 5/12/2025) prevista per il **3 giugno 2026** e del mancato recepimento della **Direttiva (UE) 2024/1275** entro la scadenza UE del 29 maggio 2026. Costituisce il complemento operativo del **Quaderno N.15** «Direttiva «Case Green»: Quanto vale davvero la tua casa oggi» (marzo 2026), al quale si rinvia per i premium energetici per città e per la metodologia di valutazione. Il documento ha finalità informative e di studio e non costituisce parere legale né consulenza professionale; alcuni dettagli applicativi del Decreto richiedono verifica del singolo caso con il tecnico abilitato.

Nota metodologica

1) Dato istituzionale. Le norme sono citate per tipo, numero/anno, articolo e — quando rilevante — comma e allegato. Le fonti primarie consultate sono: EUR-Lex per la Direttiva (UE) 2024/1275 e per il Regolamento delegato (UE) 2025/8723; Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e Normattiva per il D.M. MASE 28 ottobre 2025, il D.M. 26 giugno 2015 e il D.Lgs. 192/2005; sito della Commissione europea per la procedura d'infrazione aperta nel marzo 2026; dossier parlamentari di Camera e Senato per l'esame della Legge di Delegazione europea 2025 (AC 2574).

2) Dato proprietario USEC. I riferimenti di mercato — premium energetico A vs G per città, distribuzione delle classi sul transato, sconto mediano per classe energetica — sono tratti dal corpus USEC su **26.478 rilevazioni MLS Listing+ FRIMM 2022-2025** e sono richiamati dal Quaderno N.15 e dal White Paper «Il Grande Disallineamento» (febbraio 2026), per non duplicare il dataset già pubblicato.

3) Cross-validazione. Il dato proprietario USEC è cross-validato con ISTAT IPAB sul tasso di crescita aggregato dei prezzi 2022-2024 (+8,9% USEC vs +8,5% ISTAT, convergenza inferiore a 0,5 punti su tre anni). I punti tecnici del nuovo motore di calcolo che richiedono un livello di precisione che eccede questo Quaderno — formule esatte di ψ , fattori di Carnot, riferimenti alle UNI/TS 11300 — sono indicati senza pretesa di esaustività e con rinvio al tecnico certificatore. Le sentenze e il numero esatto della procedura UE di infrazione non sono pubblicati alla data di chiusura redazionale: la citazione è qualitativa.

1. Tre date che non vanno confuse

Il quadro normativo sull'APE si è stratificato in pochi mesi su tre date, che la stampa ha tendenza a riassumere come "il nuovo APE 2026". Per il proprietario, per l'acquirente e per l'agente l'equivoco è costoso: una è una scadenza già passata e per ora senza effetti diretti in Italia, una entra in vigore tra pochi giorni e **cambia il calcolo** della classe energetica, una si riferisce a obblighi che riguarderanno solo le nuove costruzioni dal 2028 in poi. Conviene leggerle insieme.

1.1 Le tre date in una sola tabella

DATA	ATTO	COSA SIGNIFICA IN PRATICA
29 maggio 2026	Direttiva (UE) 2024/1275, recast EPBD — scadenza di recepimento	Termine entro cui gli Stati membri avrebbero dovuto recepire il nuovo modello di APE (Allegato V) nella legislazione nazionale. L'Italia non lo ha fatto.
3 giugno 2026	D.M. MASE 28/10/2025, "Decreto Requisiti Minimi 2025" (G.U. n. 283 del 5/12/2025)	Entra in vigore (180 giorni di vacatio dalla pubblicazione). Non cambia il modello dell'APE: cambia il motore di calcolo della prestazione energetica.
1° gennaio 2028 / 2030	Regolamento delegato (UE) 2025/8723 del 16/12/2025	Obbligo di riportare nell'APE il GWP del ciclo di vita: dal 2028 per nuovi edifici > 1.000 m ² , dal 2030 per tutti i nuovi.

Fonte: EUR-Lex (Direttiva e Regolamento delegato); Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5/12/2025 (D.M. MASE). Elaborazione USEC.

PUNTO CHIAVE PER IL LETTORE

Il "nuovo APE europeo" — scala A–G unica, classe A0 per gli edifici a emissioni zero, possibile classe A+, GWP del ciclo di vita, indicatori obbligatori in prima pagina — **non è operativo in Italia il 29 maggio 2026**. Lo sarà solo quando lo Stato emanerà il decreto legislativo di recepimento, che alla data del Quaderno non risulta. Quello che entra in vigore in Italia è il 3 giugno: il nuovo motore di calcolo. **Il modello dell'APE resta quello del D.M. 26 giugno 2015** (la scala A4–G italiana che conosciamo).

