



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XI / 3508

Seduta del 05/08/2020

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali

FABRIZIO SALA *Vice Presidente*
STEFANO BOLOGNINI
MARTINA CAMBIAGHI
DAVIDE CARLO CAPARINI
RAFFAELE CATTANEO
RICCARDO DE CORATO
MELANIA DE NICHILLO RIZZOLI
PIETRO FORONI

GIULIO GALLERA
STEFANO BRUNO GALLI
LARA MAGONI
ALESSANDRO MATTINZOLI
SILVIA PIANI
FABIO ROLFI
MASSIMO SERTORI
CLAUDIA MARIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Enrico Gasparini

Su proposta dell'Assessore Pietro Foroni

Oggetto

APPROVAZIONE DEI CRITERI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT (ART. 11, COMMA 5 DELLA L.R. 12/05) - ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/19)

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Roberto Laffi

Il Dirigente Stefano Buratti

L'atto si compone di 21 pagine

di cui 16 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTI:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”;
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”;

VISTA, in particolare, la Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali” che riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;

VISTA, altresì, la Legge Regionale 9 giugno 2020, n. 13, che all'art. 13 “Modifiche alla l.r. 12/2005, alla l.r. 31/2014, alla l.r. 18/2019 e alla l.r. 21/2019 in attuazione degli impegni assunti con il Governo, in applicazione del principio di leale collaborazione” che ha modificato il comma 5 e aggiunto il comma 5.1 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

CONSIDERATO che:

- l'art. 3 comma 1 lett. p), della l.r. 26 novembre 2019 - n. 18 che ha sostituito l'art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, prevede, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, ove essi perseguano una o più delle finalità elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale;
- lo stesso art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 prevede che la Giunta regionale definisca i criteri per applicare l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, attribuendo ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

RICHIAMATI:

- la DGR n. XI/207 del 11/6/2018 che ha approvato il documento “Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio” in attuazione dell’art. 4 c. 2 della sopracitata Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31, quale strategia unitaria per la rigenerazione urbana;
- la DGR n. 1648 del 20/05/2019 di “Approvazione delle aree tematiche in ambito di governo del territorio e relative risorse per la sottoscrizione di accordi di collaborazione tra Regione Lombardia e Fondazione Lombardia per l’Ambiente per attività di interesse comune”;
- il Decreto n. 16992 del 25/11/2019 “Approvazione dello schema di accordo di collaborazione di Regione Lombardia e Fondazione Lombardia per l’Ambiente, per attività inerenti “Strumenti per la promozione della rigenerazione urbana” e relativo impegno di spesa”;
- il Decreto n. 3804 del 26 marzo 2020 “Proroga del gruppo di lavoro interdirezionale "rigenerazione urbana ed edilizia" (ddg 449/2019)”;

PRESO ATTO, come riferisce il Dirigente proponente:

- delle proposte e dei documenti tecnici predisposti in esito all’accordo di collaborazione con Fondazione Lombardia per l’Ambiente approvato con Decreto n. 16992 del 25/11/2019, per la redazione di specifici criteri, basati sulle finalità elencate dall’art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono raggiungere per ottenere l’incremento dell’indice di edificabilità massimo previsto da PGT;
- degli approfondimenti intercorsi tra le Direzioni Generali Territorio e Protezione Civile, Ambiente e Clima, Infrastrutture, Trasporti e Mobilità sostenibile e Politiche sociali, abitative e disabilità, competenti rispetto ai temi trattati nelle finalità di cui all’art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, finalizzati a verificare la coerenza delle sopra riportate proposte con le strategie, le norme e i provvedimenti regionali di settore;
- degli esiti dei sopracitati approfondimenti e della conseguente proposta di criteri attuativi per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05), agli atti regionali, predisposta dall’Unità Organizzativa “Urbanistica e Assetto del territorio” in collaborazione con Fondazione Lombardia per l’Ambiente;

DATO ATTO che tale proposta di criteri disciplina, come previsto dall’art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, la modulabilità da parte dei comuni dell’incremento dell’indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell’articolo 43, comma 2 quinquies;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DATO ATTO altresì che in fase di prima applicazione del presente provvedimento si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;

RITENUTO:

