

2. di prevedere, con successivo atto, l'istituzione dell'«Osservatorio ambientale relativo alla definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel comune di Segrate ed al connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona di Linate - Idroscalo», quale organismo di supporto tecnico finalizzato al governo degli effetti ambientali sul territorio, così come indicato al punto 7.4 dell'allegato A al presente decreto. Gli oneri derivanti dall'attività dell'Osservatorio saranno posti in capo al Committente;

3. di provvedere alla trasmissione di copie del presente decreto ai seguenti soggetti:

- IBP - International Business Park s.r.l., Ellisse s.r.l. ed Essetto s.r.l.;
- Comune di Segrate (MI);
- Provincia di Milano;
- Parco Agricolo Sud Milano;
- ARPA sede Centrale Milano - Settore Coordinamento tecnico per lo sviluppo sostenibile;
- Regione Lombardia - D.G. Infrastrutture e mobilità e D.G. Commercio, Fiere e Mercati;

4. di provvedere altresì alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della sola parte dispositiva del presente decreto;

5. di rendere noto che contro il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo regionale competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di avvenuta comunicazione ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 giorni, ai sensi del d.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, per quanto concerne coloro cui il presente Decreto viene comunicato, e che, per tutti gli altri soggetti, i predetti termini decorrono dalla data di pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del presente atto.

Il dirigente: Bruno Mori

(BUR20080140)

D.c.s. 20 dicembre 2007 - n. 16188

Approvazione del documento «Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile»

(5.1.1)

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA

GOVERNO LOCALE DEL TERRITORIO E SVILUPPO URBANO

Viste:

• la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio» e successive modificazioni, ed in particolare gli articoli:

- 1), comma 3, lettera c), che pone fra i principi ispiratori della pianificazione territoriale regionale la diffusione della cultura della sostenibilità ambientale con il sostegno agli enti locali e a quelli preposti alla ricerca e alla formazione per l'introduzione di forme di contabilità delle risorse;
- 8), comma 2, lettera b), che assegna al Documento di piano il compito di determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT tenendo conto della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo di suolo;
- 10), comma 3, lettera h), che assegna al Piano delle Regole il compito di identificare i requisiti qualitativi degli interventi entro gli ambiti del tessuto urbano, ivi compresi quelli di efficienza energetica;
- 11), comma 5, che attribuisce al Documento di Piano la facoltà di prevedere una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;

• la d.g.r. n. 3951 del 27 dicembre 2006 con la quale, in ottemperanza dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono stati approvati gli «Indirizzi inerenti l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione ad interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico», e che gli stessi prevedevano l'opportunità di un aggiornamento ad avvenuta stabilizzazione del quadro normativo;

Preso atto:

dell'evoluzione normativa in relazione al tema del risparmio

energetico negli edifici, con particolare riguardo all'approvazione da parte della Giunta Regionale delle seguenti deliberazioni:

- d.g.r. n. 4916 del 15 giugno 2007 «Piano d'Azione per l'Energia»;

- d.g.r. n. 5018 del 26 giugno 2007 «Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici - Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia»;

- d.g.r. n. 5773 del 31 ottobre 2007 «Certificazione energetica degli edifici - modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007»;

Considerato che:

• la Direzione Generale Territorio ed Urbanistica ha elaborato una proposta di Piano Territoriale Regionale che, muovendo dai principi dello sviluppo sostenibile e della sostenibilità ambientale dell'abitare, ha assunto quali riferimenti essenziali:

- la minimizzazione dell'uso di nuovo territorio attraverso una migliore utilizzazione delle aree già urbanizzate e dei volumi edilizi esistenti;

- il recupero delle aree dismesse, degradate o abbandonate, con priorità su ogni altra forma di edificazione;

- l'incentivazione di prassi edilizie attente alla qualità architettonica degli edifici e all'uso di tecnologie ecocompatibili;

• la proposta di piano prevede di individuare strumenti operativi specificamente finalizzati al perseguimento degli obiettivi definiti;

• il documento allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente decreto, verrà in tal senso e a tal fine inserito nella proposta di Piano Territoriale Regionale nella sezione degli Strumenti Operativi;

Valutati e condivisi i contributi offerti dall'attività di approfondimento scientifico della Direzione Generale «Servizi di Pubblica Utilità»;

