



OBBLIGHI FER NEGLI EDIFICI: PER I TITOLI PRESENTATI DAL 3 AGOSTO 2026 IL D.LGS. 5/2026 RIDEFINISCE SOGLIE E DEROGHE

Posted on 9 Luglio 2026



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Pubblicato sulla [Gazzetta Ufficiale – Serie Generale – n. 15 del 20 gennaio 2026](#), il **Decreto Legislativo 9 gennaio 2026, n. 5** recante *“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”*, cd. **Direttiva RED III, in vigore dal 4 febbraio 2026**.

Con riferimento al nostro settore, fra le novità più rilevanti si segnala la disposizione contenuta all'art. 29, **che modifica l'Allegato III del D. Lgs. n. 199/2021, ridefinendo gli obblighi di integrazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili negli edifici**.

Le nuove disposizioni non trovano tuttavia immediata applicazione. Esse **si applicheranno infatti esclusivamente agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio sarà presentata a decorrere dal 3 agosto 2026**, ossia trascorsi 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

Di seguito si propone un confronto tra la disciplina previgente e quella che entrerà in vigore.

La disciplina previgente (Allegato III D. Lgs. 199/2021)

L'Allegato III del D. Lgs. 199/2021 rubricato *“Obblighi per i nuovi edifici, per gli edifici esistenti e per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti”*, nella versione ante modifiche disposte dal D.Lgs. 5/2026 in commento, stabilisce gli obblighi di utilizzo di impianti a fonti rinnovabili **per gli edifici nuovi o per quelli sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28**, che rientrano nell'ambito di applicazione del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (cd. requisiti minimi) concernente adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

In particolare, al paragrafo 2 dell'Allegato III si dispone che gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da 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.

E' 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%.

Al paragrafo 4 dell'Allegato III, viene 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.

La disciplina introdotta dal D.Lgs. 5/2026 (Allegato III D. Lgs. 199/2021 come modificato dall'art. 29 del D. Lgs. 5/2026)

L'articolo 29 del D.Lgs 5/2026 modifica l'Allegato III del D.Lgs. 199/2021 a partire dalla rubrica *"Obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici"*.

Difatti, il nuovo Allegato si applicherà **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.

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).

Solo per le unità immobiliari con classificazione 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 con effetto Joule.

Resta invece invariata la formula per il calcolo della potenza elettrica minima degli impianti elettrici alimentati da fonti rinnovabili.

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

Un'importante novità riguarda il regime delle **deroghe**, riportate nella Sezione D. Casi di impossibilità

tecnica o di non convenienza economica di ottemperare all'obbligo

Oltre all'impossibilità tecnica, sarà infatti possibile derogare agli obblighi **anche dimostrando la non convenienza economica** dell'intervento, valutazione che dovrà essere motivata dal progettista nella relazione tecnica prevista dall'articolo 8, comma 1, del D.Lgs. n. 192/2005.

In tali casi, limitatamente agli edifici nuovi e in quelli sottoposti a ristrutturazione di primo livello è fatto obbligo 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 al punto 3 della Sezione D.

Le principali differenze

Da un confronto tra il precedente Allegato III al decreto legislativo 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 vi sarà 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;
- **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);
- **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;
- **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.