- di approvare, per le ragioni e le finalità sopra esposte, l'Allegato "Criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05)" quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
- di pubblicare sul BURL e sul sito web istituzionale la presente Deliberazione;
- di stabilire che la presente deliberazione ha efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- di richiedere, per il monitoraggio dell'attuazione del presente provvedimento, l'invio da parte dei comuni delle eventuali determinazioni assunte per la modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05);

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale;

VISTA la l.r. 7 luglio 2008, n. 20 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale", nonché i provvedimenti organizzativi della XI legislatura;

VISTO il Programma Regionale di sviluppo della XI legislatura approvato con D.C.R. n. 64 del 10 luglio 2018 e la declinazione dello stesso nella missione 8 – Assetto del Territorio ed edilizia abitativa – Risultato Atteso n. 171 – Ter 8.2 "Coordinare, di concerto con le province e i comuni, le azioni positive per favorire ed incrementare la rigenerazione urbana e delle zone degradate...";

Ad unanimità dei voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'Allegato "Criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r.



Regione Lombardia

LA GIUNTA

12/05)", quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

2. di dare atto che tale proposta di criteri disciplina, come previsto dall'art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, la modulabilità da parte dei comuni dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies;
3. di dare atto che in fase di prima applicazione del presente provvedimento si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;
4. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia e sul sito web istituzionale;
5. di stabilire che la presente deliberazione ha efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L.;
6. di richiedere, per il monitoraggio dell'attuazione del presente provvedimento, l'invio da parte dei comuni delle eventuali determinazioni assunte per la modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05).

IL SEGRETARIO

ENRICO GASPARINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

ALLEGATO

Criteria attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05)

1. Premesse

Le presenti linee guida definiscono, ai sensi dell'art.11, comma 5, della l.r. 12/05, comma sostituito dalla l.r. n. 18/2019 *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"*, i criteri per accedere all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I criteri e gli incentivi ad essi riferiti concorrono alla strategia regionale, già introdotta con la legge regionale n. 31/2014, per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato, favorendo gli interventi di recupero e rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio, che possano garantire determinati livelli di qualità edilizia, promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale, sicurezza delle costruzioni, protezione dai rischi naturali e riqualificazione ambientale, incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili.

Nello specifico gli interventi che danno accesso all'incremento dell'indice massimo del PGT (fino al 20% massimo di incremento) sono riferiti a tipologie di opere che perseguono le finalità indicate all'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05. Le finalità che danno accesso all'incremento di cui all'art. 11 comma 5 sono in gran parte sovrapponibili alle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 quinquies, pertanto i presenti criteri sono strutturanti in modo da proporre un'applicazione coerente ed organica delle due premialità.

In tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento. Nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti sarà l'Amministrazione comunale, se lo riterrà opportuno, a modularne la combinazione. Nei casi invece di impossibilità di utilizzo o commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 (ad esempio qualora il comune abbia individuato aree o edifici escluse dall'applicazione di tali incentivi, ai sensi del comma 5 quater del medesimo articolo), per la medesima finalità potrà eventualmente essere valutata una modulazione che comporti una più significativa riduzione del contributo di costruzione.

2. Principi di ammissibilità degli interventi ai fini dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT

Scopo della norma è di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale (tramite servizi abitativi pubblici e sociali), la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema

della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette.

Gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità definite dai presenti criteri sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già previsti per legge e per i quali i proprietari o gli operatori sono già tenuti al rispetto della norma.

Per meglio comprendere le modalità di applicazione dei presenti criteri si evidenzia che lo scopo perseguito è duplice:

- promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario;
- superare, nei limiti posti dalla legge, gli ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio edilizio esistente spesso riscontrabili nei tessuti edificati più densi, laddove per poter intervenire è necessario poter derogare dall'indice di edificabilità massimo del PGT e/o dalle altre norme di piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità (quali, ad esempio, quelle riferibili all'altezza massima, alle distanze, alla morfologia degli edifici).

Coerentemente con questi scopi la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più delle finalità indicate nell'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 e la premialità connessa, come meglio specificato al successivo paragrafo 4.

Le diverse finalità elencate dal citato articolo interessano ambiti tra loro anche molto differenti, in cui gli interventi realizzabili potrebbero avere caratteristiche, modalità procedurali e costi altrettanto differenti.

Per tale motivo, oltre al principio di proporzionalità¹ è anche necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate.

