

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

APE e conformità catastale: cosa serve per vendere

Per vendere casa servono l'attestato di prestazione energetica (APE), da indicare già nell'annuncio e allegare al rogito, e la conformità catastale, cioè la corrispondenza tra planimetria e stato reale, da dichiarare nell'atto a pena di nullità.

IN BREVE

> Per vendere casa servono l'attestato di prestazione energetica (APE), da indicare già nell'annuncio e allegare al rogito, e la conformità catastale, cioè la corrispondenza tra planimetria e stato reale, da dichiarare nell'atto a pena di nullità. Se la casa non corrisponde, un tecnico aggiorna la planimetria prima del rogito.

10
classi, dalla A4 alla G

10 anni
di validità dell'APE

Nullo
il rogito senza conformità catastale

IN QUESTA GUIDA

01 Cos'è l'APE
02 Quando serve e cosa si rischia
03 Validità e costi
04 Quanto conta la classe energetica
05 Cos'è la conformità catastale
06 Conformità urbanistica
07 Agibilità
08 Il controllo preventivo in cinque passi
09 Esempio di calcolo
10 Domande frequenti

01 Cos'è l'APE

L'attestato di prestazione energetica descrive quanta energia serve alla casa per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda, e la colloca in una delle dieci classi energetiche, dalla A4, la più efficiente, alla G.

Cosa contiene

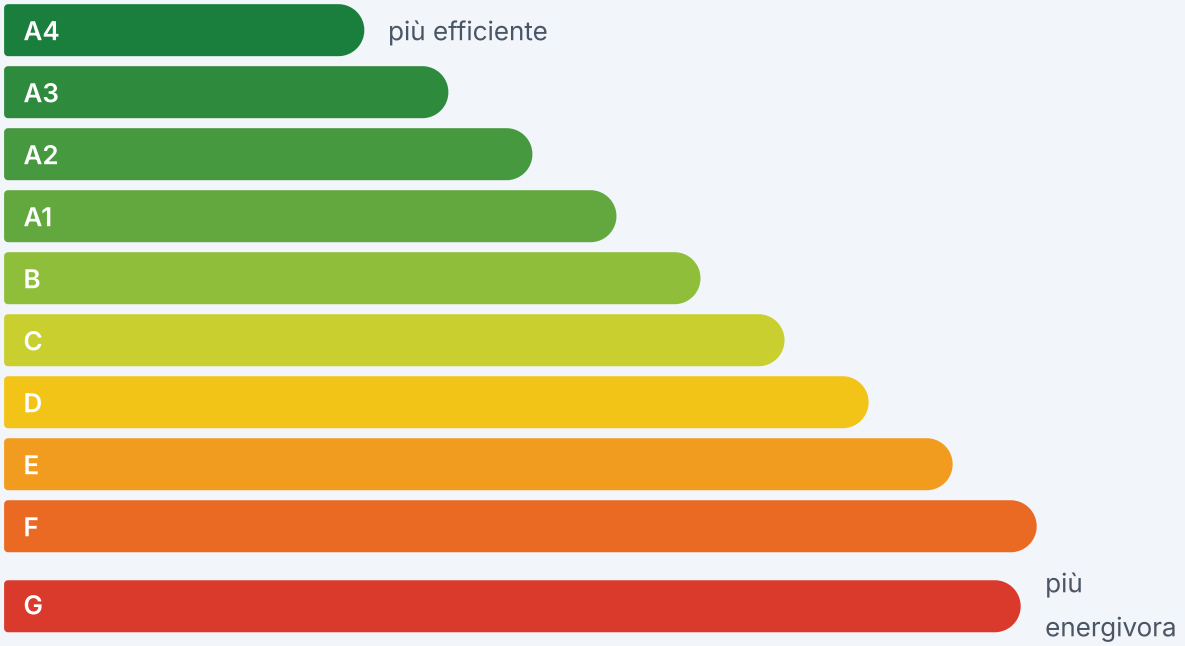
- la classe energetica e l'indice di prestazione energetica globale, in kWh al metro quadro all'anno;
- la prestazione dell'involucro, cioè muri, tetto e infissi, d'estate e d'inverno;
- i dati degli impianti e l'eventuale uso di energia rinnovabile;
- le raccomandazioni: gli interventi che migliorerebbero la classe, con una stima dei benefici.

Chi lo fa e come

Lo redige un tecnico abilitato e indipendente, come un ingegnere, un architetto, un geometra o un perito, dopo un sopralluogo obbligatorio. Gli servono planimetria, dati sugli infissi, libretto dell'impianto di riscaldamento e rapporti di controllo. L'APE viene poi trasmesso al catasto energetico della regione.

INFOGRAFICA

La scala delle classi energetiche



Validità: 10 anni · da indicare nell'annuncio · da allegare al rogito

02 Quando serve e cosa si rischia

L'APE è obbligatorio per vendere e per affittare. In una vendita interviene in tre momenti:

MOMENTO	OBBLIGO	SANZIONE
Annuncio	Indicare classe e indice di prestazione energetica	Da 500 a 3.000 € per il responsabile dell'annuncio
Trattativa	Mettere l'APE a disposizione di chi è interessato	—
Rogito	Consegnarlo a chi compra e allegarlo all'atto	Da 3.000 a 18.000 € per il venditore

Le eccezioni

Alcuni immobili non hanno bisogno dell'APE, per esempio box, cantine e depositi autonomi, ruderi e fabbricati al grezzo. Se hai dubbi, chiedi al notaio.

03 Validità e costi

L'APE vale dieci anni, ma decade prima in due casi:

- se fai lavori che cambiano la prestazione energetica, come nuovi infissi, cappotto o un nuovo impianto;
- se non fai i controlli periodici di efficienza dell'impianto di riscaldamento: l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo alla scadenza del controllo mancato.

Il costo dipende da dimensione della casa, complessità degli impianti e città: per un appartamento si tratta in genere di qualche centinaio di euro. Diffida delle offerte senza sopralluogo: un APE redatto senza visita non è valido.

04 Quanto conta la classe energetica

La classe energetica pesa sempre di più sul prezzo. Una casa efficiente costa meno da scaldare e da rinfrescare, è più confortevole e, per chi compra, rappresenta meno lavori da fare in futuro.

La direttiva europea sulle case green del 2024 chiede agli Stati di ridurre i consumi medi del patrimonio residenziale entro il 2030 e il 2035. Non impone lavori ai singoli proprietari, ma rende la classe energetica un elemento sempre più guardato da acquirenti e banche.

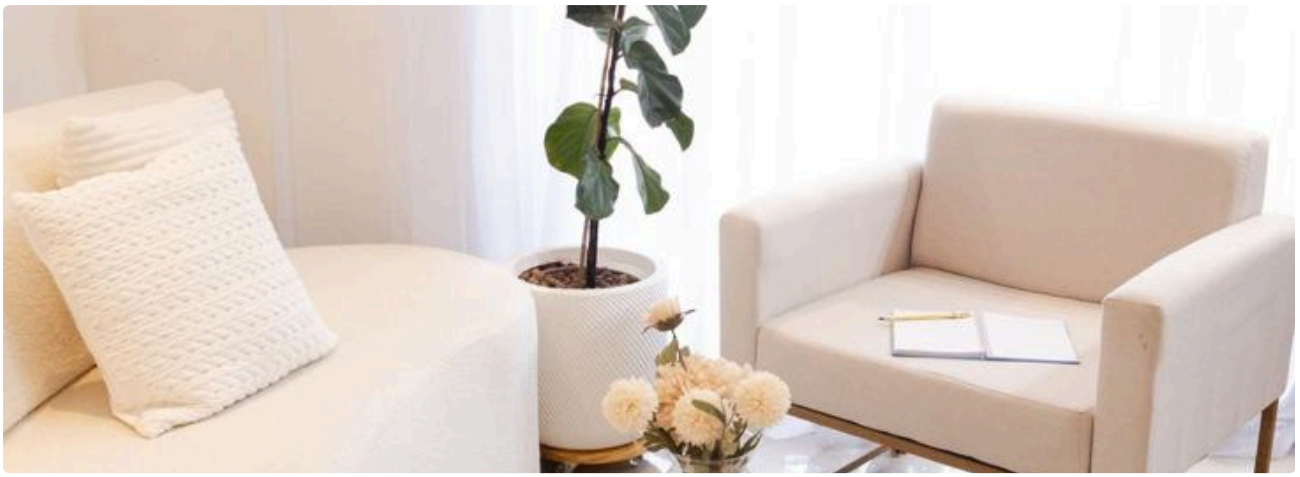
Migliorare la classe prima di vendere?

Dipende dal costo e dal tempo. Gli interventi che spesso fanno salire di classe con un costo contenuto sono la sostituzione della caldaia con un modello più efficiente o con una pompa di calore, le valvole termostatiche e, dove servono, nuovi infissi. Il cappotto termico ha un impatto maggiore ma richiede decisioni condominiali e tempi lunghi. Chiedi al tecnico, insieme all'APE,

quali interventi farebbero salire di classe e quanto costerebbero: a volte conviene farli, a volte conviene tenerne conto nel prezzo.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Una classe bassa non impedisce di vendere bene: conta presentarla con onestà, insieme alle raccomandazioni dell'APE e a una stima dei lavori. Chi compra apprezza sapere da subito cosa lo aspetta.



Una casa efficiente costa meno da vivere: chi compra lo sa.

05 Cos'è la conformità catastale

Al catasto ogni casa è registrata con alcuni dati, come categoria, classe, consistenza e rendita, e con una planimetria. La conformità catastale è la corrispondenza tra questi documenti e la casa reale.

COSA DICE LA LEGGE

Dal 1° luglio 2010, negli atti di vendita il venditore deve dichiarare che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto. In alternativa si allega l'attestazione di un tecnico. Senza questa dichiarazione l'atto è nullo.

Le difformità più comuni

- una parete abbattuta o spostata;
- un bagno o una cucina ricavati in un'altra stanza;
- un balcone chiuso a veranda;
- un soppalco o una mansarda resi abitabili;
- una cantina o un sottotetto uniti alla casa.

Quando serve l'aggiornamento

Le modifiche che cambiano consistenza o rendita, come il numero di vani o la superficie, richiedono un aggiornamento della planimetria. Piccole modifiche interne che non incidono su questi dati, come lo spostamento di una porta interna, in genere non lo richiedono. A decidere è la valutazione di un tecnico.

Come si sistema

Un geometra, un architetto o un ingegnere presenta al catasto una pratica di aggiornamento della planimetria. È una procedura telematica: i tempi sono in genere di pochi giorni. La rendita può cambiare, e con lei IMU e imposte future.

06 Conformità urbanistica

È un controllo diverso dal catasto e spesso più delicato: riguarda la corrispondenza tra la casa e i titoli edilizi depositati in Comune. Una modifica può essere registrata al catasto ma non autorizzata dal Comune: in quel caso la casa è conforme al catasto, ma non dal punto di vista urbanistico.

Cosa dice la legge

Negli atti di vendita vanno indicati gli estremi dei titoli edilizi; per le costruzioni iniziate prima del 1° settembre 1967 si può dichiarare la data di inizio dei lavori. Senza queste indicazioni l'atto è nullo.

Lo stato legittimo e le tolleranze

Lo stato legittimo è la situazione della casa risultante dai titoli. Piccole differenze rientrano nelle tolleranze costruttive: il 2% delle misure in generale e, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, una percentuale più ampia per le case più piccole, fino al 6% sotto i 60 metri quadri, secondo il decreto Salva Casa.

La sanatoria

Le opere fatte senza titolo, o diverse dal titolo, vanno sanate prima della vendita con una pratica in Comune e il pagamento di una sanzione. Il decreto Salva Casa del 2024 ha semplificato la sanatoria delle difformità parziali. Se un intervento non è sanabile, va valutato con il notaio e con un tecnico prima di mettere in vendita.

INFOGRAFICA

Catasto e Comune: due controlli diversi

Conformità catastale

- Planimetria uguale alla casa
- Dichiarata nel rogito, a pena di nullità
- Si sistema con un aggiornamento catastale

Conformità urbanistica

- Casa uguale ai titoli edilizi
- Verifica all'ufficio tecnico del Comune
- Opere senza titolo da sanare

07 Agibilità

L'agibilità attesta che la casa rispetta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico. Oggi si ottiene con una segnalazione certificata presentata in Comune da un tecnico, a fine lavori.

Non è obbligatoria per vendere, ma la sua mancanza va dichiarata nell'atto e può pesare sulla trattativa e sul mutuo di chi compra. Per gli edifici molto vecchi può non esistere: il tecnico valuta quali documenti la sostituiscono.

08 Il controllo preventivo in cinque passi

1. Scarica visura e planimetria catastale dal sito dell'Agenzia delle Entrate.
2. Confronta la planimetria con la casa, stanza per stanza.
3. Chiedi in Comune i titoli edilizi, con una richiesta di accesso agli atti.
4. Fai verificare a un tecnico la conformità catastale e urbanistica e fai redigere l'APE nello stesso sopralluogo.
5. Se emergono difformità, avvia subito le pratiche e tienine conto nei tempi della vendita.

ERRORE DA EVITARE

Scoprire una difformità dopo aver accettato una proposta. Il rogito slitta, l'acquirente si innervosisce e a volte rinuncia, oppure chiede uno sconto. Il controllo preventivo costa poco rispetto a questo rischio.

09 Esempio di calcolo

Costi di vendita e ricavo netto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Prezzo di vendita	€ 250.000
Mutuo residuo da estinguere	€ 0

TI RESTA DOPO IL ROGITO

€ 240.850

Commissione Gromia (3%)	€ 7.500
IVA 22%	€ 1.650
Totale commissione	€ 9.150
Mutuo da estinguere	€ 0

Non comprende APE, eventuali sanatorie, spese condominiali arretrate e tasse sulla plusvalenza.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/costo-vendita-casa

10 Domande frequenti

Quanto costa l'APE?

Dipende da dimensione della casa, impianti e città: per un appartamento in genere qualche centinaio di euro.

Si può vendere una casa non conforme al catasto?

No, finché la planimetria non viene aggiornata: il rogito sarebbe nullo.

L'APE serve anche per affittare?

Sì: va consegnato all'inquilino e indicato nell'annuncio.

Chi paga l'aggiornamento catastale?

Chi vende, perché deve dichiarare la conformità nel rogito. Gli accordi possono essere diversi, ma vanno scritti.

Catasto e Comune sono la stessa cosa?

No. Il catasto registra la casa a fini fiscali; il Comune autorizza le opere edilizie. Una casa deve essere in regola con entrambi.

Quanto dura un APE?

Dieci anni, se non si fanno lavori che cambiano la prestazione energetica e se si eseguono i controlli periodici dell'impianto.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO	EMAIL	SITO
02 8717 8156	support@gromia.com	gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.