Visti:

• la legge regionale 23 luglio 1996, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni;

• il Programma Regionale di Sviluppo dell'VIII legislatura ed in particolare l'asse d'intervento 6.5.5 «La riqualificazione e lo sviluppo urbano», nonché il D.P.E.F.R. 2008-2010;

Decreta

1. di approvare il documento «Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile» che costituisce parte integrante e sostanziale del presente decreto;

2. di disporre la pubblicazione del presente atto e del relativo documento allegato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Il dirigente della struttura
governo locale del territorio
e sviluppo urbano: Maurizio Federici

LINEE ORIENTATIVE PER L'INCENTIVAZIONE AL RIUTILIZZO DELLE AREE URBANE COMPROMESSE ATTRAVERSO LA PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

INDICE

1. Premesse

- 1.1 Finalità e contenuti del documento
- 1.2 Evoluzione del quadro normativo

2. La promozione della sostenibilità ambientale dell'abitare

- 2.1 L'edilizia sostenibile nel settore civile
- 2.2 Il ruolo della pianificazione territoriale

3. Linee di azione per la promozione dell'edilizia sostenibile negli interventi di riqualificazione delle aree compromesse

- 3.1 Il tema delle aree compromesse negli atti regionali
- 3.2 Gli incentivi della legge di governo del territorio per la promozione dell'edilizia sostenibile
- 3.3 Proposta di modulazione degli incentivi finalizzati alla

promozione dell'edilizia sostenibile negli interventi di riqualificazione di aree urbane compromesse

1. Premesse

1.1 Finalità e contenuti del documento

Al fine di completare la riforma legislativa per il governo del territorio, la Direzione Generale Territorio ed Urbanistica, ha individuato una serie di azioni di accompagnamento e monitoraggio della pianificazione territoriale e di riqualificazione urbana; fra queste, la definizione di linee orientative volte all'incentivazione del riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile e della qualità edilizia.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 44), comma 18, dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la Regione Lombardia ha approvato nel dicembre 2006, la d.g.r. n. 3951 «Primi indirizzi e criteri per l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico».

Tali indirizzi e criteri sono stati elaborati a partire da una ricognizione sull'evoluzione normativa in corso in relazione al tema del risparmio energetico negli edifici e prendendo atto delle esperienze prototipali attivate da alcune Province ed Enti Locali tese all'introduzione, nei regolamenti edilizi comunali, di specifiche normative inerenti l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.

Il presente documento costituisce da un lato, il necessario aggiornamento a fronte delle intervenute modifiche del quadro normativo che vengono riassunte nel paragrafo seguente, e si pone dall'altro quale obiettivo di fornire alle Amministrazioni Comunali una proposta di linee di azione e di modulazione degli incentivi, previsti dalla legge di governo del territorio, finalizzati alla promozione dell'edilizia sostenibile negli interventi di riqualificazione delle aree urbane compromesse.

Le linee orientative che seguono, che consistono in indicazioni generali che lasciano spazio a specificità applicative sulla base delle peculiarità territoriali, ambientali e paesistiche dei singoli Comuni, concorrono al perseguimento degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale e rientrano nell'elenco degli Strumenti Operativi individuati dal Piano.

1.2 Evoluzione del quadro normativo

Il quadro normativo inerente la politica energetica nel settore edilizio, che si fonda sulla Direttiva Europea 2002/91/CE, è in fase di costante evoluzione sotto la spinta della necessità, imposta dal rispetto del protocollo di Kyoto, di individuare i campi d'azione che possano accelerare la transizione dalle fonti fossili alle fonti sostenibili.

La Regione Lombardia ha già provveduto, con d.g.r. n. 3938 del 27 dicembre 2006, a stabilire la «Procedura di calcolo per certificare il fabbisogno energetico degli edifici», demandando ad un successivo provvedimento la definizione della procedura amministrativa per il rilascio della certificazione energetica e per la qualificazione dei soggetti certificatori.

Il d.lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006, entrato in vigore il 2 febbraio 2007, ha recepito in maniera ancora più puntuale le indicazioni della Direttiva Europea 2002/91/CE, apportando disposizioni correttive e integrative al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 «attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia», riguardanti la metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche e criteri per la certificazione energetica degli edifici; il Decreto ha esteso a tutti gli edifici, con scadenze differenziate, l'obbligo della certificazione energetica.

