NUOVO PASSO VERSO LA RIDUZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI A MILANO

Il Consiglio del Comune di Milano ha approvato, con deliberazione del 9 settembre 2024 n. 64, l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) e dell'analisi del ciclo di vita (*Life Cycle Assessment* - LCA) ai servizi privati di interesse pubblico o generale, nonché ai servizi privati convenzionati per l'infanzia (fascia 0-3), per la riduzione modulata del contributo commisurato al costo di costruzione. Si tratta di un'anticipazione, in via sperimentale, dell'applicazione della deliberazione del Consiglio comunale n. 28/2024, volta ad incentivare la riduzione dell'impatto ambientale e migliorare le prestazioni del patrimonio edilizio tramite la rimodulazione degli oneri di urbanizzazione dovuti dagli operatori.

L'obiettivo

L'applicazione dei CAM negli interventi edilizi comporta l'utilizzo di materiali per l'edilizia sostenibile a basso impatto ambientale (rinnovabili, durevoli, riutilizzabili, riciclabili), che attivino filiere virtuose, promotrici della transizione verso un'economia circolare e, allo stesso tempo, occasioni di promozione dell'occupazione. Attenti non solo all'efficientamento energetico, i nuovi CAM elencati all'Allegato 2 della deliberazione in commento prendono in considerazione anche ulteriori aspetti, come il citato ciclo di vita (LCA), riguardanti la sfera ambientale, economica e sociale dell'edificio.

L'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 sancisce l'obbligatorietà delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali previste dai CAM nella documentazione progettuale e di gara degli appalti pubblici. L'applicazione dei criteri ambientali minimi consente alle stazioni appaltanti la valorizzazione della qualità ambientale e sociale delle attività messe a gara, la razionalizzazione dei propri consumi e la riduzione della spesa collegata.

Le deliberazioni milanesi vanno nella direzione di una generalizzata applicazione di questi criteri: "*nelle more dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio e di*

un eventuale ulteriore provvedimento specifico che estenderà i CAM agli interventi privati di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (…), con la presente proposta di deliberazione vengono anticipati e specificati i criteri e le declinazioni relative alle riduzioni del contributo commisurata al costo di costruzione" (Allegato 1 – Relazione istruttoria della deliberazione n. 64/2024).

Un primo passo

L'allegato 2 alla deliberazione n. 64/2024 individua 42 CAM, a ciascuno dei quali è assegnata una percentuale di riduzione variabile da 1,5% a 3,5%, attribuendo un maggiore peso ai CAM più aderenti agli obiettivi di sostenibilità ambientale contenuti negli strumenti di programmazione dell'Amministrazione comunale. Ogni singolo criterio dà diritto ad una percentuale di sconto cumulabile fino al raggiungimento delle seguenti percentuali:

a) *"il 50% massimo per i servizi privati di interesse pubblico o generale realizzati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT e dell'art. 9 LR 12/2005;*

b) *il 60% massimo per i servizi privati convenzionati per l'infanzia (fascia 0-3) realizzati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT e dell'art. 9 LR 12/2005"*.

Lo sconto è modulabile sulla base del numero di criteri selezionati ed è necessaria, ferma restando l'effettuazione dell'analisi del ciclo di vita (LCA) per i soli servizi privati di interesse pubblico o generale diversi dai servizi per l'infanzia, la redazione e presentazione di idonea documentazione comprovante il rispetto di ogni singolo criterio ambientale scelto, esplicitando le soluzioni adottate per raggiungere le prestazioni specificatamente previste dai decreti di riferimento dei CAM. Le riduzioni non si applicano nel caso in cui i requisiti richiesti per ciascun CAM siano già obbligatori in base a norme o disposizioni sovraordinate vigenti.

Nel concreto, dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria, di importo pari a quella della riduzione prevista, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante l'esecuzione delle opere. Le garanzie verranno svincolate a seguito di avvenuta presentazione, a fine lavori, della documentazione anzidetta e all'esito di una verifica istruttoria.

Conclusioni

I CAM rappresentano una significativa promozione dell'adozione di pratiche e comportamenti virtuosi dal punto di vista ambientale, sociale e di governance (ESG) da parte delle aziende, a ulteriore conferma della centralità oggi per gli operatori, pubblici e privati, di un'azione responsabile e consapevole. Gli incentivi rappresentano, come nel caso specifico, un importante strumento per spingere gradualmente il mercato in questa direzione; con il tempo se ne potranno misurare l'impatto e l'efficacia.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: *abdurrahman.gadelrab@grplex.com*