



**A.C. 2826:
delega al Governo
per l'adozione del codice dell'edilizia e
delle costruzioni**

Memoria del 17 aprile 2026
alla Commissione Ambiente
della Camera dei deputati

Gentili Onorevoli, membri della Commissione Ambiente della Camera dei deputati,

vi scriviamo nella nostra qualità di coordinatori dell'organizzazione Renovate Italy, network di realtà imprenditoriali e no profit, articolazione italiana della coalizione denominata Renovate Europe, che promuove attività e progetti per la riqualificazione energetica del patrimonio costruito in Italia.

Apprezziamo la volontà di voler mettere mano e riordinare la normativa edilizia. A nostro parere è una occasione formidabile, forse unica ed irripetibile, per migliorare le problematiche che affliggono tutto il settore, ed in particolare per quello di cui ci occupiamo, relativo alla riqualificazione energetica degli edifici.

La legislazione di questo settore discende da impulsi nazionali disciplinati tramite obblighi (DM "Requisiti Minimi") e incentivi (tramite le varie Leggi Finanziarie) e da impulsi europei (Direttive EPBD, EED, RED).

Siamo così giunti ad una stratificazione non ordinata di norme il cui risultato è lungi dall'essere ottimale.

Il riordino della normativa edilizia è pertanto auspicabile, non solo per districare l'ingrovigliata situazione attuale, ma anche per risolvere un paio di storiche criticità e riconoscere la necessità di stimolare le riqualificazioni (non solo energetiche) degli edifici esistenti.

Solo recentemente gli interventi sugli edifici esistenti dispongono di specifica legislazione, sorta sulla falsariga di quella per le nuove costruzioni.

Ciò non ha consentito di risolvere alcune criticità specifiche degli interventi sugli edifici esistenti.

La maggiore di queste è relativa al **rilievo dell'edificio esistente**, ovvero alle operazioni tecniche volte a documentare con precisione geometria, materiali, strutture e impianti di uno stato di fatto.

Il rilievo, che chiaramente non avviene nel caso di nuova costruzione, è fondamentale per ogni intervento sugli edifici esistenti, anche quando la finalità riguarda l'efficienza energetica dell'involucro e degli impianti.

Al momento, lo strumento esistente che più si avvicina a descrivere lo stato di fatto di un edificio, è l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che però si limita a dettagliarne le prestazioni energetiche.

A titolo di esempio, l'APE contiene la prestazione energetica delle pareti esterne, ma nessuna utile informazione tecnica che sia di aiuto nell'eventuale posa di tecnologie per migliorarne la prestazione energetica. Nella pratica, è successo diverse volte che la parete esterna non possedeva la necessaria resistenza strutturale per sostenere alcun peso aggiuntivo; in tali casi, prima di procedere con l'intervento di efficientamento, si è reso necessario effettuare un intervento di consolidamento e/o ripristino.

In siffatti casi, il committente è recalcitrante a riconoscere il costo del rilievo e della opere individuate come propedeutiche, col risultato dell'apertura di un contenzioso, il blocco dei pagamenti e dei lavori.

Una soluzione potrebbe essere rappresentata dall'adozione del "**passaporto per la riqualificazione**" dell'edificio (Building Renovation Passport), un documento (suggerito

dalla Direttiva sulla prestazione energetica degli edifici - EPBD) che contempla le informazioni utili per la realizzazione degli interventi di riqualificazione.

Più in generale, la legislazione dell'efficienza energetica ha finora fallito l'obiettivo di stimolare le riqualificazioni degli edifici, il cui basso numero è insufficiente per raggiungere non solo gli obiettivi europei ma anche i benefici che si potrebbero ottenere (cfr. <https://renovate-italy.org/2020/06/17/riqualificazioni-energetiche-il-motore-per-la-ripresa-economica/>).

Una seconda criticità, da sempre presente nella legislazione per la riqualificazione degli edifici, è la mancanza di adeguati controlli sulla corretta esecuzione degli interventi.

Esistono infatti diversi requisiti che spesso vengono aggirati, non grazie a deroghe previste dalla legislazione stessa, ma classificando l'intervento in modo differente da ciò che dovrebbe essere.

Ad esempio, molti interventi di rifacimento dell'intonaco vengono classificati erroneamente proprio per evitare di soddisfare gli obblighi richiesti dal DM "Requisiti Minimi", sebbene questi ultimi rispondano all'ottimizzazione, anche economica, dell'intervento.

La soluzione potrebbe essere la riscrittura degli obblighi relativi agli interventi sugli edifici esistenti, avendo in mente non solo la loro efficacia ed efficienza economica, ma anche la facilità di controllo degli stessi.

Abbiamo notato con soddisfazione che il tema della riqualificazione energetica è già citato in diversi passaggi nel testo del DdL Delega Edilizia.

Suggeriamo di migliorarne il testo con le seguenti aggiunte, evidenziate in grassetto.

Art. 2 comma 1

I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi generali:

....

d) massimizzazione del numero di interventi di riqualificazione profonda, anche per fasi, degli edifici esistenti, in accordo al contenuto del passaporto di riqualificazione dell'edificio ("building renovation passport" secondo la dizione contenuta nella Direttiva 2024/1275)

Art. 3 comma 2, lettera l)

*l'individuazione dei requisiti tecnici inderogabili di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti, **anche in relazione alla vigilanza prevista alla lettera m)***

Cordiali saluti,
i coordinatori nazionali di Renovate Italy

Cecilia Hugony e Stefano Cera

Renovate Italy è un network di realtà imprenditoriali e no profit (cfr. <https://renovate-italy.org/chi-siamo/>), articolazione italiana della più vasta coalizione Renovate Europe (<https://renovate-europe.eu>), che promuove attività e progetti per la riqualificazione energetica del patrimonio costruito in Italia.