

D.P.R 2 APRILE 2009, N. 59, LE NORME DI MAGGIORE INTERESSE PER GLI IMMOBILI

Per effetto della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.P.R. 2.4.'09, n. 59 ("Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia") sono entrate in vigore nuove norme in materia di risparmio energetico. Norme – come precisa lo stesso provvedimento – che trovano applicazione in assenza di diverse disposizioni regionali. Di seguito si segnalano i contenuti delle disposizioni di maggior interesse.

ART. 4, COMMA 6, lett.f)

La norma prevede che, "nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, con altri della stessa potenza", sia rimessa "alle autorità locali competenti ogni valutazione sull'obbligo di presentazione della relazione di cui al comma 25" del decreto in argomento. Si tratta della relazione che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico di cui alla l. 10/91, che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Alle stesse autorità la disposizione in parola rimette anche ogni valutazione circa l'ipotesi che tale relazione "possa essere omessa a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità" prevista, allo stato, dal d.m. 22.1.'08, n. 37 (sicurezza impianti).

ART. 4, COMMA 9

La norma si occupa della dismissione dell'impianto centralizzato, in particolare prevedendo, per specifiche categorie di edifici (vedi *infra*), che sia "preferibile" il mantenimento di tale impianto, laddove esistente. Viene superata, quindi, la disposizione in prima lettura approvata dal Consiglio dei ministri, che prevedeva il divieto di trasformazione degli impianti termici centralizzati in impianti autonomi.

Immobili interessati

Tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

Occorre anzitutto chiarire il riferimento alle categorie E1 e E2.

Secondo l'art. 3, comma 1, D.P.R. 412/93 rientrano nella categoria E1 gli edifici "adibiti a residenza e assimilabili", e cioè: 1) le "abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme"; 2) le "abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili"; 3) gli "edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari". Diversamente, rientrano nella categoria E2 gli edifici adibiti a uffici e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico".

Ciò posto, si ritiene che la norma possa essere letta nel senso che essa si applichi agli edifici che rientrino nelle categorie sopra descritte e nei quali siano presenti o più di 4 unità

abitative o, comunque, impianti centralizzati di potenza superiore o uguale a 100kW. Il che porta alle seguenti considerazioni:

- 1) in un condominio in cui siano presenti solo unità abitative, la norma si applica solo nel caso in cui tali unità siano superiori a 4 o la caldaia centralizzata abbia la potenza uguale o maggiore al valore di 100kw;
- 2) in un condominio in cui siano presenti unicamente uffici, la norma si applica solo nel caso in cui la caldaia centralizzata abbia la potenza uguale o maggiore a 100kw;
- 3) in un condominio in cui siano presenti unità abitative e uffici, la norma si applica alle stesse condizioni di cui al punto 1).

Si pone, poi, la questione delle unità immobiliari adibite ad attività commerciali (che il D.P.R. 412/93 colloca nella categoria E5 e identifica in: “negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni”). Se è chiaro che in un condominio formato solo da tali immobili, la disposizione in argomento non trova applicazione, seri dubbi sorgono con riferimento, invece, ai condomini “misti”: cioè composti, oltre che dalle predette unità con destinazione commerciale, anche da unità abitative e/o destinate ad uso ufficio. Secondo fonti ministeriali, il criterio che bisognerebbe seguire in tali casi sarebbe quello della “prevalenza”. Ove, pertanto, in un edificio fossero presenti, in sostanza, più uffici e/o abitazioni rispetto al numero delle unità commerciali, la disposizione in parola – ricorrendone i presupposti – troverebbe applicazione. Altrimenti no.

Si tratta, però, di un'interpretazione che non convince. Gli edifici “misti”, infatti, non rientrano *in toto* nelle categorie E1 ed E2. Ciò trova conferma nel disposto del predetto art. 3, D.P.R. 412/93, il quale, al secondo comma, prevede che “qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete”. Edifici formati da unità immobiliari con destinazioni diverse (abitativa, ufficio e commerciale), pertanto, non possono essere classificati in nessuna specifica categoria e dunque, per quanto di interesse, neanche nelle categorie E1 e E2. Basterebbe quindi, così argomentando, anche una sola unità immobiliare adibita ad attività commerciale perché all'edificio nel quale questa si trova non possa essere applicato l'art. 4, comma 9, in discorso. Si tratta, all'evidenza, di un'interpretazione molto rigida, ma è la sola che rispecchia fedelmente la lettera della legge.

Cogenza dell'art. 4, comma 9, e riflessi sull'art. 26, comma 2, l. 10/91

La norma *de qua* prevede che negli edifici sopra considerati sia “preferibile” il mantenimento di impianti termici centralizzati, laddove esistenti. Tale previsione, letta isolatamente, non impone all'evidenza alcun obbligo ai proprietari degli edifici interessati. Tuttavia l'art. 4 prosegue precisando che “le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25” dello stesso decreto. Ciò significa che la scelta di dismettere l'impianto centralizzato in favore dell'autonomo è praticabile esclusivamente in presenza di precise circostanze (“cause tecniche o di forza maggiore”, appunto), che devono essere documentate nella già citata relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni della l. 10/91 per il contenimento del consumo energetico. E se consideriamo che la relazione di cui trattasi è la stessa che deve accompagnare la delibera con la quale il condominio, con le maggioranze previste dall'art. 26, comma 2, della legge 10 citata, può decidere il passaggio dal centralizzato all'autonomo, è evidente che l'assemblea non potrebbe assumere una decisione del genere ove ci fossero cause tecniche o di forza maggiore che non giustificassero tale passaggio. E ciò quand'anche, in ipotesi, tutti i condòmini fossero d'accordo nel realizzare la trasformazione dell'impianto.

