

Allegato 1 alla deliberazione avente per oggetto: "**Sostenibilità ambientale degli interventi di edilizia commerciale. Approvazione del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010".**

Relazione

La presente relazione è stata predisposta al fine di presentare l'iter di definizione dei criteri di valutazione scelti per lo strumento denominato Protocollo ITACA – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2010.

1. Elaborazione della Scheda dei Criteri di valutazione

Inizialmente il Settore ha proposto una selezione al gruppo di lavoro, eseguita sulla base dei seguenti principi:

- estromissione di quei criteri apparentemente tipici del caso dell'edilizia residenziale, come il comfort visivo/percettivo negli spazi esterni (QUALITÀ AMBIENTALE ESTERNA), il fabbisogno di acqua calda sanitaria (CONSUMO DI RISORSE), il comfort acustico nell'ambiente interno per quanto concerne l'isolamento di facciata, delle partizioni interne, da calpestio (QUALITÀ AMBIENTE INTERNO), manutenzione edilizia e impiantistica, aree comuni di svago e qualità dello spazio abitato (QUALITÀ DEL SERVIZIO), disponibilità documentazione tecnica dell'edificio (QUALITÀ DELLA GESTIONE);

- particolare attenzione agli impatti sito-specifici (QUALITÀ AMBIENTALE ESTERNA) - come l'impatto arrecato ai terreni ed alle acque sotterranee e superficiali - per valorizzare quegli insediamenti che contestualmente alla costruzione delle strutture commerciali ed alle opere loro connesse eseguono anche la bonifica di siti compromessi, delle opere di regimazione idraulica che risolvono problematiche esistenti, una particolare cura nell'integrazione con l'ambiente naturale e costruito, le opere di compensazione/mitigazione; dall'altra parte per penalizzare i casi in cui la struttura commerciale sia localizzata su aree agricole, in prossimità di SIC, peggiorando la qualità ecosistemica esistente, richiedendo la realizzazione di onerose opere di connessione alle reti infrastrutturali, ecc.;

- attenzione per il CONSUMO DI RISORSE, in termini di energia per la climatizzazione invernale ed estiva e per l'illuminazione, di acqua potabile, nonché di materiali;

- attenzione ai CARICHI AMBIENTALI rappresentati dai rifiuti del cantiere e della fase di esercizio; sono stati trascurati in questo caso:

- il contenimento delle emissioni di gas serra, poiché nelle strutture commerciali sono connessi principalmente alle caldaie per la climatizzazione invernale, già oggetto di valutazione in altre schede, oppure al traffico veicolare, già largamente controllato da regolamenti di competenza di altri settori dell'amministrazione pubblica e comunque sui quali si cerca di intervenire con la valutazione di impatto sulla viabilità;
- l'impatto sulle proprietà adiacenti, poiché le grandi strutture commerciali hanno altezza modesta rispetto all'edificio residenziale e sono per lo più circondati dai parcheggi a raso e dalla viabilità; tutt'al più potrebbe essere il caso di un insediamento che si installa in un edificio preesistente localizzato nel centro urbano, nel qual caso l'impatto non è comunque di nuova installazione;

- attenzione alla QUALITÀ DELL'AMBIENTE INTERNO, con particolare riguardo ai fruitori regolari, cioè i dipendenti della struttura commerciale (e non tanto al pubblico, che permane per poco tempo, quasi mai quotidianamente e ai quali pensano già i gestori di queste strutture nell'intento di renderle più appetibili ai clienti);

- attenzione per la QUALITÀ DELLA GESTIONE limitatamente ai criteri nei quali può essere inserito il discorso della vicinanza a industrie R.I.R. che impongono un Piano di Emergenza ed Evacuazione; per quanto, invece, riguarda la documentazione tecnica dell'edificio e la programmazione delle manutenzioni è tutto interesse del gestore della struttura commerciale ad attivarsi perché questa sia sempre efficiente in modo da tenere contenuti i costi connessi a malfunzionamenti o guasti, quindi non si ritiene necessario inserire una scheda apposita;

- attenzione ai TRASPORTI: il tema è limitatamente connesso alla vicinanza con le linee di trasporto pubbliche, onde non obbligare l'avventore a servirsi del mezzo proprio.

