Nuovi requisiti mini prestazioni energetiche edifici

12 Dicembre 2025

È stato pubblicato il D.M. 28/10/2025 (sulla Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5 dicembre 2025, vedi allegato) che aggiorna il precedente D.M. 26/06/2015 sull'applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, la definizione delle prescrizioni e dei **requisiti minimi degli edifici**.

Le nuove regole entreranno **in vigore dal 3 giugno 2026** cioè 180 giorni dopo la pubblicazione del decreto, mentre fino al 2 giugno 2026 si continueranno a seguire le regole del precedente D.M. 26/06/2015.

Con il nuovo D.M. 28/10/2025 sono integralmente sostituiti:

- l'Allegato 1 sui **criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici**;
- l'Allegato 2 sulle norme tecniche di riferimento per il **calcolo della prestazione energetica degli edifici**.

Di seguito le principali novità introdotte dal nuovo Decreto Requisiti Minimi 2025.

Estese le verifiche sui ponti termici

Il D.M. 28/10/2025 prevede nuove e più severe verifiche sui ponti termici nel calcolo energetico, includendoli anche nell'edificio di riferimento che non li contemplava.

Tale misura ha un impatto significativo sull'APE (perché cambia la definizione della scala delle classi e quindi potenzialmente può cambiare la classe energetica dell'edificio) e sulle verifiche Legge 10 perché c'è un differente edificio target con cui confrontarsi per affrontare le verifiche di legge.

Superfici lorde come base di calcolo

Una delle specifiche introdotte dal nuovo Decreto Requisiti Minimi 2025, destinata a influenzare trasversalmente le verifiche relative a tutte le tipologie di intervento edilizio, nonché la caratterizzazione dell'edificio di riferimento, è l'indicazione dell'utilizzo delle superfici lorde come base di calcolo.

Sempre con riferimento alla definizione dell'edificio di riferimento, viene precisato che i valori di trasmittanza termica delle strutture a contatto con il terreno devono già includere l'effetto termico del terreno stesso.

L'adozione delle superfici lorde e l'inclusione dei ponti termici comporta una revisione significativa dei limiti prestazionali da rispettare, determinando un impatto diretto e sostanziale sui risultati di verifica

e sull’approccio progettuale.

Nuovi obblighi di integrazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici

Il D.M. 26/10/2025 introduce requisiti dettagliati per l’installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, applicabili a edifici di nuova costruzione, ristrutturazioni importanti e, in alcuni casi, a tutti gli edifici esistenti non residenziali dotati di posti auto.

Vengono definite prescrizioni e quantità minime dei punti di ricarica per gli edifici non residenziali con parcheggi ad accesso pubblico e privato e inoltre sono specificati gli obblighi di realizzazione delle infrastrutture di canalizzazione per un numero minimo di posti auto a seconda delle tipologie di edifici.

Ridefinizione delle casistiche per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopra elevazione

Sono assimilati alla nuova costruzione i casi di recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati o i casi di cambio di destinazione d’uso (ad esempio recupero sottotetti, depositi, magazzini), se la nuova porzione supera le soglie del 15% del volume esistente o 500 m^3.

Viene specificato, inoltre, che se l’ampliamento è inferiore o uguale al 15% / 500 m^3, esso non è assimilato a nuova costruzione, ma deve rispettare i requisiti previsti per le ristrutturazioni importanti o per le riqualificazioni energetiche (a seconda dell’incidenza sulla superficie disperdente).

Viene introdotta la valutazione del volume dell’ampliamento in base alla presenza di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, chiarendo che il semplice cambio di destinazione d’uso non è assimilabile a nuova costruzione, a meno che non si effettuino interventi che ricadano nelle casistiche del decreto.

Modifiche alla verifica di trasmittanza

Per la relazione tecnica Ex Legge 10 nel caso di ristrutturazione di secondo livello cambia il limite di trasmittanza da garantire e nel calcolo del valore limite si deve tenere conto dei ponti termici presenti.

Viene introdotto il concetto di trasmittanza termica in sezione corrente e nel caso di riqualificazione la verifica della trasmittanza termica media deve essere eseguita per le superfici oggetto dell’intervento senza tenere conto dell’effetto dei ponti termici. Quest’ultimo aspetto semplifica notevolmente il lavoro di verifica dei tecnici.

Revisione delle verifiche sul parametro H’t per gli involucri ampiamente vetrati

H’t è il coefficiente medio globale di scambio termico dell’involucro. Se il valore limite del coefficiente presenta valori bassi, in caso di ampie superfici vetrate, ad esempio, risulta di difficile verifica.

Il Nuovo Decreto Requisiti Minimi 2025, per le ristrutturazioni di secondo livello, semplifica il progetto

degli involucri ampiamente vetrati eliminando la verifica del parametro.

Per le ristrutturazioni importanti di primo livello è stata rivisto il limite in relazione alla percentuale di involucro trasparente e alla zona climatica. Per gli edifici di nuova costruzione la verifica è stata mantenuta così come nell'attuale versione del decreto.

Cogenerazione e Teleriscaldamento: nuovo metodo di calcolo

Il nuovo Decreto introduce un metodo per il calcolo dei fattori di conversione in energia primaria dell'energia consegnata da reti di teleriscaldamento il cui impatto influisce sulla classificazione energetica degli edifici. Il metodo consente di determinare il combustibile effettivamente utilizzato per la produzione di calore.

Aggiornamenti dei requisiti minimi con ulteriori indicazioni su benessere termo-igrometrico, antincendio e sicurezza

Per i nuovi edifici e gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, i nuovi requisiti minimi forniscono indicazioni per tenere conto in maniera opportuna del benessere termo-igrometrico degli ambienti interni, della sicurezza antincendio e sismica.

In fase di progettazione si dovrà tenere conto della fattibilità tecnica, funzionale, ambientale ed economica dei sistemi alternativi ad alta efficienza, se disponibili.

Nuovi obblighi per BACS e regolazione temperatura

Gli edifici non residenziali esistenti, con impianti termici di potenza superiore a 290 kW, devono essere dotati di BACS (cioè di sistemi di automazione e controllo degli impianti di riscaldamento, ventilazione, illuminazione, ecc…) di Classe B o superiore (UNI EN ISO 52120-1), purché il tempo di ritorno semplice (SPBT) sia inferiore a 6 anni.

Il nuovo Decreto prevede anche l'obbligo di installazione di dispositivi autoregolanti per la temperatura in ogni vano in caso di sostituzione del generatore, sempre se il tempo di ritorno semplice (SPBT) è inferiore a 6 anni.

Obblighi di redazione della Relazione Tecnica

Viene chiarito, in merito all'obbligo di redazione, che la sostituzione di una caldaia tradizionale a gas con una a condensazione a gas non costituisce cambio di tipologia di generatore.

Viene prevista la possibilità di redigere una relazione tecnica parziale o sostituibile dalla dichiarazione dell'impresa e dalla marcatura CE del fabbricante (in determinate condizioni) per gli interventi di riqualificazione energetica che prevedono la sola sostituzione dei serramenti.

Ascensori conteggiabili fra i consumi di energia elettrica prodotta con fonti rinnovabili per

il settore non residenziale

Viene precisato che l’energia elettrica prodotta da fonte rinnovabile in situ (per esempio, fotovoltaico) può essere conteggiata, nel settore non residenziale, fino a copertura anche dei consumi non solo per l’illuminazione ma anche per il servizio di trasporto di persone e cose negli edifici (ascensori, scale mobili e assimilabili).

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al testo del **D.M. 28/10/2025**.

Allegati

dm-28-10-2025-requisiti-minimi_energetici-edifici
Apri