

NOVITÀ LEGISLATIVE SUGLI EDIFICI

Roberto Nidasio – Funzionario Tecnico CTI

Introduzione

In questi ultimi mesi sono stati pubblicati due importanti provvedimenti legislativi per quanto riguarda l'efficienza energetica degli edifici.

Il giorno 5 dicembre 2025 è stato infatti pubblicato, sul numero 283 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, il Decreto Ministeriale del 28 ottobre 2025 "Aggiornamento del decreto 26 giugno 2015, recante «Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici»".

Tale provvedimento, cosiddetto "Requisiti Minimi", in pratica riporta tutte le verifiche di legge e i requisiti energetici per edifici nuovi ed edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni. E questo nuovo Decreto di

ottobre 2025 va ad aggiornare il relativo decreto di giugno 2015.

Ma le novità non finiscono qui: a inizio 2026, e più precisamente il 20 gennaio 2026, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.Lgs. 5 del 2026 "Attuazione della direttiva (UE) 2023/2413 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 ottobre 2023, che modifica la direttiva (UE) 2018/2001, il regolamento (UE) 2018/1999 e la direttiva n. 98/70/CE per quanto riguarda la promozione dell'energia da fonti rinnovabili e che abroga la direttiva (UE) 2015/652 del Consiglio".

Questo provvedimento costituisce quindi il recepimento nazionale della cosiddetta Direttiva RED III sulle fonti energetiche rinnovabili. Pur non essendo un Decreto incentrato sugli edifici, lo citiamo poiché il suo Allegato 3 contiene importanti prescrizioni in termini di obblighi di installazione di rinnovabili proprio sugli edifici, sia nuovi sia esistenti.

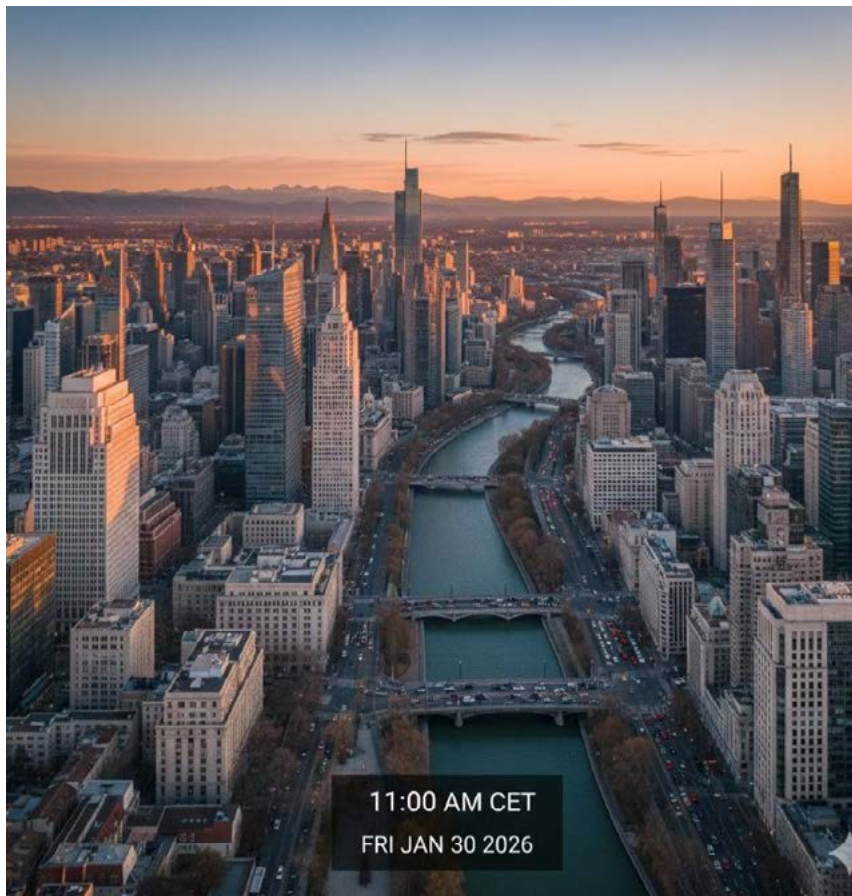
In questo Dossier, cercheremo quindi di fornire una panoramica delle ultime novità legislative, concentrandoci in particolare sul decreto Requisiti Minimi, ma senza trascurare l'Allegato 3 del D.Lgs. 5/2026.