La scheda di valutazione proposta inizialmente al gruppo di lavoro dal *Settore* nel suo complesso risultava essere la seguente:

1 - QUALITÀ AMBIENTALE ESTERNA

1.2 Inquinamento locale

1.2.1 Inquinamento acustico

1.2.2 Inquinamento atmosferico

1.2.3 Inquinamento elettromagnetico

1.2.3.1 Inq. El. Bassa Freq.

1.2.3.2 Inq. El. Alta Frequenza

1.2.4 Inquinamento del suolo

1.2.5 Inquinamento delle acque

1.2.6 Inquinamento luminoso

1.3 Integrazione con il contesto

1.3.1 Integrazione con l'ambiente naturale

1.3.2 Integrazione con l'ambiente costruito

1.3.3 Reti infrastrutturali

2 - CONSUMO DI RISORSE

2.1 Consumi energetici

2.1.1 Isolamento termico

2.1.2 Sistemi solari passivi

2.1.4 Energia elettrica (fonti non rinnovabili)

2.2 Consumo di terreno e impatto sulla qualità ecologica

2.2.1 Superficie di terreno utilizzata

2.2.2 Variazione del valore ecologico del sito

2.3 Consumo netto di acqua potabile

2.3.1 Consumo netto di acqua potabile

2.4 Consumo materiali

2.4.1 Riutilizzo di strutture esistenti

2.4.2 Riutilizzo di materiali presenti sul sito

2.4.3. Utilizzo di materiali locali-regionali

2.4.4 Uso di materiali di recupero di provenienza esterna al sito

2.4.5 Riciclabilità dei materiali

3 - CARICHI AMBIENTALI

3.2. Contenimento rifiuti liquidi

3.2.1 Gestione acque piovane

3.2.2 Riuso delle acque grigie

3.2.3 Permeabilità delle superfici calpestabili

3.3 Gestione dei rifiuti solidi da cantiere

3.3.1 Rifiuti solidi da costruzione

3.3.2 Rifiuti solidi da demolizione

3.4 Gestione dei rifiuti

3.4.1 Area di raccolta centralizzata per rifiuti non organici

3.4.2 Area di raccolta centralizzata per rifiuti organici

4 - QUALITA' AMBIENTE INTERNO

4.1 Comfort visivo

4.1.1 Illuminazione naturale

4.1.3 Uniformità di illuminamento

4.2 Comfort acustico

4.2.4 Isolamento acustico dei sistemi tecnici

4.3 Comfort termico

4.3.1 Temperatura dell'aria nel periodo invernale

4.3.2 Temperatura delle superfici interne nel periodo invernale

4.3.3 Inerzia termica

4.4 Qualità dell'aria

4.4.1 Controllo dell'umidità delle pareti

4.4.3 Ventilazione

4.4.3.1 Ricambi d'aria

4.4.3.2 Estrazione d'aria dai locali privi di ventilazione

6 - QUALITA' DELLA GESTIONE

6.2 Manuale d'uso per gli utenti

6.2.1 Manuale d'uso per gli utenti

6.4 Sicurezza dell'edificio

6.4.1 Sicurezza dell'edificio

7 - TRASPORTI

7.1 Integrazione con il trasporto pubblico 7.1.1 Integrazione con il trasporto pubblico 7.2 Misure per favorire il trasporto alternativo 7.2.1 Misure per favorire il trasporto alternativo (parcheggi per biciclette e piste ciclabili)

1.1 Priorità dei criteri in relazione al procedimento

Il Protocollo ITACA è basato sulla metodologia di valutazione "SBMethod" sviluppata e gestita a livello internazionale dall'iiSBE (international initiative for a Sustainable Built Environment). Poiché la grande versatilità del metodo consente di rispondere a più di un'esigenza legata alle attività amministrative del *Settore*, è stata studiata la possibilità di utilizzare una versione dello strumento di valutazione Protocollo ITACA, adattata agli edifici commerciali, nel caso dell'autorizzazione delle strutture di vendita seguendo l'iter dall'autorizzazione commerciale al Permesso di Costruire.

