

Classe energetica in affitto: cosa significa e perché importa

Classe energetica in affitto: da A4 a G, cosa cambia su bollette, valore dell'immobile e obblighi del proprietario. Guida per inquilini e locatori.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa significa la classe energetica di un immobile?
2. Come si legge l'APE e quali informazioni contiene?
3. Quali classi energetiche esistono e cosa cambia tra loro?
4. Che impatto ha la classe energetica sulle bollette?
5. Quali sono gli obblighi del proprietario sulla classe energetica?
6. Come controllare la classe energetica prima di affittare?

La **classe energetica** va da A4 a G e incide direttamente sulle bollette: un immobile in classe A consuma molto meno di uno in classe G. L'APE è obbligatorio per legge su ogni annuncio e contratto di affitto.

Cosa significa la classe energetica di un immobile?

La classe energetica è un indicatore che misura l'efficienza di un edificio, cioè quanta energia consuma per riscaldamento, raffrescamento, acqua calda e illuminazione. Va da A4 (massima efficienza) a G (minima). Più alta è la classe, minori sono i consumi e le emissioni.

Questa classificazione è obbligatoria per legge dal 2009 per tutti gli immobili venduti o affittati. L'attestato di certificazione energetica (APE) deve essere redatto da un tecnico abilitato, ha validità di 10 anni e va allegato al contratto di affitto. Un APE assente o scaduto non invalida il contratto, ma il proprietario può incorrere in sanzioni in caso di controllo: gli importi previsti dalla normativa variano indicativamente da qualche migliaio a alcune decine di migliaia di euro, ma vanno sempre verificati e aggiornati sulle fonti ufficiali.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Come si legge l'APE e quali informazioni contiene?

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento che certifica la classe energetica. Si presenta come una scala colorata con frecce che vanno dal verde scuro al rosso. Ogni immobile ha una propria classe e, all'interno della stessa, un indice di prestazione energetica globale espresso in kWh/m² all'anno — il numero che permette di confrontare oggettivamente due immobili.

Oltre alla classe globale, l'APE include:

- il consumo energetico stimato per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda
- la classe energetica invernale ed estiva (alcuni immobili sono efficienti solo in una stagione)
- le emissioni di CO₂ stimate
- le caratteristiche dell'edificio (superficie, anno di costruzione, tipologia di infissi)
- i suggerimenti per migliorare la classe

L'APE è un documento di stima, non una lettura in tempo reale dei consumi.

Cosa contiene l'APE oltre alla classe energetica

- 1 Consumo energetico stimato**
Per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda
- 2 Classe energetica invernale ed estiva**
- 3 Emissioni di CO₂ stimate**
- 4 Caratteristiche dell'edificio**
Superficie, anno di costruzione, tipologia di infissi
- 5 Suggerimenti per migliorare la classe**

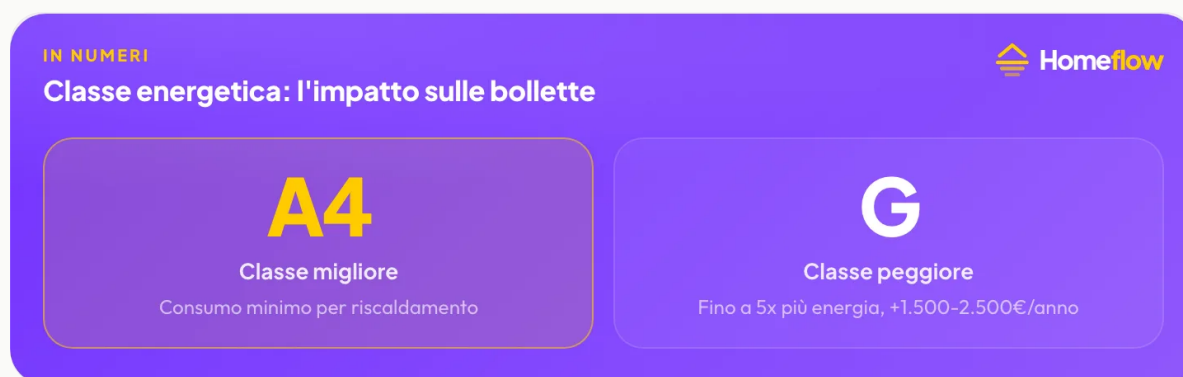
Due inquilini diversi nella stessa casa possono avere bollette diverse perché lo stile di utilizzo conta, ma la classe dà un'indicazione affidabile del potenziale di consumo.

Quali classi energetiche esistono e cosa cambia tra loro?

