

IMMOBILIARE

di **SABATINO PIZZANO****Ristrutturazioni casa ed energie rinnovabili**

Il D.Lgs. 5/2026 recepisce la RED III ed estende l'obbligo di fonti rinnovabili a ristrutturazioni e impianti termici: percentuali, deroghe e la data di decorrenza.

Dal 3.08.2026 sono cambiate le regole per chi ristruttura casa. Vale soprattutto per chi rifà il **riscaldamento o per chi lavora sull'involucro dell'edificio, cioè muri esterni e tetto.** Il motivo è il D.Lgs. 5/2026, che porta in Italia una direttiva europea sulle energie pulite chiamata RED III. In pratica, il decreto prevede che una parte dell'energia usata in casa debba arrivare da fonti rinnovabili, come pannelli solari e pompe di calore.

La novità vera, però, è un'altra. Riguarda le ristrutturazioni edilizie, che fino a poco fa restavano quasi fuori da questo obbligo. Prima, infatti, la regola scattava solo per gli interventi più pesanti: demolizione e ricostruzione completa, oppure rifacimento integrale dell'involucro (e solo su edifici di grandi dimensioni). Con il nuovo art. 29 le cose cambiano. Questo articolo sostituisce l'Allegato III del D.Lgs. 199/2021 e allarga parecchio il campo di applicazione: **ci rientrano anche le ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello e persino gli interventi sull'impianto termico.**

Quanto bisogna coprire con le rinnovabili? Dipende dal tipo di intervento: le percentuali cambiano caso per caso. Per gli edifici di nuova costruzione (comprese demolizioni e ricostruzioni e gli ampliamenti rilevanti) la quota resta confermata al 60%. Una quota che vale sia per l'acqua calda sanitaria, sia per la somma dei consumi termici ed elettrici. Per gli edifici pubblici la quota sale al 65%, con un incremento del 10% anche sugli obblighi relativi alla potenza elettrica minima degli impianti a fonti rinnovabili. Le ristrutturazioni importanti di primo livello richiedono il rispetto del 40%, con verifica sia sull'acqua calda sanitaria sia sui consumi complessivi; per gli edifici pubblici la soglia è del 45%. Le ristrutturazioni di secondo livello e gli interventi sugli impianti termici prevedono invece una quota del 15%, elevata al 20% per il settore pubblico, calcolata sulla sola climatizzazione invernale ed estiva: in questi casi l'obbligo autonomo sull'acqua calda sanitaria non trova applicazione.

Prendiamo il caso di un proprietario di una villetta che vuole cambiare tutto l'impianto di riscaldamento della sua villetta. Niente lavori su muri o tetto, solo l'impianto. Questo intervento rientra tra quelli soggetti al nuovo obbligo: almeno il 15% del fabbisogno per riscaldare e raffrescare la casa deve arrivare da fonti rinnovabili. Come si soddisfa questo requisito? Basta, per esempio, una pompa di calore al posto della vecchia caldaia a gas.

Un aspetto rilevante riguarda la data di riferimento. Conta il momento in cui si presenta la domanda per il titolo edilizio (permesso di costruire, SCIA o pratiche equivalenti). **Non conta invece la data di inizio dei lavori.** Chi ha presentato la domanda entro il 2.08.2026 resta soggetto alle regole precedenti. Chi la presenta dal 3.08.2026 in avanti deve rispettare le nuove percentuali. Il mancato rispetto dell'obbligo comporta il diniego del titolo edilizio, come previsto dalla norma stessa.

Sono previste alcune eccezioni. Quando rispettare l'obbligo risulta tecnicamente impossibile oppure economicamente non conveniente, è possibile richiedere una deroga, motivata da una relazione tecnica del progettista. La deroga, tuttavia, non equivale a un'esenzione totale. Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni più importanti resta comunque un limite massimo all'uso di energia da fonti non rinnovabili. Resta, sullo sfondo, un ulteriore elemento di contesto normativo.

È inoltre in corso, a livello europeo, il recepimento della direttiva sulle cosiddette *"Case Green"*, la direttiva UE 2024/1275. Il relativo termine, fissato al 29.05.2026, è scaduto senza che l'Italia abbia adottato la normativa nazionale. Il 15.07.2026 la Commissione Europea ha avviato una procedura nei confronti di tutti gli Stati membri (Italia compresa). Il nostro Paese era già interessato da un'altra procedura, per la mancata trasmissione del Piano Nazionale di Ristrutturazione degli Edifici. **Il Ministero dell'Ambiente ha, infine, pubblicato a giugno 2026 alcune indicazioni operative destinate a tecnici e progettisti, utili a orientarsi nell'applicazione delle nuove regole.**