Rapporti tra norme di rango primario e secondario

La conclusione su esposta apre quindi un problema: può un provvedimento di rango secondario, in particolare il D.P.R. 59/09, incidere al punto su di una norma di rango primario, l'art. 26, comma 2, della legge 10/91, rendendola, di fatto, inapplicabile?

La risposta è certamente negativa. Ma poiché nel caso di specie, come abbiamo appena visto, è proprio ciò che accade, il risultato non può essere che uno: l'art. 4, comma 9, impedendo – ove non ricorrano le predette cause tecniche o di forza maggiore – l'attuazione di una delle ipotesi più comuni (trasformazione centralizzato/autonomo) che possono farsi rientrare nell'ambito di applicazione del più volte citato art. 26, contravviene, all'evidenza, al disposto legislativo e presenta, dunque, gravi profili di illegittimità.

ART. 4, COMMA 10

La norma tratta della contabilizzazione e termoregolazione del calore in caso di installazione o di ristrutturazione dell'impianto termico.

Immobili interessati

Tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico.

Al riguardo valgono le stesse considerazioni svolte in relazione al precedente comma 9. Va solo evidenziato che, rispetto a quest'ultima disposizione, il campo di applicazione della norma in esame è più ristretto, non ricomprendendo gli edifici con impianti centralizzati di potenza superiore o uguale a 100kW. E, inoltre, che per "ristrutturazione dell'impianto termico", deve intendersi in particolare – secondo la definizione del d.lgs. 192/05, cui il D.P.R. 59/09 rimanda – "un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore".

Cogenza dell'art. 4, comma 10, e riflessi sull'art. 26, comma 5, l. 10/91

Al verificarsi delle condizioni su esposte, la norma *de qua* prevede che "devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa". La stessa disposizione precisa ulteriormente che gli "eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui al comma 25" dello stesso decreto.

La norma, quindi, prevede un chiaro obbligo a carico dei proprietari degli edifici interessati, che può essere disatteso solo in particolari casi ("eventuali impedimenti di natura tecnica" o "altre soluzioni impiantistiche equivalenti") documentati nella relazione tecnica di cui abbiamo già trattato. Ciò contrasta, però, con il disposto di cui all'art. 26, comma 5, l. 10/91, che disciplina le maggioranze occorrenti per deliberare gli interventi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, in particolare allorché occorra eseguire opere di ristrutturazione dell'impianto termico e l'assemblea, nell'occasione, non raggiunga la maggioranza necessaria per deliberare i predetti interventi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore. In tal caso infatti, ove non risultino "impedimenti di natura tecnica" o non siano praticabili "altre soluzioni impiantistiche equivalenti", gli interventi in questione andrebbero comunque effettuati, quand'anche, in ipotesi, tutti i condòmini fossero contrari. Si tratta -

anche qua - di un'ipotesi che contravviene al dettato normativo e che, pertanto, adombra seri profili di illegittimità.

ART. 4, COMMA 19

Allo scopo di "limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti", la norma *de qua* rende obbligatoria per tutti gli edifici nuovi o ristrutturati, ad eccezione di quelli adibiti ad attività sportive (categoria E6) o ad attività industriali e artigianali (categoria E8), la presenza di "sistemi schermanti esterni" (cioè, in sostanza, dispositivi mobili, per lo più ad avvolgimento, autonomi dalla vetrata, e in genere costituiti da lame di alluminio, di legno, o in tessuto). Tuttavia, qualora "se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici", la stessa disposizione stabilisce che detti sistemi possano "essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5". Tale valutazione deve essere evidenziata nella più volte citata relazione tecnica di cui al comma 25 del decreto in esame.

In argomento, occorre solo chiarire che gli edifici ristrutturati interessati dalla norma in parola sono esclusivamente quelli oggetto di: 1) "ristrutturazione integrale" o "demolizione e ricostruzione", (purché si tratti di edifici con superficie utile maggiore di 1.000 metri quadrati); 2) ampliamenti volumetrici superiori al 20%; 3) "ristrutturazioni totali".

ART. 4, COMMA 20

Sempre allo scopo di limitare i fabbisogni energetici, la norma in parola – in occasione di interventi, su edifici esistenti, di minore entità rispetto a quelli di cui alla disposizione che precede (ristrutturazioni parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, ampliamenti volumetrici inferiori al 20%, nuove installazioni o ristrutturazioni di impianti termici) – prevede che il progettista, al posto dei predetti sistemi schermanti, possa ricorrere a sistemi "filtranti", cioè a pellicole da applicare sulle superfici vetrate. Anche in tal caso gli "eventuali impedimenti di natura tecnica ed economica" all'utilizzo di tali sistemi "devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui al comma 25" del decreto in argomento. Tale valutazione, tuttavia, può essere omessa "in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5".

La disposizione in esame, come la precedente, si applica a tutti gli edifici, ad eccezione di quelli adibiti ad attività sportive (categoria E6) o ad attività industriali e artigianali (categoria E8).

ART. 5

La norma conferma le disposizioni transitorie (di cui all'art. 12 d.lgs 192/05) in materia di periodicità minima dei controlli sugli impianti di riscaldamento, che rimane così fissata: a) un anno, per gli impianti alimentati a combustibile liquido o solido (indipendentemente dalla potenza) nonché per gli impianti uguali o superiori a 35 kW; b) due anni, per gli impianti inferiori a 35 kW (le cosiddette "caldaiette" presenti nelle abitazioni) con anzianità di installazione superiore agli otto anni e per gli impianti a camera aperta (caldaie di tipo B) installati nei locali abitati; c) quattro anni, per gli impianti inferiori a 35 kW con meno di otto anni di anzianità.

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi