

D.Lgs. 5/2026 – Rinnovabili negli edifici: cosa cambia per cittadini e Comuni

SCHEDA

Decorrenza delle nuove regole

Il D.Lgs. 5/2026 è entrato in vigore il **4 febbraio 2026**. Secondo la lettura applicativa prevalente, il nuovo Allegato III del D.Lgs. 199/2021 riguarda le richieste di titolo edilizio presentate **dal 3 agosto 2026**, trascorsi 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto. Va tuttavia segnalato, per precisione giuridica, che la formulazione della norma transitoria non è impeccabile: il riferimento ai 180 giorni è stato riprodotto dal testo precedente e la decorrenza del 3 agosto deriva quindi da un'interpretazione oggi prevalente, non da una data espressamente scritta nel decreto.

Gli interventi interessati

Il nuovo campo di applicazione comprende gli **edifici di nuova costruzione**, gli edifici esistenti sottoposti a **ristrutturazioni importanti di primo o secondo livello** e quelli interessati dalla **ristrutturazione dell'impianto termico**. Non ogni normale intervento di manutenzione, quindi, determina automaticamente l'obbligo di installare pannelli fotovoltaici o altri impianti FER: restano fuori, ad esempio, gli interventi ordinari o straordinari leggeri che non assumano le caratteristiche energetiche indicate dalla normativa.

Le percentuali minime di energia rinnovabile

La disciplina distingue quattro fattispecie: per le **nuove costruzioni**, almeno il **60%** dei consumi per acqua calda sanitaria e il 60% della somma dei consumi per acqua calda, riscaldamento e raffrescamento; per le **ristrutturazioni importanti di primo livello**, le due soglie scendono al **40%**; per le **ristrutturazioni importanti di secondo livello**, almeno il **15%** della somma dei consumi per climatizzazione invernale ed estiva; la stessa quota del **15%** vale per la **ristrutturazione dell'impianto termico**.

Attenzione alla sostituzione della caldaia

La semplice sostituzione del generatore **non equivale automaticamente** alla ristrutturazione dell'impianto termico. Secondo le indicazioni ministeriali richiamate nella documentazione tecnica, occorre una modifica sostanziale dell'impianto; il semplice passaggio, per esempio, da una caldaia tradizionale a gas a una caldaia a condensazione non determina di per sé l'obbligo del 15%.

Obbligo di potenza elettrica rinnovabile

Accanto alle percentuali di copertura dei consumi resta un requisito di potenza degli impianti elettrici FER installati sull'edificio, al suo interno o nelle pertinenze. La formula utilizza un coefficiente pari a **0,05 per gli edifici nuovi** e **0,025 per quelli esistenti**, moltiplicato per la superficie in pianta dell'edificio.

Edifici pubblici: requisiti più elevati

Per gli edifici pubblici le percentuali previste dall'Allegato III sono **maggiorate di 5 punti percentuali**, mentre l'obbligo relativo alla potenza degli impianti FER è **incrementato del 10%**.

Un nuovo ruolo per i Comuni sugli edifici pubblici

Il decreto introduce una previsione di particolare interesse per gli enti locali: gli obblighi possono essere conseguiti anche da **soggetti terzi mediante l'installazione di impianti a fonti rinnovabili negli edifici pubblici**, destinati alla copertura dei consumi di calore e di elettricità. Spetta agli **enti locali disciplinarne le modalità attuative con proprio provvedimento**, anche attraverso gestione associata oppure tramite ente sovraordinato o delegato.

Pratiche edilizie e controlli comunali

Il rispetto degli obblighi FER entra nella documentazione progettuale: il progettista deve inserire calcoli e verifiche nella relazione tecnica prevista dall'art. 8 del D.Lgs. 192/2005. La legge stabilisce espressamente che l'inosservanza dell'obbligo comporta il **diniego del rilascio del titolo edilizio**. Una copia della relazione è inoltre trasmessa al GSE per il monitoraggio degli obiettivi sulle rinnovabili.

Impossibilità tecnica o non convenienza economica

Il decreto amplia le possibilità di deroga: oltre all'impossibilità tecnica viene considerata anche la **mancata convenienza economica**. Non basta però una dichiarazione generica. Il progettista deve motivarla nella relazione tecnica, dimostrando la non fattibilità delle diverse opzioni tecnologiche disponibili; quando la relazione non è dovuta, le informazioni devono essere comunicate **al Comune secondo le modalità individuate dallo stesso ente**. Questo è dunque un secondo profilo sul quale i Comuni dovranno organizzare procedure applicative chiare.

Edifici vincolati

La normativa tiene conto degli immobili soggetti a tutela culturale, storica o paesaggistica. Gli obblighi si applicano nei limiti della loro compatibilità con i vincoli; quando il rispetto delle prescrizioni determinerebbe un'alterazione

incompatibile con il carattere storico, artistico o paesaggistico dell'immobile, opera la specifica disciplina derogatoria.

Fotovoltaico e inserimento sulle coperture

Per pannelli solari termici o fotovoltaici installati sui tetti a falda, l'Allegato III prescrive che siano **aderenti o integrati nella copertura, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda**. Per i tetti piani sono previsti specifici limiti di altezza. È un aspetto particolarmente rilevante anche nei centri storici e negli immobili sottoposti a tutela, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica.

Regioni e Province autonome

Le soglie nazionali costituiscono il quadro di riferimento, ma **Regioni e Province autonome possono incrementare i valori** e prevedere modalità specifiche di utilizzo delle fonti rinnovabili, anche in funzione degli obiettivi di qualità dell'aria.