



PNRR



Organizzazione GdL per l'attuazione del PNRR
Decreto 14246 del 25 Ottobre 2021

Task Force Edilizia e Urbanistica WEBINAR

*«Dall'interesse pubblico alla creazione del valore
pubblico nella pianificazione urbanistica»*

23 Ottobre 2024

PROGRAMMA DEL WEBINAR

Saluti e introduzione

1

Arch. Stefano Buratti

Dirigente dell'Unità Organizzativa Urbanistica e VAS



Arch. Maurizio Cabras

Coordinatore del Dipartimento Lavori Pubblici, Edilizia e Patrimonio



Arch. Anna Gagliardi

Project Manager della Task Force Edilizia e Urbanistica di Regione Lombardia



PROGETTO 1000 ESPERTI
TASK FORCE EDILIZIA & URBANISTICA – GRUPPO SUE



PROGRAMMA DEL WEBINAR

Saluti e Introduzione

1



PROGRAMMA DEL WEBINAR

Saluti e Introduzione

1

Progetto 1.000 Esperti Regione Lombardia



*Investimento 2.2
Missione 1
Componente 1*

*Subinvestimento 2.2.1 assistenza tecnica
a livello centrale e locale del PNRR*



PROGRAMMA DEL WEBINAR

INTRODUZIONE AL WEBINAR

1

Arch. Anna Gagliardi

**LA FUNZIONALIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA
AL NECESSARIO RISPETTO DELL'INTERESSE PUBBLICO
E LA CREAZIONE DEL VALORE PUBBLICO (IL PIAO)**

2

Dott.ssa Floriana D'Urso

**IL RUOLO DEI PIANI URBANISTICI NELLA VALUTAZIONE
DEL VALORE PUBBLICO**

3

Arch. Anna Gagliardi

**L'IDENTIFICAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO
NELLA FASE ISTRUTTORIA DEI PIANI/PROGRAMMI ATTUATIVI DEI PGT**

4

Arch. Michele Cirillo

PROGRAMMA DEL WEBINAR

STRUMENTI NORMATIVI A SUPPORTO DEI PIANI DI RIGENERAZIONE

Regione Lombardia

5

Requisiti definiti dalla giunta regionale
d.G.R. Lombardia 28 dicembre 2022 n. Xi/7729
per gli interventi di rigenerazione

Arch. Mario Covelli

LABORATORIO DI BEST PRACTICE

Comune di Pavia

6

L'applicazione concreta che crea valore pubblico

Ing. Giovanni Biolzi

Conclusioni

7

Domande

8

1 – «I colli di bottiglia di processo» in tema di pianificazione urbanistica

1.2 Attività degli esperti: criticità e proposte

1



CENSIRE



ELABORARE



SENSIBILIZZARE



SUPPORTARE

1 – «I colli di bottiglia di processo» in tema di pianificazione urbanistica

1.2 – Attività degli esperti 1



CENSIRE

Le CRITICITÀ DI PROCESSO espresse dagli Uffici Comunali

L'attività di censimento:

- L'attività è rivolta ad un'analisi qualitativa più che quantitativa
- Si è notata una scarsa digitalizzazione dei processi amministrativi pianificatori
- Rallentamento nell'attuazione del processo di "*rigenerazione urbana*" che blocca l'attività pianificatoria dei comuni



Come noto la pianificazione urbanistica è di significativo interesse, in considerazione del rilevante ruolo che assume nello sviluppo economico-sociale delle aree di trasformazione urbana interessate, necessita pertanto di tempi e scelte rapide.

