



Studio Tecnico
VALLAN CRISTIAN geometra

Spett.le

Amministrazione del

COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica

- c.a. Sig. Sindaco Fabrizio BERTOLASO
- c.a. Sig. Davide GIACOPUZZI
- c.a. Sig. Progettista Urbanistico incaricato
- c.a. Arch. Paolo SARTORI

OGGETTO: nota in previsione della stesura del Documento Programmatico del Sindaco inerente la Variante del Piano degli Interventi e manifestazione di interesse relativa alla Variante del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo – Titolo VIII del PQAMA.

Il sottoscritto Vallan Geom. Cristian, in qualità di progettista operante sul territorio del Comune di Sommacampagna, con la presente intende porre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e del Comparto Tecnico che si occuperà della redazione della Variante del Piano degli Interventi e del Piano Particolareggiato del Centro Storico, una tematica particolarmente rilevante nell'ottica della promozione dello sviluppo edilizio "di qualità" sul territorio comunale, sia che si tratti di centro storico, di zona edificata di tipo comune o di zona extra-urbana.

Il tema è "l'incentivazione degli interventi studiati e realizzati all'insegna della qualità architettonica in termini di comfort e di risparmio energetico, da cui l'ottenimento di una certificazione volontaria a garanzia del risultato conseguito".

La questione è già stata posta all'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata nell'ambito dell'iter di approvazione di un recente progetto di ampliamento.

Visto che le attuali norme hanno dato adito a discussioni frutto di interpretazioni a loro volta originate dalla modalità con cui è stata illustrata la specifica tematica, si è valutato di interessare i destinatari della presente in modo che si possa ragionarne una

necessaria revisione puntuale.

Si pone l'attenzione sugli articoli del Titolo VIII° del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale PQAMA - "Modalità per ottenere incentivi", in merito alla riduzione del Contributo sul Costo di Costruzione in ragione dell'ottenimento di una certificazione volontaria.

Il Titolo VIII° "Modalità per ottenere incentivi" del PQAMA dispone:

art. 52 – Categorie di consumo.

Per tutte le categorie di edifici di nuova edificazione o in caso di intervento di riqualificazione è riconosciuta da questa Amministrazione la certificazione energetica volontaria, secondo gli standard previsti dalla normativa vigente in materia di efficienza energetica, applicabile a livello nazionale e regionale, e dalle Linee Guida Enea. La rispondenza alle categorie di consumo è verificata secondo quanto previsto dalla normativa applicabile a livello nazionale e regionale e dalle Linee Guida Enea che abbiano le seguenti caratteristiche minime:

1. *essere formalmente riconosciuti con apposito provvedimento, da cui possa dedursi il conseguimento delle finalità del presente regolamento, emanato da:*

- a) *Stato appartenente alla Comunità Europea;*
- b) *Regione italiana / Provincia autonoma italiana;*

2. *comportino il rilascio di certificazioni da parte di un soggetto terzo indipendente dalla committenza e/o dal soggetto che ha eseguito la progettazione e costruzione;*

3. *prevedano verifiche ed accertamenti durante tutto l'iter della realizzazione, sia in fase progettuale che in fase di costruzione, per l'intervento specifico, non basandosi su verifiche "a campione";*

4. *siano in grado di fornire in modo distinto la classificazione dell'efficienza energetica dell'involucro edilizio in kWh/ m2*

5. *verifica di tenuta all'aria con i seguenti parametri: classe ORO $1150 < 0,6$ classe A $1150 \leq 1$ classe B $1150 \leq 2$*

6. *che la certificazione si riferisca al fabbisogno energetico di calore legato all'involucro edilizio con la seguente classificazione: B ≤ 50 kWh/ m2 A ≤ 30 kWh/ m2 ORO ≤ 10 kWh/ m2*

La certificazione energetica in base al decreto 26 giugno 2015 è comunque obbligatoria nei termini previsti di legge, ma non sostituisce la certificazione di tipo

volontaria, e non può essere utilizzata per l'accesso agli incentivi previsti dal successivo articolo.