Inizialmente si è ipotizzato di aggiungere criteri di valutazione in base allo sviluppo del progetto, consentendo quindi l'adattamento dello strumento di valutazione in modo da includere via via i criteri che necessitano maggiori dettagli progettuali.

In quest'ottica, nel caso del procedimento di VIA si è ritenuto di poter distinguere tra i progetti da sottoporre soltanto a verifica e quelli da sottoporre a Valutazione; questi ultimi, infatti, avrebbero necessitato di un criterio di valutazione che tenesse presente la particolare sensibilità ambientale del contesto in cui si inseriscono:

3 Valutazione di impatto ambientale ex art. 12 della L.R. 40/1998	2 - CONSUMO DI RISORSE
	2.2 Consumo di terreno e impatto sulla qualità ecologica
	2.2.2 Variazione del valore ecologico del sito

Si scelse, inoltre, di porre allo stadio dell'autorizzazione urbanistica le valutazioni sull'impatto acustico, atmosferico ed elettromagnetico portati dalla struttura stessa verso l'esterno; questo sia perché le leggi di settore prevedono che sia presentata in fase di permesso di costruire la Relazione Previsionale di impatto acustico, sia perché sono valutazioni la cui stima corretta necessita di alcune certezze sugli impianti che saranno installati (climatizzazione e radio-telefonici) che soltanto nel progetto definitivo si possono avere.

Nel caso delle "autorizzazioni in deroga" a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di commercio, si è riteneva, invece, di anticipare già in sede di autorizzazione commerciale molti dei temi di maggiore importanza (che normalmente si valutano in sede di VIA necessitando del progetto preliminare): rifiuti, consumo di materiali e/o riutilizzo di

strutture esistenti e traffico. In particolare, tra il consumo di risorse si è scelto di aggiungere la Variazione del valore ecologico del sito che negli altri casi è valutata soltanto in caso di Valutazione ex art. 12.

Il caso forse più innovativo dell'applicazione del Protocollo ITACA al settore commerciale è quello degli esercizi di somministrazione, in quanto esamina da punto di vista energetico ed ambientale strutture commerciali che mai prima d'ora avevano dovuto sottostare a regole di compatibilità: il metodo risponde perfettamente all'esigenza di adeguare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni a questa tipologia di esercizio commerciale a quanto previsto dalla Direttiva Bolckestain, cui gli Stati Membri sono tenti ad adeguarsi entro il 31/12/2009. Data la peculiarità del caso, dovuta alle dimensioni ridotte, era previsto di ridurre al minimo i criteri di valutazione.

Tuttavia queste congetture sono state superate dal metodo stesso, infatti, il Protocollo ITACA consente di disattivare i criteri di valutazione non applicabili oppure di auto-affibbiarsi un valore cui si desidera tendere nelle fasi progettuali successive. In questo modo chi propone l'intervento e chi deve rilasciare le autorizzazioni ha fin dal principio coscienza di quali sono le previsioni progettuali.

Al contrario, il metodo rischia di divenire troppo svantaggioso per chi propone l'intervento perché l'aggiungersi via via di criteri non tenuti presenti fin dal principio è stato dimostrato dalla pratica del gestore dello stesso che comporta inevitabilmente un peggioramento del valore raggiunto in prima istanza. Dunque è più favorevole per l'utenza "portarsi dietro" fin da subito tutto l'elenco dei criteri.