1 – «I colli di bottiglia di processo» in tema di pianificazione urbanistica

1.2 – Attività degli esperti 1

Le CRITICITÀ DI PROCESSO espresse dagli Uffici Comunali

L.R. n. 14 del 26 maggio 2016 modifica alla L.R. 12/2005

- viene reso **obbligatorio l'utilizzo del Database Topografico (DBT)**, funzionale ad uniformare le basi geografiche di riferimento del territorio regionale (art.3)
- **i piani attuativi conformi sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale**, venendo meno il discrimine dei 15 mila abitanti (art. 14)
- viene previsto il **permesso di costruire convenzionato** come modalità di intervento, in alternativa al piano attuativo all'interno del tessuto consolidato, modalità comunque opzionabile e non applicabile in caso di nuova edificazione (art. 14, nuovo comma 1 bis)

Tutto questo nella visione di **semplificare, velocizzare, concretizzare** le scelte discendenti dal PGT, in quanto la fase negoziale, discrezionale e decisoria avrebbe dovuto essere conclusa nello strumento generale.



CENSIRE

1 – «I colli di bottiglia di processo» in tema di pianificazione urbanistica

1.2 – Attività degli esperti 1

ANALISI QUALITATIVA DEI DATI – Analisi delle modalità di gestione del procedimento

Criticità riscontrate tecnico – discrezionale

- Piani attuati conformi previsti nel PGT che non hanno indicazioni "quantitative" previste
- Conseguente riapertura della fase negoziale, discrezione e decisoria.
- Fase di lunga e personalizzata decisione e mancanza di oggettività nella scelta.
- Difficoltà nella gestione degli accordi convenzionali
- Limitata applicazione della norma (tempi e modi) da entrambe le parti (pubblico e privato)

Criticità riscontrate interpretazione norme di settore

- diffusione/consolidamento di prassi discordanti con la norma
- Scarsa qualità della documentazione a corredo del progetto che crea richieste di integrazioni documentali multiple
- Complessa correlazione di normative multidisciplinari
- Numerosi enti coinvolti nei pareri
- carenza di personale con competente multidisciplinari e soprattutto con formazione giuridiche

1 – «I colli di bottiglia di processo» in tema di pianificazione urbanistica

1.2 – Attività degli esperti 1



ELABORARE

ANALISI QUALITATIVA DEI DATI – Analisi delle modalità di gestione del procedimento

La pianificazione territoriale è caratterizzata dall'analisi di processo di tipo "multidisciplinare"

Analisi di tipo settoriali

(Valutazione dell'interesse Pubblico e dell'Equilibrio economico-sociale degli Interventi Valutazioni ambientali, Analisi socio-economiche ecc...)

Analisi di carattere sovracomunale

(Studi Idraulici, Analisi degli impatti dei grandi interventi urbanistici su aree vaste, ecc..)

1 – «I colli di bottiglia di processo» in tema di pianificazione urbanistica

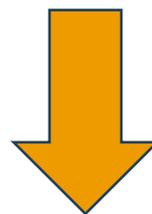
1.2 – Attività degli esperti 1



ABBATTERE

AZIONI DI SEMPLIFICAZIONE

messe in campo dagli esperti volte all'abbattimento delle procedure in arretrato e dei tempi medi



INFORMAZIONE MIRATA

a vantaggio della semplificazione procedurale e della
standardizzazione dei processi
(contenimento dei tempi di attraversamento)

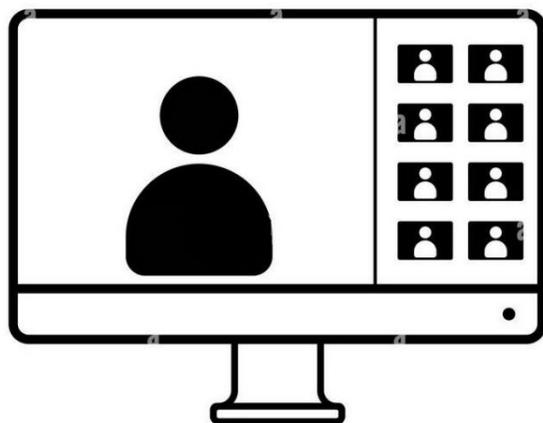
1 – «I colli di bottiglia di processo» in tema di pianificazione urbanistica

