



COMUNE DI PAVIA

**COMMISSIONE CONSIGLIARE II**

**Territorio e lavori Pubblici, Mobilità, Ambiente Urbano e Agricolo, Sviluppo sostenibile**

**Riunione del 28/07/2016**

Il giorno 28 luglio 2016, alle ore 18.30, in seduta di prima convocazione e in via d'urgenza, presso la sala della Giunta comunale, si è riunita la Commissione Consigliare Seconda con il seguente ordine del giorno:

**1. PRESENTAZIONE DELLA BOZZA DEL REGOLAMENTO ENERGETICO AMBIENTALE (REA)**

Sono **presenti** i componenti della Commissione:

RIZZARDI Roberto, Presidente (voti 2)  
VIGO Elena in sostituzione di MAGNI Giovanni (voti 9)  
PALUMBO Giuseppe (voti 9)  
BOBBIO PALLAVICINI Antonio (voti 6)  
POMA Vittorio (voti 3)  
POLIZZI Giuseppe Edoardo (voti 1)

Sono **assenti**:

MOGNASCHI Matteo Adolfo Maria (voti 1)  
NIUTTA Nicola Ernesto Maria (voti 1)

Sono altresì presenti:

il Sindaco, Massimo Depaoli, l'Assessore Angelo Gualandi, i Dirigenti Angelo Francesco Moro e Pierbenedetto Mezzapelle, e il funzionario Arch. Paolo Carena per la UOA Agenda 21 - Politiche energetiche ed Energia sostenibile.

Alle ore 18.45 il Presidente, constatato il numero legale di presenze, apre la seduta invitando il Sindaco, anche in conseguenza di ciò che è stato scritto sui giornali locali, a fare una dichiarazione riguardo l'Arsenale Militare e la sua futura destinazione; dopodiché ci sarà la presentazione del Regolamento Energetico Ambientale, come da o.d.g., a cura dell'Assessore Gualandi e dell'arch. Carena.

**DEPAOLI:** sottolinea di essere presente perché il Regolamento Energetico Ambientale è un argomento a cui tiene in particolare dall'inizio del suo mandato. Si rende conto del fatto che il REA è una cosa molto tecnica ma anche molto importante. Specialmente in un momento in cui l'economia in campo edilizio si orienta sul recupero dell'esistente, che ci siano iniziative sull'recupero energetico e l'efficienza energetica improntate a incentivarne la convenienza economica è molto importante. Per quanto riguarda le dichiarazioni a mezzo stampa sull'Arsenale, dai contatti avuti tra l'Amministrazione e l'Agenzia del Demanio è emersa la possibilità, che l'amministrazione ha subito accettato, di interessare il Ministero delle Attività Culturali per trasferire a Pavia l'archivio del Ministero, attualmente giacente a Morimondo e coprente una superficie di 14.000 mq; parallelamente la Regione Lombardia trasferirebbe a Pavia alcuni suoi archivi sparsi in varie sedi di Milano, creando un polo archivistico all'interno degli edifici dell'arsenale, con occupazione di alcune decine di persone, all'interno di un intervento che sbloccherebbe finalmente l'area in quanto fatto da istituzioni pubbliche sovraordinate. Ciò comporterà anche un servizio di guardiania, la sistemazione degli edifici e delle aree limitrofe interessate e ciò può attivare un indotto che potrebbe rendere appetibile l'area per futuri insediamenti. La tempistica è legata alla conclusione del piano di caratterizzazione per valutare lo stato della qualità del sottosuolo; inoltre gli immobili interessanti per Ministero e Regione sono quelli di minor pregio architettonico, molto probabilmente i capannoni industriali degli anni 80' situati presso il fiume oppure, scelta caldeggiata dall'assessore, quelli nella parte ovest con coperture "a shed" opportunamente sistemati, che hanno possibilità di accesso migliore e per dimensione potrebbero ospitare tutti gli archivi. Oggi è stata ricevuta dal comune la Delibera di Giunta Regionale approvata lunedì scorso e un protocollo d'intesa che proviene dal Ministero su cui l'amministrazione sta prendendo accordi. Quindi il processo è avviato e vedremo prossimamente i risultati concreti.



## COMUNE DI PAVIA

**GUALANDI:** aggiunge un particolare richiamandone l'importanza; non è possibile partire immediatamente con gli interventi sia pubblici che privati. Il Demanio ha previsto la disponibilità di 200.000 € per la progettazione di un masterplan dell'area, del piano di caratterizzazione e la progettazione di massima degli interventi di adeguamento delle strutture e di trasferimento degli archivi, a cui anche il comune di Pavia, in base alla consultazione degli scorsi mesi col Demanio, dovrà partecipare dando indirizzi.

**RIZZARDI:** chiede se qualcuno vuole intervenire sull'argomento.

**BOBBIO:** riassume sinteticamente quanto esposto dal sindaco e dell'assessore e chiede una previsione sui tempi di realizzazione.

**GUALANDI:** il procedimento è abbastanza complicato. Il Demanio prevede che entro la fine dell'anno siano esaminate tutte manifestazioni d'interesse da parte dei privati, sia approntato il piano di caratterizzazione per cui sono stati già avviati accordi con ARPA, si avvii il procedimento di vincolo dei beni monumentali presso la Sovrintendenza e sia affidato il progetto del masterplan attraverso gara a evidenza pubblica. Ci sono anche ditte private e studi di progettazione che hanno richiesto di trasferire la propria sede nell'area: il Demanio li convocherà a settembre per comprendere il tipo di insediamenti richiesti e le modalità per realizzarli, da mettere a base della gara di selezione pubblica.

**BOBBIO:** occorre evitare che la collocazione degli archivi comprometta gli sviluppi futuri dell'area sottraendo gli edifici più appetibili per i soggetti privati.

**GUALANDI:** precisa che la preferenza del comune per l'utilizzo degli edifici anni 40'-50' della zona ovest è dettata dal fatto che sono logisticamente indipendenti dal resto e posti in prossimità dell'accesso su via Riviera; così, mentre il singolo privato che occupasse anche 1000 mq si troverebbe isolato in un'area di 150.000 mq, la presenza di un'occupazione pubblica di più di 12.000 mq, con circa 30 addetti, comporta che l'accesso sia presidiato costantemente e che possano coesistere altre attività private quali ad esempio servizi di ristorazione ecc. Per la complessità dell'intervento quindi occorre redigere un masterplan, considerando anche che gli edifici vincolati dovranno essere conservati, riqualificati e valorizzati, mentre per quelli non vincolati il masterplan potrà prevedere soluzioni alternative da sottoporre ad approvazione degli enti pubblici coinvolti.

**PALUMBO:** ricorda che una parte dell'area è soggetta a inondazioni.

**GUALANDI:** precisa che c'è una parte alluvionale riportata nella cartografia del PGT.

**PALUMBO:** al di là delle strutture individuate per gli archivi si dovrà considerare la posizione rispetto al fiume.

**GUALANDI:** assicura che la cosa sarà affrontata. Durante il sopralluogo con personale del Ministero la preferenza iniziale è stata quella dei capannoni più recenti a sud perché richiedono meno interventi di adeguamento funzionale. Però il masterplan deve tenere per forza in conto delle aree esondabili, dove una funzione di archivio che metta a repentaglio l'incolumità dei lavoratori e dei documenti che devono essere protetti da umidità e luce, sarebbe improponibile.

**POLIZZI:** chiede come si pone questa nuova proposta con quelle pervenute all'Amministrazione in seguito all'attività svolta nei mesi scorsi, relativa all'iniziativa "Arsenale creativo".

**GUALANDI:** tra le proposte dell'Arsenale creativo c'erano richieste di installare attività culturali e un pluri-archivio può comunque essere considerato un'attività culturale, inoltre, dato che l'iniziativa pubblica non occuperebbe tutta l'area disponibile ma solo una piccola parte, le proposte pervenute dall'Arsenale creativo potranno comunque trovare completa soddisfazione se ci saranno operatori disposti a intervenire. Tra le proposte dell'Arsenale creativo ci sono anche attività produttive compatibili col fatto che ci si trova all'interno del centro cittadino. Queste attività produttive "di nuova generazione" possono trovare posto nelle rimanenti aree libere. Molte delle proposte riguardano invece funzioni pubbliche che richiedono investimenti tali per cui al momento non è possibile avviarle, ma alcune di esse potrebbero essere realizzate in occasione dell'insediamento di operatori privati in accordo con l'Ente che gestirà l'operazione (luoghi ricreativi per i giovani, fabbrica della birra con parte destinata a degustazione e intrattenimento).

**RIZZARDI:** propone di passare alla presentazione del REA.

**DEPAOLI:** riporta la notizia da twitter che è stata autorizzata l'acquisizione condizionata del controllo di LGA da parte di A2A; seguono commenti da parte di alcuni presenti.

