



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
SERVIZIO "UFFICIO SPECIALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA"

Comune di Mentana
Area Tecnica – Settore Assetto del territorio
protocollo@pec.comune.mentana.rm.it

p.c., Area Legislativa e Conferenze di servizi
GR4107

OGGETTO: Parere in merito al calcolo dell'ampliamento e all'oggetto dell'efficientamento energetico ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Mentana.

Il Comune di Mentana ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al parametro da utilizzare per il calcolo dell'ampliamento che è possibile realizzare ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 ed alle modalità realizzative dell'efficientamento energetico che prevede la medesima norma.

Il Comune, infatti, evidenzia come l'art. 5 si presti ad una lettura non univoca con riferimento al parametro da utilizzare per l'ampliamento assentibile, genericamente qualificato come superficie, laddove invece le altre disposizioni della legge che trattano gli incrementi, ossia gli artt. 2, 3 e 6, li disciplinano espressamente in termini di superficie lorda. Chiede pertanto il Comune se, per determinare l'ampliamento previsto dall'art. 5 della l.r. 7/2017, vista l'ambigua formulazione della norma, si debba utilizzare il parametro della superficie lorda o quello della superficie utile.

Infine, il Comune chiede se, per gli edifici composti da molteplici unità immobiliari, l'efficientamento energetico possa riguardare la singola unità immobiliare che genera l'ampliamento o invece debba riguardare l'intero edificio.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

L'art. 5, comma 1, della l.r. 7/2017 prevede che *"Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere*



nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie".

La norma quindi può effettivamente generare una certa ambiguità, in quanto fa riferimento a due parametri alternativi, volumetria o superficie utile, volti a determinare la consistenza della preesistenza edilizia, mentre l'incremento è genericamente indicato in termini di superficie, senza che sia questa sia qualificata come utile oppure come lorda.

Peraltro tale disposizione, come correttamente evidenziato dal Comune, si presenta, per quanto riguarda questo specifico profilo, significativamente difforme rispetto agli artt. 2, 3 e 6, ossia le altre norme della l.r. 7/2017 che prevedono incrementi. Tali altre disposizioni, infatti, determinano sempre le premialità come una percentuale rispetto alla volumetria o alla superficie lorda preesistente, da cui pacificamente ed inequivocabilmente discende che tale premialità va intesa, ove utilizzata come superficie, in termini lordi e non utili.

Al contrario, invece, come visto, l'art. 5 individua il parametro di partenza, oltre che nel volume, nella superficie utile esistente degli edifici, e poi limita l'incremento massimo assentibile in 70 metri quadrati senza specificare se trattasi di superficie utile o invece lorda.

Ebbene, deve ritenersi che, per ragioni di omogeneità con gli altri articoli della legge, anche per l'art. 5 la superficie da realizzare in ampliamento sia da calcolare in termini di superficie lorda.

Intanto è da evidenziare come, visto che la disposizione di cui all'art. 5 non esplicita letteralmente come debba intendersi e misurarsi la superficie realizzabile in ampliamento, qualsiasi soluzione adottata non si pone in contrasto con la lettera della norma.

Sebbene una prima lettura potrebbe indurre a ritenere che, essendo la superficie utile il parametro di calcolo della preesistenza edilizia lo stesso parametro debba utilizzarsi anche per quantificare l'ampliamento, tuttavia un più approfondito esame deve far propendere per una diversa conclusione.

Infatti, è la superficie lorda il parametro adottato in via generalizzata dalla l.r. 7/2017.

Gli artt. 2, 3 e 6 determinano il calcolo della preesistenza e della relativa premialità come superficie lorda. Esso compare anche nell'art. 8, commi 4 e 6. All'infuori dell'art. 5, in nessuna altra disposizione della legge 7/2017 si fa riferimento alla superficie utile, che peraltro, come detto, la menziona solo con riferimento alla determinazione della preesistenza e non per quanto riguarda la quantificazione dell'ampliamento.

L'adozione in via generale da parte della legge del criterio della superficie lorda è anche confermato dal tenore della circolare esplicativa della legge 7/2017, recante "*Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7*", approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018. Tale circolare, infatti, al punto 5, precisa che "*la premialità consentita dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto*"; prima ancora, ritiene che, negli edifici a destinazione mista, la norma è applicabile purché "*la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato*". Anche la circolare, in definitiva, fa ricorso al solo criterio della superficie lorda.

Pertanto, per ragioni di uniformità con le altre disposizioni della legge, deve ritenersi che la superficie cui l'art. 5 fa riferimento senza qualificarne il metodo di calcolo in termini lordi oppure utili, sia la superficie lorda, come in tutte le altre disposizioni della legge 7/2017 che prevedono incrementi e nella circolare esplicativa.

Infine, per quanto riguarda l'oggetto dell'efficientamento energetico, la sopra citata circolare ha precisato che "*la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento*



sismico [...] e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio" e che "i benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato".

Dal tenore della circolare risulta quindi evidente che anche laddove un edificio sia composto da una pluralità di unità immobiliari, l'efficientamento energetico che il legislatore ritiene meritevole di essere compensato con un ampliamento volumetrico è solo quello che riguarda il corpo di fabbrica nella sua interezza e globalità e non si limiti a migliorare le prestazioni energetiche delle singole unità immobiliari private.

Il responsabile del Servizio
(dr. Stefano Levante)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

