



Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Urbanistica Piemonte Orientale

mail: urbanistica.est@regione.piemonte.it
pec: urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it
mail: caterina.silva@regione.piemonte.it

Classificazione: 11.10/PAR 9/2026A/A1600A

I dati di Protocollo associati al documento
sono riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Allegati: XXX

	Al Comune di Cameri
pec	comune.cameri.no@legalmail.it
mail	m.testa@comune.cameri.no.it
e p.c.	Al Settore A1606C - Urbanistica Piemonte Occidentale della Regione Piemonte

**OGGETTO: richiesta di parere su legge regionale n. 7/2022 e decreto legislativo n. 102/2014.
Riscontro.**

Si riportano di seguito i contenuti della nota comunale di cui in oggetto, pervenuta a questo Settore successivamente al ricevimento originario a causa di un primo smistamento ad altro Settore regionale e di successivi passaggi interni:

*“Premesso che il comma 7 dell'art. 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, recante - Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE - stabilisce che nel caso di interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia**, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori e 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;*

*verificato che il d.lgs 70/2020 ha espressamente abrogato il comma 6 dell'art. 14 del d.lgs 102/2014 che prevedeva la possibilità, **nel caso di edifici di nuova costruzione**, di non considerare i maggiori spessori di murature esterne, tamponature o muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori o inferiori nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura;*



dato atto che l'articolo 49 della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7, recante - Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia, come rettificato dalla legge regionale 8 luglio 2025, n. 9, dispone che:

1. Per incentivare e agevolare il raggiungimento dei livelli di efficientamento energetico **nel rispetto delle normative nazionali** vigenti alla data di richiesta del titolo abilitativo, **di nuova costruzione o di intervento su edifici esistenti**, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 25 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.

2. Nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 è permesso derogare, nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al d.p.r. 380/2001 a quanto previsto dalle normative regionali e dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, ferme restando le disposizioni minime dettate dalla normativa nazionale;

rilevato che la sentenza della Corte costituzionale n. 119/2024 ha dichiarato l'illegittimità di alcune parti della legge regionale n. 7/2022, senza tuttavia ricomprendere l'art. 49 tra quelle di oggetto di impugnazione;

tutto ciò premesso, si chiede un parere in merito all'applicabilità dell'art. 49 della l.r. n. 7/2022 alle **nuove costruzioni**, nonché, per l'effetto, alla prevalenza della medesima normativa regionale rispetto a quanto definito al livello nazionale dal comma 7 dell'art. 14 del d.lgs n. 102/2014 solamente nei casi di interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia**.”.

Ora, va precisato che la Direzione fornisce pareri interpretativi su questioni generali finalizzate alla corretta applicazione delle norme legislative, quale è il caso in esame. Tali pareri sono resi dagli uffici esclusivamente a titolo collaborativo a Pubbliche Amministrazioni (Comuni per la gran parte), Ordini e Collegi professionali, Associazioni di categoria; pertanto, la relativa regolamentazione dell'attività edilizia è competenza dell'Amministrazione Comunale e questa Direzione non può esprimersi sulla correttezza o meno di singole pratiche, che non possono essere tolte alla responsabilità dell'autorità comunale competente.

Venendo alla questione sollevata, come riferito nella nota pervenuta, con l'articolo 13 del decreto legislativo 14 luglio 2020, n. 73 - *Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica*, che per comodità si riporta di seguito – il comma 7 dell'articolo 14 del decreto legislativo n. 102 del 2014 è stato sostituito:

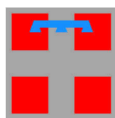
Pertanto, di seguito il testo aggiornato del comma 7 dell'articolo 14 del **decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 - Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE**.

Art. 14. Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica

omissis

7. 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.

omissis...



Prima della modifica introdotta con il d.lgs. 73/2020, l'articolo 14, comma 7, del d.lgs. 102/2014, stabiliva che per interventi edilizi che miglioravano l'efficienza energetica (minor trasmittanza), il maggiore spessore dei muri dovuto a isolamento non contava nei calcoli volumetrici, consentendo deroghe a norme edilizie su distanze e altezze, purché nel rispetto delle distanze minime del Codice Civile. **Tale previsione non distingueva il tipo di intervento edilizio** e, pertanto, il **“maggior spessore” poteva non contarsi sia per interventi di ristrutturazione edilizia, sia per interventi di nuova costruzione.**

Il d.lgs. 73/2020 ha abrogato la possibilità di scomputare i maggiori spessori nelle **nuove costruzioni**, mantenendo le deroghe solo **in caso di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.**