In relazione ai contenuti e alla tempistica previsti dal d.lgs. n. 311/06, la Regione Lombardia, trattandosi di materia soggetta a potestà legislativa concorrente con lo Stato, ha considerato opportuno emanare i provvedimenti specifici di seguito elencati:

- Piano d'Azione per l'Energia (PAE) approvato con d.g.r. n. 4916 del 15 giugno 2007.

Il PAE rappresenta il nuovo contesto energetico lombardo sul fronte dei consumi energetici e della produzione di energia, i nuovi indirizzi di politica energetica regionale in esso contenuti si propongono di:

- raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni di gas

serra fissati dal Protocollo di Kyoto e contestualmente migliorare la qualità dell'aria;

- incrementare la quota di copertura del fabbisogno elettrico attraverso le fonti energetiche rinnovabili e contribuire al raggiungimento degli obiettivi della Direttiva 2001/77/CE;

- diminuire i consumi energetici negli usi finali, rispettando la Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici;

- incrementare la sicurezza dell'approvvigionamento del sistema energetico regionale e intervenire sul mercato energetico per ottenere il contenimento dei costi, la riduzione degli impatti ambientali locali e regionali, la valorizzazione delle vocazioni territoriali e lo sviluppo di imprenditoria specializzata che inneschi dinamiche positive di incremento dell'occupazione.

- D.g.r. n. 5018 del 26 giugno 2007 «Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici - Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia», e d.g.r. n. 5773 del 31 ottobre 2007 «Certificazione energetica degli edifici - modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007».

Le due deliberazioni completano il percorso normativo finalizzato alla promozione dell'uso razionale dell'energia, allo sviluppo delle fonti rinnovabili e alla riduzione dell'emissione in atmosfera di gas inquinanti e climalteranti nel settore civile, attuando quanto previsto dal d.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche e dagli artt. 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».

Attraverso questi provvedimenti, Regione Lombardia ha anticipato virtualmente al primo gennaio 2008 l'applicazione dei limiti, relativi ai requisiti di prestazione energetica richiesti agli edifici, previsti a livello nazionale con decorrenza dal primo gennaio 2010.

Il rispetto dei requisiti di prestazione energetica è richiesto nel caso di:

- nuova costruzione;

- demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione;

- ristrutturazione edilizia;

- ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente.

2. La promozione della sostenibilità ambientale dell'abitare

2.1 L'edilizia sostenibile nel settore civile

I settori che concorrono alla produzione di emissioni di gas sono, quello civile, i trasporti, l'industria. Il settore civile è particolarmente importante poiché, se da un lato il bilancio energetico regionale pone in risalto come in Lombardia esso sia responsabile del 40% dell'energia primaria consumata, dall'altro è il comparto nel quale il potenziale di risparmio energetico può essere il più elevato, discende da ciò l'importanza di ripensare l'edilizia in termini di sostenibilità.

Progettazione bioclimatica, uso di nuovi materiali e tecnologie per il risparmio energetico, impiego di fonti energetiche rinnovabili, edilizia a basso impatto o ecocompatibile, sono modalità e concetti riassumibili col termine «edilizia sostenibile».

Si può dunque per semplicità definire «edilizia sostenibile» la modalità progettuale e costruttiva che prevede l'utilizzo intelligente delle forze e delle risorse ambientali e l'interazione fra queste e l'edificio, attribuendo all'involucro edilizio, attraverso opportune scelte di forma, volume, materiali e orientamento, la capacità di ridurle o potenziarle.

Un'edilizia sostenibile e dunque anche efficiente dal punto di vista energetico, non è il risultato dell'applicazione di una procedura fissa unica o standardizzata, ma piuttosto il frutto di una variabile e flessibile combinazione di scelte progettuali legate al luogo d'intervento.

La qualità energetica ed ambientale negli interventi edilizi è infatti perseguibile qualora si riesca a garantire:

- una coerente relazione con il sito;

- la considerazione degli spazi esterni quali parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;

- il controllo dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- la corretta gestione delle risorse idriche;
- l'utilizzo di materiali ecocompatibili e bioecologici;
- la massima permeabilità dei suoli.