1.2 Modifiche apportate dal gruppo tecnico alla selezione dei criteri

Alle due riunioni tecniche del 18 e 24 settembre 2009 hanno partecipato:

ENTE PROMOTORE DELL'INIZIATIVA	RAPPRESENTANTE	AMBITO DI COMPETENZA	PARTE PRIMA	PARTE SECONDA
			18 SETTEMBRE	24 SETTEMBRE
REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE COMMERCIO	arch. Patrizia VERNONI	Settore Programmazione Settore terziario commerciale (Settore) - Procedimenti amministrativi finalizzati all'attivazione di strutture commerciali	X	
	Marinella MOSSO		X	X
	ing. Silvia BONAPERSONA		X	X
	Maria Teresa VALERIO		X	

ENTI PRIVATI	RAPPRESENTANTE	AMBITO DI COMPETENZA		
PRAGA HOLDING	arch. Laura ORENCO	Progettazione e coordinamento per la realizzazione ed attivazione di strutture commerciali (Outlet e Retail Park di Serravalle)	X	X
TRADITAL SPA	arch. CATRAMBONE	Progettazione e realizzazione strutture commerciali (Il Borgo di Asti).		X
RS STUDIO ASSOCIATO	ing. P. SACCO	Progettazione e consulenza in materia ambientale per la realizzazione di infrastrutture e trasporti (Grand'A di Cuneo)	X	X
GEOMARK S.R.L.	arch. Cinzia FOLCHI	Progettazione e realizzazione strutture commerciali (Area Pdc, Settimo T.se)	X	
TURBIGLIO	ing. Paolo TURBIGLIO	Progettazione, coordinamento sicurezza e gestione esecuzione lavori (Mondovicino, Mondovi)	X	
PELLISSERI	arch. Massimo PELLISSERI	Progettazione e realizzazione strutture commerciali (Alba)	X	
STUDIO BESSO	arch. Antonio BESSO MARCHEIS	Progettazione e realizzazione strutture commerciali (Collegno, CERTOSA e IKEA)	X	X
ARCH&CAD	arch. Davide VELLA	Progettazione e realizzazione strutture commerciali (Alba)	X	X
STUDIO GUALCO ASSOCIATI	Giovanni GINEPRO Gianluca GUALCO Paola FERRO	Progettazione e realizzazione strutture commerciali (Esselunga, Rivalta)	X X	X X

In questa fase l'obiettivo del gruppo di lavoro era quello di individuare i criteri di valutazione possibili per le strutture di vendita sulla base della selezione eseguita dal Settore, eventualmente integrandola con criteri tratti dal **Protocollo ITACA completo residenziale** risalente al 2004, dunque decisamente datato rispetto alle recenti prescrizioni di legge in materia di ambiente e risparmio energetico. La validità del metodo è comunque garantita, infatti, ci si aspetta dalle schede di valutazione del Protocollo ITACA 2009 una modifica sostanziale dei **metodi e strumenti di verifica**, ma non dell'**esigenza** (rif. Schede di valutazione dei requisiti).

Dal confronto con e tra i professionisti sono emerse le seguenti osservazioni alla selezione proposta:

requisito n.	osservazioni
1.1.1. – comfort termico degli spazi esterni	è necessario mettere il criterio per valorizzare il verde nei parcheggi o comunque una copertura degli stalli, tuttavia renderebbe indispensabile una deroga agli indici di copertura imposti nelle NtA dei PRGC per favorire l'ombreggiature dei parcheggi a raso realizzata anche con sistemi alternativi alle alberature; valutare l'opportunità di comprendere nel criterio i parcheggi interrati;
1.3.3. – reti infrastrutturali	nella "scala di prestazione" sostituire la parola "edificio" con "area"; chiedere a iSBE Italia come valutare "positivamente" la rete fognaria che l'operatore realizza a proprie spese per il Comune sanando situazioni critiche precedenti;

