

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 SEGNATURA ALLEGATA
REG PG/2023/794710
DEL 08/08/2023

Sig. a XXX

p.c.
Comune di XXX**Oggetto: Parere in merito alla deroga alla normativa sulle distanze in un intervento di recupero di un sottotetto con ampliamento.**

I. Viene richiesto un chiarimento rispetto ad un intervento di "recupero ai fini abitativi del sottotetto con ampliamento previo adeguamento strutturale ed efficientamento energetico" di un complesso residenziale, con realizzazione di un **cappotto con duplice funzione: strutturale**, in quanto finalizzato all'adeguamento sismico dell'edificio, e **termico**, finalizzato al salto di due classi energetiche¹.

Rispetto a tale intervento si richiede in particolare se:

- 1) posto che il <cappotto termico> svolge anche la funzione di <cappotto sismico>, sia possibile fruire della normativa derogatoria delle distanze (dai confini, tra costruzioni e dalle strade) di cui all'art. 13 del Decreto Legislativo 14 luglio 2020, n. 73 e del più recente art. 119, comma 3, del Decreto Rilancio modificato dall'art. 33-bis del Decreto Semplificazioni-bis in tema di Superbonus 110%;

¹ Nel quesito si prospetta la scelta tra due possibili tipologie di cappotto:

Cappotto 1) con spessore totale di 30 cm dati dalla seguente stratigrafia a partire dalla parete esterna esistente:

- isolante sp.5 cm (funzione energetica)
- setto in c.a. sp. 10 cm (funzione strutturale)
- isolante sp.15 cm (funzione energetica)

Cappotto 2) con spessore totale di 15 cm dati dalla seguente stratigrafia a partire dalla parete esterna esistente:

- isolante 1° strato sp.10 cm (funzione energetica) + profili a U in acciaio inglobati nell'isolante (funzione strutturale)
- isolante 2° strato sp.5 cm (funzione energetica) + profili a C in acciaio inglobati nell'isolante (funzione strutturale)

- 2) data la previsione di un ampliamento dell'edificio sui lati sud e nord del sottotetto, il progetto nel suo complesso sia comunque da ricondurre alla categoria di intervento di <<Ristrutturazione edilizia>> ex art. 3 L.R. n. 11/1998 (con conseguenze o meno sulla deroga dalle distanze per gli interventi di efficientamento energetico di cui al primo quesito).

II. La possibilità di derogare alla normativa sulle distanze dai limiti di proprietà, dal confine stradale e dagli altri edifici, è stata inizialmente prevista **dall'art. 14, comma 7, del D.Lgs. n. 102/2014** (*"Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica"*).

Tale norma, rubricata *"Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica"* nella vigente formulazione così come modificata dall' art. 13 del D.Lgs. n. 73/2020², dispone che: *"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..... 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, [è ammesso in deroga] 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 civile³."*

Sul tema, è poi intervenuto l'**art. 119, comma 3, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34** (c.d. "Decreto rilancio" conv. in L. n. 77/2020), che a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 33-bis della L. n. 108/2021 (conv. del D.L. n. 77/2021, c.d. "Semplificazioni bis"), prevede che: *"Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli **interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi**, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo"*.

Le due norme, accomunate dalla volontà del Legislatore di incentivare l'efficientamento energetico degli edifici, prevedono presupposti, condizioni e limiti in parte diversi, considerato che:

² Lo stesso D.lgs. n. 73 del 2020 ha abrogato il comma 6 dell'art. 14 del Dlgs. n. 102/2014, che stabiliva la facoltà di deroga alla normativa delle distanze, sempre fatta salve le distanze minime ex 873 cc, anche per gli edifici di nuova costruzione ed ha inoltre modificato la previgente formulazione del comma 7 eliminando il limite massimo degli spessori eccedenti le partiture dell'involucro esterno e degli elementi di copertura, fissati prima della novella rispettivamente in 25 o 30 centimetri;

³ Il riferimento è all'art. 873 cod. civ. per cui: *"Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore"*;