1.2 Perché in Italia il nuovo modello APE non è operativo

Per essere produttiva di effetti sui privati, una direttiva UE deve essere recepita con un atto interno (decreto legislativo, decreto-legge o legge ordinaria). Al giugno 2026 in Italia mancano tutti gli atti necessari:

- **Decreto legislativo di recepimento della Direttiva 2024/1275:** non emanato.
- **Piano Nazionale di Ristrutturazione degli Edifici (PNRE):** non presentato alla Commissione UE entro il termine del 31 dicembre 2025 fissato dalla Direttiva.
- **Delega legislativa al Governo:** gli emendamenti per inserire il recepimento della Direttiva nel disegno di legge di Delegazione europea 2025 (AC 2574) sono stati respinti sia alla Camera sia al Senato, con parere contrario vincolante della VIII Commissione Ambiente.

- **Procedura d'infrazione:** la Commissione europea ne ha aperta una nei confronti dell'Italia nel marzo 2026 per il mancato invio del PNRE, e una seconda è attesa per il mancato recepimento alla scadenza del 29 maggio 2026.

La direttiva produrrà effetti diretti sui privati solo dopo il recepimento. Fino a quel momento, in compravendite e locazioni si continua a depositare l'APE secondo il modello del D.M. 26 giugno 2015 — con la scala italiana A4–G, la prima pagina già nota, gli indicatori che il certificatore redige da anni.

2. Cosa entra davvero in vigore il 3 giugno 2026

Il **D.M. MASE 28 ottobre 2025**, comunemente chiamato "Decreto Requisiti Minimi 2025", è stato pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5 dicembre 2025**. Con la vacatio di 180 giorni prevista nel testo, entra in vigore il **3 giugno 2026**. È un decreto attuativo del D.Lgs. 192/2005 e **aggiorna il D.M. 26 giugno 2015** (il "Decreto Requisiti Minimi" della scorsa generazione): non sostituisce il modello dell'APE, sostituisce il **metodo con cui si calcola la prestazione energetica** da inserire nell'APE.

La distinzione è la più importante di tutto questo Quaderno: l'APE redatto dopo il 3 giugno avrà lo stesso aspetto grafico di quello redatto il 2 giugno, ma il numero di kWh/(m²·a) e quindi la classe potranno essere diversi sullo stesso edificio, senza che siano stati fatti interventi.

2.1 Le sei novità tecniche del nuovo motore di calcolo

COSA CAMBIA	EFFETTO PRATICO SULL'APE
Ponti termici con ψ lineari puntuali	Le dispersioni attraverso balconi, spigoli, attacchi finestra non si stimano più con una maggiorazione forfettaria (di norma il 5-10% delle dispersioni totali) ma si calcolano puntualmente attraverso le trasmissioni lineiche ψ . Per gli edifici geometricamente articolati (anni '60-'80, con balconi profondi, terrazzi aggettanti, forme irregolari) la quota di dispersioni reali può salire sensibilmente.
Teleriscaldamento: metodo di Carnot	Il calcolo dei fattori di efficienza del teleriscaldamento (e del teleraffrescamento) passa a un metodo basato sul ciclo termodinamico di Carnot. È più aderente al comportamento reale della rete, e in generale più severo dei fattori convenzionali in uso fino al 3 giugno.
UNI/TS 11300 fino alla parte 6	Il rinvio normativo arriva fino alla parte 6 della specifica tecnica, includendo aspetti che prima non rientravano nel perimetro di calcolo della prestazione energetica globale.
Fattori di conversione in energia primaria aggiornati	Si rivedono i coefficienti di conversione dei vettori energetici (gas, elettricità, biomasse, teleriscaldamento) in energia primaria, alla luce del nuovo mix di generazione elettrica nazionale.
Nuovi schemi di verifica per tipologia di intervento	L'Allegato 1 distingue in modo più netto fra nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti di primo livello, ristrutturazioni importanti di secondo livello, riqualificazioni energetiche; ciascuna ha un proprio insieme di verifiche obbligatorie (H'T, trasmissioni opache e trasparenti, ponti termici).
Perimetro esteso	Il decreto include esplicitamente nel perimetro normativo benessere termoigrometrico, sicurezza antincendio, rischio sismico e — soprattutto — l'integrazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici.

