

**APPLICAZIONE ART.2, COMMA 1 TER, DELLA L.R.26/1995 -
RAPPORTO CON L'ART. 11 DEL D.LGS. 115 DEL 30.05.2008**

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 possibilità di scomputo introdotta dall'art.12 della l.r. 33/2007 si applica dall'1.1.2008 ai titoli abilitativi perfezionati dopo tale data, anche a seguito di variante del precedente titolo abilitativo, purché questo sia ancora efficace: ne deriva che, anche qualora un intervento non rientri nell'obbligo di rispettare le prescrizioni della dgr 5018/2007, perché il relativo procedimento è stato avviato prima dell'1.1.2008 (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 perché presentato prima dell'1.1.2008 sia per scelta del proprietario, la successiva volontà di avvalersi dei suddetti benefici presuppone la modifica del progetto presentato tramite la presentazione di una variante in corso d'opera, possibilità che, ovviamente, è 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 dm. 1444/1968 e s.m.i., è basata, di norma, sulla superficie lorda di piano o sul volume lordo. Pertanto, la possibilità 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. 10/05/1977).
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 dgr 5018/2007 e s.m.i. Ne deriva che lo scomputo in questione si applica ai "muri



perimetrali" nonché 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'unità 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 è 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 possibilità di ampliamento dell'edificio.

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

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

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

1. 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 dgr 5018/2007 e successive modifiche (punto 9.2. della dgr 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.

2. 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 dgr 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 30.05.2008, 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 decreto legislativo

→ 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 dgr 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.