Fonti rinnovabili negli edifici

29 Gennaio 2026

Dal 4 febbraio 2026 entrerà in vigore il **D.Lgs. 9 gennaio 2026, n. 5** di recepineto della **Direttiva RED III** (*Renewable Energy Directive III*).

Con riferimento al nostro settore, fra le novità più rilevanti segnaliamo quelle relative agli **obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici** (articolo 29, disposizioni di modifica dell'Allegato III del precedente D.Lgs. n. 199/2021) che saranno **applicabili agli interventi la cui richiesta di titolo edilizio sia presentata** a partire da 180 giorni dopo l'entrata in vigore del nuovo decreto, quindi **dal 3 agosto 2026**.

Di seguito l'analisi sugli obblighi presenti e futuri previsti.

Situazione fino ad oggi

L'Allegato III stabilisce gli obblighi di utilizzo di impianti a fonti rinnovabili per gli **edifici nuovi** e per quelli **sottoposti a ristrutturazioni rilevanti** ai sensi del D.Lgs. n. 28/2011.

Per "*edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante*" si intende, come da definizione, un edificio esistente avente superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, oppure un edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria.

In entrambi i casi, gli edifici devono garantire, tramite il ricorso a impianti a fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura:

- del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria;
- del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

È inoltre stabilita, tramite formula, una soglia minima per la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze.

Per gli edifici pubblici, le soglie relative ai consumi sono elevate al 65% e gli obblighi sulla potenza elettrica degli impianti sono incrementati del 10%.

È comunque prevista una **deroga** agli obblighi di copertura dei consumi tramite fonti rinnovabili, nei casi in cui sia dimostrata l'**impossibilità tecnica** dell'intervento. In tal caso, è obbligatorio ottenere un valore di energia primaria non rinnovabile, calcolato per la somma dei servizi di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva e produzione di acqua calda sanitaria, inferiore al valore di energia primaria non rinnovabile limite, definito secondo la modalità specificata di seguito nello stesso paragrafo.

Situazione futura

Il nuovo D.Lgs. n. 5/2026 allinea il campo di applicazione al decreto ministeriale “requisiti minimi” del 26 giugno 2015, riferendosi agli edifici di **nuova costruzione**, agli edifici esistenti sottoposti a **ristrutturazioni importanti**, sia di primo che di secondo livello, nonché agli edifici oggetto di interventi di **ristrutturazione dell’impianto termico**.

In questi casi, vengono ridefinite alcune percentuali minime di copertura dei consumi energetici con le fonti rinnovabili, differenziate in base alla tipologia di intervento:

Edifici nuovi

- 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria;
- 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

Ristrutturazioni importanti di primo livello

- 40% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria;
- 40% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

La “*ristrutturazione importante di primo livello”* che, oltre a interessare l’involucro edilizio con un’incidenza superiore al **50% della superficie disperdente lorda complessiva** dell’edificio, comprende **anche** la ristrutturazione dell’impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva.

Ristrutturazioni importanti di secondo livello e ristrutturazioni dell’impianto termico

- 15% della somma dei consumi previsti per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (la produzione di acqua calda sanitaria qui non è considerata).

Le “*ristrutturazioni importanti di secondo livello”* interessano l’involucro edilizio con un’incidenza superiore al **25% della superficie disperdente lorda complessiva** dell’edificio e **può** interessare l’impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva.

Per “*ristrutturazioni dell’impianto termico”* si intendono l’insieme di opere che comportano la modifica sostanziale **sia dei sistemi di produzione che dei sistemi di distribuzione e/o emissione del calore.**

Solo per gli edifici in classe energetica B o superiore, tali obblighi potranno anche essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica, la quale alimenti, a sua volta, dispositivi per la produzione di calore.

Riguardo alla potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all’interno dell’edificio o nelle relative pertinenze, la formula di calcolo non cambia rispetto a oggi.

Per gli edifici pubblici, gli obblighi di cui sopra sono maggiorati del 5% e gli obblighi relativi alla potenza elettrica sono incrementati del 10%.

Inoltre, il nuovo decreto introduce una **deroga** agli obblighi di copertura dei consumi tramite fonti rinnovabili, non solo a causa dell’impossibilità tecnica, ma anche dimostrando la **non convenienza**

economica, a cura del progettista nella relazione di cui all'articolo 8, comma 1, del D.Lgs. 4 agosto 2005, n. 192.

In tal caso, negli edifici nuovi e in quelli sottoposti a ristrutturazione di primo livello è richiesto di ottenere un valore di energia primaria non rinnovabile, calcolato per la somma dei servizi di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva e produzione di acqua calda sanitaria, inferiore al valore di energia primaria non rinnovabile limite, definito secondo la modalità specificata di seguito nello stesso paragrafo.

Confronto

Da un confronto tra il precedente Allegato III al D.Lgs. n. 199/2021 e il futuro testo modificato dal decreto legislativo in esame, si evince come:

- **per gli edifici di nuova costruzione le soglie minime non cambiano**: l'obbligo di copertura dei consumi energetici tramite il ricorso alle fonti rinnovabili resta invariato al 60%;
- **per i casi di ristrutturazione si applica una differenziazione**. Sostituendo il riferimento alle ristrutturazioni rilevanti con quello alle ristrutturazioni importanti, la quota di copertura sarebbe differenziata tra il 40% e il 15% (quest'ultimo senza considerare l'acqua calda sanitaria) a seconda dell'estensione dell'intervento:
  - o **per gli interventi oggi classificabili come ristrutturazioni rilevanti** (ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro) la soglia scenderebbe dal 60% al 40% se l'intervento comprende la ristrutturazione dell'impianto termico (ristrutturazione importante di primo livello), oppure al 15% senza considerare l'acqua calda sanitaria, qualora la ristrutturazione dell'impianto termico non sia prevista (ristrutturazione importante di secondo livello);
  - o **per gli interventi di ristrutturazione non classificabili come ristrutturazioni rilevanti** (cioè che non prevedano una ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro), le soglie salgono da zero al 40% o al 15% a seconda che la ristrutturazione sia di primo livello, oppure di secondo livello o una ristrutturazione dell'impianto termico;
  - o **gli altri tipi di riqualificazione energetica**, come quelli che coinvolgono una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio senza intervenire sull'impianto termico, non sono interessati da alcun obbligo né oggi né in futuro.

In ogni caso, è possibile una **deroga** agli obblighi anche in virtù della dimostrazione della **non convenienza economica**, mentre fino ad oggi era permessa soltanto nei casi di impossibilità tecnica. Il requisito alternativo sul valore di energia primaria non rinnovabile da soddisfare in questi casi vale solo per gli edifici nuovi e le ristrutturazioni importanti di primo livello, mentre non sono coinvolti le ristrutturazioni importanti di secondo livello o altri tipi di ristrutturazioni energetiche.

Altre novità del decreto

Il decreto n. 5/2026 modifica anche l'allegato IV del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199, relativo ai requisiti minimi per gli impianti a fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento (ad esempio quelli a pompe di calore), e l'Allegato 4 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, relativo alla certificazione di installatori e progettisti di impianti che utilizzano energia da fonti

rinnovabili.

Per approfondimenti si rimanda al testo del D.Lgs. 9 gennaio 2026, n. 5 in allegato.

Allegati

D-Lgs-5-2026
Apri