Fonte: D.M. MASE 28/10/2025, sintesi tecnica USEC su Allegato 1. Per le formule complete: testo del decreto su Normattiva e UNI/TS 11300 (parti 1-6).

TRE ESEMPI PRATICI – LA CLASSE CHE SCENDE SENZA INTERVENTI

Tre immobili tipici dei tre principali mercati italiani, certificati prima e dopo il 3 giugno 2026. **Nulla cambia fisicamente**: cambia il metro di misura, e l'effetto si trasferisce sul prezzo.

CITTÀ	IMMOBILE	EFFETTO DEL NUOVO MOTORE DI CALCOLO	IMPATTO SUL PREZZO
Roma	80 m ² al 3° piano in condominio anni '70, balcone aggettante su due lati, infissi sostituiti nel 2012, caldaia a condensazione del 2018. APE classe E di maggio 2025.	Calcolo puntuale dei ponti termici sui balconi e fattori di conversione aggiornati: alta probabilità di scivolare in classe F .	Su €2.644/m ² mediano Roma (DATA_MASTER §3.1), il differenziale di sconto mediano fra E (5,88%) ed F (6,01%) cuba ~€280 in più sul rogito.
Milano	70 m ² al 4° piano in condominio anni '60 zona semicentrale, cappotto parziale 2014, finestre doppio vetro, riscaldamento autonomo a metano. APE classe D di settembre 2024.	Rivalutazione dei fattori di conversione e dei ponti termici sull'angolo nord dell'edificio: rischio concreto di passaggio a classe E .	Su €5.078/m ² mediano Milano (DATA_MASTER §3.1), su un appartamento da 70 m ² la sola differenza di sconto fra D e E pesa ~€1.000 in più sul rogito.
Napoli	90 m ² al 2° piano in palazzina anni '80 Vomero/Fuorigrotta, balcone perimetrale su tre lati, doppio vetro 2008, caldaia a metano del 2015. APE classe E di marzo 2025.	Ponti termici lungo il balcone perimetrale e zona climatica C ricalcolata: declassamento a F molto verosimile.	Su €2.250/m ² mediano Napoli (DATA_MASTER §3.1), il delta E→F vale ~€260 in più di sconto sul rogito, in un mercato dove il premium A vs G è il più basso del campione (+14,7%).

In tutti e tre i casi l'immobile non è cambiato: è il metro di misura che è diventato più severo. Il proprietario che non lo sa, scopre la differenza al rogito; il professionista che lo sa, la usa per fissare prezzo e tempi giusti fin dal primo giorno di mercato.

⚠ PER IL TECNICO CERTIFICATORE

Dal 3 giugno 2026 i nuovi APE devono essere redatti applicando il nuovo motore di calcolo. Gli APE depositati prima conservano la propria validità decennale (D.Lgs. 192/2005, art. 6), ma non sono direttamente confrontabili con i successivi. La responsabilità della corretta applicazione delle nuove metodologie è del professionista firmatario: eventuali difformità con lo stato reale dell'immobile possono generare contestazioni in sede di rogito notarile.

3. Il "nuovo APE europeo" che ancora non c'è

Parallelamente al Decreto Requisiti Minimi, la Direttiva (UE) 2024/1275 disegna un APE completamente diverso da quello italiano: una **scala unica europea da A a G** con la classe A riservata agli edifici a emissioni zero e la classe G ai peggiori del parco edilizio nazionale; la possibilità per gli Stati membri di mantenere o introdurre la classe **A0** per i propri edifici a emissioni zero e la classe **A+** per gli edifici a positività carbonica; l'obbligo di riportare in prima pagina indicatori uniformi (energia primaria, energia finale, percentuale di energia rinnovabile in loco, emissioni operative di gas serra) e, dove disponibile, il **GWP del ciclo di vita**.

Per il Quaderno N.15 (marzo 2026) la descrizione di questo nuovo APE era ancora prospettica, in attesa del recepimento. A giugno 2026 resta tale, ma per una ragione diversa: la scadenza UE del 29 maggio è passata e l'Italia non l'ha rispettata.