Il nuovo DM Requisiti Minimi

Prima di addentrarci a illustrare le novità tecniche di questo nuovo decreto, qualche doverosa premessa per inquadrare il contesto nel quale si inserisce il nuovo provvedimento e per chiarire gli obiettivi di questo aggiornamento legislativo.

Un primo punto importante da chiarire è che questo decreto è un attuativo del D.Lgs. 192/05 e fornisce piena attuazione al D.Lgs. n. 48/2020 (il quale recepisce la cosiddetta EPBD III, cioè la Direttiva 844/2018/UE); non è quindi un Decreto di recepimento della nuova Direttiva EPBD IV. Per il recepimento di quest'ultima, ovvero della cosiddetta Direttiva "case green", occorrerà attendere un decreto legislativo di revisione del D.Lgs. 192/05 (e s.m.i.) e, a seguire, i relativi attuativi.

Un secondo punto da evidenziare è che il nuovo Decreto del 28 ottobre 2025 va a revisionare uno dei tre Decreti Ministeriali del 26 giugno 2015, cioè, come detto, quello sui requisiti minimi. Gli altri due decreti, cioè quello contenente le linee guida APE e quello relativo alle relazioni tecniche, non sono stati revisionati (rimangono in vigore le versioni 2015, senza alcuna modifica).





Obiettivi del nuovo decreto ministeriale

Detto ciò, illustriamo brevemente i principali obiettivi di questo aggiornamento legislativo. Oltre a recepire pienamente la Direttiva 844/2018/UE, il nuovo decreto:

1. recepisce le varie FAQ (Frequently Asked Questions), cioè i chiarimenti che in questi anni sono stati ufficialmente forniti in merito ai requisiti minimi e alle verifiche di legge;
2. revisiona e migliora specifici passaggi del decreto, relativi ad alcune verifiche che risultavano difficoltose da rispettare in alcune situazioni;
3. aggiorna altre verifiche e obblighi, in funzione dei regolamenti europei che in questi anni sono stati pubblicati e aggiornati.

Il recepimento delle FAQ

Per quanto concerne il recepimento delle FAQ, ricordiamo che finora sono state pubblicate tre serie di chiarimenti (a ottobre 2015, agosto 2016 e dicembre 2018). I documenti contenenti questi chiarimenti sono tuttora disponibili e scaricabili dal sito del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE). Le varie FAQ rilasciate, in realtà, non riguardavano solo il Decreto Requisiti Minimi, bensì anche gli altri provvedimenti legislativi sull'efficienza energetica degli edifici.

Come è facile intuire, quindi, il nuovo decreto di ottobre 2025 recepisce solo le FAQ relative al DM Requisiti Minimi. Le varie FAQ relative agli altri decreti legislativi e ministeriali rimangono quindi inalterate. Per evitare confusione, è probabile che, prima dell'entrata in vigore del nuovo provvedimento (3 giugno 2026), tali documenti con i chiarimenti verranno revisionati, stralciando le FAQ recepite e mantenendo in vita solo quelle effettivamente ancora valide.

Novità sui ponti termici

Passiamo ora all'esame delle novità tecniche introdotte dal decreto di

ottobre 2025. Iniziamo con l'illustrare le novità che riguardano i ponti termici, evidenziando le differenze rispetto all'approccio del decreto 2015.

In questo nuovo decreto, in pratica, sono stati introdotti quelli che potremmo definire "ponti termici di riferimento". Più nel dettaglio, sono stati forniti dei valori di trasmittanza lineare di diversi ponti termici, con lo scopo di andare a caratterizzare meglio alcune verifiche e definire i limiti in maniera più precisa e puntuale.

