

Obbligo di rinnovabili nelle ristrutturazioni edilizie: le regole in vigore dal 3 agosto 2026

SINTESI OPERATIVA

Dal 3 agosto 2026 l'obbligo di coprire quote minime dei consumi con fonti rinnovabili riguarda anche le ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello e gli interventi sull'impianto termico. La disciplina della direttiva RED III si applica in base alla richiesta del titolo edilizio, non all'inizio del cantiere, e impone di calcolare potenza elettrica e coperture richieste, salvo deroghe. Proprietari, condomini, tecnici e imprese devono verificare progetto, titolo e documentazione energetica prima di avviare o asseverare i lavori.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il nuovo perimetro dell'obbligo di rinnovabili negli edifici è operativo dal 3 agosto 2026. Il D.Lgs. 9 gennaio 2026, n. 5, che recepisce la direttiva RED III, ha riscritto l'Allegato III del D.Lgs. n. 199/2021 ed esteso le quote minime di copertura da fonti rinnovabili alle ristrutturazioni importanti di primo e di secondo livello e agli interventi di ristrutturazione dell'impianto termico, prima estranei all'obbligo. Lo spartiacque non è la data di inizio dei lavori, ma quella della richiesta del titolo edilizio.

LA DATA CHE CONTA: IL TITOLO EDILIZIO, NON IL CANTIERE

Il D.Lgs. n. 5/2026 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 15 del 20 gennaio 2026 ed è entrato in vigore il 4 febbraio. Le nuove quote si applicano però agli interventi per i quali il titolo edilizio è richiesto decorsi centottanta giorni da quella data: il calendario porta al 3 agosto 2026.

Chi ha presentato la pratica entro il 2 agosto resta quindi nel regime precedente, anche se il cantiere aprirà nei prossimi mesi: la disciplina si cristallizza al momento della richiesta. Chi la presenta da oggi in avanti rientra nel regime nuovo, senza eccezioni per i progetti già redatti. È il primo controllo da fare sui lavori in portafoglio: una relazione tecnica impostata a primavera sul vecchio Allegato III, se la pratica non è ancora stata depositata, va rifatta.

Il decreto interviene sull'articolo 26 e sull'Allegato III del D.Lgs. n. 199/2021. L'impianto sanzionatorio resta quello di sempre: l'obbligo grava sul progetto, la verifica confluisce nella relazione tecnica prevista dall'art. 8 del D.Lgs. n. 192/2005 e la sua inosservanza comporta il diniego del titolo edilizio.

QUALI INTERVENTI RIENTRANO NELL'OBBLIGO

Fino al 2 agosto 2026 l'obbligo riguardava sostanzialmente due categorie: gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, cioè la demolizione e ricostruzione o il rifacimento integrale dell'involucro degli edifici sopra una certa soglia dimensionale. Il perimetro si è ora allargato verso il basso e comprende anche:

- ◆ le ristrutturazioni importanti di primo livello;
- ◆ le ristrutturazioni importanti di secondo livello;
- ◆ gli interventi di ristrutturazione dell'impianto termico, quando tecnicamente, economicamente e funzionalmente fattibili.

Le categorie non sono definite nel decreto rinnovabili, ma sono quelle del Decreto Requisiti Minimi, il D.M. 26 giugno 2015 come sostituito nei suoi allegati tecnici dal D.M. 28 ottobre 2025, in vigore dal 3 giugno 2026. In sintesi: la ristrutturazione importante di primo livello interessa più del 50% della superficie disperdente lorda complessiva ed è accompagnata dal rifacimento dell'impianto termico per la climatizzazione invernale; quella di secondo livello interessa più del

25% della superficie disperdente, con o senza intervento sull'impianto. Un cappotto parziale sotto il 25% della superficie disperdente, senza toccare gli impianti, resta fuori.

LE QUOTE MINIME INTERVENTO PER INTERVENTO

La percentuale di energia rinnovabile richiesta varia secondo la tipologia dei lavori. Non è un inasprimento uniforme: rispetto alla soglia del 60% che valeva per le sole nuove costruzioni e ristrutturazioni rilevanti, le nuove categorie hanno quote più contenute, ma estese a un numero molto maggiore di cantieri.

TIPO DI INTERVENTO	BASE DI CALCOLO	EDIFICI PRIVATI	EDIFICI PUBBLICI
Nuova costruzione (e demolizione e ricostruzione)	Acqua calda sanitaria e, separatamente, consumi complessivi per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento	60%	65%
Ristrutturazione importante di primo livello	Acqua calda sanitaria e, separatamente, consumi complessivi	40%	45%
Ristrutturazione importante di secondo livello	Solo climatizzazione invernale ed estiva, nessun obbligo autonomo sull'acqua calda sanitaria	15%	20%
Ristrutturazione dell'impianto termico	Solo climatizzazione invernale ed estiva	15%	20%

Per gli edifici pubblici la maggiorazione è di cinque punti percentuali, non del 10% del valore: 60% diventa 65%, non 66%. La differenza è piccola in valore assoluto, ma è la formulazione che il progettista deve riportare in relazione tecnica.

LA POTENZA ELETTRICA RINNOVABILE DA INSTALLARE

Alle quote di copertura si affianca l'obbligo di installare una potenza elettrica da fonti rinnovabili proporzionata all'ingombro dell'edificio, secondo la formula $P = k \times S$, dove S è la superficie in pianta al livello del terreno espressa in metri quadrati e k vale 0,05 per le nuove costruzioni e 0,025 per gli edifici esistenti. Per gli edifici pubblici la potenza così calcolata è incrementata del 10%.

