

## Comune di Milano

### PGT adottato – Milano 2030

### Piano delle Regole – [Norme di attuazione](#)

## OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI EMENDAMENTO ALL'ART. 10

### Sintesi

I livelli prestazionali riferibili alla sostenibilità ambientale e alla resilienza urbana elencati nell'art. 10 delle Norme di attuazione si mostrano estremamente eterogenei – alcuni quasi impossibili da realizzare, altri indeterminati e arbitrari – e la loro combinazione ai fini dell'assolvimento obbligatorio decisamente aleatoria. Se ne propone quindi una diversa articolazione.

A causa delle peculiarità ed eterogeneità degli interventi di manutenzione straordinaria, si ritiene opportuno trattare in modo separato questa categoria rispetto a quella degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli incentivi non appaiono in grado di stimolare un'ampia diffusione delle attività di riqualificazione del patrimonio immobiliare costruito. In particolare, gli interventi di manutenzione straordinaria, che sono quelli che hanno la maggior possibilità di essere realizzati nel prevalente comparto condominiale, sono del tutto privi di misure locali di stimolo. Si propone dunque di affiancare a quelli statali alcuni strumenti comunali di incentivazione, al fine di agevolare il conseguimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni climalteranti e inquinanti.

**Virginio Trivella    Coordinatore del Comitato tecnico scientifico    14 luglio 2019**

**RETE IRENE (Imprese per la Riqualificazione ENergetica degli Edifici)** è un network composto da imprese lombarde che da anni operano nel campo della riqualificazione energetica degli edifici, con competenze integrate per la realizzazione di interventi che riguardano tanto l'involucro edilizio, quanto gli impianti tecnologici e la loro gestione.

Sin dalla sua costituzione RETE IRENE ha operato di concerto con organi istituzionali, ordini professionali e associazioni di categoria per promuovere azioni di informazione, sensibilizzazione e formazione rivolte ai cittadini, ai professionisti della progettazione, agli amministratori e gestori del patrimonio immobiliare e agli operatori finanziari allo scopo di diffondere interesse e conoscenza delle tematiche legate alla riqualificazione energetica degli edifici: non solo operatori di mercato quindi, ma promotori della cultura energetica e ambientale.

In particolare, negli ultimi anni ha sviluppato un'intensa attività di analisi delle barriere che ostacolano la diffusione dell'efficienza degli edifici e numerose proposte per migliorare l'efficacia delle policy di stimolo.

## PROPOSTA DI EMENDAMENTO 1

### art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana

[...]

#### 3. Interventi e livelli prestazionali

*anteporre al comma 3.a. il seguente:*

**a.0 Per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria [1] che siano contestualmente anche interventi di ristrutturazione importante di secondo livello ai sensi del D.D.U.O. n. 6480/2015 [2] è obbligatoria la rendicontazione della riduzione prevista di emissioni annue di diossido di carbonio. [3] Gli interventi riguardanti gli involucri edilizi realizzati in deroga al suddetto D.D.U.O. devono essere dotati di asseverazione a firma di un tecnico abilitato che ne attesti le motivazioni. In caso di condominio, l'asseverazione è sottoscritta anche dall'amministratore. L'UCREdil esegue controlli a campione della veridicità di tali attestazioni. [4]**

#### Motivazioni

[1] Gli interventi di manutenzione straordinaria possiedono caratteristiche e potenzialità di efficientamento energetico affatto diverse da quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Per questo motivo si ritiene opportuno trattarli in quanto categoria autonoma.

Essi comprendono attività molto eterogenee per estensione di applicazione e caratteristiche tecniche. Moltissimi interventi riconducibili a questa categoria hanno poco o nulla a che fare con gli involucri, oppure riguardano involucri che per caratteristiche architettoniche non si prestano a essere riqualificati energeticamente (es. edilizia storica), oppure ancora si tratta di attività parziali e dunque poco adatte a conseguire risultati ambiziosi (per esempio, interventi parziali possono essere giustificati da situazioni di urgenza e pericolo, di difficoltà economica, di eterogeneità delle caratteristiche tecniche di varie porzioni dell'edificio, di presenza di interventi manutentivi già realizzati, ecc.).