Le classi vanno da A4 a G. Sul mercato italiano degli affitti, la distribuzione è fortemente polarizzata verso le classi basse: una parte significativa del patrimonio immobiliare italiano è in classe G, una quota minore in F ed E, e solo una frazione in A o B. Le nuove costruzioni e gli immobili ristrutturati di recente tendono ad avere classi più alte (A2, A3, A4).

La differenza pratica tra una classe G e una classe A4 è sostanziale: un appartamento in classe G può consumare da tre a cinque volte più energia dello stesso appartamento in classe A per riscaldamento e raffrescamento. Su una bolletta annuale, la differenza può arrivare a 1.500-2.500 euro tra un'estremo e l'altro.

La normativa europea (Direttiva Case Green) prevede che entro il 2033 tutti gli immobili residenziali dovranno raggiungere almeno la classe E, e successivamente la D. Questo significa che molti immobili oggi in classe F e G dovranno essere ristrutturati nei prossimi anni. Per chi cerca casa in affitto, chiedere la classe energetica non è solo un modo per stimare le bollette: è anche un indicatore di quanto l'immobile sia al passo con le normative future.



Che impatto ha la classe energetica sulle bollette?

La classe energetica influisce direttamente sulla spesa per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda. Un immobile in classe A4 ha un isolamento termico efficace, infissi performanti e impianti efficienti: la spesa energetica annuale si aggira indicativamente sui 500-900 euro per un appartamento medio. Un immobile in classe G, con dispersioni elevate e impianti obsoleti, può arrivare a 2.000-3.500 euro.

A questi costi vanno aggiunti gli elettrodomestici e le utenze indipendenti dal riscaldamento, che non dipendono dalla classe energetica. Il riscaldamento è la voce più variabile: se è autonomo o centralizzato, l'inquilino controlla direttamente i consumi nel primo caso; nel secondo i costi dipendono dall'efficienza dell'intero edificio e dalla ripartizione condominiale.

Va considerato anche il comfort abitativo: un immobile in classe bassa ha pareti fredde d'inverno, spifferi, surriscaldamento estivo e maggiore umidità. La classe energetica non misura solo il costo: misura anche la qualità della vita in quell'appartamento.

Quali sono gli obblighi del proprietario sulla classe energetica?

La normativa prevede che il proprietario sia tenuto, in genere, a:

- dotare l'immobile di APE valido prima di metterlo in affitto
- indicare la classe energetica nell'annuncio pubblicitario (obbligo dal 2012)
- consegnare una copia dell'APE all'inquilino al momento della firma del contratto

Le sanzioni previste dalla normativa per gli annunci senza classe energetica possono variare, indicativamente, tra alcune centinaia e alcune migliaia di euro per ogni immobile pubblicizzato, mentre la mancata consegna dell'APE al contratto può comportare importi più elevati: è sempre opportuno verificare i valori aggiornati sul [sito dell'Agenzia delle Entrate](#) o di altra fonte ufficiale.

CHECKLIST



Obblighi del proprietario sulla classe energetica

- 1 Dotare l'immobile di un APE valido**
Prima di metterlo in affitto
- 2 Indicare la classe energetica nell'annuncio pubblicitario**
Obbligo dal 2012
- 3 Consegnare una copia dell'APE all'inquilino**
Al momento della firma del contratto

L'obbligo di indicare la classe vale per tutti i canali: annunci sui portali immobiliari, inserzioni sui social network, annunci cartacei. Anche i privati che affittano direttamente devono rispettare questa regola. Per l'inquilino, la normativa prevede in genere la possibilità di richiedere l'APE, e farlo prima della visita è un modo per valutare l'abitazione con più informazioni.

Come controllare la classe energetica prima di affittare?

Prima di visitare un appartamento, chiedi la classe energetica. Se l'annuncio non la indica, è un primo segnale di attenzione — leggi anche le [5 domande da fare in visita](#) per non dimenticare nulla. Se il proprietario non ha l'APE, è un problema perché significa che non è mai stato redatto e non potrà consegnartelo al contratto.

L'APE ha validità 10 anni dalla data di emissione, salvo interventi di ristrutturazione che ne cambiano la prestazione. È possibile verificare l'autenticità dell'APE tramite i registri regionali, accessibili online dalle piattaforme delle Regioni.

Per confrontare due immobili, guarda l'indice di prestazione energetica (il numero in kWh/m² anno) e non solo la lettera della classe. Due immobili entrambi in classe E possono avere consumi molto diversi se uno è vicino al limite della D e l'altro al limite della F.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →