

D.Lgs. 5/2026

**RINNOVABILI NEGLI EDIFICI:
LE NUOVE REGOLE PER CITTADINI E COMUNI
DAL 3 AGOSTO 2026 SI AMPLIA L'OBBLIGO
DI UTILIZZO DELLE RINNOVABILI**

SCHEDE ALI

Il D.Lgs. 5/2026, entrato in vigore il 4 febbraio 2026, modifica la disciplina sull'integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici. Secondo la lettura applicativa prevalente, le nuove disposizioni riguardano le richieste di titolo edilizio presentate dal 3 agosto 2026.

PIÙ INTERVENTI INTERESSATI DAI NUOVI OBBLIGHI

Le nuove regole si applicano agli edifici di nuova costruzione, alle ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello e agli interventi qualificabili come ristrutturazione dell'impianto termico. Restano invece esclusi gli interventi ordinari o straordinari di minore entità che non incidono sull'involucro o sull'impianto nei termini previsti dalla normativa.

LE NUOVE PERCENTUALI MINIME DI ENERGIA RINNOVABILE

Le soglie cambiano in base all'intervento: 60% per le nuove costruzioni; 40% per le ristrutturazioni importanti di primo livello; 15% per quelle di secondo livello e per le ristrutturazioni dell'impianto termico. Le percentuali si riferiscono ai consumi energetici individuati dalla normativa per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento.

LA SEMPLICE SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA NON BASTA

Il cambio del solo generatore non determina automaticamente l'applicazione dell'obbligo del 15%. Occorre che l'intervento presenti le caratteristiche di una vera **ristrutturazione** dell'impianto termico.

Il semplice passaggio da una caldaia tradizionale a gas a una caldaia a condensazione, ad esempio, non è di per sé sufficiente.

PREVISTO ANCHE UN REQUISITO MINIMO DI POTENZA ELETTRICA DA FER

Accanto alle percentuali di copertura dei consumi, resta l'obbligo relativo alla potenza degli impianti elettrici alimentati da fonti rinnovabili. Il coefficiente previsto è pari a 0,05 per gli edifici nuovi e 0,025 per quelli esistenti, moltiplicato per la superficie in pianta dell'edificio.

PER GLI EDIFICI PUBBLICI REQUISITI PIÙ ELEVATI

Nel caso degli edifici pubblici, le percentuali minime sono aumentate di 5 punti percentuali, mentre il requisito relativo alla potenza degli impianti FER è incrementato del 10%.

NUOVE POSSIBILITÀ PER GLI ENTI LOCALI SUGLI EDIFICI PUBBLICI

Gli obblighi possono essere assolti anche attraverso impianti realizzati da **soggetti terzi negli edifici pubblici**. Spetta agli enti locali disciplinare con proprio provvedimento le modalità attuative, anche attraverso forme di gestione associata o mediante enti sovraordinati o delegati.

PIÙ ATTENZIONE NELLE PRATICHE EDILIZIE

Il progettista deve inserire i calcoli e le verifiche sul rispetto degli obblighi FER nella relazione tecnica prevista dalla normativa energetica. Il mancato rispetto delle prescrizioni può comportare il diniego del titolo edilizio. La relazione viene inoltre trasmessa al GSE ai fini del monitoraggio.

DEROGA ANCHE PER MANCATA CONVENIENZA ECONOMICA

Accanto all'impossibilità tecnica, la disciplina riconosce anche la **mancata convenienza economica** come possibile causa di deroga. Il progettista deve però motivarla analiticamente, verificando le diverse soluzioni tecnologiche disponibili. Se la relazione tecnica non è prevista, le informazioni devono essere comunicate al Comune secondo le modalità stabilite dall'ente.

TUTELA DEGLI EDIFICI STORICI E VINCOLATI

Per gli immobili soggetti a vincoli culturali, storici o paesaggistici, gli obblighi si applicano soltanto quando risultano compatibili con le esigenze di tutela. Quando l'intervento provocherebbe un'alterazione incompatibile con il carattere dell'immobile, trova applicazione la disciplina derogatoria.

FOTOVOLTAICO: REGOLE PER L'INSERIMENTO SULLE COPERTURE

Sui tetti a falda, pannelli solari e fotovoltaici devono essere aderenti o integrati nella copertura, mantenendo la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per i tetti piani sono invece previsti specifici limiti di altezza.

REGIONI E PROVINCE AUTONOME POSSONO ALZARE LE SOGLIE

Le percentuali fissate a livello nazionale costituiscono il quadro minimo. Regioni e Province autonome possono prevedere valori più elevati e introdurre modalità specifiche di utilizzo delle fonti rinnovabili, anche in relazione agli obiettivi di qualità dell'aria.

VERIFICARE GLI OBBLIGHI NELLE PRATICHE EDILIZIE

I Comuni sono direttamente coinvolti nell'applicazione della nuova disciplina attraverso la gestione dei titoli edilizi. Il rispetto degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili deve risultare dalla documentazione progettuale e dalla relazione tecnica prevista dall'art. 8 del D.Lgs. 192/2005. L'inosservanza degli obblighi può comportare il diniego del rilascio del titolo edilizio.

GESTIRE LE COMUNICAZIONI NEI CASI DI DEROGA

Quando il progettista ritiene tecnicamente impossibile o economicamente non conveniente rispettare gli obblighi FER, deve fornire un'adeguata motivazione. Nei casi in cui non sia prevista la relazione tecnica, le informazioni devono essere trasmesse direttamente al Comune, secondo le modalità individuate dallo stesso ente. I Comuni devono quindi definire modalità procedurali idonee a ricevere e gestire queste comunicazioni.

DISCIPLINARE L'INTERVENTO DI SOGGETTI TERZI SUGLI EDIFICI PUBBLICI

Una novità di particolare interesse consente di conseguire gli obblighi anche attraverso l'installazione, da parte di **soggetti terzi**, di impianti a fonti rinnovabili negli edifici pubblici. Gli enti locali devono disciplinarne le **modalità attuative con proprio provvedimento**, potendo operare anche in gestione associata oppure tramite un ente sovraordinato o delegato.

ADEGUARE GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO COMUNALE

Quando il Comune realizza interventi sui propri edifici ricadenti nel campo di applicazione della nuova disciplina deve tenere conto di requisiti più elevati rispetto agli edifici privati: le percentuali minime di copertura da fonti rinnovabili sono maggiorate di 5 punti percentuali e l'obbligo relativo alla potenza degli impianti FER è incrementato del 10%.

COORDINARE GLI OBBLIGHI ENERGETICI CON LA TUTELA DEGLI IMMOBILI

Per gli edifici sottoposti a tutela culturale, storica o paesaggistica, l'applicazione degli obblighi deve essere coordinata con i relativi vincoli. Le prescrizioni sulle rinnovabili operano nei limiti della loro compatibilità con la tutela dell'immobile e possono essere derogate quando determinerebbero alterazioni incompatibili con il suo carattere storico, artistico o paesaggistico.

TENERE CONTO DELLE EVENTUALI DISPOSIZIONI REGIONALI

Nella verifica delle pratiche edilizie e nella programmazione degli interventi sul proprio patrimonio, i Comuni devono considerare anche la disciplina regionale applicabile. Regioni e Province autonome possono infatti aumentare le soglie nazionali e introdurre specifiche modalità di utilizzo delle fonti rinnovabili, anche per esigenze connesse alla qualità dell'aria.