- l'art. 14, comma 7, del D.Lgs. n. 102/2014 consente di realizzare un **maggior spessore delle murature esterne** in deroga alla normativa sulle distanze, fatte comunque salve le distanze minime riportate nel Codice civile, **per gli interventi che: i) rientrino nella categoria della manutenzione straordinaria, del restauro o della ristrutturazione edilizia, ii) consentano una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza ex D.lgs. n. 192/2005;**
- l'art. 119, comma 3 del Decreto Rilancio consente di non conteggiare il **maggiore spessore derivante dal cappotto termico** (e dal cordolo sismico) neanche per il rispetto delle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice civile **se ed in quanto l'intervento rientri nelle agevolazioni fiscali (e risponda quindi ai requisiti previsti) di cui all'articolo 16-bis del TUIR o dello stesso art. 119 del D.L. n. 34/2020 (Superbonus).**

Ciò premesso a livello normativo, in riscontro al primo quesito è possibile affermare che la normativa vigente non contempla una deroga alla normativa sulle distanze (dai confini, tra costruzioni, dalle strade) per la realizzazione di cappotti sismici, ma solo per il **"maggior spessore delle murature... necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza" (art. 14, co. 7, D.lgs. n. 102/2014)** o per l'installazione del **"cappotto termico" (art. 119 D.L. n. 34/2020).**

In base ai criteri generali di interpretazione della legge, si impone una stretta interpretazione delle disposizioni derogatorie in commento, con l'effetto che **rispetto ad un cappotto che funga sia da isolante termico, sia da rinforzo strutturale, pare possibile ammettere la deroga solo se detto elemento architettonico, nel suo complesso, soddisfi i requisiti tecnici richiesti per i cappotti termici**, circostanza che dovrà essere dimostrata dal richiedente con il dettaglio del prodotto (schede tecniche illustrative e, se del caso, indicazioni degli stessi produttori) ed attentamente ponderata dall'Amministrazione interessata.

Individuato, alle condizioni descritte, un "cappotto termico antisismico⁴", ove nello spessore dei pannelli isolanti è compenetrato ed inglobato il materiale occorrente per il miglioramento sismico, la duplice funzione del cappotto non pare in sé preclusiva alla deroga ai sensi dell'art. 14, comma 7, D.Lgs. n. 102/ 2014 o dell'art. 119, comma 3 del Decreto Rilancio.

III. Quanto alla qualificazione della categoria di intervento, così come precisato dall'art. 3 della L.R. n. 11/1998, un intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto, anche per la creazione di un'unità immobiliare autonoma, è classificato comunque per legge come una <<Ristrutturazione edilizia>>.

⁴ Tipologia che pare in effetti presente sul mercato;

La classificazione nella categoria della RE è comunque ovviamente vincolata al rispetto delle speciali condizioni e dei limiti previsti dalla medesima legge regionale. In particolare - come già precisato dall'ufficio⁵ - le **sole modifiche volumetriche ammissibili nel caso di recupero abitativo dei sottotetti indicate dall'art. 2, comma 2-ter, della LR n. 11 del 1998** consistono nella variazione dell'altezza della copertura per un massimo di 50 cm alla gronda e di un metro al colmo. Trattasi comunque, è bene ricordare, di **agevolazioni** che non sono direttamente operanti ma subordinate all'espresso recepimento **nel regolamento comunale**.

Nel caso di modifiche volumetriche che eccedano questi limiti e condizioni, l'intervento si qualifica come <<Nuova costruzione>>, sotto la specie dell'ampliamento di edificio esistente, ammissibile o meno alle condizioni previste dal Piano.

Ciò precisato, rispetto alle deroghe cui al precedente punto II) che precede, si rileva che, come si è detto, mentre **la deroga ex art. 14, comma 7, Dlgs. n. 102/ 2014 non è ammessa per le nuove costruzioni, la deroga di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio è ammessa per tutti gli interventi (NC inclusa) che fruiscono delle agevolazioni fiscali (art. 16-bis TUIR o Superbonus)** indicate dalla norma, indipendentemente dalla categoria di intervento ai fini della normativa edilizia.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

SaGa

⁵ Parere prot. 269526 del 3 aprile 2020, disponibile al link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-in-merito-al-recupero-di-sottotetto-ad-uso-abitativo-con-innalzamento-dell2019altezza-di-gronda-1>