

D.G. Reti e servizi di pubblica utilita` e sviluppo sostenibile

[BUR20080140] [4.2.2]

D.d.g. 7 agosto 2008 - n. 8935

Approvazione circolare relativa all'applicazione della l.r. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. 115/2008

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso:

– che con d.g.r. 5018 del 26 giugno 2007, in esecuzione della l.r. 24/2006, sono state approvate le «Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia», con inclusa la disciplina relativa ai limiti di fabbisogno energetico degli edifici e le modalita` per certificarlo;

– che tali Disposizioni sono state modificate ed integrate con d.g.r. 5773 del 31 ottobre 2007;

– che l'art. 12 della l.r. 33/2007 ha integrato la l.r. 26/1995 prevedendo lo scomputo degli spessori relativi ai muri perimetrali e ai solai che costituiscono l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni nella determinazione della superficie lorda di pavimento, dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalla d.g.r. 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato:

– che diversi Comuni hanno inoltrato richieste di chiarimento in merito all'applicazione della l.r. 26/1995, come integrata dall'art. 12 sopra citato;

– che l'emanazione del d.lgs. 115/2008 ha fatto sorgere ulteriori dubbi rispetto all'applicazione della legge regionale;

– che la finalita` di entrambe le disposizioni, coerentemente con le strategie in atto a livello regionale e nazionale per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione dei gas serra, e` quella di favorire la realizzazione di interventi edilizi energeticamente efficienti, compensando parzialmente gli spessori e gli extra costi necessari per ridurre la trasmittanza termica degli involucri edilizi;

Dato atto che l'argomento e` stato oggetto di approfondita valutazione fra i funzionari delle Direzioni Generali competenti e ritenuto di approvare la circolare allegata, tesa a fornire i chiarimenti richiesti;

Vista la l.r. 20/2008 nonche` i provvedimenti organizzativi dell'VIII legislatura;

Decreta

Di approvare l'allegata circolare, relativa all'applicazione della l.r. 26/1995, anche in rapporto al sopraggiunto d.lgs. 115/2008.

Il direttore generale:

Raffaele Tiscar

APPLICAZIONE ART. 2, COMMA 1-TER, DELLA L.R. 26/1995 RAPPORTO CON L'ART. 11 DEL D.LGS. 115 DEL 30 MAGGIO 2008

L'art. 12 della l.r. 33/2007 ha integrato la l.r. 26/1995, aggiungendo il comma 1-ter all'art. 2. Al fine di definire l'ambito di applicazione della suddetta norma, si ritiene necessario evidenziare quanto segue:

1. La possibilita` di scomputo introdotta dall'art. 12 della l.r. 33/2007 si applica dall'1 gennaio 2008 ai titoli abilitativi perfezionati dopo tale data, anche a seguito di variante del precedente titolo abilitativo, purche` questo sia ancora efficace; ne deriva che, anche qualora un intervento non rientri nell'obbligo di rispettare le prescrizioni della d.g.r. 5018/2007, perche` il relativo procedimento e` stato avviato prima dell'1 gennaio 2008 (data che coincide anche con l'entrata in vigore dei limiti di prestazione energetica previsti dalla deliberazione citata), se l'avente titolo vuole avvalersi dello scomputo previsto dall'art. 2, comma 1-ter, della l.r. 26/1995 deve chiedere una variante in corso d'opera, evidenziando i limiti di prestazione energetica conseguiti.

2. Qualora il progetto preveda prestazioni energetiche corrispondenti ai requisiti previsti dall'art. 2 comma 1-ter della l.r. 26/1995 pur senza usufruire dei relativi «benefici», sia perche` presentato prima dell'1 gennaio 2008 sia per scelta del proprietario, la successiva volonta` di avvalersi dei suddetti benefici presuppone la modifica del progetto presentato tramite la presentazione di una variante in corso d'opera, possibilita` che, ovviamente, e` preclusa qualora sia stata dichiarata l'ultimazione dei lavori.

3. La determinazione degli abitanti insediabili e, conseguentemente, delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in base al Piano dei servizi di cui all'art. 9 della l.r. 12/2005 o, in sua assenza, alle previsioni del d.m. 1444/1968 e s.m.i., e` basata, di norma, sulla superficie lorda di piano o sul volume lordo. Pertanto, la possibilita` di scomputo prevista dall'art. 12 della l.r. 33/2007 implica che la superficie e la volumetria di riferimento su cui calcolare gli abitanti insediabili nell'edificio nuovo o ristrutturato, sia calcolata al netto dei muri perimetrali e dei solai che costituiscono l'involucro esterno.

4. Lo scomputo della superficie lorda di pavimento e dei volumi si riflette sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione, essendo questi determinati, sia per gli edifici residenziali sia per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, turistici, ecc. sulla base di misure lorde (art. 44 commi 5 e 6 della l.r. 12/95). Diversamente, lo scomputo dell'involucro esterno previsto dall'art. 12 della l.r. 33/2007 non incide sulla determinazione del contributo sul costo di costruzione, essendo questo basato, di norma, sulla superficie utile (d.m. 10 maggio 1977).