Per tutti gli edifici pubblici e/o ad uso pubblico di nuova edificazione si richiede obbligatoriamente una certificazione energetica nelle classi che abbia le caratteristiche minime sopra esposte.

art. 53 – Incentivi per edifici con certificazione volontaria.

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui al precedente art. 41, al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente regolamento, in tutto il territorio comunale sono previste forme di incentivo per gli **edifici nuovi, edifici esistenti ristrutturati, ampliati, demoliti e ricostruiti**, certificati secondo quanto previsto dalla normativa applicabile a livello nazionale e regionale e dalle Linee Guida Enea aventi le caratteristiche minime elencate all'articolo 54, per le categorie B, A, oro, come segue:

1. Coefficienti di riduzione da applicare al contributo sul costo di costruzione:

□ **Edifici di nuova costruzione con certificazione volontaria — classe B:** riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione del 70%;

□ **Edifici con certificazione volontaria — classe A o Oro:** esenzione totale da oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione.

□ **Interventi su edifici esistenti (ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni)** che comportino il pagamento di contributi e/o oneri di urbanizzazione, aventi classificazione B, A e Oro: esenzione totale da oneri di urbanizzazione secondari e dal contributo sul costo di costruzione

□ **Nel caso di intervento di ampliamento di edificio la classificazione riguarda l'intero edificio, ampliamento compreso.**

Le riduzioni sopra riportate si applicano agli oneri di urbanizzazione secondaria e al contributo sul costo di costruzione, dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione, come definita dall'art. 3 — 1° comma — lett. d) - del D.P.R. n° 380/2001, del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 e s.m.i., dell'intera unità immobiliare, compresi eventuali locali non riscaldati presenti, purché appartenenti all'unità immobiliare, ovvero di pertinenza della stessa (come per esempio le autorimesse).

2. Coefficienti di riduzione da applicare all' I.M.U.:

Ai fabbricati certificati secondo quanto previsto dalla normativa applicabile a livello nazionale e regionale e dalle Linee Guida Enea sarà applicata, ove dovuta,

l'aliquota agevolata del 4 per mille con le seguenti modalità:

☐ **Edifici che ottengono una certificazione volontaria equivalente a Classe A o Oro** — *il soggetto passivo d'imposta usufruirà dell'agevolazione per anni 10 decorrenti dalla data di rilascio della certificazione;*

☐ **Edifici che ottengono una certificazione volontaria equivalente a Classe B** — *il soggetto passivo d'imposta usufruirà dell'agevolazione per anni 6 decorrenti dalla data di rilascio della certificazione.*

La certificazione volontaria può essere rilasciata solo su interi edifici e non può riguardare singole unità immobiliari appartenenti agli edifici stessi.

Gli incentivi sopra riportati saranno concessi solo se la certificazione viene acquisita secondo quanto previsto dalla normativa applicabile a livello nazionale e regionale e dalle Linee Guida Enea.

Riflessione e proposta -

Il riportato art. 53 nella parte generale stabilisce che l'incentivo sia appannaggio di tutti gli interventi edilizi (... edifici nuovi, edifici esistenti ristrutturati, ampliati, demoliti e ricostruiti, ...), purché certificati volontariamente. Al punto 4 del comma 1 è specificato che “nel caso di intervento di ampliamento la “classificazione” (credo s'intenda “certificazione”) deve riguardare l'intero edificio, ampliamento compreso”.

In riferimento a questo particolare comma, si precisa che talvolta vengono realizzati degli ampliamenti che non comportano necessariamente interventi sull'edificio originario. Concretamente si tratta di nuovi edifici indipendenti per ciò che concerne architettura e impianti, nonostante dal punto di vista formale-autorizzativo si configurino come ampliamento di edifici esistenti.

Di fatto, visto che la certificazione volontaria secondo il protocollo di qualunque ente certificatore, chiude un iter che prevede che la costruzione sia valutata sin dalle prime fasi del progetto, durante le fasi di lavoro e ad ultimazione avvenuta mediante prove di efficienza (riguarda ogni aspetto costruttivo con particolare attenzione all'involucro e agli impianti), è impossibile certificare una nuova costruzione in ampliamento univocamente all'edificio originario, se per quest'ultimo non sono previsti interventi di riqualificazione rilevanti che abbiano interessato involucro e impianti.