A titolo esemplificativo si citano due esperienze condotte a livello nazionale che possono offrire interessanti spunti di riflessione ed approfondimento:

- Il «Protocollo ITACA per la valutazione della qualità energetica ed ambientale di un edificio».
- I «Dieci Principi per l'Edilizia Sostenibile» individuati sulla base dell'attività svolta da Federabitazione in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura.

Il «Protocollo ITACA» è il frutto dell'attività del gruppo di lavoro interregionale in materia di bioedilizia costituito presso l'Istituto per la trasparenza l'aggiornamento e la certificazione degli appalti, organo tecnico della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, con sede a Roma. Il Protocollo, approvato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome nel 2004, è uno strumento innovativo per la valutazione energetico ambientale degli edifici che viene periodicamente aggiornato sulla base delle modifiche normative introdotte in materia a livello nazionale e degli approfondimenti del gruppo di lavoro.

I «Dieci Principi per l'Edilizia Sostenibile» scaturiscono invece dall'esperienza di Federabitazione (una fra le principali organizzazioni attive nell'edilizia sociale che associa oltre 3.300 cooperative del settore abitazione di cui 650 in Lombardia) che, a partire dal 1994, ha creato una rete di cooperative impegnate sul versante della qualità e della sostenibilità con l'obiettivo di incoraggiare la realizzazione di iniziative edilizie di alta qualità ambientale su tutto il territorio nazionale.

I principi di seguito elencati e possono costituire un interessante riferimento e venire assunti, quali obiettivi strategici, negli atti regolamentari o di pianificazione dei Comuni.

«Dieci Principi per l'Edilizia Sostenibile»

- Ricercare uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio.
- Tutelare l'identità storica delle città e favorire il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici.
- Contribuire con azioni e misure al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- Costruire in modo sicuro e salubre.
- Ricercare e applicare tecnologie edilizie sostenibili sotto i profili ambientali, economici e sociali.
- Utilizzare materiali di qualità certificata ed ecocompatibili.
- Progettare soluzioni differenziate per rispondere alle diverse richieste di qualità dell'abitare.
- Garantire la Safety e la Security dell'edificio.
- Applicare la domotica per lo sviluppo di una nuova qualità dell'abitare.
- Promuovere la formazione professionale, la progettazione partecipata e scelte consapevoli nell'attività edilizia.

2.2 Il ruolo della pianificazione territoriale

Il riferimento ai principi dello sviluppo sostenibile e della sostenibilità ambientale dell'abitare è presente in tutti i più recenti atti normativi, di pianificazione e programmazione della Regione Lombardia.

La *Legge di Governo del Territorio* del marzo 2005, ha posto all'attenzione di tutti gli operatori territoriali la necessità di dare risposte concrete all'esigenza di favorire e promuovere la qualità sotto il profilo energetico e bioclimatico degli interventi edilizi, sia per fronteggiare le preoccupanti conseguenze del cambiamento climatico in atto e del continuo incremento dei costi energetici, che per promuovere il miglioramento del livello di vivibilità, di comfort e di economicità di gestione degli edifici.

La redazione dei nuovi *Piani di Governo del Territorio (PGT)*, rappresenterà a tal fine, una sostanziale innovazione della pianificazione urbanistica a livello comunale e una «occasione epocale» per il futuro del territorio lombardo.

Attraverso il PGT il comune potrà disegnare il proprio «bilancio energetico territoriale» utile per la quantificazione, e la conseguente misurabilità, di obiettivi «territorializzati» di riduzione dei carichi inquinanti, il tutto a garanzia della compatibilità e sostenibilità dei sistemi insediativi esistenti o di nuova realizzazione e dell'applicabilità di sistemi di compensazione dei singoli impatti in un bilancio energetico-ambientale globalizzato.

Tra gli atti costituenti il PGT è il *Documento di Piano*, strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni, che deve programmare la qualità bioclimatica dell'abitare, elemento concorrente all'ottenimento della qualità edilizia, attraverso la puntuale definizione dei requisiti qualitativi delle trasformazioni previste.

