

Comune di Santa Marinella
Settore IV – Ufficio I
Pianificazione urbanistica – Edilizia privata
protocollosantamarinella@postecert.it

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

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 5 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento alla possibilità di applicabilità a singole unità immobiliari indipendenti in edifici plurifamiliari – Comune di Santa Marinella.

Il Comune di Santa Marinella ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare l'ampliamento previsto dall'art. 5 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento a singole unità immobiliari indipendenti presenti in edifici plurifamiliari.

In proposito, il Comune suggerisce la possibilità di rivalutare quanto espresso dalla scrivente Direzione in un precedente parere reso al Comune di Mentana in tema di applicabilità dell'art. 5 della l.r. 7/2017 a singole unità immobiliari facenti parte di edifici plurifamiliari. Infatti, osserva il Comune, la legge 77/2020 ha introdotto incentivi fiscali per l'efficientamento energetico sia dei condomini che delle singole unità immobiliari che ne fanno parte, e il DM 6 agosto 2020 del Ministero dello Sviluppo Economico ha previsto la produzione dell'attestato di prestazione energetica riferito all'intero edificio.

Chiede pertanto il Comune di Santa Marinella se, alla luce di tali disposizioni normative statali, sia possibile applicare l'art. 5 della l.r. 7/2017 anche alle singole unità immobiliari, indipendenti, componenti un edificio plurifamiliare.

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, gli elementi di fatto riferiti 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.

La normativa regionale di cui alla l.r. 7/2017 in tema di interventi per l'efficienza energetica degli edifici non riscontra sostanziali punti di contatto con quella statale. Sebbene, infatti, la finalità ultima delle due discipline consista nel medesimo obiettivo, esso è perseguito per strade del tutto differenti, e dunque autonome.

In particolare, la normativa regionale in tema di rigenerazione urbana e recupero edilizio prevede incentivi in termini di incremento delle volumetrie esistenti, mentre la normativa statale di cui al decreto legge 34/2020, convertito dalla legge 77/2020, contempla la detrazione delle spese

sostenute a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica, oltre che al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici.

È dunque evidente che ambiti di applicazione e definizioni validi per la disciplina statale non possono essere traslati a quella regionale, in quanto sono del tutto differenti presupposti, condizioni e modalità di intervento.

Per quanto di interesse del presente parere, la normativa statale, per espressa disposizione dell'art. 119 del d.l. 34/2020, è applicabile anche alle singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, purché siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; il comma 1bis del medesimo art. 119 ha quindi provveduto a definire i concetti di "accesso autonomo dall'esterno" e di "unità immobiliare funzionalmente indipendente".

La normativa regionale recata dall'art. 5 della l.r. 7/2017, invece, tratta genericamente di edifici. È all'edificio che viene riferito sia l'intervento di efficientamento energetico (*"Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti"*) sia il conseguente, premiale, ampliamento (*"ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale"*). Non sono, invece, nella norma in esame, presenti in alcun modo riferimenti alle singole unità immobiliari che compongono l'edificio. Perciò, il riferimento, di cui all'art. 5, all'edificio come tale deve intendersi al corpo di fabbrica nella sua interezza, non essendo possibile considerare le singole unità immobiliari che lo compongono come suscettibili di intervento che generi un ampliamento.

A livello regionale, inoltre, è rinvenibile nel Regolamento Edilizio Tipo, adottato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 243/2017, un'apposita definizione di edificio, per il quale si intende una *"costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo"*. L'edificio, dunque, si caratterizza per una propria autonomia strutturale, in quanto deve essere caratterizzato da una struttura edilizia autonoma, ossia dall'unicità strutturale del corpo di fabbrica, a prescindere dalla tipologia di edificio, che sia a schiera, in linea, o plurifamiliare.

Del resto, non può neppure darsi rilievo al requisito dell'indipendenza dell'unità immobiliare, proposto nel quesito, in quanto tale elemento specifico non è preso in considerazione dalla norma, per cui esso non può essere introdotto in via interpretativa. Sotto tale aspetto è opportuno rimarcare le differenze sostanziali con la l.r. 21/2009, ormai decaduta, la quale invece espressamente riferiva l'applicabilità dell'art. 3 all'*"unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale"*, fattispecie che non è presente nell'ampliamento come previsto dall'art. 5 della l.r. 7/2017.

Conformemente a quanto sopra detto si era già espressa la circolare esplicativa della l.r. 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, e analogamente si era pronunciato il parere reso al Comune di Mentana prot. 839922 del 21.10.2019; da tali precedenti, per quanto sopra detto con riferimento alla diversità della disciplina statale, non risultano motivi sufficienti per discostarsi.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante
Firmato digitalmente

Il Direttore
Manuela Manetti