

Area Energia

Circolare n. 22 EG/mp
11 dicembre 2025

MASE: nuovi obblighi energetici introdotti dal D.M. 28 ottobre 2025 – Aggiornamento requisiti minimi e APE.

SINTESI

Il decreto ministeriale 28 ottobre 2025 “Requisiti Minimi”, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, aggiorna in modo significativo la disciplina delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti, sostituendo gli Allegati 1 e 2 del D.M. 26 giugno 2015.

Le nuove disposizioni si applicano anche al comparto del commercio, comprendendo negozi, uffici, attività artigiane, laboratori, ristorazione, strutture ricettive e capannoni climatizzati.

Sulla Gazzetta ufficiale n. 283 del 5 dicembre 2025, è stato pubblicato il [D.M. 28 ottobre 2025](#), recante: “*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*”.

Il nuovo decreto “Requisiti Minimi” entra in vigore il **6 giugno 2026** (180 giorni dopo la pubblicazione).

Di seguito si illustra il contenuto del decreto ministeriale in esame.

1. Ambito di applicazione

Le prescrizioni del decreto si applicano nei casi di:

- nuove costruzioni o ampliamenti >15% o >500 m³;
- ristrutturazioni importanti su involucro o impianti;
- riqualificazioni energetiche (coibentazioni parziali, sostituzione serramenti, interventi su generatori);
- sostituzioni di impianti termici con **cambio di combustibile o tipologia di generatore** (es. caldaia → pompa di calore).

Nota: La normativa riguarda **tutti gli edifici climatizzati** del settore commerciale.

2. Obblighi di progettazione – Relazione Tecnica (Legge 10)

Per gli interventi sopra indicati è obbligatoria la redazione della Relazione Tecnica ex art. 8 D.Lgs. 192/2005, che deve ora includere:

- calcoli aggiornati secondo le nuove norme UNI/TS 11300 e UNI EN applicabili;
- verifiche termo-igrometriche e dei ponti termici;
- valutazione della fattibilità di sistemi alternativi ad alta efficienza (pompe di calore, teleriscaldamento, cogenerazione);
- prescrizioni relative ai sistemi di regolazione e controllo degli impianti.

Per la sola sostituzione dei serramenti è prevista una **relazione tecnica semplificata**.

3. Obblighi specifici per il comparto commerciale

3.1 Regolazione e controllo degli impianti

Tutti i nuovi impianti o quelli sostituiti devono essere dotati di:

- dispositivi per il controllo automatico della temperatura nei singoli ambienti o zone;
- sistemi con compensazione climatica, salvo comprovate impossibilità tecniche.

3.2 Obbligo di sistemi di automazione (BACS)

Per edifici non residenziali con impianti termici di potenza superiore a **290 kW** sono previsti:

- l'obbligo di installare sistemi di automazione e controllo con **classe di efficienza B o superiore**, come da UNI EN ISO 52120-1;
- l'obbligo si applica entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto in esame, salvo non convenienza economica adeguatamente motivata.

I suddetti obblighi riguardano in particolare supermercati, medie e grandi strutture di vendita, hotel, palestre e complessi commerciali.

3.3 Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici

Per attività dotate di parcheggi annessi sono previsti:

- gli obblighi di predisposizione o installazione previsti nel Capitolo 6 del nuovo Allegato 1.

3.4 Impianti di illuminazione, ascensori e scale mobili

Nei fabbricati del commercio e dei servizi dotati di tali impianti:

- devono essere disponibili schede tecniche specifiche con dati prestazionali da conservare e allegare alla documentazione energetica.

4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il nuovo metodo di calcolo comporta:

- l'aggiornamento delle procedure e dei fattori di conversione;
- l'integrazione obbligatoria di servizi tipici del terziario (illuminazione, ascensori, scale mobili, ventilazione meccanica);

- l'impatto diretto sulla classe energetica risultante.

Gli APE già emessi restano validi fino alla scadenza, salvo interventi che modificano la prestazione energetica dell'edificio.

5. Adempimenti documentali

Le imprese dovranno garantire la disponibilità di:

- relazione tecnica aggiornata (ove necessario);
- libretto d'impianto con i relativi rapporti di controllo;
- schede tecniche degli impianti installati;
- eventuale certificazione dei fattori di conversione per teleriscaldamento (validità biennale);
- APE aggiornato ove richiesto per legge.

6. Data di entrata in vigore: giugno 2026

A decorrere dal 6 giugno 2026:

- tutti i progetti soggetti ai requisiti minimi dovranno essere verificati secondo il nuovo impianto normativo;
- le verifiche energetiche dovranno fare riferimento agli allegati aggiornati, in particolare Allegato 1 (requisiti e verifiche) e Allegato 2 (norme tecniche).

Restano da monitorare eventuali provvedimenti regionali di adeguamento, soprattutto nei territori dotati di propri sistemi di calcolo e controllo.

7. Considerazioni finali

Il D.M. 28 ottobre 2025 in esame introduce un assetto più articolato di verifiche e obblighi che coinvolgono in modo diretto il settore del commercio, soprattutto in relazione alla sostituzione degli impianti, ai requisiti di regolazione, all'automazione degli edifici e ai nuovi criteri di calcolo delle prestazioni energetiche.

Si raccomanda alle imprese di:

- verificare preventivamente l'impatto della norma sugli interventi programmati;
- affidarsi a progettisti e tecnici competenti per la corretta gestione degli adempimenti;
- aggiornare tempestivamente la documentazione energetica e impiantistica.