1.2 – Attività degli esperti

1



SENSIBILIZZARE



WEBINAR

3 webinar informativi

sulle tematiche valutate di maggiore interesse per la diffusione di « **buone pratiche** » in ambito di **pianificazione urbanistica attuativa e governo del territorio**

Cosa genera Valore Pubblico

Accordi istituzionali e Atti Convenzionali tra Pubblico e Privato

Forme innovative aggregative di funzioni amministrative

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.1 – la funzione della pianificazione urbanistica

2

La potestà pianificatoria degli Enti locali ha natura essenzialmente **DISCREZIONALE**

ciò rende **doveroso** - nella fase istruttoria delle proposte private di intervento attuativo - la **valutazione dei necessari interessi pubblici** sottesi alle **proposte private di trasformazione territoriale**

agire nell'interesse generale della comunità , soddisfare i bisogni e garantire **diritti** e **servizi** che migliorano il benessere della comunità

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.2 – inquadramento giuridico-origini del diritto amministrativo e dell'interesse pubblico

2

La Pubblica Amministrazione
nasce dopo l'Unità d'Italia

**Accentramento amministrativo
delle funzioni**
(anche l'attività pianificatoria era
esercitata dal governo centrale)

Esercizio del potere autoritativo
attraverso **provvedimenti**
che non ammettono
contraddittorio

**L'interesse PUBBLICO prima della
nostra Costituzione**

*L'interesse pubblico è espressione dell'interesse
dello **STATO MONOCLASSE***

Irrilevanza di ogni situazione differenziata

*Lo Stato si limita a **funzioni essenziali***

Gli interessi pubblici

(sicurezza, difesa, ordine pubblico)

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.2 – inquadramento giuridico

2

Lo Stato Democratico

Passaggio dal sistema
amministrativo
fortemente accentrato,
ad un sistema pluralista
decentramento di competenze e
funzioni a livello locale

Si ampliano gli **INTERESSI PUBBLICI** - a garanzia dei **diritti sociali di seconda generazione** espressi nella Costituzione Istruzione – Salute - Lavoro ecc...

LA COSTITUZIONE

«il riconoscimento delle autonomie locali»

Art.5

<< La Repubblica, una e indivisibile, riconosce e promuove le autonomie locali... >>

