



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

COLLANA DOSSIER

DEROGHE E DISTANZE IN LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

A cura
Dott. Emilio Bonaduce

1.0. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'art. 14 del D. Leg.vo 04/07/2014, n. 102, comma 7, reca disposizioni in merito a possibili deroghe ai parametri urbanistici e agli indici di edificabilità (volumi, altezze, distanze tra edifici) in caso di conseguimento di determinati obiettivi di efficienza energetica nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici.

Le deroghe erano previste originariamente al comma 6 per i nuovi edifici e al comma 7 per gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti.

Il D. Leg.vo 14/07/2020, n. 73 - di attuazione della Direttiva 11/12/2018, n. 2002 - ha abrogato il comma 6 e sostituito il comma 7 dell'art. 14, D. Leg.vo 102/2014 facendo venire meno le deroghe per gli interventi di nuova costruzione e assimilati e i limiti per l'applicabilità delle deroghe per gli interventi sugli edifici esistenti (vedi dopo).

Ulteriori deroghe e benefici sono contemplati:

- dal punto 2.3, comma 4, dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici;
- dall'Allegato 3 del D. Leg.vo 03/03/2011, n. 28 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

È infine previsto un regime agevolativo per il contributo di costruzione, dall'art. 17 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia).

2.0. DEROGHE A PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI EDIFICABILITÀ

(Disciplina successiva al D. Leg.vo 73/2020 - procedure dal 29/07/2020)

A seguito della sostituzione del comma 7 dell'art. 14 del D. Leg.vo 102/2014 effettuata dal D. Leg.vo 73/2020, è previsto 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% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. Leg.vo 19/08/2005, n. 192, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione:

- dei volumi,
- delle altezze,
- delle superfici,
- 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 D.P.R. 06/06/2001, 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,
- alle altezze massime degli edifici.

Le deroghe vanno comunque esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice civile, che pertanto non possono essere derogate.

I limiti di trasmittanza sono reperibili:

- quanto alle *“ristrutturazioni importanti di primo livello”*, al punto 3.3, comma 4, lettera *b.ii*, e comma 5 dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici;
- quanto alle *“ristrutturazioni importanti di secondo livello”* e alle *“riqualificazioni energetiche”*, rispettivamente al punto 4.2 dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, ed al punto 5.2, comma 1, dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 medesimo.

DEROGHE ALLE ALTEZZE MINIME DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Ai sensi del punto 2.3, comma 4, dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del D.M. 05/07/1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 cm, nel caso di:

- installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto;

oppure

- intervento di isolamento dall'interno.

Resta fermo che nei comuni montani al di sopra dei metri 1.000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a metri 2,55.

BONUS VOLUMETRICO PER RISPETTO NORME SULLE FONTI RINNOVABILI

L'art. 12 del D. Leg.vo 28/2011, comma 1, prevede che i progetti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'Allegato 3 del D. Leg.vo 28/2011 medesimo, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%.

Il tutto, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, e fatte salve le aree individuate come zona A dall'art. 2 del D.M. 1444/1968.

REGIME AGEVOLATIVO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, il contributo di costruzione (a volte ancora riferito come "*oneri concessori*") non è dovuto per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.