**GUALANDI:** introduce il REA, richiamando il progetto strategico dell'Amministrazione in cui sono compresi la variante al Piano delle Regole del PGT, l'iniziativa "Rimedia" per l'incentivazione del riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso; anche il REA entra nel progetto strategico laddove si incentiva a livello economico la ristrutturazione degli



## COMUNE DI PAVIA

edifici, consentendo un risparmio energetico e dando possibilità di lavoro alle imprese che in questo momento sono in sofferenza. I “bonus” “una tantum” del REA potranno essere un incentivo seppur modesto, a perseguire attività edilizie importanti che fanno bene anche all’ambiente. Pavia aveva già un REA che però era datato. Sono stati condotti tavoli di concertazione all’interno del Laboratorio Permanente per l’Ambiente, dove rappresentanti degli ordini professionali e di altri enti in campo ambientale hanno dato disponibilità a costituire un nuovo regolamento. Il regolamento ha molti tecnicismi che in questa riunione saranno sinteticamente illustrati e in sostanza si agirà sulle tasse comunali a partire dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, prevedendo a bilancio le ulteriori somme da destinare a bonus sulle tassazioni locali. Gli operatori dovranno dimostrare l’efficientamento energetico degli edifici ottemperando alle schede e ci saranno controlli a spot per verificare che quello che è stato dichiarato sia stato effettivamente realizzato. Invita quindi i dirigenti presenti a intervenire in caso lo ritengano opportuno.

**MORO:** Questo regolamento è una riscrittura ex novo del Regolamento Energetico Ambientale in quanto quello ancora in vigore ormai è stato assorbito dalla normativa vigente. Riprende quanto detto dall’assessore sui bonus in quanto la loro applicazione ha trovato scarsa rispondenza soprattutto nell’ultima versione che contemplava riduzioni del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria. Si vuole andare in un’altra direzione perché questi bonus andavano ad agevolare sostanzialmente l’imprenditoria su vasta scala, le grandi imprese edilizie. Le nuove forme di agevolazione che si stanno valutando dovrebbero coinvolgere invece il singolo cittadino che in precedenza non era direttamente interessato dalle forme di incentivazione. Vista l’esperienza precedente i bonus riguardanti gli oneri di urbanizzazione potrebbero comunque esistere, rimanendo però confinati a percentuali degli oneri di urbanizzazione secondaria, per evitare conseguenze spiacevoli sul bilancio dell’Ente.

**GUALANDI:** come per il PGT, questa riunione è preliminare a quella che presenterà la delibera di approvazione per il Consiglio Comunale, sempre in accordo con lo spirito di collaborazione tra i consiglieri, per cui, se da questi arriveranno osservazioni per migliorare lo strumento questa è la sede illustrativa e poi ci sarà una seconda fase in cui sarà possibile accogliere le proposte. Se queste arriveranno nel frattempo si potrà arrivare alla presentazione della delibera con uno strumento già condiviso.

**POLIZZI:** chiede delucidazioni sulla tempistica.

**GUALANDI:** a settembre dovrebbe esserci la commissione sulla variante al PGT e probabilmente verso la fine di settembre ci sarà la seconda commissione sul REA.

**POLIZZI:** chiede di avere il materiale relativo alla variante PGT.

**MEZZAPELLE:** informa che il materiale è pubblicato sul sito SIVAS della Regione Lombardia. Manderà il link relativo alla Segreteria del Consiglio.

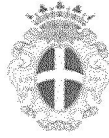
**GUALANDI:** termina l’inquadramento generale del REA dicendo che questo documento rispetto al PGT si presenta per sua natura da una parte più tecnico e dall’altra più semplice sui principi politici che si riassumono nella volontà dell’amministrazione di ottenere edifici più efficienti dal punto di vista energetico e una maggiore sostenibilità ambientale. Dà quindi la parola all’arch. Carena per l’illustrazione del documento.