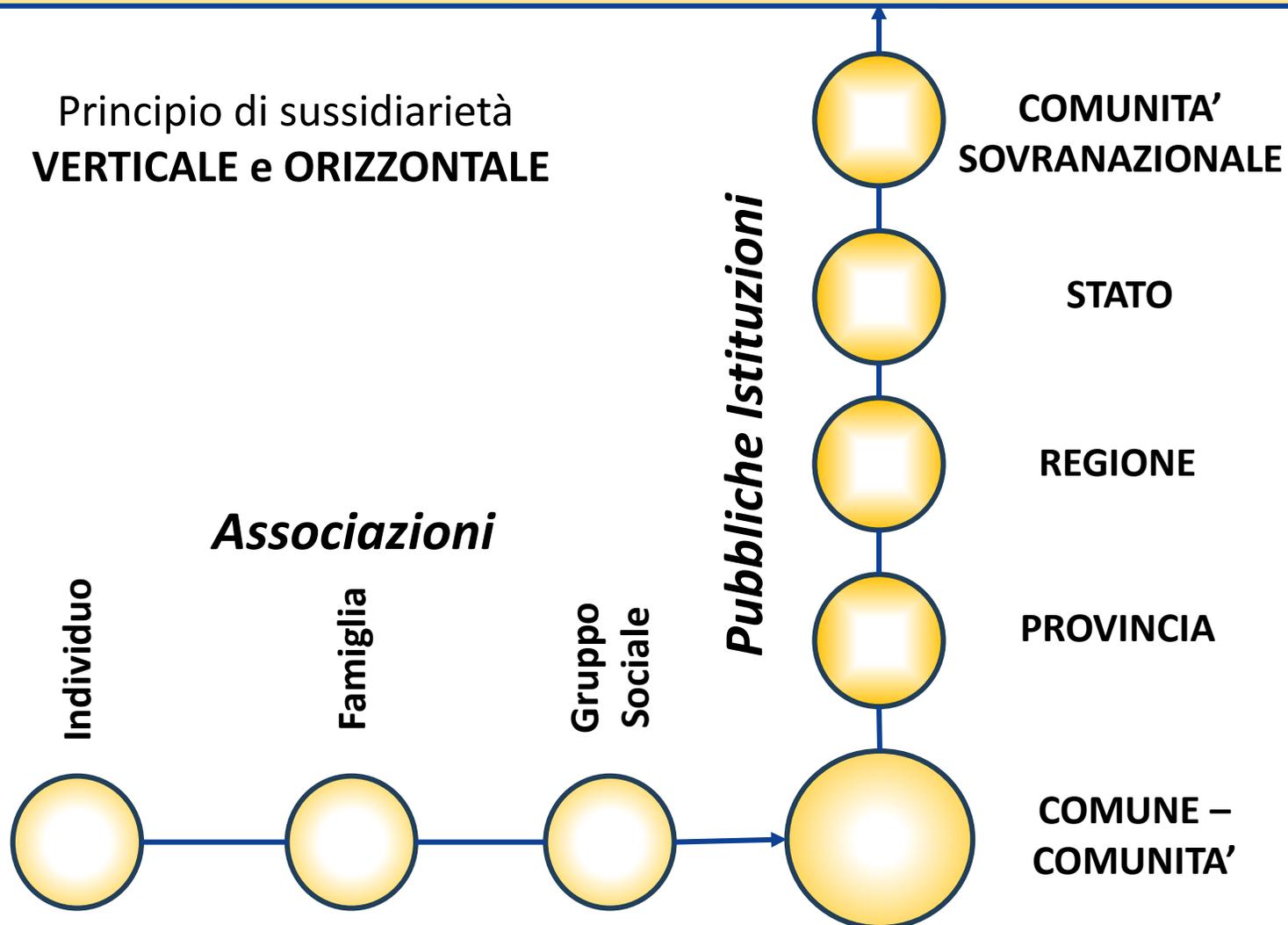
La riforma del Titolo V della Costituzione

Attuazione delle autonomie locali concedendo alle Regioni, alle Province e ai Comuni poteri nelle materie elencate agli **articoli 117 e 118 della stessa Costituzione.**

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.2 – inquadramento giuridico-il principio di sussidiarietà e la centralità dei Comuni

2



Dalla nostra Costituzione

Art. 118

«Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città metropolitane, Regioni e Stato, sulla base dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza.[...]

Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà»

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.3 – Dall'interesse Pubblico Alla Creazione Del Valore Pubblico

2



2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.4 – l'istituzionalizzazione del valore pubblico – il PIAO 2

IL PIAO - Piano Integrato di Attività e Organizzazione -
(art 6, del decreto legge n. 80/2021, "Decreto Reclutamento")
«prezioso alleato nelle sfide del Valore Pubblico»
Opportunità per le PA e non mero adempimento

IL PIAO nelle
apposite 4 sezioni
assorbe molti
documenti di
programmazione
annuale delle PA



Il D.M. 132/2022 prevede che nel PIAO
vada inserita una selezione degli obiettivi
di Valore Pubblico

- 1 - Scheda anagrafica dell'amministrazione
- 2 - Valore pubblico, performance e anticorruzione
- 3 - Organizzazione e capitale umano
- 4 - Monitoraggio
e rilevazioni di soddisfazioni degli utenti e dei responsabili

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.4 – l'istituzionalizzazione del valore pubblico – il PIAO

