

I NUOVI REQUISITI PROGETTUALI IN MATERIA DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO: “Decreto Requisiti Minimi” DM 28 ottobre 2025

Il 5 dicembre 2025 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 283 il “Decreto Requisiti Minimi 2025”, con il quale il Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica ha apportato un rilevante aggiornamento del decreto 26 giugno 2015, recante «Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici», entrato ufficialmente nel quadro normativo con il DM del 28 ottobre 2025.

Le principali novità riguardano l’aggiornamento delle norme tecniche con riferimento alla prestazione energetica degli edifici, in virtù dell’evoluzione tecnologica, facendo riferimento alla normativa UNI e alle direttive europee. Vengono recepite le direttive europee, in particolare la Direttiva EPBD III (Direttiva 2018/844/UE) e la nuova Direttiva EPBD IV, nota come Direttiva “Case Green” 2024/1275/UE.

Il Decreto apporta modifiche ai parametri di edificazione, inerenti agli obblighi relativi all’isolamento dell’involucro dell’edificio, nonché ai requisiti rispetto alla mobilità sostenibile ed elettrica, oltre che agli impianti, sia per gli edifici di nuova costruzione che per quelli sottoposti a ristrutturazione importante.

Per edificio di nuova costruzione si intende l’edificio sottoposto a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo, nonché l’ampliamento di edifici esistenti, ovvero i nuovi volumi edilizi, compresi i casi di recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati o i casi di cambio di destinazione d’uso (es. recupero sottotetti, depositi, magazzini), sempre che la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato superiore al 15% di quello esistente o comunque superiore a 500 m³.

L’ampliamento può essere connesso funzionalmente al volume preesistente



Mirco Casiraghi
Avvocato Foro di Monza

o costituire, a sua volta, una nuova unità immobiliare.

Viene precisato che, qualora la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato inferiore o uguale al 15% di quello esistente o comunque inferiore o uguale a 500 m³, l’ampliamento deve rispettare i requisiti previsti per le ristrutturazioni importanti o per le riqualificazioni energetiche, non essendo assimilato a un edificio di nuova costruzione.

Restano escluse dall’applicazione del presente decreto, ovvero dall’applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica, le ipotesi consistenti in interventi di ripristino dell’involucro edilizio tali da coinvolgere unicamente strati di finitura, interni o esterni, influenti dal punto di vista termico (quali la tinteggiatura), o il rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio. Tale deroga è estesa anche agli interventi sugli impianti esistenti volti al mantenimento in efficienza e sicurezza degli stessi e delle loro parti, che non prevedano alcuna sostituzione

dell’impianto o delle sue parti.

In particolare, sono stati introdotti i requisiti minimi per i criteri di calcolo della prestazione energetica rispetto alle diverse tipologie di intervento, ovvero: UNI/TS 11300-5 “Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 5: Calcolo dell’energia primaria e della quota di energia da fonti rinnovabili”;

UNI/TS 11300-6 “Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 6: Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili”; UNI EN 15193 “Prestazione energetica degli edifici - Requisiti energetici per illuminazione”.

La prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un uso standard dell’edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale in energia primaria per il riscaldamento, per il raffrescamento, per la ventilazione e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Con riferimento alla trasmittanza termica periodica è stato modificato il parametro di riferimento, ovvero si è passati dalla “parete opaca” alla “parte opaca dell’involucro”, tanto da definire la trasmittanza termica come parametro che valuta la capacità di una parte opaca dell’involucro edilizio di sfasare e attenuare la componente periodica del flusso termico che la attraversa nell’arco delle 24 ore.

Ulteriori novità sono state introdotte rispetto al ponte termico, ovvero alla zona più o meno estesa dell’involucro edilizio caratterizzata da dispersione termica dovuta a discontinuità di tipo costruttivo, strutturale o geometrico e all’utilizzo di materiali con diversi valori di conduttività termica, in conformità a quanto definito dalla norma UNI EN ISO 10211.

Questa nuova definizione, allineata alla normativa UNI EN ISO 10211, si è resa necessaria al fine di superare le problematiche interpretative nell'ambito della predisposizione della relazione tecnica ovvero nel calcolo delle prestazioni energetiche.

Oggi il nuovo metodo richiede che siano inclusi, assumendo valori di riferimento tabellati (tabella 5-bis), in funzione delle caratteristiche dell'edificio reale.

Una particolare novità è rappresentata dall'introduzione, tra gli elementi necessari per il calcolo della prestazione

energetica, fondamentale per l'applicazione delle prescrizioni sulla mobilità elettrica, del concetto di parcheggio adiacente all'edificio, inteso come quella tipologia di parcheggio che appartiene ai medesimi proprietari dell'edificio, o a parte di essi, e che ha in comune un lato e/o il vertice con l'area in cui insiste l'edificio o ha impianti tecnologici in comune con l'edificio.

Nel caso di riqualificazione energetica, in presenza di chiusure oscuranti o di tipologie di superfici trasparenti per le quali risulti soddisfatta la verifica del

fattore di trasmissione solare totale, la relazione tecnica può essere sostituita da dichiarazione dell'impresa esecutrice attestante la trasmittanza dei serramenti esistenti sostituiti e dalla documentazione attestante la marcatura CE (cogente secondo Regolamento (UE) 305/2011) sui serramenti di nuova fornitura, redatta dal fabbricante.

Corre il dovere di ricordare come le nuove regole entreranno in vigore decorsi 180 giorni dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, per l'effetto a far tempo dal 3 giugno 2026.