Non possono accedere agli incentivi disciplinati dai presenti criteri gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico").

3. Modalità di utilizzo dei diritti edificatori ex comma 5 art. 11 della l.r. 12/05.

L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della l.r. 12/05 è riferito all'indice massimo del PGT. Pertanto, laddove il PGT regolamenti, per l'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento, sia l'Indice Territoriale IT, sia l'Indice Fondiario IF, l'incremento sarà riferibile all'indice che produce la massima edificabilità sull'area stessa.

La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale (ad esempio a seguito di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti) fatto salvo il

¹ Tra azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e incremento dell'indice massimo di PGT

rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive di settore riferibili, per esempio, ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio.

Nei comuni sopra i 5.000 abitanti è anche possibile, in alternativa all'utilizzo di cui sopra, la commercializzazione dei diritti edificatori generati dall'incremento dell'indice massimo di PGT, a valle della loro iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui al comma 4 art.11 della l.r. 12/05.

In entrambi i casi è necessario che il rilascio o la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione siano subordinati alla trascrizione, nei registri immobiliari, dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria e dell'impossibilità di fruire ulteriormente, in futuro, degli stessi incrementi (fino al limite del 20% di cui al comma 5 art. 11 della l.r. 12/05). Allo stesso modo dovranno essere trascritti i trasferimenti volumetrici negli ambiti di atterraggio.

Ciò è necessario al fine:

- della verifica di non cumulabilità con gli indici premiali eventualmente previsti dal PGT (comma 5 bis art. 11 l.r. 12/05),
- dell'applicazione del comma 8 art.44 l.r. 12/05, che prevede che *"per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ..., o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni"*.

In attuazione di quanto indicato dal primo periodo del comma 4 art. 11 l.r. 12/05, i comuni si adoperano, nella pianificazione comunale, affinché i diritti edificatori generati dall'incremento dell'indice di edificabilità massimo di PGT e iscritti nei registri di cui al secondo periodo dello stesso comma 4, vengano *"collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana"* individuati ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005 (sostituita dalla l.r. n. 18/2019).

In considerazione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota. Ad esempio, nel caso di edifici condominiali gli interventi di chiusura dei vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico o gli altri interventi che influiscano sull'aspetto esteriore dovranno essere progettati, autorizzati ed eseguiti unitariamente. Ciò fatte salve eventuali eccezioni stabilite da normative di dettaglio del PGT, tra le quali per esempio le modalità di intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione.

Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste.

A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

3.1. Deroghe ai sensi del comma 5 ter dell'art.11

Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

Sul punto il comma 5 ter prevede espressamente che *"i comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica"*.

Ai sensi del comma 5 sexies art. 11 l.r. 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.

Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies (incremento indice massimo del PGT e deroga delle altezze o delle altre regole morfo-tipologiche) *"siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo sarà subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione"* (comma 5 septies).

3.2. Esclusioni dall'ambito di applicazione

Ai sensi del comma 5 quater art. 11 della l.r. 12/2005 *"i comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana"*.

Come previsto dall'art. 9, comma 6, della l.r. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni ai sensi del comma 5 quater deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente (oggi D.G. Territorio e protezione civile), adempimento che vale anche per l'eventuale deliberazione ai sensi del comma 5 ter, richiamata al paragrafo 3.1.

Ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della l.r. 12/2005 sono *"esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita"* come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche.

4. Rapporto tra finalità e assegnazione degli incentivi

A ciascuna delle finalità di cui al comma 5 art.11 della l.r. 12/05 viene associata, nell'Allegato A - Tabella di sintesi, una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità (fermo restando la percentuale massima indicata del 20%, così come previsto dalla legge).

Le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A – Tabella di sintesi per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

È quindi facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese.