Imporre livelli di miglioramento della prestazione energetica o di riduzione del fabbisogno di energia risulta in questi casi incongruo e induce comportamenti elusivi o, peggio ancora, ne scoraggia la realizzazione. Per questa categoria di interventi sono sufficienti i livelli prestazionali imposti dalla normativa sovraordinata.

[2] La classificazione utilizzata nel comma 3 in esame, conforme a quella dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non è coordinata con quella adottata nel decreto interministeriale 26 giugno 2015 ("Requisiti minimi degli edifici"), Allegato 1, punti 1.3 e seguenti, che detta i requisiti prestazionali energetici richiesti ai vari tipi di intervento, adottati in Lombardia con il D.D.U.O. menzionato.

Poiché le finalità dell'art. 10 delle Norme di attuazione includono anche (con elevata priorità, a giudicare dall'ordine di elencazione) quelle di natura energetica, il coordinamento tra le due classificazioni è necessario, per evitare che interventi rilevanti sotto il profilo energetico come

le ristrutturazioni importanti di secondo livello siano erroneamente classificati come attività esenti dagli obblighi di cui al presente comma e, per converso, interventi di manutenzione straordinaria aventi scarso o nullo impatto sotto il profilo energetico, debbano sottostare a requisiti del tutto incongrui con la loro natura.

- [3] Come già osservato nella motivazione [1], per gli interventi di cui al presente comma sono sufficienti i requisiti imposti dalla normativa sovraordinata.

L'obbligo di rendicontazione della riduzione prevista di emissioni annue di anidride carbonica (esteso anche a tutte le altre categorie di interventi, di cui ai commi successivi) non è particolarmente gravoso ma può essere utile per aumentare la consapevolezza ambientale dei cittadini e consente all'Amministrazione comunale di raccogliere le informazioni necessarie per documentare il rispetto degli impegni assunti con l'adesione al Patto dei Sindaci. Quest'obbligo potrebbe essere esteso ad altri tipi di emissioni inquinanti locali.

- [4] La qualificazione delle attività sugli involucri edilizi come interventi di mera manutenzione ordinaria è spesso adottata da cittadini e operatori poco scrupolosi con la finalità di eludere gli obblighi di efficientamento energetico stabiliti dal D.D.U.O. menzionato, confidando nell'assenza di controlli su queste attività. Risulta infatti che la competenza dell'Ufficio Contenimento delle Risorse energetiche nell'Edilizia (UCREdil) non sia estesa a questo tipo di interventi.

Questa tendenza è deleteria e rende più difficile il perseguimento degli obiettivi di tutela ambientale. Lo sfruttamento delle "finestre di opportunità", costituite dalle occasioni di manutenzione degli involucri edilizi che si ripetono con ciclicità di molti decenni, deve diventare un criterio prioritario e strategico. Il ruolo delle Amministrazioni locali nel controllo delle attività realizzate sul territorio è fondamentale.

Più che imporre prestazioni particolarmente esigenti (i requisiti minimi imposti dalle norme sovraordinate sono già sufficientemente ambiziosi), occorre scongiurare tali tendenze elusive.

L'obbligo di attestazione delle motivazioni di esenzione rispetto alla normativa sui requisiti minimi, responsabilizzando congiuntamente le figure tecniche e amministrative coinvolte, è utile a questo fine.

## PROPOSTA DI EMENDAMENTO 2

### art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana

[...]

#### 3. Interventi e livelli prestazionali

*apportare modifica al comma 3.a., come di seguito specificato:*

a. Per gli interventi di ~~manutenzione straordinaria~~, [1] **restauro e risanamento conservativo che siano contestualmente anche interventi di ristrutturazione importante di primo o secondo livello ai sensi del D.D.U.O. n. 6480/2015**, [2] ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione riguardanti l'intero edificio è obbligatorio garantire ~~almeno una delle~~ seguenti prestazioni ~~tra loro~~ **alternative:**

- ~~eve prevista la verifica, il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (E<sub>pgl,tot</sub>) ridotto del 20% rispetto al limite imposto dalla normativa sovraordinata o comunque una riduzione del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile pari ad almeno il 40% rispetto allo stato di fatto;~~ [3]
- **una riduzione del fabbisogno di energia primaria globale [4] di entità non inferiore a quella definita nel Regolamento Edilizio, secondo un criterio inversamente proporzionale alla differenza tra il fabbisogno nello stato di fatto e quello dell'edificio di riferimento di cui al D.D.U.O. n. 6480/2015;** [5]
- **il reperimento di un indice di permeabilità fondiaria pari al 10%, aggiuntivo rispetto l'esistente, realizzabile anche attraverso forme di verde integrato nell'edificio (es. tetto o parete verde) [6] o mediante depavimentazione di aree pubbliche non permeabili negli ambiti oggetto di Rigenerazione, non già rientranti nella dotazione di servizi;**

~~eppure~~ [7]

- ~~l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/free cooling,...);~~ [8]
- ~~il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio~~ **la rendicontazione della riduzione prevista di emissioni annue di diossido di carbonio.** [9]

#### Motivazioni

[1] Gli interventi di manutenzione straordinaria possiedono caratteristiche e potenzialità di efficientamento energetico affatto diverse da quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Per questo motivo è opportuno trattarli in quanto categoria autonoma.

Si veda la motivazione [1] della Proposta di emendamento 1.

- [2] Si veda la motivazione [2] della Proposta di emendamento 1.
- [3] Dati i vincoli tecnici insopprimibili che di norma limitano la libertà progettuale negli interventi senza demolizione e ricostruzione, il conseguimento dell'indice di prestazione energetica globale ridotto del 20% rispetto al limite imposto dalla normativa sovraordinata (che è già molto elevato) risulta generalmente al di fuori della portata di tali attività. Di conseguenza questa prestazione sarebbe sistematicamente ignorata a favore di quella alternativa, vanificando contestualmente l'obiettivo della riduzione del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile, che invece risulta plausibile.
- Si propone quindi di eliminare la sua obbligatorietà, di utilizzare questo parametro ai soli fini dell'incentivazione di cui al comma 4.a. (si veda la motivazione [1] della Proposta di emendamento 5), e di conservare invece in ogni caso l'obbligo di riduzione del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile.
- [4] L'inserimento, tra le prestazioni obbligatorie, della riduzione del fabbisogno di energia primaria globale (in aggiunta alla riduzione del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile) evita di determinare situazioni arbitrarie di vantaggio legate alla possibilità di conseguire la prestazione semplicemente tramite l'allacciamento a reti di teleriscaldamento con fattore di conversione in energia primaria totale sufficientemente basso, tali da consolidare condizioni di spreco energetico e disincentivare gli interventi di riqualificazione degli involucri edilizi inefficienti.
- Per esempio, il fattore di conversione in energia primaria dell'energia termica fornita ai punti di consegna relativi al sistema teleriscaldamento "Milano Ovest" è  $f_{P,tot}=0,48$ , tale da consentire di conseguire la riduzione di EPgl,nren del 40% con il solo allacciamento a tale rete, senza alcuna altra misura di efficientamento (in presenza di produzione di ACS centralizzata e qualora nello stato di fatto tutta l'energia consumata sia di tipo non rinnovabile).
- [5] Il Regolamento Edilizio deve essere aggiornato di conseguenza.
- La proposta di adozione di un criterio che consideri anche il valore *ex ante* della prestazione energetica è motivata dal fatto che di norma è più facile ottenere riduzioni cospicue partendo dai livelli di fabbisogno peggiori.
- [6] La precisazione sulla facoltà di conseguire l'indice di permeabilità fondiaria anche attraverso forme di verde integrato nell'edificio (previsto solo dall'art. 26, comma 2.b. in relazione al PA1/b Stephenson) fornisce maggiore flessibilità progettuale e agevola il perseguimento dell'obiettivo di migliorare diffusamente il drenaggio urbano.
- [7] L'eliminazione della prestazione più gravosa e difficilmente realizzabile (il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale ridotto del 20% rispetto al limite imposto dalla normativa sovraordinata) e delle prestazioni più arbitrarie (l'imposizione di determinate tecnologie) consente in primo luogo di evitare la previsione di requisiti alternativi che finirebbero comunque per orientare gli operatori verso quelli più facili da conseguire; in secondo luogo di evitare di condizionare e limitare eccessivamente le scelte progettuali.