2



IL PIAO come sfida della generazione del benessere complessivo e multidimensionale,

attraverso la **definizione di OBIETTIVI di VALORE PUBBLICO**

PRECISI

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI

OGGETTIVE DETERMINAZIONI DELLE SCELTE

ANALISI COSTI-BENEFICI SOSTENIBILI

PROCESSI PARTECIPATIVI STRUTTURALI

FUNZIONALI

AGLI OBIETTIVI DI PERFORMANCE (CHE AGISCONO COME LEVE DI CREAZIONE DEL VP)

alle misure di contenimento dei rischi – non solo corruttivi – (che agiscono come leve di protezione del VP)

alle azioni di miglioramento della salute delle risorse (che agiscono come condizioni abilitanti del VP)

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.5 – la funzione della pianificazione urbanistica

2



la fattibilità delle **politiche di sostenibilità ambientale ed economico-sociali**, deve essere valutata soprattutto in *fase ex ante* ossia in **fase di pianificazione urbanistica** e non solo nella fase attuativa dei progetti



la **fase di pianificazione urbanistica** deve facilitare e **assicurare** la realizzazione di VALORE PUBBLICO attraverso **politiche di innovazione, inclusione sociale, crescita economica e tutela ambientale** secondo gli **indirizzi dettati nel PIAO espressione del programma di mandato**

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

2.5 – la funzione della pianificazione urbanistica

2

La **potestà pianificatoria** ha natura essenzialmente **DISCREZIONALE**

differentemente dalla **funzione edilizia**, attività vincolata

Nell'istruttoria delle proposte private di intervento attuativo

E' DOVEROSA

la valutazione dei necessari **interessi pubblici** sottesi alle proposte private di trasformazione territoriale

La **programmazione negoziata** (Programmi integrati di intervento - P.I.I. – *(in particolare per gli ambiti di rigenerazione urbana)* e il **correlato strumento convenzionale**

Rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una **valutazione economico-finanziaria delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti ad esse collegati**

2 - Funzionalizzazione dell'attività amministrativa al necessario rispetto dell'interesse pubblico e la creazione del valore pubblico