**CARENA:** illustra il documento proiettando alcune slide la cui copia cartacea è allegata al presente verbale. In sintesi, rispetto alle previsioni di modifica del regolamento previste nel PAES il documento è stato completamente riscritto, includendo anche azioni che vanno ad anticipare il prossimo Piano d’azione per l’energia sostenibile e il clima (PAESC) che Pavia si appresta a redigere. La città è stata suddivisa in un’area a regime normativo prescrittivo e in una a regime prestazionale con regimi normativi differenti e specifici delle diverse aree. Le soluzioni tecnologiche obbligatorie e facoltative sono raggruppate in schede che contengono i requisiti da rispettare e le assegnazioni dei “bonus” relativi. Il valore dei “bonus” acquisiti (che si traducono in sconti sulla tassazione e tariffazione comunale) sarà determinato con apposita deliberazione sulla base del bilancio annuale dell’ente e quindi potrà variare anche in considerazione delle azioni che l’Ente intenderà di volta in volta promuovere. Il punteggio massimo viene attribuito alla Soluzione Relativa al Protocollo Casaclima. L’arch. Carena conclude la presentazione con l’illustrazione dell’articolazione di una delle schede contenenti le soluzioni tecnologiche facoltative.

**RIZZARDI:** ringrazia l’arch. Carena per l’esposizione e apre la sessione delle domande dando la parola al consigliere Polizzi.

**POLIZZI:** richiede il file dalla presentazione con urgenza e chiarimenti sulla presunta data di presentazione in consiglio della deliberazione di approvazione del REA.

**GUALANDI:** la documentazione informatica è stata già messa a disposizione presso l’ufficio consiglio. Il REA seguirà la presentazione della variante al PGT; verso la fine di settembre ci sarà una commissione in cui sarà presentato il testo definitivo del REA e probabilmente sarà presentato in Consiglio a ottobre.



COMUNE DI PAVIA

**RIZZARDI:** osserva che il meccanismo, peraltro normato per legge, per cui il cittadino che si accinge a presentare una pratica REA debba anticipare dei soldi che serviranno ad eseguire i controlli sulle pratiche appare a suo avviso eccessivo.

**DEPAOLI:** rimarca che la riscrittura del testo è dovuta alle difficoltà incontrate nell'esperienza precedente con l'obiettivo di rendere il testo più snello e l'applicazione più semplice.

**CARENA:** l'obiettivo è stato quello di togliere tutto quanto nel testo vigente è già normato a livello regionale o statale e introdurre un meccanismo premiante per l'utente finale dell'oggetto edilizio evitando speculazioni e alterazioni dei prezzi del mercato immobiliare nei confronti degli acquirenti da parte delle imprese costruttrici.

**PALUMBO:** obietta sul meccanismo dei "bonus" in quanto c'è molta differenza tra i bonus acquisiti dall'applicazione delle altre schede rispetto a quella del protocollo CasaClima e riprende l'iniziativa svizzera di assegnare un tetto massimo di consumo di energia per abitante.

**CARENA:** tra le schede previste ce ne sono alcune che prevedono un contenimento del consumo energetico per le parti comuni e produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in quantità superiore a quella definita dalla normativa vigente per unità immobiliare. Nel nostro contesto risulta difficile andare a normare il contenimento dei consumi da parte dei singoli cittadini. Per quanto riguarda i "bonus", la differenza attribuita al protocollo CasaClima rispetto alle altre soluzioni è dovuta al fatto che aderire al protocollo è impegnativo e oneroso per il cittadino ma è garanzia di un prodotto molto efficiente dal punto di vista energetico e quindi si cerca di incentivare massimamente questa scelta.

**GUALANDI:** Chi investe in efficientamento energetico ha un ritorno dell'investimento nel giro di 10-15 anni in media. Il regolamento invita il cittadino a fare efficientamento offrendo alcune incentivazioni nell'ottica che comunque il cittadino ci guadagna in un futuro a medio termine e ne guadagnano anche l'ambiente e il microclima cittadino.

**CARENA:** il regolamento non finanzia interamente le azioni ma le incentiva, promuovendo iniziative private nell'ottica del risparmio energetico e nella riduzione dell'inquinamento.

**PALUMBO:** si assicura che le incentivazioni REA non interferiscono con quelle statali o regionali. Obietta sulla scelta delle incentivazioni "una tantum" in quanto il cittadino avrebbe più soddisfazione a veder riconosciuta nel tempo una minima percentuale di sconto sulla tassazione della propria abitazione piuttosto che l'attribuzione di una cifra consistente una singola volta.

**CARENA:** la caratteristica dell'"una tantum" era per indurre il privato a compiere in unica soluzione interventi di una certa consistenza su tutto l'edificio invece di tanti piccoli interventi sommati nel tempo, in quanto solo nel primo caso si ottiene un vero e proprio efficientamento energetico.

Il presidente, constatando che non ci sono altre domande, ringrazia i presenti e chiude i lavori della Commissione alle ore 19.50.

Il Segretario della Commissione

Paolo Carena

Il Presidente

Roberto Rizzardi