3.1 Confronto fra il modello APE attuale e quello previsto dalla Direttiva

ELEMENTO	MODELLO ATTUALE (D.M. 26/6/2015)	MODELLO FUTURO (ALLEGATO V DIRETTIVA 2024/1275)
Scala	A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G (10 classi)	Scala unica europea A–G (7 classi); facoltà di mantenere A0 per emissioni zero e A+ per positività carbonica
Definizione classe A	Soglia di energia primaria non rinnovabile	Edificio a emissioni zero (ZEB)
Definizione classe G	Soglia di energia primaria non rinnovabile	Dinamica: peggior 15% del parco edilizio nazionale, ricalcolata periodicamente
Prima pagina	Classe e indicatore di energia primaria	Classe + energia primaria + energia finale + % FER in loco + emissioni operative + GWP del ciclo di vita (se disponibile)
GWP del ciclo di vita	Non previsto	Obbligatorio per nuovi edifici > 1.000 m² dal 1/1/2028; per tutti i nuovi dal 1/1/2030 (Reg. UE 2025/8723)
Validità	10 anni (D.Lgs. 192/2005)	10 anni; per APE inferiore a C, obbligo di contatto con sportello unico di ristrutturazione (allo scadere o dopo 5 anni)
Sportello unico di ristrutturazione	Non previsto	Previsto a livello statale come riferimento per i proprietari
Smart Readiness Indicator	Non previsto	Riportato come informazione opzionale

Fonte: D.M. 26/6/2015 (Linee guida APE); Direttiva (UE) 2024/1275, art. 19 e Allegato V; Regolamento delegato (UE) 2025/8723 del 16/12/2025. Elaborazione USEC.

⚠ AVVERTENZA SULLE NOTIZIE DI STAMPA

Numerose testate, anche specializzate, hanno comunicato dal mese di maggio 2026 che "dal 29 maggio entra in vigore il nuovo APE europeo": è una sintesi formalmente imprecisa. La data del 29 maggio è la scadenza che la Direttiva fissava agli Stati membri per il recepimento, non la data di operatività del nuovo modello sui privati. In Italia il modello dell'APE non è cambiato il 29 maggio e non cambierà il 3 giugno. Cambierà — con vacatio e norme tecniche di transizione — solo quando il legislatore italiano avrà emanato il decreto legislativo di recepimento. Al giugno 2026 nessun atto di rango legislativo è in discussione.

4. Gli APE già rilasciati: validità, scadenze, aggiornamento

La validità dell'APE è regolata dall'**art. 6 del D.Lgs. 192/2005**: dieci anni dalla data di rilascio, a condizione che siano stati rispettati gli obblighi di controllo e manutenzione degli impianti termici previsti dalla normativa di settore (libretto di impianto, rapporto di controllo di efficienza energetica). Il D.M. MASE 28/10/2025 **non incide** sulla validità degli APE già rilasciati: chi ha un APE del 2023 lo userà fino al 2033, anche se nel frattempo il motore di calcolo è cambiato.

Esistono però tre situazioni in cui l'APE va comunque aggiornato indipendentemente dalla data di scadenza:

- **Interventi che modificano la prestazione energetica:** sostituzione del generatore di calore, intervento sull'involucro (cappotto, infissi, copertura), installazione di impianto fotovoltaico con autoconsumo. In questi casi l'APE depositato prima dei lavori non corrisponde più allo stato reale dell'immobile, e va rifatto.
- **Compravendita o nuova locazione:** l'APE deve essere disponibile al momento dell'atto. Se quello in possesso è scaduto, va rifatto. Se è valido ma sai che lo stato reale non corrisponde (es. nuova caldaia non registrata), conviene aggiornarlo prima del rogito.
- **Ristrutturazione importante:** il nuovo Decreto Requisiti Minimi rafforza i casi in cui scatta il regime delle ristrutturazioni importanti di primo o secondo livello, con verifiche di prestazione obbligatorie. L'APE post-intervento si redige con il nuovo motore di calcolo.

PER CHI HA L'APE IN SCADENZA NEL 2026-2027

Un APE rilasciato nel 2017 scade nel 2027. La domanda concreta che il proprietario si pone — *"se rifaccio l'APE adesso col vecchio motore, è meglio?"* — non ha una risposta univoca. Sull'**aspetto formale**, l'APE rilasciato prima del 3 giugno 2026 resta valido dieci anni dalla sua data, anche se nel frattempo le metodologie cambiano. Sull'**aspetto sostanziale**, in una compravendita il notaio e l'acquirente leggono la classe energetica scritta sull'APE in vigore al momento dell'atto: un APE in classe E rilasciato a maggio 2026 e un APE in classe E rilasciato a luglio 2026 valgono allo stesso modo ai fini dell'obbligo di legge. **Quello che cambia** è che il secondo APE è stato redatto con un metro di misura più severo, e quindi è una misura più "vera" della prestazione attuale dell'immobile. Il consiglio operativo è non rifare l'APE solo per anticipare il 3 giugno: rifarlo quando serve, e con il tecnico capire se conviene farlo con o senza interventi correttivi.