È al *Piano delle Regole*, strumento che regola le trasformazioni negli ambiti del tessuto urbano consolidato, che è invece demandata l'identificazione dei parametri da rispettare in tema di «efficienza energetica». La d.g.r. n. 1681 del 29 dicembre 2005 «Modalità per la pianificazione comunale» ha già specificato nel dettaglio come spetti a tale strumento il controllo della qualità urbana e territoriale anche attraverso l'individuazione di parametri quantitativi prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, etc. al fine di assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali ed al migliore inserimento nel contesto con particolare attenzione alla disciplina di tutela e valorizzazione del paesaggio locale.

Se l'introduzione delle problematiche energetiche e bioclimatiche negli strumenti di pianificazione generale ed attuativa consente il ripensamento delle strategie complessive a lungo termine messe in atto dalle Amministrazioni, è attraverso le indicazioni inserite nei *Regolamenti Edilizi comunali* che le Amministrazioni possono consentire e dunque concretamente promuovere le scelte costruttive dell'edilizia sostenibile.

La competenza e responsabilità di indirizzare i progettisti nella considerazione a tutto campo degli elementi tecnici che interagiscono con la sostenibilità ambientale riguarda dunque i Comuni che devono richiedere ai progettisti l'approfondimento dei seguenti aspetti:

- risparmio energetico;
- riduzione delle emissioni degli inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento civile, con conseguente miglioramento della qualità dell'aria;
- miglioramento del comfort ambientale ed acustico;
- miglioramento del soleggiamento indotto;
- indirizzi di progettazione bioclimatica e di uso di fonti energetiche rinnovabili e risparmio idrico.

La legge n. 12/05 delinea dunque un nuovo modello di pianificazione composto e costituito da una pluralità di soggetti e di processi, assegnando al *Piano Territoriale Regionale (PTR)* il ruolo di quadro di riferimento principale per le scelte territoriali degli Enti Locali e dei diversi attori coinvolti.

Il PTR in fase di costruzione, si pone quale obiettivo il continuo miglioramento della qualità della vita dei cittadini nel loro territorio secondo i principi dello sviluppo sostenibile.

Il Piano si propone di incidere su una nuova qualità complessiva del territorio orientando ed indirizzando le condizioni di trasformazione in termini di compatibilità e miglior valorizzazione delle risorse attraverso l'individuazione di obiettivi specifici legati alla promozione della qualità progettuale e della sostenibilità ambientale degli insediamenti.

La programmazione strategica di lungo periodo dell'assetto territoriale della Regione è un'importante tappa per l'avvio di nuove politiche di valorizzazione del patrimonio urbano lombardo, il PTR nell'assumere il sistema metropolitano quale chiave di lettura delle potenzialità e delle debolezze del territorio lombardo, ha individuato, in relazione ai temi oggetto del presente documento, i seguenti obiettivi specifici:

- il contenimento delle espansioni urbanizzative;
- la valorizzazione dei poli urbani esistenti da conseguire attraverso la promozione della qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano;
- la riconversione del tessuto e il risparmio energetico;
- il perseguimento della riqualificazione e dello sviluppo urba-

no e l'attivazione di misure di contenimento del consumo del suolo;

– la promozione della qualità progettuale e della sostenibilità ambientale degli insediamenti attraverso lo sviluppo e l'incentivazione di tecnologie di bioedilizia e architettura bioclimatica.

Quest'ultimo attraverso:

- la promozione della teleclimatizzazione mediante tecnologie a basso impatto ambientale;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- lo sviluppo di tecnologie innovative a basso impatto;
- lo sviluppo e incentivazione di tecnologie di bioedilizia e architettura bioclimatica;
- il risparmio energetico in edilizia;
- interventi di formazione agli Enti Locali e criteri per la qualità paesistica e ambientale degli interventi.

Le presenti linee orientative, finalizzate e concorrenti al perseguimento degli obiettivi sopraindicati, rientrano nell'elenco degli Strumenti Operativi individuati dal PTR.