L'art. 53 del PQAMA punta, senza ombra di dubbio, ad incentivare la costruzione di qualità, a prescindere dalla tipologia di intervento, qualora lo stesso sia certificato volontariamente da un ente accreditato.

Preso atto della finalità dell'articolo di cui sopra, ben espressa nella parte generale dello stesso, in riferimento al sopracitato punto 4 del comma 1, si ritiene che non dovrebbe essere preclusa alla proprietà la possibilità di usufruire dell'agevolazione, allor quando la stessa decida di investire nell'intervento sia dal punto di vista costruttivo che dal punto di vista della certificazione volontaria. Se in possesso di tale attestazione, l'ampliamento "indipendente" dev'essere trattato alla stregua di un edificio autonomo.

Dello stesso tenore le valutazioni sul periodo: "La certificazione volontaria può essere rilasciata solo su interi edifici e non può riguardare singole unità immobiliari appartenenti agli edifici stessi", riportato nel comma 2 dell'art. 53.

Non credo che spetti al Comune stabilire ciò che è certificabile e ciò che non lo è. Gli Enti preposti prevedono la certificazione anche per la singola unità in ambito plurifamiliare e pertanto ... "perché non incentivare tale intervento?" Tra l'altro, i più autorevoli, hanno sviluppato dei protocolli specifici per la riqualificazione rivolti anche alle singole unità in ambito plurifamiliare.

Visto l'evolversi della normativa a tutti i livelli, dai dettami di origine europea sino ai regolamenti locali, finalizzata alla corretta messa a terra dei principi del Green Building, non "incentivare" l'iniziativa volontaria, sia che si tratti di un intervento rilevante o meno, parziale o totale, a dimostrazione della sensibilità verso le tematiche di cui sopra al fine del raggiungimento di risultati di eco-sostenibilità certificabili e soprattutto non imposti, sarebbe sicuramente un paradosso.

Conseguentemente, in relazione a quanto sopra esposto, si ritiene che:

- sia equo e giusto che l'incentivo possa essere riconosciuto a qualunque intervento che comporti l'ottenimento di una certificazione volontaria (comunque nello spirito del sopra riportato art.53 del P.Q.A.M.A.), compreso il caso in cui l'ampliamento abbia generato un'unità a sé stante e non abbia comportato interventi rilevanti sull'edificio originario;

- sia equo e giusto che l'incentivo possa essere riconosciuto a qualunque intervento che comporti l'ottenimento di una certificazione volontaria (comunque nello

spirito del sopra riportato art.53 del P.Q.A.M.A.), compreso il caso in cui il progetto e l'intervento abbiano riguardato la singola unità in ambito plurifamiliare e/o comunque parte delle unità e non il complesso;

- sia necessario verificare la classificazione indicata all'art. 52 e 53 del P.Q.A.M.A. sia in riferimento al Fabbisogno Energetico che alla Tenuta all'Aria che dovrebbe prevedere un'indicazione dei parametri limite e non delle classi A, B ed ORO in quanto tale classificazione non è generica ma è riconducibile ad un protocollo specifico e quindi ad un singolo Ente di certificazione;

- sia necessario verificare la classificazione indicata all'art. 52 e 53 del P.Q.A.M.A. in riferimento alle riqualificazioni, in quanto va considerato che gli Enti di certificazione hanno introdotto dei protocolli specifici per tali interventi, con una propria classificazione, che prevede parametri limite per Fabbisogno Energetico e Tenuta all'Aria più facilmente conseguibili, vista l'impossibilità di intervento su alcuni elementi costruttivi;

- sia necessario verificata la relazione, più volte citata nel Titolo VIII, con "le Linee Guida Enea".

Auspico che il tema possa essere oggetto di confronto per una **necessaria revisione degli articoli del P.Q.A.M.A.**, nell'interesse di tutti i cittadini che si apprestano a realizzare interventi certificabili, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

Sommacampagna li, 16/09/2026

VALLAN Geom. Cristian