5. L'impatto sul mercato: il rischio di declassamento "senza interventi"

La conseguenza più diretta del nuovo motore di calcolo è quella che il proprietario percepisce per primo: la stessa casa, certificata oggi e ricertificata fra un anno, può avere una classe diversa pur senza che siano stati fatti lavori. È un effetto di metodo, non di sostanza, ma sul mercato si scarica sul prezzo. I dati USEC permettono di quantificarlo.

5.1 Il differenziale A vs G era già misurabile prima del 3 giugno

Il database USEC su 26.478 transazioni MLS Listing+ FRIMM 2022-2025 documenta per le cinque città del campione proprietario un premium energetico fra classe A e classe G che varia da **+14,7% a Napoli** a **+89,3% a Palermo**, con Roma a +29,8% e Milano a +17,4% (DATA_MASTER §4.2). La quota di immobili in classe G sul transato nazionale è scesa dal 67% al 59,6% fra il 2022 e il 2025, per effetto della selezione della domanda, non di una riqualificazione massiva. Per la tabella completa per città e per il finding "paradosso geografico" si rinvia al **Quaderno USEC N.15** (marzo 2026) e al White Paper «Il Grande Disallineamento» (febbraio 2026).

NOTA DI REVISIONE DEL QUADERNO N.10

Il Quaderno USEC N.10 (ottobre 2025) indicava un "premio prezzo classe A/B vs F/G del +25%" attribuito a fonte ISTAT/ENEA. Il dato è stato rivisto alla luce delle metriche puntuali per città documentate dal White Paper USEC "Il Grande Disallineamento" (febbraio 2026): il differenziale A vs G non si compone in un valore aggregato unico ma varia per città — da +14,7% a Napoli a +89,3% a Palermo — e dipende dal livello assoluto dei prezzi locali. Il valore "+25%" del N.10 va letto come ordine di grandezza orientativo, non come dato puntuale a fonte istituzionale.

5.2 Cosa cambia dopo il 3 giugno

Il nuovo motore di calcolo penalizza in proporzione gli edifici con tre caratteristiche ricorrenti nel patrimonio italiano: **geometrie articolate** (balconi profondi, terrazzi aggettanti, forme a L o a U), **involucri ad alta superficie disperdente** (rapporto S/V elevato, tipico delle villette unifamiliari e dei piccoli condomini bassi), **impianti centralizzati con vettori energetici penalizzanti** (teleriscaldamento storico, gasolio ancora presente in parte del parco edilizio). Sui condomini più recenti, ben isolati e con impianti efficienti, l'effetto è minore.

Nei mercati dove il livello dei prezzi è più basso — Palermo, Torino — il premium A/G è già oggi il più alto in percentuale (+89% e +73%): il rischio di un ulteriore declassamento al prossimo APE post 3 giugno aumenta la pressione sul valore degli immobili meno efficienti, esattamente nei mercati dove le famiglie hanno minore capacità di assorbire una svalutazione.

IL "BROWN DISCOUNT" PER LE CLASSI INTERMEDIE

Lo sconto mediano USEC per classe energetica (campione validato, 2024-25) mostra un dato contro-intuitivo: **solo le classi A e B hanno un premio di prezzo rispetto alla G** (rispettivamente +41,2% e +14,5%). Le classi C, D, E, F sono prezzate **sotto** la G (rispettivamente -7,7%, -3,1%, -1,4%, -2,7%). Il mercato non sta prezzando la classe in sé: sta prezzando il **costo futuro di riqualificazione** e l'incertezza normativa. Per una classe G molto vissuta l'acquirente sa di dover ristrutturare profondamente e applica uno sconto strutturale; per una classe E "intermedia" l'incertezza è massima e si paga meno. Il nuovo motore di calcolo, declassando una parte delle attuali D ed E, aumenta la quota delle "intermedie incerte". Su questo segmento, prezzo e tempo di vendita sono i due strumenti che il venditore deve usare meglio.

6. Indicazioni operative per profilo

6.1 Per chi vende

- **Verifica subito la validità del tuo APE:** data di rilascio, classe, eventuali interventi successivi non registrati. Se rilasciato prima del 3/6/2026 resta valido per 10 anni, ma se non rispecchia lo stato attuale dell'immobile, l'incoerenza emerge al rogito notarile.
- **Se l'APE è vicino alla scadenza ed il tuo immobile è in classe E o F:** non rifarlo "al volo" prima del 3 giugno solo per anticipare. Chiedi prima al tecnico una **simulazione** con il nuovo motore di calcolo: ti dirà se l'immobile rischia il declassamento e quale intervento minimo lo evita.
- **Allega all'annuncio un preventivo di riqualificazione:** firmato da una ditta qualificata, mostra all'acquirente quanto costa portare l'immobile alla classe superiore. Disinnescia le offerte aggressive basate sull'incertezza. È la pratica già raccomandata nel Quaderno N.15, e diventa ancora più utile dopo il 3 giugno.
- **Calibra il prezzo sui dati USEC della tua città,** non sull'aspettativa. Lo sconto mediano nazionale è 5,98% (DATA_MASTER §2.1) e non è uguale ovunque: Milano 3,05%, Roma 5,62%, Napoli 6,67%, Torino 8,03%, Palermo 9,33%. Per gli immobili in classe F-G, considera che sul tuo immobile il mercato applica un brown discount strutturale che va incorporato nel prezzo di listing.
- **Considera il costo del tempo:** USEC stima che il costo di un immobile invenduto sia compreso fra **400 e 700 euro al mese** (spese di gestione, IMU se non prima casa, illuminazione, manutenzione minima). Tre mesi in più di permanenza per un prezzo troppo alto rispetto alla classe energetica reale non si recuperano in trattativa.

6.2 Per chi compra o investe

- **Chiedi sempre la data esatta di rilascio dell'APE:** serve per capire se è stato calcolato con il vecchio motore o con quello in vigore dal 3 giugno 2026. Sullo stesso edificio la classe può essere diversa.
- **Su un immobile in classe E o F,** considera il **costo di riqualificazione come debito implicito:** USEC stima il costo per portare un appartamento di 80-100 m² al primo target UE fra **10.000 e 50.000 euro**, in funzione della profondità dell'intervento. È un dato che ha senso dedurre dal prezzo di offerta, perché in fase di rivendita futura ti tornerà.

- **Valuta il mutuo green:** secondo CRIF/FABI 2025, il differenziale di tasso fra mutuo green e mutuo standard è compreso fra **20 e 50 punti base** (DATA_MASTER §7.4). Su un mutuo da 150.000 € a 25 anni il risparmio cumulato è fra 4.800 e 11.800 €. Per gli immobili in classe A o B l'effetto sul costo dell'operazione è non trascurabile e l'LTV può salire fino al 90-95%.
- **Sul Conto Termico 3.0** (D.M. MASE 7/8/2025), gli incentivi per la riqualificazione restano disponibili: budget annuo 900 milioni di euro strutturali, incentivo massimo del 65% per i privati, rimborso diretto sul conto corrente per importi fino a 15.000 €. Per le pubbliche amministrazioni l'incentivo arriva al 100% per i Comuni con popolazione **inferiore a 5.000 abitanti** — soglia ridefinita correttamente rispetto a quella indicata in via approssimativa nel Quaderno USEC N.06 (settembre 2025).

6.3 Per l'agente e per il professionista immobiliare

- **Educa il cliente alle tre date:** 29 maggio (scadenza UE non rispettata), 3 giugno (nuovo motore di calcolo), 2028-2030 (GWP nei nuovi edifici). Sono tre piani diversi e la confusione spinge i venditori a decisioni precipitose e gli acquirenti a sopravvalutare il rischio.
- **Inserisci nel mandato l'obbligo di verifica della classe energetica e della data di rilascio dell'APE:** l'art. 1759 c.c. ti chiede di comunicare alle parti le circostanze rilevanti per la sicurezza dell'affare. Dopo il 3 giugno la "data di rilascio dell'APE" diventa una circostanza rilevante, perché il metro di misura è cambiato.
- **Usa i dati USEC come strumento di trattativa:** porta dal venditore il premium energetico per la sua città, la distribuzione degli sconti, lo sconto mediano della classe energetica del suo immobile (DATA_MASTER §4.3). Sono dati che reggono al confronto con il perito o con il commercialista del cliente, e che difendono il tuo prezzo di listing. Per la metodologia di valutazione energetica integrata che USEC ha sviluppato si rinvia al Quaderno N.15 e alla nota tecnica del Report VIP.
- **Aggiorna le clausole del mandato:** dopo il 3 giugno conviene aggiungere una previsione che impegna il venditore a consegnare l'APE con la data di rilascio esplicita e a sostenere il costo di un eventuale APE aggiornato qualora l'attuale risultasse non più aderente.