3. Linee di azione per la promozione dell'edilizia sostenibile negli interventi di riqualificazione delle aree compromesse

3.1 Il tema delle aree compromesse negli atti regionali

La valorizzazione del territorio lombardo è uno degli obiettivi prioritari della Regione Lombardia; la legge di governo del territorio attribuisce infatti alle aree compromesse un ruolo chiave nella definizione degli obiettivi quantitativi di sviluppo che devono essere individuati nei Piani di Governo del Territorio e negli strumenti di programmazione negoziata. Tali atti devono infatti porre particolare attenzione alla riqualificazione del territorio, all'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e alla conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero attraverso l'individuazione delle parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto, abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico.

La pianificazione e la riqualificazione delle aree urbane e metropolitane, realtà particolarmente energivore, deve orientarsi verso un approccio improntato alla sostenibilità ambientale che favorisca il risparmio delle risorse energetiche, l'uso di energie rinnovabili e la razionalizzazione degli usi finali di energia. La pianificazione energetica e la pianificazione urbanistica dovranno dunque coordinarsi per favorire la migliore organizzazione del sistema energetico, prevedendo le opportune riqualificazioni e definendo i nuovi scenari di sviluppo.

Al fine di promuovere il recupero delle aree compromesse, Regione Lombardia ha proseguito anche nel 2007, con d.g.r. n. 5126 del 18 luglio 2007, nello stanziamento di contributi destinati a sostenere i Comuni nella predisposizione dei PGT e, nella fase transitoria di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, nella redazione di «Documenti di Inquadramento» finalizzati alla riqualificazione di aree urbane compromesse.

La d.g.r. n. 5126 del 18 luglio 2007 definisce «aree urbane compromesse» quelle degradate o dismesse, ovvero a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate dalla ricorrenza, effettiva o potenziale, di uno o più dei seguenti fattori:

- a) dismissione funzionale;
- b) compromissione o degrado ambientale;
- c) criticità fisico-edilizia;
- d) stato di disagio sociale.

Per quanto concerne il recupero di aree compromesse poiché interessate da dismissione industriale, la legge regionale n. 1 del 2 febbraio 2007 «Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia» dà ai Comuni anche la facoltà di procedere sollecitando direttamente i proprietari a presentare progetti per il recupero ed, in mancanza di proposte entro 18 mesi, attivare un procedimento ad evidenza pubblica per la realizzazione di iniziative promosse da altri soggetti imprenditoriali.

3.2 Gli incentivi della legge di governo del territorio per la promozione dell'edilizia sostenibile

La legge dà ai Comuni la possibilità, attraverso il Documento di Piano, di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, una

disciplina di incentivazione non superiore al 15% della volumetria ammessa per le seguenti fattispecie:

- realizzazione di interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati a riqualificazione urbana e iniziative di edilizia residenziale pubblica;
- promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Il tetto del 15% non è da intendersi applicabile in sommatoria nel caso di interventi in cui ricorrono più di una delle fattispecie sopraelencate.

Il «beneficio pubblico» dovrà essere invece valutato sulla base del conseguimento di maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi o ostruttivi (d.g.r. n. 1681 del 29 dicembre 2005 «Modalità per la pianificazione comunale»).

Nel caso di interventi che utilizzino l'edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, i Comuni possono, ai sensi dell'art. 44) della l.r. n. 12/05, prevedere oltre all'incentivazione volumetrica anche una riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Le Amministrazioni hanno facoltà attribuire e dosare gli incentivi sopradescritti per massimizzarne gli effetti; è infatti evidente come la destinazione funzionale delle aree o degli edifici da recuperare renda possibile ed opportuno l'utilizzo di «tecnologie» o modalità di progettazione bioclimatica diverse. In linea di massima si può affermare che la ristrutturazione difficilmente può consentire l'utilizzo dell'incentivo volumetrico senza determinare un deterioramento della qualità architettonica dell'edificio, ne consegue per i Comuni l'opportunità di privilegiare l'utilizzo dell'incentivo volumetrico nelle nuove realizzazioni, riservando alle ristrutturazioni una più significativa riduzione degli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione di edifici sostenibili, promossa attraverso gli incentivi della legge n. 12/05, è un'importante leva a disposizione dei Comuni per il recupero di aree compromesse finalizzabile alla minimizzazione del consumo di nuovo suolo ma anche e soprattutto una sfida che i progettisti e le amministrazioni preposte alla valutazione e all'approvazione delle trasformazioni devono impegnarsi a cogliere al fine di avviare la diffusione di «comportamenti e tecnologie virtuose».