	la viabilità rimane fuori sia perché il Protocollo ITACA nasce per valutare l'edificio e non la sua area di influenza, sia perché in teoria la viabilità dovrebbe essere pianificata a monte della scelta della localizzazione;
4.1.1 – illuminazione naturale 4.1.3 – uniformità di illuminamento	sono criteri ritenuti necessari, tuttavia il tema va spesso incontro a pareri discordanti da parte degli Enti (ARPA, ASL, C.I.E.,...) a causa del fatto che manca una regolamentazione univoca e precisa; di volta in volta si deve fare riferimento al Regolamento di Igiene oppure il Regolamento Edilizio Comunale; chiedere a iiSBE Italia se esiste una norma UNI cui fare riferimento o comunque quale regola hanno previsto per il caso delle strutture di vendita.
4.2.1 – isolamento acustico di facciata	aggiungere, tarando opportunamente il criterio: 35 dB per una struttura commerciale è troppo basso;
4.3.1. – temperatura dell'aria nel periodo invernale	aggiungere una valutazione del sistema di regolazione automatica in funzione dell'affollamento; ¹
4.3.2 – temperatura delle superfici interne nel periodo invernale	togliere, ritenuto poco significativo;
3.1.1 – emissioni di CO ₂	sostituire il criterio emissioni di CO ₂ con un parametro che valorizzi piuttosto l'efficienza degli impianti di climatizzazione e/o l'efficienza del sistema edificio-impianto;
3.4. – gestione rifiuti	calibrare il criterio in funzione delle peculiarità delle strutture commerciali, che devono prevedere: mq, differenziata, canalizzazione reflui organico, strade accesso mezzi pesanti;
4.4.3	inserire il criterio sui sistemi di ventilazione naturale;
5.2. – monitoraggio dei consumi	da inserire;
6.2.1 – manuale d'uso per gli utenti	ritenuto utile e comunque già previsto; magari potrebbe anche soltanto essere una dichiarazione d'intenti; è possibile e come imporre al Comune il rilascio dell' <i>attivazione</i> vincolandola all'ottenimento dell'Attestazione finale di SBC sul costruito?
7.3 – prossimità a servizi locali	il criterio dovrebbe valorizzare la qualità del collegamento alla viabilità esistente realizzato dal proponente, in termini di, ad esempio, corsie di accelerazione/decelerazione e accumulo, logistica per eliminare l'interferenza dei veicoli dei clienti coi mezzi pesanti di carico e scarico, utilizzo di rotonde e segnaletica prevista, livelli di servizio; per altro è tutto materiale già presente negli studi di impatto sulla viabilità, che appare utile valorizzare;
x.x.x. – compensazioni e mitigazioni	chiedere a iiSBE come valutare positivamente le opere di compensazione e mitigazione che l'operatore progetta di realizzare.
1	è necessario aggiungere un criterio di valutazione dei sistemi di regolazione automatici degli impianti di illuminazione, termico, ventilazione, ecc.

Per quanto non osservato finora rispetto ai criteri inseriti nella selezione proposta, si provvederà a chiedere a iiSBE Italia di calibrare correttamente il criterio sul caso delle grandi

strutture di vendita. Non è stata volutamente affrontata la questione sui **pesi** dei requisiti giacché non disponendo ancora del Protocollo ITACA 2009 completo per strutture commerciali sarebbe stato prematuro.

Quanto sopra è stato recepito nella prima revisione dell'estratto dei criteri di valutazione riproposta di seguito e che è servita da supporto al confronto con i tecnici di iiSBE Italia e ITC-CNR:

