

**Circolare regionale 26 giugno 2012 - n. 3**  
**Precisazioni relative alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia, approvate con d.g.r. 8745/2008, con riferimento al recupero abitativo dei sottotetti e della certificazione energetica in presenza di unità immobiliari con più destinazioni d'uso**

Gli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 («Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente») attribuiscono alla Giunta regionale, in attuazione della direttiva 2002/91/CE e del decreto legislativo 192/2005, la competenza a definire le modalità applicative concernenti la certificazione energetica degli edifici, le caratteristiche termofisiche minime dell'involucro edilizio ed i valori di energia primaria per il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli edifici, tenendo conto, tra l'altro, delle diverse destinazioni d'uso, della necessità di applicare un limite massimo di fabbisogno energetico agli edifici di nuova costruzione e a quelli ristrutturati.

In attuazione delle suddette disposizioni, la d.g.r. n. 5018 del 26 giugno 2007, modificata ed integrata con d.g.r. 5773 del 31 ottobre 2007 e con d.g.r. 8745 del 22 dicembre 2008, ha approvato le «Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia», comprensive della disciplina per la certificazione energetica ed i relativi ambiti di applicazione.

Diversi utenti e tecnici comunali hanno chiesto a questi Uffici di chiarire le disposizioni contenute nella d.g.r. 8745/2008 relative alle modalità di:

- applicazione della disciplina relativa alla verifica dell'efficienza energetica in edilizia nel caso di recupero di sottotetti;
- applicazione della disciplina relativa alla certificazione energetica degli edifici in presenza di un'unica unità immobiliare, adibita a più destinazioni d'uso;

La disciplina allegata alla d.g.r. 8745/2008 indica:

- nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, la necessità di riportare la verifica del rispetto del fabbisogno limite di energia primaria all'intero edificio esistente, comprensivo del sottotetto, qualora entrambi siano serviti dallo stesso impianto di riscaldamento; nel caso in cui tale sottotetto sia servito da un autonomo impianto di riscaldamento, ad esso dedicato, si prevede che la verifica possa riguardare il solo sottotetto (punto 7.1 della dgr, ultimo capoverso);
- la possibilità di redigere un'unica certificazione energetica per edificio, anche se composto da più unità immobiliari, purché «le stesse siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento, abbiano la medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario o amministratore» (punto 10.2 della d.g.r.);

Ritenuto di dover fornire la giusta interpretazione delle disposizioni di cui sopra, nel rispetto degli obiettivi di efficacia e di semplificazione amministrativa perseguiti da Regione Lombardia, si evidenzia che:

- non esistono motivazioni tecniche o giuridiche per considerare i sottotetti esistenti, recuperati a fini abitativi, come una fattispecie diversa da quella relativa all'incremento dei volumi riscaldati dell'edificio esistente e che pertanto la formulazione di cui al punto 7.1 della d.g.r. 8745/2008, relativa al recupero abitativo dei sottotetti, non possa essere considerata come una fattispecie aggiuntiva rispetto all'incremento volumetrico ma come una specificazione, anche a scopo esemplificativo, di quest'ultima ipotesi; pertanto, la necessità di riportare la verifica del rispetto dei limiti di fabbisogno energetico all'intero edificio deve essere limitata all'ipotesi in cui il sottotetto recuperato rappresenti più del 20% del volume dell'intero edificio riscaldato e sia servito dal medesimo impianto di riscaldamento;
- le differenti destinazioni d'uso, relative alla stessa unità immobiliare (definita anche «subalterno» e comunque con autonoma identificazione catastale), non possano implicare la necessità di distinte certificazioni energetiche, in quanto l'unicità dell'unità immobiliare e dell'impianto termico implicano l'univocità del centro di imputazione dei consumi energetici, per quanto generati da usi differenti dei singoli locali; pertanto le differenti destinazioni d'uso che implicano la necessità, secondo quanto previsto dal punto 10.2 della delibera 8745/2008, di provvedere a distinte certificazioni energetiche in presenza di diverse destinazioni d'uso, sono quelle relative a più unità immobiliari, situate nel medesimo edificio, mentre nell'ipotesi di un'unica

unica unità immobiliare, la certificazione può essere unica, correlata alla classificazione d'uso prevalente in termini di volume netto riscaldato.

Il dirigente dell'unità organizzativa  
 energia e reti tecnologiche  
 Mauro Fasano