3.3 Proposta di modulazione degli incentivi finalizzati alla promozione dell'edilizia sostenibile negli interventi di riqualificazione di aree urbane compromesse

Regione Lombardia intende favorire il recupero delle aree compromesse e a tal fine propone ai Comuni l'opportunità di utilizzare gli incentivi destinati dalla l.r. n. 12/05 alla promozione dell'edilizia sostenibile.

L'obiettivo in tal modo realizzabile è duplice, la riqualificazione urbana e l'orientamento dell'attività edilizia verso la realizzazione di edifici a più alta efficienza energetica privilegiando l'incentivazione degli interventi edilizi che nel contempo riducono il fabbisogno di energia e propongano un più elevato livello qualitativo progettuale edilizio e paesistico; l'incentivo assegnato potrebbe inoltre costituire un'ulteriore leva per compensare i possibili costi economici aggiuntivi nel caso di interventi che prevedano la riqualificazione di aree da assoggettare a bonifica.

L'incentivo volumetrico attribuibile ai sensi dell'art. 11), comma 5, della l.r. n. 12/05, che consiste nell'incremento massimo del 15% della volumetria ammessa, dovrà essere assegnato dai Comuni sulla base della valutazione delle ricadute ambientali, paesistiche ed economiche degli interventi di trasformazione programmati e con le modalità di seguito indicate.

La percentuale massima assegnabile che si propone è il risultato della somma fra l'incentivo assegnato per la qualità energetica e quello per la qualità progettuale.

Incentivo per la qualità energetica

L'incentivo volumetrico è assegnabile in proporzione alla conseguita riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (Eph), così come definita e regolata dalla d.g.r. n. 5018 del 26 giugno 2007 «Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici – Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia» e dalla d.g.r. n. 5773 del 31 ottobre 2007 «Certifica-

zione energetica degli edifici – modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007». I valori limite di riferimento sono quelli indicati nell'Allegato A – tabelle A.1 e A.2 «requisiti energetici degli edifici» della delibera n. 5773 del 31 ottobre 2007 (Allegato 1).

Proposta di modulazione degli incentivi per interventi di nuova costruzione (art. 27 l.r. n. 12/05 lettere d, e, f)

<i>Riduzione percentuale del fabbisogno di energia</i>	<i>Incentivo volumetrico assegnabile</i>
50%	10% (+ 5% incentivo per la qualità progettuale)
40%	7% (+ 5% incentivo per la qualità progettuale)
30%	4% (+ 5% incentivo per la qualità progettuale)
20%	2% (+ 5% incentivo per la qualità progettuale)

Proposta di modulazione degli incentivi per interventi di ristrutturazione edilizia (art. 27 l.r. n. 12/05 lettere a, b, c)

<i>Riduzione percentuale del fabbisogno di energia</i>	<i>Incentivo volumetrico assegnabile</i>
30%	7% (+ 5% incentivo per la qualità progettuale)
20%	4% (+ 5% incentivo per la qualità progettuale)
10%	2% (+ 5% incentivo per la qualità progettuale)

L'incentivo per la qualità energetica può essere assegnato unicamente ad interventi il cui livello di qualità energetica ed ambientale venga valutato positivamente dai Comuni sulla base di specifici parametri che dovranno essere indicati all'interno dei singoli regolamenti edilizi; per la definizione dei suddetti parametri le Amministrazioni potranno utilizzare quale modello di riferimento il sistema di valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici, denominato «Protocollo ITACA», elaborato dal gruppo di lavoro interregionale in materia di edilizia sostenibile, precedentemente descritto nel documento.

A titolo esemplificativo si fornisce un elenco non esaustivo di tecnologie e modalità progettuali/costruttive il cui utilizzo potrà essere considerato parametro di valutazione positivo:

- Impianti di riscaldamento centralizzati.
- Impianti Solari termici a copertura di una quota superiore al 50% del fabbisogno annuo di acqua calda se abbinati a macchine ad assorbimento per la climatizzazione estiva.
- Impianti fotovoltaici senza ricorso a finanziamenti.
- Orientamento edifici asse longitudinale sulla direttrice E/O con tolleranza max 45°.
- Tetti verdi.
- Utilizzo di materiali ecosostenibili.
- Utilizzo di materiali fotocatalitici per rivestimenti esterni (verticali ed orizzontali).
- Utilizzo di elementi costruttivi utili per generare apporti solari gratuiti.
- Recupero acque piovane.
- Laminazione in loco delle acque di pioggia.