- [8] L'imposizione obbligatoria di "cappotti verdi", sistemi schermanti innovativi e altre tecnologie specifiche è problematica, eccessivamente vincolante e priva di standard attualmente condivisi. Alcuni termini richiederebbero definizioni o esemplificazioni specifiche. Il carattere qualitativo del requisito rende la sua applicazione eccessivamente arbitraria e aleatoria. Inoltre, tutti i sistemi opzionali indicati per le facciate degli edifici comportano modifiche estetiche, morfologiche, dimensionali non sempre tecnicamente fattibili e in potenziale conflitto con altri vincoli (es. distanze) o esigenze di tutela (es. paesaggistica).
- [9] Non essendo indicata una soglia minima della riduzione dell'impronta di carbonio (la cui definizione sarebbe oltremodo problematica, se non arbitraria) il sostenimento del costo della certificazione sarebbe del tutto inutile. Inoltre, molti degli obiettivi di cui al comma 1 dell'art. 10 in esame non hanno nulla a che fare con la riduzione dell'impronta di carbonio. Come già osservato nella motivazione [3] della Proposta di emendamento 1, la rendicontazione della riduzione prevista di emissioni annue climalteranti è utile per aumentare la consapevolezza ambientale dei cittadini e per rendicontare i risultati ottenuti sul territorio comunale.

## PROPOSTA DI EMENDAMENTO 3

### art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana

[...]

#### 3. Interventi e livelli prestazionali

[...]

*apportare modifica al comma 3.b, come di seguito specificato:*

b. Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, è obbligatorio:

- ~~l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021; [1]~~
- ~~l'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi o/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/ free cooling, ...); [2]~~

~~e, una delle seguenti prestazioni tra loro alternative:~~

- ~~riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (E<sub>pgl,tot</sub>) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa sovraordinata o comunque un consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%; [3]~~
- ~~il reperimento di un indice di permeabilità fondiaria pari al 20%, realizzabile anche **attraverso forme di verde integrato nell'edificio (es. tetto o parete verde) [4] o mediante depavimentazione di aree pubbliche non permeabili negli ambiti oggetto di Rigenerazione, non già rientranti nella dotazione di servizi;**~~
- ~~il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio **la rendicontazione della riduzione prevista di emissioni annue di diossido di carbonio.** [5]~~

### Motivazioni

[1] Si può osservare che il criterio è fortemente aleatorio. È infatti omessa l'indicazione della quantità minima di contenuto riciclato nei materiali utilizzati ed è previsto che la verifica della prestazione sia fatta rapportando il valore dei materiali con contenuto riciclato al valore totale dei materiali utilizzati nel progetto. Entrambe le indicazioni sono passibili di facili manipolazioni.

L'adozione obbligatoria di un criterio più vincolante come l'utilizzo di un contenuto di riciclato in quantità superiore, in termini fisici, a una soglia minima definita non è tuttavia consigliabile a causa della situazione non ancora matura del settore. Si consiglia di riesaminare l'applicabilità di questo requisito tra qualche anno.

La sua adozione potrebbe invece essere valutata, in quanto facoltativa, come criterio di accesso ad alcuni incentivi di cui al comma 4.

- [2] Si veda la motivazione [8] della Proposta di emendamento 2.
- [3] Anche per gli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia il requisito relativo all'indice di prestazione energetica globale è talmente severo da rendere del tutto plausibile che gli operatori opterebbero sistematicamente per quello alternativo, vanificando contestualmente l'obiettivo dell'utilizzo delle fonti rinnovabili, che invece risulta plausibile. Si propone quindi di eliminare la sua obbligatorietà, di utilizzare questo parametro ai soli fini dell'incentivazione di cui al comma 4.a. (si veda la motivazione [1] della Proposta di emendamento 5), e di conservare invece e in ogni caso l'obbligo di utilizzo delle fonti di energia rinnovabile.
- La riduzione del fabbisogno di energia primaria globale è comunque assicurata dal fatto che, trattandosi di nuove costruzioni, la normativa sovraordinata richiede comunque il rispetto dei requisiti necessari per qualificare il nuovo edificio come NZEB.
- [4] Si veda la motivazione [6] della Proposta di emendamento 2.
- [5] Si veda la motivazione [9] della Proposta di emendamento 2.



## PROPOSTA DI EMENDAMENTO 4

### art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana

[...]

#### 3. Interventi e livelli prestazionali

[...]

*apportare modifica al comma 3.c., come di seguito specificato:*

- c. All'interno di ambiti per i quali gli interventi si attuino per mezzo di Piani Attuativi è obbligatorio, **in aggiunta alle altre prestazioni di cui al comma 3.b., [1]** il reperimento di indice di permeabilità pari a almeno 30% della superficie territoriale, laddove non già definito.

#### Motivazioni

[1] La precisazione consente di prevenire possibili interpretazioni arbitrarie.

## PROPOSTA DI EMENDAMENTO 5

### art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana

[...]

#### 4. Incentivi

*apportare modifica al comma 4.a., come di seguito specificato:*

- a. **Il raggiungimento di tutte le prestazioni ~~non in modalità alternativa~~ di cui ai precedenti commi 3.a. e 3.b., oltre che di un indice di prestazione energetica globale (E<sub>pgl,tot</sub>) ridotto, rispetto al limite imposto dalla normativa sovraordinata, del 10% nei casi di cui al comma 3.a. e del 20% nei casi di cui al comma 3.b., [1] contribuendo alla produzione di servizi eco-sistemici, dà accesso a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta pari al 10%.**

#### Motivazioni

- [1] Avendo suggerito di eliminare i requisiti obbligatori eccessivamente severi o arbitrari, e di rendere obbligatorie tutte le altre prestazioni elencate ai commi 3.a. e 3.b. (si vedano le motivazioni delle Proposte di emendamento 1, 2 e 3), si propone di utilizzare il criterio facoltativo, consistente nella riduzione della prestazione energetica globale a livelli inferiori rispetto a quello indicato dalla norma sovraordinata, quale requisito di accesso all'incentivo. Si propone di differenziare l'entità della riduzione minima a seconda della categoria di intervento.

## PROPOSTA DI EMENDAMENTO 6

### art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana

[...]

#### 4. Incentivi

[...]

*aggiungere dopo il comma 3.c. i seguenti: [1]*

- d. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che siano contestualmente anche interventi di ristrutturazione importante di primo o secondo livello ai sensi del D.D.U.O. n. 6480/2015 [2] e che rispettino tutti i requisiti indicati dal Regolamento Edilizio, è riconosciuto l'incremento della S.I.p. esistente nella misura ivi definita secondo un criterio proporzionale al miglioramento rispetto alle soglie stabilite. [3] La S.I.p. derivante da tale incremento potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche e con l'eventuale applicazione delle deroghe alle altezze massime all'uopo stabilite dal Regolamento Edilizio, [4] oppure essere oggetto di trasferimento. [5]
- e. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, che siano contestualmente anche interventi di ristrutturazione importante di primo o secondo livello ai sensi del D.D.U.O. n. 6480/2015, è consentita:
- la trasformazione architettonica delle facciate, qualora supportata da motivazioni energetiche asseverate da un tecnico abilitato; [6]
  - la realizzazione di volumi aggiuntivi a destinazione tecnica, funzionale all'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile, o destinati ad attività di socializzazione condominiale. [7]
- Gli eventuali incrementi di volumetria derivanti da tali trasformazioni non sono computati e sono esenti da oneri, alle condizioni e nei limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio. [8]
- f. Per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, che siano contestualmente anche interventi di ristrutturazione importante di primo o secondo livello ai sensi del D.D.U.O. n. 6480/2015 e che rispettino tutti i requisiti indicati dal Regolamento Edilizio, sono altresì riconosciute le seguenti agevolazioni, nella misura e alle condizioni ivi indicate: [9]
- esenzione dal Canone per l'occupazione del suolo pubblico (COSAP) e dall'Imposta comunale sulla pubblicità (ICP); [10]
  - riduzione temporanea della Tassa sui rifiuti (TARI) e della Tassa sui servizi indivisibili (TASI). [11]

## Motivazioni

[1] È del tutto improbabile che la prestazione necessaria per accedere all'incentivo di cui al comma 4.a. possa essere conseguita attraverso interventi di manutenzione straordinaria. Anche gli incentivi di cui ai commi 4.b. e 4.c. riguardano esclusivamente gli interventi a titolo oneroso.

Avendo soppresso gli incentivi volumetrici previsti dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, nel PGT adottato gli interventi di manutenzione straordinaria risultano privi di qualunque forma di incentivazione.

È tuttavia nostra convinzione che il tipo di incentivi previsti nel PGT adottato non sarà in grado di stimolare l'incremento del numero di interventi di riqualificazione sull'edificato esistente necessario per realizzare gli obiettivi di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO<sub>2</sub> (cfr. [VAS 6.3.3 Cambiamenti climatici](#)).

Per essere realizzato, tale incremento dovrà necessariamente riguardare soprattutto gli edifici condominiali, che tipicamente non sono oggetto di compravendita e per i quali lo stimolo della valorizzazione patrimoniale è quasi del tutto inefficace.

Gli interventi che normalmente possono essere realizzati su questi edifici sono solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A nostro parere, il modo più efficace di raggiungere risultati quantitativamente rilevanti e coerenti con gli obiettivi del PGT non è quello di definire requisiti obbligatori eccessivamente sfidanti, che sono controproducenti perché stimolano l'elusione oppure determinano l'abbandono delle iniziative.

Risultati migliori possono essere ottenuti fissando requisiti ragionevoli (non necessariamente più severi di quelli stabiliti dalle norme sovraordinate<sup>1</sup>) e incentivando adeguatamente l'iniziativa dei cittadini, meglio se in misura direttamente proporzionale al miglioramento rispetto alle soglie obbligatorie.

L'incentivazione statale è stata recentemente potenziata con nuove categorie di detrazioni fiscali interessanti (*ecobonus* per condomini, *eco-sismabonus*) e resa efficace con l'introduzione del meccanismo di cessione dei crediti d'imposta che risolve in parte la carenza di risorse finanziarie.

All'incentivazione locale dovrebbe essere assegnato un ruolo di ulteriore acceleratore e facilitatore degli interventi, finalizzato a rimuovere ostacoli e a favorire le attività particolarmente virtuose o rispondenti a peculiari esigenze locali (anche differenziate per zona).

Per questo motivo si propone di reintrodurre, per gli interventi di ristrutturazione importante di primo o secondo livello ai sensi del D.D.U.O. n. 6480/2015, che normalmente sono classificabili come attività di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli incentivi volumetrici soppressi e alcune ulteriori agevolazioni.

---

<sup>1</sup> Si consideri che anche le norme sovraordinate spesso costringono gli operatori a confrontarsi con problematiche tecniche di impossibile soluzione o con soluzioni conformi ma non ottimali in funzione dei costi. Per esempio, l'attuale disciplina del calcolo dei ponti termici negli interventi di riqualificazione energetica degli involucri edilizi spesso si mostra irragionevolmente severa, tanto da essere stata oggetto di proposte modificative, in senso più permissivo, da parte del Comitato Termotecnico Italiano.