Allegato A – Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Incremento minimo dell'indice edificabilità
a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi)	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo (SAP: art. 1, comma 5, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).	a.IE.1: Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) del 10 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	15%
	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (SAS: art. 1, comma 6, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).	a.IE.2: Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS) del 20 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	10%

b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,70$	10%
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\gamma_e > 0,80$	15%
	Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i. Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralzati.	5%
			Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	10%

	Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.		Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")	15%
c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;	Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)	c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili	15%
	Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.	c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico	15%
d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;	Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.	d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche*	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	15%
			Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	10%

			Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite fissata dall'art.8, commi 1 e 2, del r.r. 7/17 e s.m.i.	10%
	Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc.	d.2 Risparmio idrico*	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	15%
			Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	10%
e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;	Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.	e.1.1 Riqualificazione ambientale	incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.	**
		e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.	5%
g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo	Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico,	g.1 Demolizione opere incongrue	demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)	15%

4, comma 9, della l.r. 31/2014;	ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i..			
h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;	Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq.	h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche	flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL	5%
		h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica	dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine \geq 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL	5%
	Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune.	h.2.1 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-pubblico	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico, con superficie minima di 1.000 mq	15%
		h.2.2 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-privato	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.	15%

		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.	10%
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €	15%
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	10%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	10%
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterrati e i rilevati	10%

<p>j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;</p>	<p>Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)</p>	<p>j.1 Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV</p>	<p>Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT 	<p>10%</p>
	<p>Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).</p>	<p>j.2 Bonifica di suoli contaminati*</p>	<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06)</p>	<p>15%</p>
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).</p>	<p>15%</p>

			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa</p>	15%
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06</p>	15%
k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;	Edifici con presenza di: logge, porticati, pilotis, vani scala aperti verso l'ambiente esterno.	k.1 Chiusura di vani aperti	Chiusura di vani aperti (logge, porticati, pilotis e vani scala) con strutture edilizie trasparenti o opache; le strutture opache utilizzate per la chiusura verso l'ambiente esterno dovranno avere trasmittanza termica inferiore o uguale a 0,8 W/m ² K.	5%

<p>l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;</p>	<p>Obiettivo delle Finalità l) è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.</p>	<p>I.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza</p>	<p>Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana</p>	<p>5%</p>
---	---	---	---	------------------

	<p>L'intervento dovrà garantire non solo il raggiungimento dei requisiti previsti dalle vigenti norme (Capo III del D.P.R. 380/2001, Legge Regionale 20 febbraio 1989 e s.m.i.) ma introdurre anche elementi migliorativi che consentano l'ottenimento di un miglior livello prestazionale in un'ottica di "accessibilità per tutti"</p>	<p>m.IE.1 Eliminazione barriere architettoniche, Design for all/Universal design</p>	<p>Eliminazione di barriere architettoniche secondo l'ottica del "design for all" e "universal design" (secondo norme e prassi di riferimento vigenti, es. UNI/PdR 13.0:2015 - scheda E.7.1 "Design for all" o UNI/PdR 24:2016 o equivalente): fruizione di tutti gli spazi comuni degli edifici e delle aree pertinenziali da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia</p>	<p>10%</p>
<p>m) eliminazione delle barriere architettoniche;</p>	<p>L'intervento dovrà essere finalizzato alla fruizione indipendente e sicura dell'ambiente da parte delle persone disabili attraverso il supporto offerto dalle funzioni domotiche, che dovranno essere progettate in maniera tale da favorire il libero spostamento in sicurezza e l'indipendenza nel controllo dell'ambiente domestico da parte delle persone a seconda della specifica disabilità.</p>	<p>m.IE.2 Eliminazione barriere architettoniche, impianto domotico</p>	<p>Installazione di impianto domotico in grado di svolgere, attraverso l'automazione di oggetti e componenti controllati utilizzando telecomandi o sistemi computerizzati, come pc, smartphone e tablet, tutte le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Automazione accessi (cancelli, porte); - Allarme antintrusione; - Videosorveglianza locali unità abitativa; - Termoregolazione locali unità abitativa; - Rilevazione incendi; - Sistema antiallagamento; - Sistema rilevazione fughe di gas; - Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; - Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; - Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando); - Controllo del sistema citofonico/videocitofono. 	<p>10%</p>

* gli incrementi di indice di edificabilità e le riduzioni del contributo di costruzione indicati sono alternativi all'interno dello stesso criterio (es. non si può sommare premialità per miglioramento e adeguamento sismico nel contesto del criterio "Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico")

** nelle more dell'attuazione di quanto previsto in applicazione all'art. 11, comma 5.1 della l.r. 12/2005, come aggiunto dalla Legge Regionale 9 giugno 2020, n. 13, l'applicazione del criterio relativo alla finalità e) sarà possibile solo a seguito dell'acquisizione delle autorizzazioni necessarie a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.