L'approccio e l'utilizzo di tali valori di riferimento per i ponti termici sono differenziati per tipologia di intervento:

- Nuove costruzioni e ristrutturazioni importanti di primo livello: i valori servono a completare l'edificio di riferimento, senza verifiche puntuali sulle strutture. Ricordiamo che in questi casi i parametri dell'involucro che devono essere verificati sono: $H't$, l'area solare equivalente e il fabbisogno di energia termica utile ideale per riscaldamento e raffrescamento.
- Ristrutturazioni importanti di secondo livello: in questo caso, i ponti termici influenzano direttamente la verifica delle trasmittanze, che devono essere calcolate e verificate includendo l'effetto dei ponti stessi.
- Riqualificazioni energetiche: in questi interventi, per semplicità, i ponti termici non entrano in gioco. Trattandosi di interventi minori sull'involucro, sono da verificarsi le sole trasmittanze in sezione corrente.

Considerando le diverse tipologie di intervento e finalità delle verifiche, si possono notare anche differenze nelle tipologie di ponti termici di riferimento considerati. Per nuove costruzioni e ristrutturazioni importanti di primo livello, si considerano solo i ponti termici ineliminabili, calcolati ipotizzando un isolamento esterno. Per le ristrutturazioni importanti di secondo livello, il calcolo è più flessibile e include diversi scenari (isolamento interno o in intercapedine).

I valori di trasmittanza forniti sono chiaramente differenziati per zona climatica. Precisiamo che tali valori sono stati determinati con metodi a elementi finiti, tenendo conto di livelli di isolamento compatibili con i requisiti e i limiti di trasmittanza in sezione corrente.

Perché il legislatore ha ritenuto opportuno questo tipo di approccio riguardo i ponti termici? In questi anni di applicazione del decreto 2015 si è maturata la consapevolezza che in un immobile, soprattutto se esistente, la correzione totale dei ponti termici è spesso tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile. Il legislatore ha quindi adottato un approccio più pragmatico, cercando di favorire un miglioramento energetico parziale piuttosto che scoraggiare del tutto l'intervento.

Novità sul parametro $H't$

Il parametro $H't$ (coefficiente medio globale di scambio termico) può essere visto come una sorta di trasmittanza media globale dell'involucro. Infatti, dimensionalmente è identico alla trasmittanza, essendo espresso in $[W/m^2K]$. È una trasmittanza "globale" poiché include nel calcolo elementi opachi, elementi trasparenti e ponti termici.

Come più volte illustrato, il suo ruolo nel quadro delle verifiche di legge è soprattutto sinergico rispetto ai limiti sugli indici di prestazione energetica calcolati con l'edificio di riferimento. Tale verifica è funzionale, quindi, soprattutto per edifici nuovi. Per gli edifici esistenti,

in effetti, tale verifica può creare, in alcuni casi, qualche problema. Nelle ristrutturazioni, infatti, la presenza di ampie superfici vetrate potrebbe rendere il rispetto dei limiti quasi impossibile, data la natura meno performante, in termini di trasmittanza termica, del vetro rispetto alle pareti opache.

Per risolvere questa criticità, il legislatore ha quindi adottato due strategie:

- ristrutturazioni importanti di secondo livello: la verifica di $H't$ è stata eliminata. Restano valide le sole verifiche sulle trasmittanze dei singoli componenti.
- ristrutturazioni importanti di primo livello: il valore limite di $H't$ non è più fisso ma diventa dinamico, variando in base alla zona climatica e, soprattutto, alla percentuale di superficie vetrata dell'edificio.

Il legislatore ha quindi così voluto superare le rigidità che penalizzano gli edifici esistenti. Sugli edifici nuovi, invece, nessun cambiamento di approccio.

Infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici

Come abbiamo detto in apertura, il Decreto 28 ottobre 2025 fornisce piena attuazione alla Direttiva 844/2018/UE. Una delle novità introdotte in tale operazione di recepimento è l'introduzione di requisiti e prescrizioni per l'integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici. Tali obblighi riguardano ovviamente solo gli edifici dotati di parcheggi e sono distinti per il settore non residenziale e quello residenziale.