1 - QUALITA' AMBIENTALE ESTERNA

1.1 Comfort ambientale esterno

1.1.1 Comfort termico degli spazi esterni

1.2 Inquinamento locale

1.2.1 Inquinamento acustico

1.2.2 Inquinamento atmosferico

1.2.3 Inquinamento elettromagnetico

1.2.3.1 Inq. El. Bassa Freq.

1.2.3.2 Inq. El. Alta Frequenza

1.2.4 Inquinamento del suolo

1.2.5 Inquinamento delle acque

1.2.6 Inquinamento luminoso

1.3 Integrazione con il contesto

1.3.1 Integrazione con l'ambiente naturale

1.3.2 Integrazione con l'ambiente costruito

1.3.3 Reti infrastrutturali

1.2 Inquinamento locale

1.2.1 Inquinamento acustico

1.2.2 Inquinamento atmosferico

1.2.3 Inquinamento elettromagnetico

1.2.3.1 Inq. El. Bassa Freq.

1.2.3.2 Inq. El. Alta Frequenza

1.2.6 Inquinamento luminoso

2 - CONSUMO DI RISORSE

2.4 Consumo materiali

2.4.4 Uso di materiali di recupero di provenienza esterna al sito

2.4.5 Riciclabilità dei materiali

4.2 Comfort acustico

4.2.1 Isolamento acustico di facciata

2 - CONSUMO DI RISORSE

2.1 Consumi energetici

2.1.1 Isolamento termico

2.1.2 Sistemi solari passivi

2.1.4 Energia elettrica (fonti non rinnovabili)

2.2 Consumo di terreno e impatto sulla qualità ecologica

2.2.1 Superficie di terreno utilizzata

2.2.2 Variazione del valore ecologico del sito

2.3 Consumo netto di acqua potabile

2.3.1 Consumo netto di acqua potabile

2.4 Consumo materiali

2.4.1 Riutilizzo di strutture esistenti

2.4.2 Riutilizzo di materiali presenti sul sito

2.4.3. Utilizzo di materiali locali-regionali

2.4.4 Uso di materiali di recupero di provenienza esterna al sito

2.4.5 Riciclabilità dei materiali

3 - CARICHI AMBIENTALI

3.2. Contenimento rifiuti liquidi

3.2.1 Gestione acque piovane

3.2.2	Riuso delle acque grigie
3.2.3	Permeabilità delle superfici calpestabili
3.3	Gestione dei rifiuti solidi da cantiere
3.3.1	Rifiuti solidi da costruzione
3.3.2	Rifiuti solidi da demolizione
3.4	Gestione dei rifiuti
3.4.1	Area di raccolta centralizzata per rifiuti non organici
3.4.2	Area di raccolta centralizzata per rifiuti organici
4	QUALITA' AMBIENTE INTERNO
4.1	Comfort visivo
4.1.1	Illuminazione naturale
4.1.3	Uniformità di illuminamento
4.2	Comfort acustico
4.2.4	Isolamento acustico dei sistemi tecnici
4.3	Comfort termico
4.3.1	Temperatura dell'aria nel periodo invernale
4.3.2	Temperatura delle superfici interne nel periodo invernale
4.3.3	Inerzia termica
4.4	Qualità dell'aria
4.4.1	Controllo dell'umidità delle pareti
4.4.3	Ventilazione
4.4.3.1	Ricambi d'aria
4.4.3.2	Estrazione d'aria dai locali privi di ventilazione
5	QUALITA' DEL SERVIZIO
5.3	Monitoraggio dei consumi
5.3.1	Monitoraggio dei consumi
6	QUALITA' DELLA GESTIONE
6.2	Manuale d'uso per gli utenti
6.2.1	Manuale d'uso per gli utenti
6.4	Sicurezza dell'edificio
6.4.1	Sicurezza dell'edificio
7	TRASPORTI
7.1	Integrazione con il trasporto pubblico
7.1.1	Integrazione con il trasporto pubblico
7.2	Misure per favorire il trasporto alternativo
7.2.1	Misure per favorire il trasporto alternativo (parcheggi per biciclette e piste ciclabili)

1.3 Elaborazione finale da parte di iiSBE Italia e ITC-CNR

Al termine di questa fase di selezione eseguita dal Settore in collaborazione con i professionisti del settore, è avvenuto il confronto con i tecnici di riferimento di iiSBE Italia al fine di trasferire i requisiti scelti e ritenuti necessari dal gruppo di lavoro nel Protocollo ITACA – Edifici commerciali per le strutture di vendita.