I Comuni dovranno impegnarsi a richiedere ai proponenti le idonee certificazioni attestanti l'effettiva qualità ed efficacia dei materiali e/o delle tecnologie impiegate, rilasciate dagli organismi competenti ove esistenti; dovranno inoltre provvedere a definire nel dettaglio, sulla base delle specificità territoriali e delle politiche definite dal Documento di piano, la scala di priorità nella scelta delle modalità di intervento proposte.

Incentivo per la qualità progettuale (+ 5%)

La modalità di attribuzione deve tener conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche dei diversi territori. I parametri di valutazione dovranno essere indicati all'interno dei singoli regolamenti edilizi che specificheranno i valori limite di qualità che si intendono minimali e pertanto non assoggettabili ad incentivo, nonché le modalità per l'acquisizione delle diverse percentuali di incremento volumetrico conseguibili.

L'incentivo per la qualità progettuale, pari al 5% massimo, dovrà essere assegnato ad interventi che:

- dimostrino uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio;
- tutelino l'identità storica delle città e favoriscano il manteni-

mento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e materiche dell'edilizia tradizionale;

- utilizzino materiali di origine locale coerenti con i caratteri del contesto;
- conseguano una complessiva riqualificazione paesaggistica/ambientale degli ambiti oggetto di intervento anche tramite la individuazione di adeguate sistemazioni a verde delle aree interessate;
- prevedano l'aumento, rispetto a quanto previsto dalla normativa, della percentuale di superfici scoperte permeabili;
- favoriscano il recupero degli spazi vitali dei corsi d'acqua con particolare riferimento alle aree di potenziale esondazione o comunque utili per la laminazione delle piene.

Perequazione all'interno dei comparti

Al fine di promuovere il riuso del patrimonio esistente, qualora non fosse possibile od opportuno applicare l'incentivo volumetrico sugli edifici oggetto di ristrutturazione, si propone di operare riducendo in modo più consistente, ai sensi dell'art. 44) della l.r. n. 12/05, gli oneri di urbanizzazione ed, eventualmente, di redistribuire in modo perequativo l'incentivo volumetrico concesso all'interno del comparto soggetto a riqualificazione.

ALLEGATO A - REQUISITI ENERGETICI DEGLI EDIFICI

A.1 Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale

A.1.1 Per gli edifici residenziali della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile riscaldata, vigenti sul territorio regionale sono indicati nella Tabella A.1.

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
≤ 0,2	21,3	34	34	46,8	46,8
≥ 0,9	68	88	88	116	116

Tabella A.1 – Valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, espresso in kWh/m² anno, per gli edifici della categoria E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme.

A.1.2 Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per m³ di volume lordo riscaldato, vigenti sul territorio regionale sono indicati nella Tabella A.2.

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
≤ 0,2	6	9,6	9,6	12,7	12,7
≥ 0,9	17,3	22,5	22,5	31	31

Tabella A.2 – Valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, espresso in kWh/m³ anno, per tutti gli edifici con l'esclusione di quelli appartenenti alla categoria E.1.

I valori limite riportati nelle Tabelle precedenti sono espressi in funzione della zona climatica, così come individuata all'articolo 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e del rapporto di forma dell'edificio S/V, dove:

- S, espressa in m², è la superficie che delimita verso l'esterno (ovvero verso ambienti non dotati di impianto di riscaldamento), il volume riscaldato V;
- V è il volume lordo, espresso in m³, delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

Per valori di S/V compresi nell'intervallo 0,2 - 0,9 e analogamente per gradi giorno (GG) intermedi ai limiti delle zone climatiche riportati nelle Tabelle precedenti, il valore limite del fabbisogno annuo di energia primaria è determinato mediante interpolazione lineare.

Per località caratterizzate da un numero di gradi giorno superiori a 3001, i valori limite sono determinati per estrapolazione lineare, sulla base dei valori fissati per la zona climatica E, con riferimento al numero di GG propri della località in esame.