Gli impianti vanno collocati sopra l'edificio, al suo interno o nelle relative pertinenze: la potenza installata altrove, o l'energia rinnovabile acquistata sul mercato, non rileva ai fini della verifica.

QUANDO LA SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA FA SCATTARE L'OBLIGO

È il punto su cui si concentreranno le contestazioni, perché la sostituzione del generatore è l'intervento più frequente e il meno pianificato. Non basta cambiare la caldaia per far scattare la quota del 15%: serve che l'intervento si qualifichi come ristrutturazione dell'impianto termico.

Nel documento di chiarimenti sui requisiti minimi diffuso a giugno 2026, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha letto la modifica sostanziale dell'impianto come quella che coinvolge tutti i sottosistemi presenti, dalla generazione alla distribuzione all'emissione. Ne discende che il passaggio da una caldaia tradizionale a una a condensazione, restando invariati vettore energetico e tecnologia di combustione, non configura un cambio di tipologia e non attiva l'obbligo. Diverso il caso dei sistemi privi di rete di distribuzione, come gli apparecchi per il riscaldamento locale, dove la sola modifica della generazione può bastare.

Va però ricordato che si tratta di un documento interpretativo, privo di valore normativo e non vincolante per il Comune che rilascia il titolo: dove il progetto si regge su questa lettura, conviene esplicitarla e motivarla nella relazione tecnica, invece di darla per acquisita.



DEROGHE, ESCLUSIONI E CASI PARTICOLARI

Accanto all'impossibilità tecnica, il decreto ha introdotto la non convenienza economica come motivo di deroga, valutabile caso per caso e da documentare in relazione tecnica. La deroga non è però gratuita per tutti: per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni importanti di primo livello resta il requisito alternativo di un indice di energia primaria non rinnovabile inferiore al valore limite, mentre per le altre categorie non è previsto un parametro sostitutivo specifico e la deroga si esaurisce nella motivazione documentata.

Restano fuori dall'obbligo gli ampliamenti e i recuperi di volumi esistenti che non generano una nuova unità immobiliare accatastata: se l'intervento crea una nuova unità, l'esclusione non opera. Sono esclusi anche gli edifici allacciati a una rete di teleriscaldamento o teleraffrescamento efficiente che ne copra integralmente il fabbisogno.

Un ultimo paletto riguarda le tecnologie ammesse: gli impianti che producono solo elettricità destinata a sistemi a effetto Joule non sono utilizzabili per soddisfare l'obbligo, salvo che l'unità immobiliare sia in classe energetica B o superiore.

GLI EFFETTI SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il nuovo obbligo non modifica di per sé le regole di redazione dell'Ape, che segue la disciplina vigente al momento dell'emissione. L'aggiornamento dell'attestato, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005, si rende necessario quando l'intervento modifica la classe energetica e l'Ape deve essere utilizzato, per esempio in una compravendita o in una nuova locazione.

Portare il 15% o il 40% dei consumi su fonte rinnovabile incide di regola sugli indici di prestazione e può far cambiare classe, ma non è un automatismo: dipende dal punto di partenza e dall'ampiezza delle fasce. È bene non promettere al committente un salto di classe prima di aver rifatto il calcolo, tanto più che il miglioramento dell'attestato è una valutazione convenzionale e non equivale a un risparmio garantito in bolletta.

DUE ESEMPI DI CALCOLO

Primo livello. Un condominio programma il rifacimento integrale dell'involucro di un edificio di 1.200 metri quadrati, con contestuale sostituzione dell'impianto termico centralizzato: l'intervento si qualifica come ristrutturazione importante di primo livello. Il progetto deve coprire con fonti rinnovabili almeno il 40% del fabbisogno di acqua calda sanitaria e, separatamente, il 40% dei consumi complessivi per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento. Sulla superficie in pianta, pari a 300 metri quadrati, va installata una potenza elettrica rinnovabile non inferiore a 7,5 kW ($0,025 \times 300$). Se l'edificio fosse pubblico, le quote salirebbero al 45% e la potenza a 8,25 kW.

Secondo livello. Lo stesso condominio si limita invece a coibentare il 30% della superficie disperdente, senza toccare gli impianti: siamo davanti a una ristrutturazione importante di secondo livello. La quota scende al 15%, calcolata sui soli consumi di climatizzazione invernale ed estiva, senza obbligo autonomo sull'acqua calda sanitaria; la potenza elettrica da installare resta 7,5 kW, perché dipende dalla superficie in pianta e non dal livello dell'intervento. Il confronto tra i due scenari spiega perché la scelta di includere o meno l'impianto termico nel capitolato non è più solo una questione di budget.

CHE COSA CONTROLLARE ADESSO

- ◆ Per ogni pratica in lavorazione, la data di deposito: prima del 3 agosto vale il vecchio Allegato III, dal 3 agosto quello nuovo.
- ◆ La qualificazione dell'intervento in termini di ristrutturazione importante di primo o di secondo livello, perché da lì discende la quota.
- ◆ La verifica della potenza elettrica minima, che vale anche quando l'intervento è di secondo livello.
- ◆ Nei capitolati e nei preventivi già firmati per lavori non ancora autorizzati, la copertura dei maggiori costi di fotovoltaico, solare termico o pompa di calore, che nel vecchio perimetro non erano dovuti.



La direzione della riforma è quella tracciata dalla direttiva RED III: trattare l'edificio come un sistema unico, dove involucro, impianti e produzione locale di energia rispondono a un solo bilancio energetico. La conseguenza pratica per i tecnici è che la verifica dell'obbligo va anticipata alla fase di fattibilità, prima che il progetto sia chiuso, per non dover rimettere mano al generatore o alla copertura a ridosso della richiesta del titolo edilizio.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (10/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO