



NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO del COMUNE DI MILANO

Valutazioni generali

La bozza del Regolamento Edilizio disponibile risulta un documento complessivamente omogeneo e di chiara esposizione, con rimandi coerenti in termini di regole e di approccio al PGT.

Di particolare interesse per le attività produttive è il miglioramento che il nuovo articolo relativo ai parcheggi (art. 116) apporta all'attuale difficile gestione dei parcheggi pertinenziali.

Si auspica che l'iter di approvazione del Regolamento Edilizio avvenga in tempi contenuti per consentire l'attuazione delle previsioni del PGT legate all'entrata in vigore di questo importante strumento.

Elementi critici

In questa parte della nota si riportano le questioni più rilevanti per le attività produttive.

- 1. Incentivo per le attività produttive.** L'art. 33, al punto d) del comma 1, regola l'uso dell'incentivo per le attività produttive previsto dall'art. 5.5 N.d.A. Piano delle Regole. Le perplessità in merito all'effettiva praticabilità di questo incentivo, così come è stato definito nel PGT, sono già state espresse durante l'iter di formazione del Piano. In questa sede, si suggerisce di riformulare la parte relativa all'introduzione del monitoraggio che, così come espressa, sembra voler condizionare la fruizione dell'incentivo a risultati della produzione da raggiungere nei due anni successivi al convenzionamento con l'Amministrazione.
- 2. Premialità energetiche.** L'art. 127 esclude la categoria degli edifici E8, e dunque le attività produttive, dalla possibilità di fruizione di queste premialità. Le specifiche tecniche per il loro ottenimento sviluppate all'interno del Regolamento Edilizio sono infatti declinate per gli immobili residenziali e per il terziario, mentre per gli immobili industriali andrebbero riformulate. Sebbene tale premialità sia alternativa all'incentivo proprio delle attività produttive, appare opportuno ampliarla anche a queste per stimolare interventi di qualificazione energetica in tali immobili. Si richiede, pertanto, l'integrazione dell'articolato sulle premialità energetiche in modo che anche gli immobili ricadenti nella categoria E.8 possano fruirne, e se ne propone la seguente formulazione:
 - **comma 2 bis:** «Per gli interventi di costruzione ed esercizio di impianti alimentati da fonti rinnovabili, gli edifici di categoria E.8, come definita dal DPR 412/93, possono fruire di incrementi fino al 15% della slp esistente o edificabile, secondo quanto disposto dalle "Schede Requisito" relative alle attività produttive».
 - **comma 5bis:** «Le tecnologie oggetto delle "Schede Requisito" per le attività produttive e la modulazione degli incentivi correlati è aggiornata almeno ogni 3 anni».

Si allega alla presente nota anche la proposta di "Scheda Requisito" per le attività produttive. Attualmente la scheda riguarda l'installazione di impianti fotovoltaici, in quanto tale tecnologia non risulta più incentivata diversamente. Gli aggiornamenti saranno l'occasione per verificare lo stato delle tecnologie e delle incentivazioni sovralocali connesse e, di conseguenza, per introdurre "Schede Requisito" su altre tecnologie o modificare quelle già esistenti. Rimane costante la formula proposta.

- 3. Convenzioni tipo e atti unilaterali d'obbligo.** All'art. 38, comma 7, si richiede di specificare che la registrazione e trascrizione di tali atti avvenga solo successivamente alla loro sottoscrizione o accettazione formale anche da parte della Pubblica Amministrazione. Nell'esperienza, infatti, dove si è rilevata la mancanza di sottoscrizione da parte della P.A., si sono aperti spazi di incertezza del diritto che hanno generato contenziosi pluriennali tra le parti in causa. Si coglie l'occasione per sollecitare l'Amministrazione a mettere a punto i documenti tipo entro i tempi di approvazione del Regolamento Edilizio.
- 4. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.** L'art. 10, al comma 6, introduce su tutti gli edifici esistenti l'obbligo di verifica e certificazione dell'idoneità statica secondo la normativa vigente alla data del collaudo. Il comma prevede anche la decadenza dell'agibilità dell'edificio, in caso di mancato rilascio della certificazione nei tempi previsti. Si ritiene opportuno rivedere l'articolo in funzione della situazione nella quale si trova lo stock edilizio di Milano, e la conseguente concreta possibilità di reperire la documentazione richiesta per gli edifici maggiormente vetusti. Si richiedono chiarimenti circa la previsione di decadenza dell'agibilità.
- 5. Recupero urbano e sicurezza pubblica.** L'art. 11 introduce obblighi manutentivi per edifici dismessi, fino all'attribuzione di sanzioni alla proprietà o di destinazione pubblica dell'immobile nel caso di inottemperanza. Condividendo gli obiettivi di sostenibilità sociale e di decoro urbano sottostanti l'articolo, si suggerisce di rivedere il percorso indicato che appare poco idoneo a ottenere risultati concreti, mentre sembrerebbe aprire ambiti di lunghi contenziosi con l'Amministrazione. Si tenga, infine, presente che il richiamato art. 97bis della Legge Regionale per il Governo del Territorio dal 2007 a oggi non ha trovato applicazione.
- 6. Richiesta dei poteri sostitutivi (art. 18).** Si richiede di specificare la valenza della nomina del titolare del potere sostitutivo anche ai fini dell'indennizzo da ritardo di cui all'art. 28 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (Decreto "Fare"), convertito in L. 9 agosto 2013, n. 98.
- 7. Destinazioni d'uso.** L'art. 29, al comma 2, introduce l'obbligo di allegare al progetto una "analisi del contesto circostante". Le analisi indicate sono rilevanti negli ambiti produttivi, qualora s'intenda inserire una funzione diversa. L'evoluzione dei metodi di produzione e delle normative anche in campo ambientale cui le aziende devono sottostare, permette di non escludere mix funzionali, che, a determinate condizioni, in ambito urbano possono perfino risultare auspicabili. Tuttavia è necessaria una valutazione del singolo caso per escludere la possibilità di realizzare interventi in contesti non idonei a ospitarli. Si suggerisce, quindi, di modificare il comma come segue: *«nel caso di ambiti caratterizzati dalla presenza di attività produttive, tali analisi devono illustrare la coerenza dell'intervento nel rispetto dell'operatività esistente nell'intorno da considerare perdurante nel tempo»*.
- 8. S.L.P.** L'art. 75 riordina le possibilità di scomputo di spazi dalla S.L.P. introducendo due limitazioni: il 10% come percentuale massima di spazi scomputabili; 500 mq come tetto in ogni caso non superabile di spazi non conteggiabili nella S.L.P. Questa seconda limitazione risulta penalizzante per gli immobili produttivi di dimensioni elevate. Si chiede pertanto di mantenere la sola soglia limite del 10%.
- 9. Marciapiedi e spazi di uso pubblico.** L'art. 81, comma 4 prescrive la sistemazione degli spazi di 3 mt, risultanti dall'arretramento degli edifici realizzati negli ambiti di rinnovamento urbano: sono ammessi esclusivamente verde, piste ciclabili e spazi di sosta per biciclette; sono esclusi il transito e la sosta dei veicoli. Tale prescrizione, così come formulata, pone seri problemi di mobilità e sosta per le attività produttive e commerciali. Si richiede di completare il comma 4 con l'aggiunta del seguente ulteriore capoverso: *«In presenza di edifici destinati ad attività produttive e commerciali,*

nella fascia risultante dall'arretramento, è ammessa la presenza di spazi destinati al carico e scarico merci e pick up dei bus turistici di supporto alle attività insediate».

- 10. Regolamento per le reti interne di fognatura dei fabbricati e il loro scarico finale. Art. 9, comma 2 e art. 10, comma 1 (3).** Adeguare le indicazioni in merito alle Autorità Competenti ai fini del rilascio delle autorizzazioni agli scarichi con quanto previsto in materia di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) di cui al DPR 13 marzo 2013, n. 59.

- 11. Regolamento per le reti interne di fognatura dei fabbricati e il loro scarico finale. Art. 9, comma 3.** Specificare che, proprio in conformità a quanto prescritto dall'art. 2.1 dell'appendice G alle norme tecniche di attuazione del Programma Regionale di Tutela e Uso delle Acque, l'eventuale introduzione di limiti alle portate di acque meteoriche in fognatura **possono applicarsi alle aree di ampliamento e di espansione** (così come definite all'art. 1 dell'appendice G) e costituire riferimento **in caso di ristrutturazione o rifacimento delle reti esistenti**.

Milano, 18 settembre 2013

APPENDICE

Scheda 11 _ Installazione di impianti fotovoltaici su edifici produttivi (E8)

Esigenza da soddisfare

Contribuire alla copertura del fabbisogno elettrico complessivo con energia proveniente da fonte rinnovabile al fine di ridurre i consumi di energia primaria, contenere le emissioni di CO₂ e di inquinanti in atmosfera.

Indicatore di prestazione

Potenza di picco installata

Unità di misura

kWp

Livello di prestazione richiesto

E' richiesta l'appartenenza dell'edificio oggetto di installazione dell'impianto alla categoria E.8, secondo quanto definito dal DPR 412/93.

E' richiesta l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, collegati alla rete elettrica di distribuzione.

E' riconosciuta una maggiorazione fino al 15% della s.l.p. edificabile/esistente, secondo la progressione definita dalla seguente formula:

$$\Delta\%slp = (slp2 - slp1) = (chc * Pn * ct) / slp1$$

Dove:

$\Delta\%slp$ è il valore percentuale, arrotondato per eccesso all'intero e limitato superiormente a 15, del premio di s.l.p. concesso;

$slp1$ è la superficie lorda di pavimento esistente o edificabile, espressa in m²;

$slp2$ è la superficie lorda di pavimento al lordo dell'incentivo concesso, espressa in m²;

chc = 3,24 m²/kW è un coefficiente che tiene conto della producibilità media annua e del costo medio degli impianti;

Pn è la potenza nominale totale dei pannelli fotovoltaici componenti l'impianto, asseverata dal produttore, espressa in kW;

ct è un coefficiente adimensionale che varia a seconda della tecnologia dei pannelli utilizzati, sulla base del seguente schema:

Tecnologia	Coefficiente ct
Silicio monocristallino	100
Silicio policristallino	87
Film sottile o altre tecnologie	47

Metodo di verifica progettuale

Corrispondenza della potenza di picco dei moduli fotovoltaici dichiarata dal costruttore con quella del richiedente.

Elaborati da produrre

- schema elettrico unifilare dell'impianto, asseverato dal progettista, con indicazioni di:
 - numero delle stringhe e numero dei moduli per stringa con relativi numeri di serie;
 - schede tecniche dei pannelli installati ;

- eventuali dispositivi di protezione lato corrente continua esterni all'inverter;
- numero di inverter e modalità di collegamento delle uscite degli inverter;
- eventuali dispositivi di protezione lato corrente alternata esterni all'inverter;
- contatori dell'energia prodotta e/o prelevata/immessa dalla rete elettrica di distribuzione;
- punto di collegamento alla rete;
- attestato di adesione del produttore a un consorzio di smaltimento dei moduli a fine vita;
- copia dei verbali di connessione alla rete elettrica.

Metodi di verifica

- Controllo documentale sugli elaborati presentati
- Controllo dell'avvenuta installazione e connessione dell'impianto alla rete elettrica.