CONFINDUSTRIA

ASSISTAL

IMPIANTI TECNOLOGICI - EFFICIENZA ENERGETICA
ESCO - FACILITY MANAGEMENT

CAMERA DEI DEPUTATI

VIII Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici

Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia

A.C. 2332

Memoria

14 ottobre 2025

Associazione Nazionale Costruttori di Impianti e dei Servizi di Efficienza Energetica - ESCo e Facility Management
SEDE LEGALE - Via Rubicone, 11 - 00198 ROMA – Tel. +39 06853730 – nazionale@assistal.it -roma@assistal.it
ALTRE SEDI: Piazza Luigi di Savoia, 22 - 20124 MILANO - Tel. +39 026085211 – milano@assistal.it
Via Edoardo Plinio Masini, 2 – 35131 Padova – Tel +39 0499872783 – padova@assistal.it
www.assistal.it

Chi siamo

ASSISTAL è l'Associazione Imprenditoriale di Categoria, aderente a Confindustria, che rappresenta le imprese specializzate nella fornitura di Servizi di Efficienza Energetica (ESCo), Facility Management e nella progettazione, fornitura, installazione, gestione e manutenzione di impianti tecnologici. Ad essa aderiscono circa 1.500 imprese, con oltre 120 mila dipendenti e un fatturato medio annuo di 60 miliardi di euro (oltre 1,5% del Pil nazionale). ASSISTAL è firmataria del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per l'Industria Metalmeccanica e della Installazione di Impianti.

***

Osservazioni

ASSISTAL condivide la necessità di un aggiornamento e di un riordino organico della disciplina edilizia, così come l'impostazione generale che emerge dal disegno di legge in esame. **Particolarmente apprezzabile è l'attenzione agli aspetti di sostenibilità ambientale e di qualità della costruzione**, con l'inclusione di obiettivi espliciti relativi al comfort acustico, al risparmio idrico e alla sicurezza sismica degli edifici. In linea con tali indirizzi, l'Associazione ritiene essenziale superare la tradizionale visione statica dell'edilizia, a favore di un approccio dinamico e multisistemico. L'edificio deve essere considerato non più come mero involucro resistente, ma come un sistema complesso che integra componenti strutturali, impiantistiche e tecnologiche, chiamate a garantire prestazioni elevate e durature.

ASSISTAL **sottolinea l'opportunità che, già dalle prime fasi progettuali, siano previsti indirizzi chiari e vincolanti in materia di impianti tecnologici**, i quali rappresentano parte integrante del "sistema edilizia". Tali componenti devono sempre più rispondere ai criteri di autonomia energetica e di sostenibilità ambientale stabiliti dalle direttive europee, consentendo di sfruttare appieno le potenzialità energetiche degli edifici e degli spazi urbani in cui essi si collocano. Un'impostazione progettuale integrata e dinamica permetterebbe, infatti, di superare i limiti del passato, che hanno spesso vincolato la qualità edilizia alla sola resistenza meccanica, riducendo le possibilità di intervento in termini di riqualificazione, efficientamento e risparmio energetico. La centralità della dimensione tecnologica e impiantistica si rivela dunque determinante per perseguire gli obiettivi generali della riforma: città resilienti, ambienti salubri, edifici sicuri e sostenibili.

Proposte di integrazione

ASSISTAL propone di **valorizzare, sin dalle prime fasi di progettazione, la dimensione impiantistica come componente strutturale e qualificante del sistema edilizio**. Inserire fin dall'inizio criteri chiari in materia di tecnologie energetiche e ambientali consentirebbe infatti di orientare le scelte progettuali in un'ottica integrata, favorendo la sostenibilità, l'efficienza e la sicurezza degli edifici. Un approccio di questo tipo permetterebbe di sfruttare appieno le potenzialità offerte dall'innovazione tecnologica, contribuendo al raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione, di autonomia energetica e di benessere abitativo previsti dalle direttive europee e richiamati dal disegno di legge.

A tal fine, si segnalano i seguenti punti di attenzione:

Spazi dedicati agli impianti da fonti rinnovabili: è essenziale che già in fase di concept progettuale siano previsti spazi adeguati e parametri minimi obbligatori per l'integrazione di impianti solari fotovoltaici

e termici. Ciò consentirebbe di superare le difficoltà che spesso emergono negli interventi a posteriori e di garantire il pieno sfruttamento delle potenzialità delle fonti rinnovabili, in linea con gli obiettivi europei di decarbonizzazione.

Centralizzazione degli impianti tecnologici: nelle riqualificazioni e nelle nuove costruzioni sarebbe opportuno promuovere una logica di centralizzazione degli impianti (ad esempio reti di teleriscaldamento integrate con fotovoltaico, solare termico e altre fonti rinnovabili). Una pianificazione impiantistica definita sin dalle prime fasi progettuali consentirebbe di ottimizzare i costi di gestione, migliorare le performance energetiche e ridurre le emissioni, rispondendo così anche al principio di efficienza richiamato nel disegno di legge.

Autonomia energetica e modelli di "isola energetica": andrebbero incoraggiati modelli progettuali orientati all'autonomia energetica e alla produzione locale di energia. Le cosiddette "isole energetiche" e le Comunità Energetiche rappresentano una soluzione concreta per ridurre progressivamente la dipendenza dalle reti nazionali, incrementando la resilienza dei territori e la sicurezza dell'approvvigionamento. Tali esperienze si pongono pienamente in coerenza con il criterio dell'azzeramento del consumo di suolo e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Mobilità sostenibile integrata: i piani di riqualificazione urbana e le nuove edificazioni dovrebbero includere l'infrastruttura impiantistica necessaria a supportare la mobilità sostenibile, a partire dalla produzione e distribuzione locale di energia fino ai punti di ricarica per l'utenza finale. In questo modo, la progettazione edilizia e quella urbanistica si integrano con le strategie di decarbonizzazione dei trasporti e con la realizzazione di quartieri a basse emissioni.

Economia circolare negli impianti: la riforma potrebbe valorizzare l'economia circolare anche nel settore impiantistico, promuovendo l'utilizzo di materiali riciclabili, smontabili e a basso impatto ambientale. Una tale impostazione favorirebbe la riduzione dei rifiuti da costruzione e demolizione e la minimizzazione degli impatti ambientali lungo l'intero ciclo di vita degli edifici.

Gestione intelligente e manutenzione predittiva: un approccio moderno alla progettazione non può limitarsi alla costruzione, ma deve guardare all'intero ciclo di vita dell'edificio. L'integrazione, già in fase progettuale, di sistemi digitali di monitoraggio e gestione intelligente degli impianti permetterebbe di adottare strategie di manutenzione predittiva e di valutare in modo continuo le performance, a beneficio dell'efficienza, della sicurezza e della durata delle infrastrutture tecnologiche.

Responsabilità estesa degli impiantisti: si propone di chiarire la responsabilità degli operatori del settore impiantistico non solo rispetto all'installazione a regola d'arte, ma anche nella corretta fornitura di documentazione tecnica e istruzioni d'uso e manutenzione. Ciò garantirebbe maggiore trasparenza e sicurezza per i proprietari e per gli utenti finali, rafforzando la qualità complessiva del sistema edilizio.

***

Proposta emendativa

All'articolo 2, comma 1, dopo la lettera q) sono aggiunte le seguenti:

q-bis) prevedere, sin dalle fasi preliminari della progettazione edilizia, spazi e requisiti minimi per l'integrazione di impianti da fonti rinnovabili, quali fotovoltaico e solare termico, e favorire soluzioni impiantistiche centralizzate o integrate, al fine di rafforzare la pianificazione energetica degli edifici, garantire un uso più razionale delle superfici disponibili e ridurre i costi di gestione;

q-ter) promuovere modelli di produzione e consumo locale di energia, anche attraverso Comunità Energetiche e configurazioni di "isole energetiche" e prevedere contestualmente la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla mobilità elettrica e sostenibile, così da ridurre la dipendenza dalle reti nazionali, promuovere l'autonomia energetica dei territori e contribuire alla decarbonizzazione dei trasporti;

q-quater) garantire la sostenibilità e l'efficienza degli impianti lungo l'intero ciclo di vita, incentivando l'uso di materiali riciclabili e smontabili, l'adozione, già in fase progettuale, di sistemi digitali per il monitoraggio e la manutenzione programmata e predittiva e una chiara definizione delle responsabilità degli operatori del settore impiantistico, al fine di assicurare qualità e sicurezza degli edifici, continuità delle prestazioni e tutela degli utenti finali.

Relazione illustrativa

L'emendamento si propone di colmare un vuoto significativo nell'attuale quadro: il mancato riconoscimento del ruolo centrale della dimensione impiantistica e tecnologica nell'edilizia contemporanea. In un contesto in cui le costruzioni rappresentano una parte rilevante dei consumi energetici e delle emissioni, non è più sufficiente intervenire solo sugli aspetti urbanistici e strutturali. È necessario che gli impianti diventino parte integrante della progettazione e della regolazione del settore.

La transizione ecologica ed energetica non può realizzarsi senza edifici capaci di produrre energia rinnovabile, di gestirla in modo efficiente e di dialogare con le reti locali e nazionali. In questo senso, inserire criteri chiari sugli impianti significa offrire al Paese uno strumento concreto per ridurre la dipendenza energetica, rafforzare la resilienza delle comunità e contenere i costi per famiglie e imprese.

Vi è poi una dimensione economica e industriale: dare centralità alla componente tecnologica significa stimolare innovazione, favorire la crescita delle filiere nazionali dell'impiantistica e creare nuove opportunità occupazionali qualificate. L'edilizia non sarebbe più soltanto un settore che "consuma risorse", ma diventerebbe un motore di modernizzazione e di competitività per il sistema produttivo italiano.

Infine, non va trascurato l'aspetto sociale: edifici più efficienti, sicuri e connessi ai servizi energetici e di mobilità contribuiscono al benessere quotidiano delle persone, migliorano la qualità della vita urbana e riducono le disuguaglianze nell'accesso all'energia e alle nuove tecnologie.

In sintesi, i principi proposti con l'emendamento non rappresentano un dettaglio tecnico, ma una scelta di prospettiva: trasformare l'edilizia da settore tradizionale a infrastruttura strategica della transizione ecologica, in grado di coniugare sostenibilità ambientale, crescita economica e coesione sociale.