Per gli edifici non residenziali, è previsto l'obbligo di installazione di un certo numero di punti di ricarica a seconda del numero di posti auto e del fatto che si tratti:

- di una nuova costruzione o di una ristrutturazione di un edificio esistente;
- di un edificio con parcheggio ad accesso pubblico o privato.

Ma non solo: entro il 1° gennaio 2030 sono anche previsti obblighi

per tutti gli edifici non residenziali esistenti, anche se non sottoposti a ristrutturazione.

Gli obblighi sono declinati in funzione della tipologia di ricarica:

- Tipologia A: potenza nominale maggiore o uguale a 7,4 kW e con almeno 32 A per ogni singola fase;
- Tipologia B: corrente continua con potenza nominale maggiore o uguale a 50 kW.

È anche prevista una sorta di flessibilità, declinata attraverso delle "equivalenze". Gli obblighi previsti si intendono infatti assolti anche qualora:

- in luogo di 10 punti di ricarica di Tipologia A venga installato un sistema di carica di Tipologia B;
- in luogo di 2 sistemi di Tipologia B venga installato un sistema di carica ultraveloce con potenza almeno pari o superiore a 150 kW;
- in luogo di 4 sistemi di Tipologia B venga installato un sistema di carica ultraveloce con potenza almeno pari o superiore a 350 kW;
- solo per edifici con posti auto ad accesso privato: in luogo di un sistema di carica di Tipologia B vengano installati 10 punti di ricarica di Tipologia A.

In altre parole, punti di ricarica più veloci possono sostituire un maggior numero di punti di ricarica più lenti.

Per gli edifici residenziali, invece, è previsto solo l'obbligo di predisposizione all'installazione di punti di ricarica (canalizzazioni per l'impianto elettrico mediante tubi corrugati) per parcheggi con un numero di posti auto maggiore di dieci.

Tutte le infrastrutture e le canalizzazioni devono essere realizzate nel rispetto delle normative vigenti in materia di impianti elettrici civili.

Altre novità del nuovo DM Requisiti Minimi

La revisione del Decreto Requisiti Minimi ha anche portato a una serie di aggiornamenti, forse meno sostanziali, ma comunque importanti e significativi per alcuni specifici stakeholder. Di seguito una sintesi delle principali:

- Obbligo dotazione sistemi BACS: entro 180 giorni dalla pubblicazione del presente decreto gli edifici non residenziali dotati di impianti termici con potenza nominale superiore a 290 kW devono essere dotati di sistemi di automazione e regolazione degli edifici (BACS) di classe di efficienza B o superiore, come definita dalla norma UNI EN ISO 52120-1 e successive modifiche o integrazioni, a condizione che la loro installazione sia tecnicamente realizzabile e garantisca, al netto di qualunque incentivo o beneficio fiscale, un tempo di ritorno semplice inferiore a 6 anni. La mancata installazione di tali sistemi per effetto delle condizioni suddette è debitamente motivata dal progettista.
- Fattori di allocazione per calcolo energia primaria teleriscaldamento: negli impianti di teleriscaldamento utilizzanti sistemi cogenerativi, il fattore di conversione dell'energia termica prodotta da cogenerazione è calcolato sulla base di bilanci annui e norme tecniche applicabili facendo riferimento al metodo di allocazione cosiddetto "di Carnot".
- Requisiti per pompe di calore e macchine frigorifere: per le pompe di calore e macchine frigorifere, in relazione al tipo di macchina, sono rispettati i requisiti minimi specificati nei rela-





tivi regolamenti di prodotto emanati nel contesto della direttiva 2009/125/CE e del Regolamento (UE) 2017/1369. La prestazione delle apparecchiature deve essere dichiarata e garantita dal costruttore della pompa di calore sulla base di prove effettuate in conformità ai regolamenti sopra citati e alle norme tecniche applicabili. Nel nuovo DM non sono quindi più riportati limiti in termini di COP e EER puntuali, ma si fa riferimento all'efficienza media stagionale (di cui ai regolamenti Ecodesign).