Successivamente, con la legge regionale 31 maggio 2022 n. 7 *“Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”*, poi modificata con legge regionale 8 luglio 2025, n. 9 *“Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2025”* all'articolo 49 (Misure per promuovere l'efficienza energetica) è stato previsto che lo spessore delle murature esterne non venga computato **sia in caso di intervento di nuova costruzione sia su edifici esistenti**; si riporta di seguito la disposizione regionale:

Legge regionale 31 maggio 2022 n. 7

art. 49. (Misure per promuovere l'efficienza energetica)

1. Per incentivare e agevolare il raggiungimento dei livelli di efficientamento energetico nel rispetto delle normative nazionali vigenti alla data di richiesta del titolo abilitativo, **di nuova costruzione o di intervento su edifici esistenti**, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, **eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 25 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.**

2. Nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 è permesso derogare, nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al d.p.r. 380/2001 a quanto previsto dalle normative regionali e dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, **ferme restando le disposizioni minime dettate dalla normativa nazionale.**

3. Gli interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico non sono sottoposti al contributo di cui al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

Per rispondere al quesito posto è utile considerare quanto segue:

- l'articolo 49 della legge regionale n. 7/2022 non risulta tra le disposizioni oggetto di impugnativa costituzionale da parte del Governo e, conseguentemente, la sentenza della Corte costituzionale n. 119/2024 non si è espressa sulla sua legittimità costituzionale;

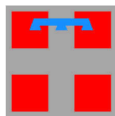
- peraltro, alla circostanza che il Governo non abbia impugnato l'articolo 49 non consegue direttamente dichiarazione di legittimità della disposizione regionale;

- la norma regionale consente di scomputare il “maggior spessore” indicando comunque limiti quantitativi di natura geometrica sia per gli interventi di nuova costruzione sia per interventi su edifici esistenti;

- tale disposizione regionale pur introducendo specifiche deroghe deve leggersi in modo coordinato alla norma statale di rango superiore.

Dalla comparazione delle due norme si ritiene che:

- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura ed è possibile derogare nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi, di cui al d.p.r. 380/2001, 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, nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile. Tali deroghe si applicano solo in caso di una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti



REGIONE
PIEMONTE

dal d.lgs. 192/2005. Pertanto la norma statale può superare i limiti quantitativi di maggior spessore fissati dalla l.r. 7/2022 per gli interventi sugli edifici esistenti;

- per gli interventi di nuova costruzione la norma regionale introduce la possibilità di applicare la deroga nel rispetto delle normative nazionali vigenti alla data di richiesta del titolo abilitativo e, pertanto, si ritiene che il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori non debba essere considerato nei computi limitatamente alla determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Il limite del maggior spessore è fissato per le nuove costruzioni dalla norma regionale ossia eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato e per le strutture orizzontali intermedie fino ad un massimo di 25 centimetri. Tuttavia, nella determinazione del volume massimo devono essere rispettati i "*Limiti di densità edilizia*" di cui all'articolo 7 del D.I. 1444/1968.

Il comma 2 dell'art. 49 della l.r. 7/2022 per gli interventi di nuova costruzione ha una portata più limitata rispetto agli interventi sugli edifici esistenti, in quanto in virtù del comma 1, sono applicabili solo se non in contrasto con le norme statali. Pertanto le distanze minime tra fabbricati, di protezione dal nastro statale e ferroviario, fissate dalle norme di rango superiore non potranno essere derogate, mentre sarà possibile derogare alle distanze definite da norme comunali come ad esempio le distanze dai confini, fermo restando quanto disposto dal codice civile.

Per concludere, alla luce di tutto quanto sopra considerato, è possibile affermare che l'articolo 49 della legge regionale 7/2022 vige seppure in apparente contrasto con la connessa disposizione dello Stato, tenendo conto di quanto evidenziato.

Si consiglia comunque una ponderata applicazione di tale norma regionale; infatti, nell'eventualità che una parte si avvalga dell'articolo 49 della legge regionale 7/2022 per un ipotetico progetto, questo potrebbe essere oggetto di contestazioni per contrasto della norma regionale applicata con la relativa norma statale. A questo punto la Corte Costituzionale potrebbe essere chiamata a pronunciarsi in via incidentale. Tutto ciò genera conseguenze incerte e indeterminate per l'intervento edilizio ipoteticamente in progetto.

Distinti saluti,

Il Dirigente del Settore
Arch. Caterina SILVA

*(Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005)*

Referente:
dott. Trifirò Antonio

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00011666 del 26/01/2026