

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2023/12 15337

DEL 05/12/2023

Spett.le
Comune di XXX

OGGETTO: Parere in materia di premialità per l'efficientamento energetico degli edifici esistenti, con particolare riferimento alle deroghe all'altezza massima ex D.G.R. n. 1261/2022.

I. Con nota Prot. XXXX viene posto un quesito sulle modalità di calcolo della premialità ex art. 5 dell'Allegato 2 alla D.G.R. n. 1261/2022 richiedendo, in particolare, se sia corretto conteggiare la deroga all'altezza massima prevista dalla norma come differenza risultante dal "maggiore spessore" degli elementi di chiusura inferiori e superiori dell'edificio necessari per la riduzione minima del dieci per cento dei valori di trasmittanza ex lege e lo spessore comunque occorrente per il rispetto dei requisiti minimi.

II. Occorre anzitutto ricordare che questo Ufficio, nello svolgimento del proprio compito di supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitato ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo ai quesiti avanzati, bensì si limita ad esprimere considerazioni, di ordine generale, sulla normativa che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Ciò premesso, nel definire i requisiti minimi di prestazione energetica da rispettare nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi sul territorio regionale, la D.G.R. n. 1261/2022¹ nel proprio Allegato 2), all'art. 5 stabilisce che:

*"5. Nel caso di **interventi su edifici esistenti, inclusi quelli di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e con ampliamento volumetrico, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura il maggiore spessore delle strutture opache verticali esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei valori di trasmittanza** previsti all'Allegato 2 "Requisiti minimi":*

¹ Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2022, n. 1261 recante l'"Approvazione delle modifiche all'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla propria deliberazione n. 967/2015 e s.m.i.";

a) nelle tabelle riportate ai punti D.1.1, D.1.2 e D.1.3 del requisito D.1 "Controllo delle perdite per trasmissione" per gli interventi di riqualificazione energetica, di ristrutturazione importante di secondo livello e di ampliamento volumetrico < 15%;

b) nelle pertinenti tabelle riportate al requisito B.2.1 "Parametri relativi all'involucro dell'edificio di riferimento" per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello, di ampliamento volumetrico > 15% e di demolizione e ricostruzione.

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio o formazione dei titoli abitativi di cui alla Legge Regionale 15/2013, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile."

La norma specifica e dà attuazione alle disposizioni del D.lgs. n. 102/2014 ("Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica"), che all'art. 14, comma 7, così dispone:

"7. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile."

La vigente formulazione dell'art 14, comma 7, del D.lgs. n. 102/2014 è stata recentemente modificata dall' art. 13 del D.lgs. n. 73/2020 che, innovando la norma del 2014 che consentiva una deroga massima di 25 centimetri per le pareti esterne e l'altezza dell'edificio e di 30 centimetri per gli elementi di copertura (tetto)², **non pone ora più limiti dimensionali assoluti e consente quindi una premialità per tutto quell' "extra spessore" necessario per la realizzazione di elementi di chiusura superiori e inferiori che complessivamente consentano di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza** previsti dalla normativa di riferimento.

² Disponeva, infatti, la previgente formulazione del comma 7: " *Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile*".

Si ritiene quindi che il <maggiore spessore> oggetto di premialità vada quantificato come differenza tra lo spessore complessivo degli elementi di chiusura superiori e inferiori dell'edificio funzionali all'efficientamento energetico progettato e realizzato (con una diminuzione minima dei valori trasmittanza del 10%) e lo spessore esistente per i medesimi elementi (di chiusura superiore e inferiore dell'immobile oggetto di ristrutturazione).

Con l'obiettivo di incentivare la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'esistente, la normativa in esame si pone del resto in piena linea con le riforme della normativa edilizia degli ultimi dieci anni³, finalizzate, come noto, a favorire gli interventi di riuso e rigenerazione in luogo della "nuova edificazione" (significativamente esclusa dalla premialità nel testo statale dallo stesso D.lgs. 73/2020⁴).

III. In conclusione, a parere dell'Ufficio, dato l'obiettivo di incentivare la riqualificazione e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente perseguito dalla normativa di riferimento, **il maggiore spessore degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei valori di trasmittanza previsti in Regione nello stesso Allegato 2 della D.G.R. 1261/2022** - che non è considerato nei computi per la determinazione dell'altezza e, nel rilascio dei titoli abilitativi, va in deroga alle altezze massime degli edifici - **costituisce una premialità che va calcolata come differenza tra lo spessore degli elementi edilizi di chiusura superiori ed inferiori che concorrono al miglioramento dei requisiti energetici e lo spessore dei medesimi elementi dell'edificio esistente** interessato da un intervento di riqualificazione (inclusa la demolizione e ricostruzione).

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

SaGa

³ Si pensi alla riformata definizione della **ristrutturazione c.d. ricostruttiva** che consente oggi per l'appunto di apportare, oltre che modifiche al sedime, alla sagoma, ai prospetti, alle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, anche quegli **incrementi alla volumetria complessiva funzionali**: all'adeguamento dell'edificio originario alla normativa antisismica, all'applicazione della normativa sull'abbattimento di barriere architettoniche, all'installazione di impianti tecnologici o all'**efficientamento energetico dell'edificio** (Cosi lett. f), terzo periodo, dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013);

⁴ Lo stesso D.lgs. n. 73 del 2020 ha infatti abrogato il comma 6 dell'art. 14 del D.lgs. n. 102/2014 che stabiliva deroghe alle altezze e alle distanze anche per gli edifici di nuova costruzione.