L'Allegato 3 del Decreto sulle Rinnovabili

Come anticipato, inseriamo in questo Dossier, che è in gran parte dedicato al nuovo DM Requisiti Minimi, anche un breve accenno al nuovissimo Decreto sulle fonti energetiche rinnovabili ed in particolare al suo Allegato 3, che parla di edifici.

Infatti, quest'ultimo decreto dice che gli edifici di nuova costruzione, gli edifici esistenti oggetto di ristrutturazioni importanti e gli edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione dell'impianto termico sono progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il rispetto di determinati requisiti.

Notiamo quindi un'importante novità rispetto al precedente D.Lgs. 199 del 2021: le rinnovabili sono previste anche in caso di ristrutturazioni importanti. Più nel dettaglio:

- nel caso di edifici di nuova costruzione: copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;
- nel caso di edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti di primo livello: copertura del 40% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 40% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;

- nel caso di edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti di secondo livello: copertura del 15% della somma dei consumi previsti per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;
- nel caso di edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione dell'impianto termico: copertura del 15% della somma dei consumi previsti per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

Per gli edifici pubblici gli obblighi percentuali sono maggiorati di ulteriori 5 punti percentuali.

Permangono anche una serie di esoneri:

- gli edifici allacciati a una rete di teleriscaldamento o teleraffrescamento qualora questa riesca a coprire l'intero fabbisogno di climatizzazione invernale o estiva;
- gli edifici destinati a soddisfare esigenze temporanee, e comunque da rimuovere entro 24 mesi dall'ultimazione dei lavori (per beneficiare dell'esonero, però, il titolo abilitativo pertinente deve contenere l'indicazione sulla temporaneità del manufatto e i termini per la sua rimozione);
- gli edifici pubblici posti nelle disponibilità dei corpi armati, qualora la loro applicazione si scontri con la natura stessa di tali immobili o con la loro destinazione d'uso.

Solo per le ristrutturazioni di primo livello e per le nuove costruzioni, se non si riesce ad ottemperare all'obbligo di integrazione delle rinnovabili, è necessario ottenere un valore di energia primaria non rinnovabile, calcolato per la somma dei servizi di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria, inferiore al valore di energia primaria non rinnovabile limite calcolato in relazione ai servizi effettivamente presenti nell'edificio di progetto.

Tra le altre novità segnaliamo quella che riguarda il discorso dell'effetto Joule: gli obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica, la quale alimenti, a sua volta, dispositivi per la produzione di calore con effetto Joule, fatta eccezione per le unità immobiliari con classificazione energetica B o superiore.

Nel caso sia impossibile tecnicamente o economicamente assolvere ai nuovi obblighi, il professionista tecnico deve indicare nella relazione tecnica "ex legge 10" la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Se la relazione non è dovuta, il progettista dimostra l'impossibilità di osservare le prescrizioni normative in una comunicazione al Comune. Saranno i Comuni a individuare le modalità per la trasmissione di tali informazioni.

Conclusioni

In conclusione, ricordiamo che il nuovo Decreto Requisiti Minimi del 28 ottobre 2025 entrerà in vigore 180 giorni dopo la sua pubblicazione. La pubblicazione è avvenuta il giorno 5 dicembre 2025, quindi il nuovo Decreto entrerà in vigore il giorno 3 giugno 2026. Fino al 2 giugno 2026 continueranno ad applicarsi i requisiti previsti dal DM 26 giugno 2015. Tutte le istanze per il rilascio di titoli abilitativi (permessi di costruire, SCIA, ecc.) presentate dal 3 giugno 2026 in poi dovranno obbligatoriamente rispettare i nuovi requisiti minimi. Vi è, quindi, un congruo tempo per leggersi il nuovo provvedimento, aggiornare i propri programmi di calcolo e fare in modo che il passaggio alle nuove verifiche possa avvenire senza intoppi e disagi.