



OGGETTO: DISPOSIZIONE DI SERVIZIO n° 04/2023 – DIRETTIVE SULL'APPLICAZIONE DELLE NORME RELATIVE ALLE DEROGHE SUGLI EXTRASPESSORI NEL CALCOLO VOLUMETRICO DEGLI EDIFICI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.LGS N° 73/2020.

ai Tecnici Istruttori degli Uffici SUE e SUAP

UOC Edilizia Privata:

Arch. Albertina PAPARELLO

Arch. Marina BERSANI

Geom. Liliana NANIA

Geom. Alessandro SANTARELLO

Ing. Flavia SERANGELI

UOC SUAP Edilizia Produttiva:

Arch. Patrizia MARCHETTO

Arch. Martina DI STEFANO

Geom. Mario PETROCCIONE

Ing. Tiziana PROPERZI

UOC Condono Antiabusivismo:

Arch. Antonio CAMPAGNA

Geom. Fabio DE MARCHI

Geom. Mauro GASPARI

ai Tecnici istruttori con rapporto di convenzione:

Ing. Stefania Frasca

Arch. Franco Tonini

e p.c. alle Segreterie SUE e SUAP

**Alle Segreterie degli Ordini e dei Collegi Professionali
della Provincia di Latina**

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- Il Decreto n° 192/2005 del 19 agosto 2005 è una **norma che stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili**;
- Detto Decreto, entrato in vigore il 08.10.2005, ha attuato la direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e successivamente è stato modificato dalla direttiva (UE) 2018/844, che a sua volta ha modificato la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica;
- Successivamente lo stesso è stato coordinato con il decreto legislativo 29 dicembre 2006, n° 311, che ha apportato disposizioni correttive ed integrative;

VISTO che all' art. 9. del Decreto n° 192/2005 - "Funzioni delle regioni e degli enti locali" - al comma 1. viene stabilito quanto segue:

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono all'attuazione del presente decreto;

ATTESO che la Regione Lazio, con la legge regionale Lazio n° 6/2008 del 7 maggio 2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", ha dato attuazione al suddetto Decreto;

PRESO ATTO che la stessa L.R., agli artt. 1 e 12, testualmente recita:

Art. 1 - (Finalità e oggetto)

1. «*La Regione, al fine di salvaguardare l'ambiente, il territorio e la salute degli abitanti, promuove ed incentiva la sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, individuando e promuovendo l'adozione e la diffusione di principi, modalità e tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, ivi compresi quelli tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in*



conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n° 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e ss.mm.ii.»¹

Art. 12 - (Calcolo degli indici di fabbricabilità)

1. «Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, i comuni prevedono, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico² e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:

a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;

b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri; (Lettera sostituita dall'articolo 5, comma 37 della legge regionale 13 agosto 2011, n° 10 e poi modificata dall'articolo 22, comma 35, della legge 27 febbraio 2020, n° 1)»;

VISTO che una particolare forma di deroga alle distanze legali in edilizia per facilitare interventi di risparmio energetico è stata poi istituita dai commi 6 e 7 dell'art. 14 del D.Lgs. n° 102/2014;

ATTESO che la Regione Lazio aveva già recepito tali deroghe introducendole, come sopra riportato, nella L.R. n° 6/2008 all'art. 12;

VISTO che il D.Lgs. n° 73 del 14 luglio 2020 ha modificato i criteri che esonerano la coibentazione dal computo di volumi, altezze e distanze tra costruzioni, stabiliti dal citato D.Lgs n° 102/2014.

Testo in vigore del D. Lgs n° 102/2014 prima del D. Lgs n° 73/2020:

Art. 14. (Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica)

co. 6. «Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n° 192, e ss.mm.ii.³ certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nelle procedure di rilascio dei titoli abilitativi di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380/2001 e ss.mm.ii., a quanto previsto dalla normativa nazionale, regionale o dai regolamenti edilizi comunali, in merito 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».

co. 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».

¹ Il D.Lgs n° 192/2005 non è stato in alcun modo modificato con l'introduzione del D.Lgs n° 73/2020

² Il riferimento è la determinazione del l'Indice di fabbricabilità fondiaria

³ Il riferimento è la riduzione dell'Indice di Prestazione Energetica



Testo attualmente in vigore del D. Lgs n° 102/2014, per effetto del D.Lgs n° 73/2020:

Art. 14. (Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica)

co. 6. abrogato

co. 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 ss.mm.ii., 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° 380/2001 e ss.mm.ii., 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.*».

VISTO CHE:

- la prima cosa che emerge chiaramente è l'ammissibilità alla deroga solo per certe categorie di intervento edilizio, che trovano corrispondenza con quelle previste dall'art. 3 comma 1 del D.P.R. n° 380/01, relative alle tre categorie di intervento: manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.
- il legislatore ha ritenuto opportuno eliminare il limite massimo degli spessori eccedenti le partiture dell'involucro e interne: non si leggono più i riferimenti di 25 o 30 centimetri di spessore, pertanto i maggiori spessori delle partizioni costituenti l'involucro edilizio non trovano più un limite massimo in tal senso.
- **l'abrogazione del comma 6 non ha una diretta conseguenza sulle norme regionali/comunali** (per quelle in essere e con particolare riferimento agli indici di fabbricabilità) che su questa tematica hanno da tempo definito sgravi e agevolazioni finalizzate a favorire il raggiungimento di determinati standard energetici, ma incide di fatto sulla eliminazione della deroga al computo degli "extraspessori" negli edifici di nuova costruzione, limitatamente al riferimento di riduzione del 20% dell'Indice di Prestazione Energetica previsto dal D.Lgs n° 192/2005.

ATTESO INOLTRE che il Testo Unico in materia Edilizia, D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., all'art. Art. 2 - *Competenze delle regioni e degli enti locali* - testualmente recita:

1. *Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.*⁴
2. *Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.*
3. *Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.*
4. *I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, disciplinano l'attività edilizia.*
5. *In nessun caso le norme del presente testo unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.*

VISTO che anche il R.E.T., redatto in conformità dell'art. 4 co. 1-sexies del citato D.P.R., al TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI. Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio, fa esplicito riferimento a:

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;

⁴ Lo stesso Testo Unico non risulta modificato a seguito del D.Lgs n° 73/2020



3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;
5. ... omissis .. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.

RITENUTO dover impartire adeguate direttive finalizzate a uniformare l'attività istruttoria degli Uffici Tecnici SUE-SUAP sull'applicazione delle citate norme relative alle deroghe sugli extraspessori delle strutture edilizie nel calcolo volumetrico degli edifici, al fine di definire i relativi procedimenti edilizi già in itinere ed evitare ulteriore aggravio dei termini di conclusione degli stessi;

FATTO SALVO eventuale diverso orientamento interpretativo della Regione e conseguente adeguamento del Servizio scrivente,

DISPONE

Per le motivazioni su riportate

- di dover dare attuazione a quanto previsto dall'art. 12 della L.R. n° 6/2008 in linea con il D.Lgs n° 192/2005 e ss.mm.ii. che non risulta modificato dal D.Lgs n° 73/2020.
- che pertanto al fine del calcolo della volumetria degli edifici viene attuato *"... fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:*
 - a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;*
 - b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;**... omissis "*
- che la presente disposizione sia attuata con effetto immediato da tutti i tecnici istruttori nell'ambito delle pratiche edilizie agli stessi assegnate;
- che la presente disposizione sia altresì notificata agli Ordini e Collegi professionali della Provincia di Latina.

IL DIRIGENTE

Arch. Stefano GARGANO