PARTE II · RIFERIMENTO NORMATIVO

7. Quadro normativo essenziale

ATTO	CONTENUTO RILEVANTE PER IL QUADERNO
Direttiva (UE) 2024/1275 del 24 aprile 2024 (recast EPBD)	Art. 19 e Allegato V: definizione del nuovo modello APE europeo. In vigore dal 28/5/2024, recepimento entro 29/5/2026. Non recepita in Italia alla data del Quaderno.
Regolamento delegato (UE) 2025/8723 del 16 dicembre 2025	Quadro UE per il calcolo del GWP del ciclo di vita degli edifici di nuova costruzione. Obbligo in APE: dal 1/1/2028 per > 1.000 m ² , dal 1/1/2030 per tutti i nuovi.
D.M. MASE 28 ottobre 2025 — "Decreto Requisiti Minimi 2025"	Pubblicato in G.U. n. 283 del 5/12/2025. In vigore dal 3/6/2026. Aggiorna il D.M. 26/6/2015: ψ ponti termici puntuali, metodo di Carnot per teleriscaldamento, UNI/TS 11300 fino a parte 6, perimetro esteso.
D.M. 26 giugno 2015 — "Decreto Requisiti Minimi" e Linee guida APE	Definisce il modello APE attualmente in vigore in Italia (scala A4-G). Resta operativo finché non viene sostituito dal decreto di recepimento della Direttiva 2024/1275.
D.Lgs. 192/2005 , art. 6 e art. 12	Obbligo APE in compravendita e locazione; validità 10 anni; sanzioni per omessa allegazione o dotazione.
D.M. MASE 7 agosto 2025 — Conto Termico 3.0	Budget 900 M€/anno; incentivo massimo 65% privati; 100% per PA di Comuni < 5.000 abitanti.
Legge di Delegazione europea 2025 (AC 2574)	In esame parlamentare. Emendamenti per inserire la delega al recepimento della Direttiva 2024/1275 respinti sia alla Camera sia al Senato.
Procedura d'infrazione Commissione UE c. Italia (marzo 2026)	Aperta per il mancato invio del Piano Nazionale di Ristrutturazione degli Edifici (PNRE) entro il 31/12/2025.

8. Domande frequenti

D. Dal 3 giugno 2026 sono obbligato a rifare l'APE?

R. No. L'APE che hai in mano resta valido per i suoi 10 anni dalla data di rilascio. L'obbligo di rifarlo nasce solo se vendi, affitti, fai una ristrutturazione che modifica la prestazione o sostituisci l'impianto.

D. Il "nuovo APE europeo" entra in vigore il 29 maggio 2026?

R. No, non in Italia. Il 29 maggio è la scadenza UE entro cui l'Italia avrebbe dovuto recepire la Direttiva, ma il decreto legislativo di recepimento non è stato emanato. Il modello APE italiano resta quello del D.M. 26 giugno 2015.

D. Cosa cambia il 3 giugno?

R. Entra in vigore il D.M. MASE 28 ottobre 2025: cambia il **motore di calcolo** della prestazione energetica. La struttura grafica dell'APE non cambia, ma sullo stesso edificio il numero di kWh/(m²·a) — e quindi la classe — può risultare diverso.

D. La mia casa scenderà di classe senza che io abbia fatto nulla?

R. Può succedere, in particolare per edifici degli anni '60-'80, con balconi e geometrie articolate, dove il calcolo puntuale dei ponti termici sostituisce la maggiorazione forfettaria. Il modo per saperlo in anticipo è una simulazione con il tecnico certificatore.

D. Cambierà il valore della mia casa il 3 giugno?

R. Non automaticamente. La classe energetica influenza il prezzo nel momento della trattativa, attraverso l'APE depositato e — soprattutto — la lettura che acquirente e perito ne fanno. Se non vendi, l'effetto resta latente; se vendi, conviene impostare il prezzo sapendo che lo strumento di misura è cambiato.

D. Gli APE già rilasciati continuano a valere?

R. Sì, per dieci anni dalla data di rilascio, a condizione che siano rispettati gli obblighi di controllo e manutenzione dell'impianto termico.

