ANCE | UMBRIA

Prot. n. 131 E/224-010

Gent.mo Dott.
Ing. Paolo GATTINI
Dirigente Servizio Urbanistica, Politiche della Casa e Tutela del Paesaggio
Direzione Governo del Territorio ambiente e protezione civile
Regione dell'Umbria
Piazza Partigiani, 1
06121 PERUGIA

PEC:
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it

Perugia, 12 aprile 2022

Oggetto: *extra-spessori murari e distanze tra edifici e dai confini. Applicazione degli artt. 23-24 del Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2.*

Nelle ultime settimane alcune imprese edili nostre associate ci stanno rivolgendo richieste di chiarimenti in ordine alla possibilità di derogare alla vigente disciplina regionale in tema di distanze tra edifici e di distanze dai confini in occasione della realizzazione di extra spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico.

Come noto, sul tema il comma 7 dell'art. 14 del D.lgs. n. 102/2014 dispone 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 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, 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, 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"*.

Alcune Amministrazioni comunali, tuttavia, sollevano dubbi sulla possibilità di realizzare rivestimenti termici esterni di spessore superiore a centimetri 10, facendo ancora riferimento a quanto disposto dall'art. 23, comma 7, e dall'art. 24, comma 5, del Regolamento regionale in oggetto.

Ciò, come è facilmente comprensibile, sta determinando particolari difficoltà a tanti proprietari ed imprese nella esecuzione di interventi di efficientamento energetico di edifici esistenti che prevedono la posa in opera di cd. *"cappotti termici"* di congruo spessore, utile al raggiungimento dei valori di trasmittanza massima consentiti per l'accesso alle detrazioni fiscali.

Sul tema della prevalenza delle norme nazionali su quelle regionali, e nella fattispecie delle disposizioni statali introdotte dal D.Lgs. 14 luglio 2020, n. 73 (che sono andate proprio a modificare l'art. 14 del D.Lgs. n. 102/2014, sopra richiamato) rispetto a quelle previste dall'art. 17, comma 3, lett. a) punti 1 e 2 del R.R. n. 2/2015, occorre ricordare che codesto Servizio della Regione Umbria, con una nota del 13 ottobre 2020, in risposta ad un quesito posto dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia, ebbe modo di puntualizzare correttamente che le suddette norme statali sono da ritenersi *"efficaci e operative anche nei confronti della legislazione regionale nelle more di un eventuale adeguamento della stessa"*.

Di conseguenza, con la stessa nota, si concluse per la non applicabilità dell'art. 17, comma 3, lettera a), punti 1) e 2) del regolamento regionale 2/2015 nelle more di un eventuale adeguamento dello stesso regolamento.

Posto ciò, alle stesse conclusioni, ad avviso della scrivente Associazione, si dovrebbe pervenire anche per le analoghe disposizioni, sopra richiamate, in materia di distanze contenute nel Regolamento regionale.

Che tali norme regionali, tra l'altro, siano ormai del tutto superate sembrerebbe ulteriormente confermato dall'art. 119, comma 3, del DL 34/2020 in materia di Superbonus, così come modificato dall'art. 33-bis, comma 1, lett. a) del DL 77/2021, convertito dalla L. 108/2021.

Merita, infatti, ricordare che l'ultimo periodo del predetto comma 3 dell'art. 119 dispone che gli interventi di dimensionamento del cappotto termico non concorrono al conteggio della distanza, addirittura in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per quelli che beneficiano del Superbonus 110%.

Tutto ciò considerato, in attesa di un auspicabile adeguamento del Regolamento Regionale n. 2/2015 alle molteplici novità introdotte recentemente dalla Legge regionale n. 16/2021 che ha innovato il Testo unico sul Governo del territorio, siamo a chiedere se, ad avviso della Regione Umbria, in considerazione della vigenza delle sopra richiamate disposizioni statali, siano da ritenersi ancora applicabili o meno le norme di cui al secondo periodo degli articoli 23, comma 7, e 24, comma 5, dello stesso R.R. 2/2015.

In attesa di un cortese riscontro, porgiamo cordiali saluti.

IL DIRETTORE
Walter Ceccarini

Consulta Regionale dei Costruttori Edili dell'Umbria
Via Palermo, 80/A - 06124 Perugia Tel. 075 582751 Fax 075 31211 CF 94050620544 info@anceumbria.it
www.anceumbria.it