- [2] Si veda la motivazione [2] della Proposta di emendamento 1.
- [3] Il Regolamento Edilizio deve essere aggiornato di conseguenza.  
Le soglie di accesso all'incentivo possono per esempio riguardare, anche in modo combinato, la percentuale di involucro riqualificato, la riduzione del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile, l'integrazione dell'intervento su edificio e impianti.  
Deve essere in ogni caso evitato che l'incentivo possa essere fruito grazie alla riduzione del consumo di energia fossile ottenuta senza il miglioramento delle caratteristiche dell'involucro edilizio, grazie all'allacciamento a reti di teleriscaldamento con fattore di conversione sufficientemente elevato (si veda la motivazione [4] della Proposta di emendamento 2).
- [4] La condizione del rispetto della quantità edificatoria massima prevista per l'ambito di riferimento, stabilita dall'art. 142 del Regolamento Edilizio vigente, costituisce il vincolo insuperabile che ha determinato il fallimento degli incentivi per gli edifici esistenti di cui all'art. 140 del medesimo Regolamento.  
Anche in coerenza con il più recente orientamento dell'Amministrazione comunale, il Regolamento Edilizio deve essere aggiornato per consentire deroghe alle altezze, con particolare riferimento a quelle stabilite per gli edifici all'interno dei cortili.
- [5] La condizione della pari o migliore eco sostenibilità degli edifici di destinazione, stabilita dall'art. 142 del Regolamento Edilizio vigente, costituisce un vincolo che ha scoraggiato il trasferimento dei premi volumetrici di cui all'art. 140 del medesimo Regolamento, che si somma alla circostanza che non esiste ancora un borsino che fissi il valore dei diritti edificatori, che i premi volumetrici subiscono la concorrenza del meccanismo di perequazione e che essi sono inseriti in un mercato in cui la domanda è debole.  
Si propone pertanto che l'incremento di S.I.p. generato dagli interventi di ristrutturazione importante possa essere trasferito senza particolari vincoli qualitativi degli edifici di destinazione in relazione a quelli dell'edificio su cui sono realizzati gli interventi di riqualificazione, restando inteso che l'utilizzo dei diritti edificatori negli edifici di destinazione sia naturalmente soggetto ai vincoli e alle norme del Piano.
- [6] È il caso, per esempio, della chiusura di colonne di balconi e logge che, oltre a rispondere a criteri di efficientamento energetico (consentendo ad es. di correggere più efficacemente i ponti termici ed evitando la perdita di superficie utile), permette spesso di migliorare le caratteristiche estetiche e di decoro degli edifici.  
La regolamentazione delle serre bioclimatiche stabilita dall'art. 131 del Regolamento Edilizio vigente è troppo vincolante e restrittiva: dovrebbero essere eliminate le limitazioni relative all'orientamento, alla profondità e alla riduzione del fabbisogno di energia.  
Dovrebbe essere liberamente consentita la chiusura di anditi, vani scale, ingressi, con la creazione di zone "cuscinetto" tra l'esterno e l'ingresso delle unità abitative.
- [7] La possibilità di realizzare volumi aggiuntivi potrebbe rispondere, anche contemporaneamente, al miglioramento del clima sociale nei condomini, con la creazione di spazi dedicati alla socializzazione, e all'ottimizzazione dell'orientamento delle coperture, spesso sfruttabili solo in quota modesta per la produzione di energia da fonte solare.
- [8] Il Regolamento Edilizio deve essere aggiornato di conseguenza.

Il computo delle volumetrie aggiuntive andrebbe coordinato con quello dei premi volumetrici di cui alla motivazione [6] della presente Proposta di emendamento.

- [9] Il Regolamento Edilizio deve essere aggiornato di conseguenza.  
Queste agevolazioni potrebbero essere condizionate al superamento di un determinato livello di integrazione dell'intervento di riqualificazione (per esempio, sostituzione dei serramenti vetusti di pertinenza non condominiale sopra una determinata soglia minima, oppure interventi combinati sull'involucro e sugli impianti, ecc.).  
In tal modo esse contribuirebbero a superare alcuni limiti tipici delle attività sui condomini che l'attuale assetto degli incentivi statali non riesce ad affrontare adeguatamente.
- [10] L'esenzione dal COSAP e dall'ICP riservata agli interventi di riqualificazione energetica, se in un contesto di vasta diffusione delle attività a causa della combinazione di incentivi statali e locali, non comporterebbe una riduzione del gettito attuale.
- [11] Si suggerisce di utilizzare la leva della TARI/TASI che è di applicazione più generalizzata rispetto all'IMU.  
La riduzione delle imposte comunali potrebbe essere compensata da un modesto incremento delle aliquote ordinarie, sufficiente ad assicurare parità di gettito complessivo e che a sua volta contribuirebbe a stimolare la propensione all'intervento dei cittadini.