D. Per la compravendita devo allegare un APE redatto col nuovo motore?

R. No. Se l'APE depositato è ancora in corso di validità e l'immobile non ha subito interventi che modifichino la prestazione, va bene quello che hai. Se rifai l'APE dopo il 3 giugno, sarà ovviamente calcolato con il nuovo motore.

D. Il nuovo motore di calcolo mi impone interventi obbligatori?

R. No. Né la Direttiva 2024/1275 (non recepita) né il D.M. 28/10/2025 impongono ai singoli proprietari un obbligo di ristrutturare. Gli obblighi della Direttiva sono in capo agli Stati membri sul parco edilizio aggregato.

D. Mi conviene rifare l'APE prima del 3 giugno per "bloccare" la classe attuale?

R. Non c'è un vantaggio formale a farlo: un APE rilasciato il 2 giugno e uno rilasciato il 4 giugno valgono entrambi 10 anni, e in compravendita il notaio non discrimina. Se il tuo APE attuale è recente e aderente allo stato dell'immobile, non c'è ragione tecnica per anticipare.

Fonti e disclaimer

Fonti istituzionali. Direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 (EUR-Lex, GUUE 8/5/2024); Regolamento delegato (UE) 2025/8723 della Commissione del 16 dicembre 2025 (EUR-Lex); D.M. MASE 28 ottobre 2025 — "Decreto Requisiti Minimi 2025", G.U. n. 283 del 5 dicembre 2025 (Normattiva); D.M. 26 giugno 2015 (Normattiva); D.Lgs. 192/2005 (Normattiva); D.M. MASE 7 agosto 2025 (Conto Termico 3.0); Legge di Delegazione europea 2025 — AC 2574 (dossier parlamentari Camera dei Deputati e Senato della Repubblica); pacchetto procedure d'infrazione Commissione europea, marzo 2026 (sito Commissione UE).

Dati di mercato USEC. White Paper «Il Grande Disallineamento» (febbraio 2026); Analisi MLS «SCONTO 6%» (gennaio 2026); Outlook 2026-2027; Osservatorio Trimestrale N.1 (Q1 2026). I premium energetici per città derivano dal database USEC su 26.478 rilevazioni MLS Listing+ FRIMM 2022-2025. Lo sconto mediano nazionale è 5,98% (campione ampio). Il dato proprietario USEC è cross-validato con ISTAT IPAB sul tasso di crescita aggregato dei prezzi 2022-2024 (+8,9% USEC vs +8,5% ISTAT).

Quaderni USEC collegati. N.15 «Direttiva «Case Green»: Quanto vale davvero la tua casa oggi» (marzo 2026); N.10 «Il Boom delle Case Green dà Slancio al Mercato» (ottobre 2025); N.06 «Guida al Conto Termico 3.0» (settembre 2025); N.26 «Le agenzie immobiliari nel 2026» (giugno 2026); N.23 «Mutui 2026».

Note di coerenza inter-documento. Rispetto al Quaderno N.10, il presente Quaderno rivede il dato "+25% A/B vs F/G" attribuito ad ISTAT/ENEA, rinviando ai premium per città documentati dal White Paper (range +14,7% Napoli ÷ +89,3% Palermo). Rispetto al Quaderno N.06, riporta la soglia corretta del Conto Termico 3.0 per il 100% PA (Comuni < 5.000 abitanti, D.M. MASE 7/8/2025). Rispetto al Quaderno N.15, aggiorna lo stato del recepimento europeo al passaggio della scadenza UE del 29 maggio 2026 e usa la terminologia "recast EPBD"/"Direttiva (UE) 2024/1275" in luogo di "EPBD IV".

Il presente Quaderno ha carattere informativo e non costituisce parere legale, fiscale né consulenza professionale. Le indicazioni vanno verificate sul caso concreto con il tecnico abilitato (certificatore energetico, geometra, architetto, ingegnere) e — per gli aspetti normativi — con il professionista di fiducia. Alcuni dati tecnici del D.M. MASE 28/10/2025 e gli atti applicativi della Direttiva 2024/1275 possono subire variazioni nei prossimi mesi: la lettura del Quaderno è aggiornata al 29 maggio 2026. Riproduzione parziale consentita con citazione obbligatoria: «Quaderno USEC N.27 — Il nuovo APE dal 3 giugno 2026, USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market Hub, 2026».

Il 3 giugno 2026 non entra in vigore il nuovo APE europeo: entra in vigore il nuovo modo di misurarlo. La differenza è tutta qui — e su una compravendita, vale migliaia di euro.

A N A L I S I U S E C