L'elaborazione eseguita coi tecnici di iiSBE Italia è consistita sostanzialmente nell'individuare nell'ambito dell'SBMethod i criteri di valutazione che esprimono, aggiornandoli all'impianto legislativo oggi vigente, la selezione elaborata dal gruppo di lavoro al fine di determinare la lista di riferimento dei criteri per il Protocollo ITACA Edifici Commerciali 2010. I criteri scelti sono stati per lo più tutti mantenuti fatto salvo il raggruppamento di due o più

criteri sotto un unico criterio più sintetico oppure, viceversa, l'aggiunta di qualche criterio in più necessario a rispondere meglio alle esigenze espresse dalla presente delibera.

Si segnala l'eliminazione dei seguenti criteri:

1. utilizzo di materiali di produzione locale: difficile la valutazione;
2. condensa interstiziale, inquinamento luminoso, inquinamento acustico di facciata: sono parametri già sufficientemente normati e per i quali il proponente non ha margine di miglioramento.

Si segnala l'aggiunta dei seguenti criteri:

1. impatto derivante dall'emissione di sostanze acidificanti o fotoossidanti: parametri facilmente recuperabili e che completano la valutazione sugli impianti.

L'elenco definitivo dei criteri ritenuti necessari alle esigenze del Settore ed alle peculiarità tecniche delle strutture commerciali è riportato nell'Allegato 2 alla presente delibera sotto la denominazione **Protocollo ITACA – Edifici Commerciali - Regione Piemonte 2010**.

Lo strumento di valutazione sarà sottoposto alla fase di collaudo applicandolo contemporaneamente alle prime istanze di autorizzazione che perverranno al Settore ed a casi già esistenti di strutture di vendita: i professionisti partecipanti ai lavori hanno per lo più dato la massima disponibilità a testare le loro strutture.

2. Vantaggi per il proponente

Quindi, come espresso anche in premessa alla presente deliberazione, l'adozione del Protocollo Itaca mira a migliorare la qualità dell'edificato sul territorio regionale, chiedendo uno sforzo maggiore nelle fasi progettuali nella speranza di ridurre i costi delle fasi di costruzione e gestione delle strutture commerciali, per chi realizza l'opera (in cantiere, recupero dei materiali, meno infrastrutture unicamente funzionali a quanto in progetto, meno imprevisti; in esercizio, manuali di gestione e manutenzione della struttura per ridurre i costi degli interventi di manutenzione, sistemi di monitoraggio automatico dei guasti e/o dei consumi per correggere con tempestività guasti e malfunzionamenti, ...) e per il territorio (minore impatto sulle reti infrastrutturali, come l'acquedotto, il depuratore fognario, le centrali di generazione di energia elettrica, ...), ovvero per la collettività.

Il proponente non deve vedere nel **Protocollo ITACA – Edifici Commerciali - Regione Piemonte 2010** un aggravio dei costi bensì un'occasione di prevedere prima e meglio gli investimenti necessari, lavorando in qualità.

Infatti, dovendo tendere a standard di qualità minimi imposti, la progettazione, una volta noto il sistema di valutazione ovvero le schede del **Protocollo ITACA**, saprà fin dal progetto di massima quantificare l'investimento necessario per raggiungere lo standard.

Se, ad esempio, un proponente ha a disposizione due aree, una inedita l'altra occupata da un edificio dimesso, potrà valutare quale delle due scegliere anche in base al punteggio raggiunto il **Protocollo ITACA**, che valuterà positivamente l'impegno necessario al recupero dell'area compromessa e negativamente l'infrastrutturazione funzionale al nuovo insediamento; il punteggio negativo, infatti, dovrà essere comunque compensato con ulteriori misure di mitigazione/compensazione, che richiederanno costi di progettazione e di realizzazione ulteriori. Dunque il proponente sarà incoraggiato a recuperare porzioni di territorio degradate e non ad occuparne di non compromesse, lasciandole a disposizione dell'agricoltura e delle attività ludico-ricreative.

D'altra parte, la legislazione sta muovendo grandi passi nella regolamentazione delle attività che comportano impatto ambientale ed energetico, dunque è interesse di tutti trovare gli strumenti idonei a consentire lo sviluppo sostenibile del territorio.