5. Lo scomputo introdotto dall'art. 12 della l.r. 33/2007 costituisce una misura premiale da calcolare facendo riferimento puntuale al dettato della norma stessa, senza presupporre un parallelismo con la metodologia di calcolo prevista dalla d.g.r. 5018/2007 e s.m.i. Ne deriva che lo scomputo in questione si applica ai «muri perimetrali» nonche` ai solai che costituiscono «l'involucro esterno» e, pertanto, occorre fare riferimento alla parte di costruzione che confina con l'esterno o con un altro edificio, restando escluse le parti che confinano con il vano scala o altri locali non riscaldati dello stesso edificio, in quanto delimitano l'unita` immobiliare, non la «costruzione».

6. Per calcolare lo scomputo relativo agli edifici esistenti, occorre tener presente che l'art. 2, comma 3 della l.r. 26/1995 non e` stato modificato dall'art. 12 della l.r. 33/2007 e, pertanto, le sue previsioni restano tutt'ora valide, fermo restando che lo spessore aggiunto ai muri perimetrali e ai solai non deve essere considerato come incremento volumetrico e, quindi, non riduce le eventuali possibilita` di ampliamento dell'edificio.

Diverso e` il caso degli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione, in quanto la volumetria del nuovo edificio potra` essere calcolata al netto dello spessore dei muri perimetrali e dei solai che costituiscono l'involucro esterno.

7. In relazione agli adempimenti e ai requisiti necessari per certificare la riduzione stabilita, si ricorda che la d.g.r. 5018/2007 fa riferimento a due ipotesi:

– edificio di nuova costruzione, per il quale occorre rispettare il limite di fabbisogno di energia primaria;
– intervento parziale, per il quale occorre rispettare i limiti di trasmittanza relativi alla componente edilizia oggetto di intervento.

Nel primo caso, il rispetto dei limiti regionali è verificato, in fase di presentazione del progetto, mediante la relazione prevista dall'art. 28 della l. 10/91, redatta secondo lo schema allegato alla d.g.r. 5018/2007 e successive modifiche (punto 9.2. della d.g.r. citata). La prestazione energetica indicata può subire variazioni in relazione alle modifiche apportate al progetto (modifiche che dovranno essere oggetto di una specifica variante approvata dal Comune). In ogni caso, al termine dei lavori dovrà essere consegnata la certificazione energetica, sottoscritta dal certificatore accreditato, e ciò consentirà di verificare se l'edificio corrisponde all'ultimo progetto approvato dal Comune. Pertanto, l'ammissibilità dei benefici previsti dall'art. 2, comma 1-ter della l.r. 26/1995 così come di altri benefici riconosciuti dal Comune per effetto delle proprie norme regolamentari, dovrà essere verificata e confermata anche a fine lavori. In caso di discordanza tra il fabbisogno energetico dichiarato nella relazione ex art. 28 l. 10/91 e quello successivamente certificato, il Comune dovrà provvedere a revocare i benefici concessi e, ove ricorrano i presupposti, a sanzionare l'abuso edilizio verificatosi.

In caso di interventi parziali, soggetti al rispetto dei soli limiti di trasmittanza termica, il progettista dovrà comunque dimostrare, mediante una relazione tecnica corredata da certificazioni relative ai materiali utilizzati, le prestazioni energetiche della componente costruttiva su cui si interviene. Anche in questo caso, la dichiarazione di fine lavori, sottoscritta dal progettista/direttore dei lavori, dovrà dar conto della conformità delle opere al progetto e del conseguente rispetto dei limiti di trasmittanza previsti.

8. La relazione di cui comma 4 dell'art. 2 della l.r. 26/1995 comprende la relazione tecnica di cui al punto precedente (punto 7, ultimo capoverso), mentre nel caso di un intervento edilizio soggetto alla certificazione, tale relazione è sostituita dalla relazione ex art. 28 della l. 10/91 (redatta come da allegato B alla d.g.r. 5018 e s.m.i.).

9. Per quanto riguarda la compatibilità delle norme regionali citate con quanto previsto dall'art. 11, commi 1 e 2, del d.lgs. 115 del 30 maggio 2008, la norma regionale è prevalente in quanto introdotta da Regione Lombardia proprio con le stesse finalità dell'articolo 11 citato. Ciò rende superflua l'adozione di una nuova norma regionale in attuazione dell'art. 11, comma 4 del d.lgs. 115/2008.

Tuttavia, occorre riconoscere che l'art. 12 della l.r. 33/2007 non entra nel merito delle distanze minime e che quest'ultime sono fatte salve dall'art. 1 comma 3 della l.r. 26/1995. Ciò è dovuto al fatto che il suddetto articolo non poteva ridisciplinare l'intera materia del calcolo delle volumetrie edilizie, dal momento che era inserito in una legge che aveva una finalità ben diversa («Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9-ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) – Collegato 2008»).

Pertanto, per quanto riguarda la deroga alle distanze minime e alle altezze massime, è legittima l'applicazione delle possibilità previste dal d.lgs. 115/2008, fermo restando che la riduzione dei limiti di fabbisogno energetico e di trasmittanza termica, necessari per accedere alla suddetta deroga, devono essere calcolati con riferimento alla normativa regionale (art. 12 l.r. 33/2007 e d.g.r. 5018/2007 e s.m.i.) e la possibilità di deroga (in assenza di una diversa legge regionale) deve essere circoscritta agli spessori decurtabili in base all'art. 11 del d.lgs. 115/2007.