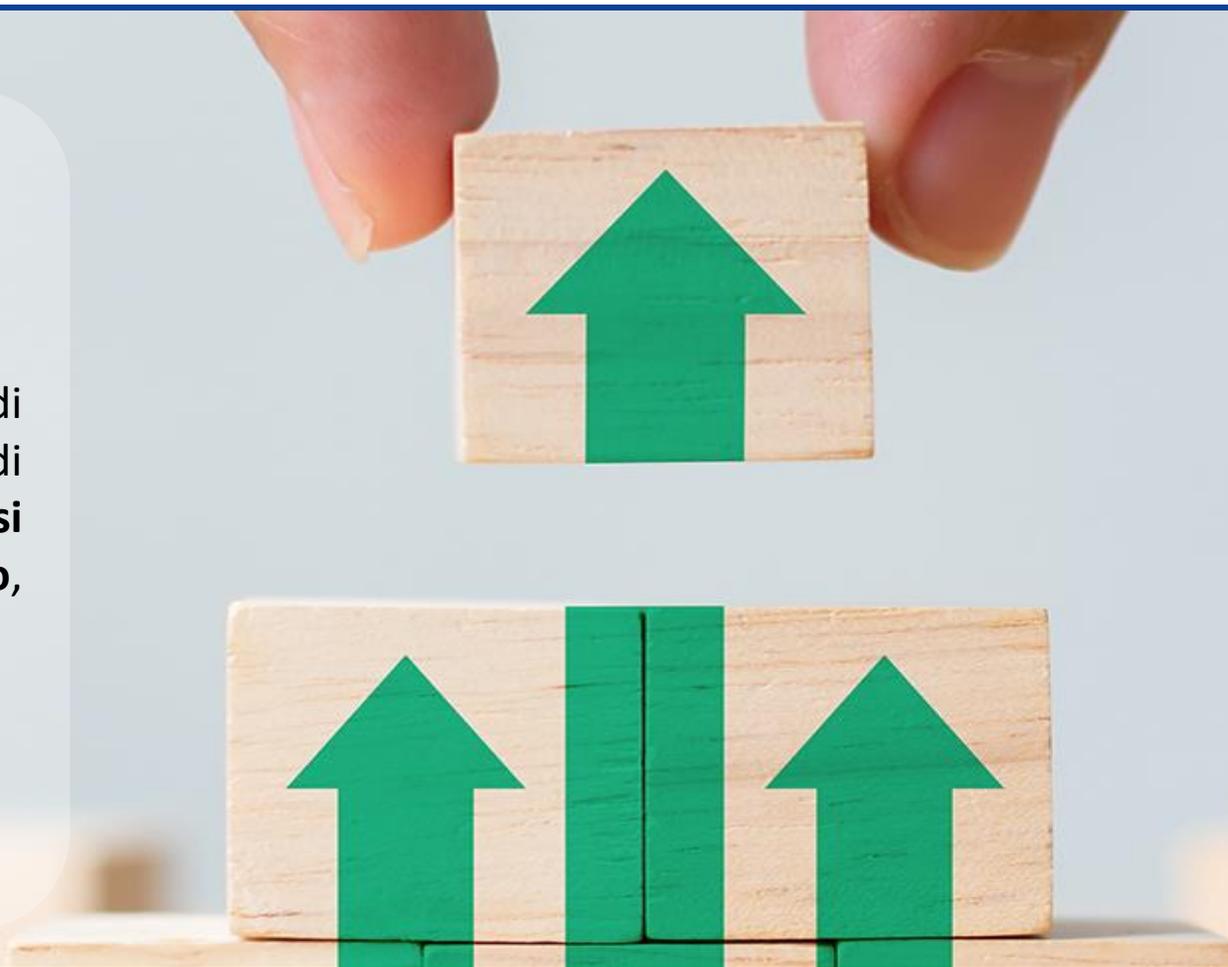
2.5 – la funzione della pianificazione urbanistica

2

Ricorso a metodologie valutative di natura multidimensionale

per definire se gli interventi di trasformazione territoriale siano in grado di soddisfare le reali esigenze ed interessi della collettività territoriale di riferimento, ossia

CREARE VALORE PUBBLICO



3 - il ruolo dei piani urbanistici nella valutazione del valore pubblico

3.1 – Dal D.M. 1444/68 AL VALORE PUBBLICO

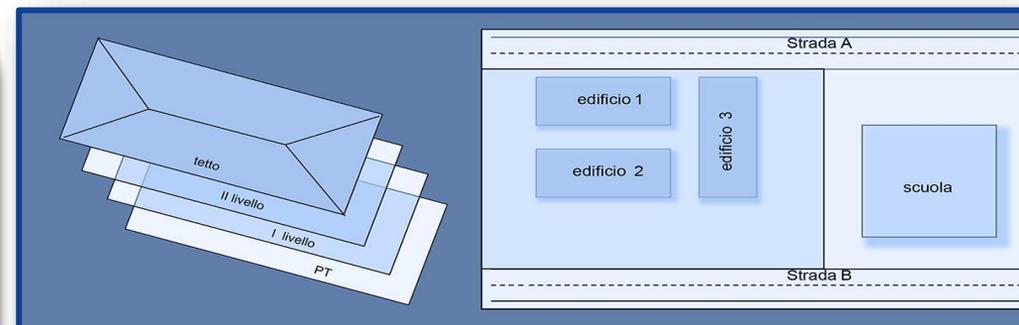
3

Il DM 1444 del 1968

pubblicato nella Gazz. Uff. 16 aprile 1968, n. 97, è il decreto di attuazione della legge n. 765 del 1967 cd. Legge Ponte. La disciplina degli **standard urbanistici** trova infatti il suo fondamento nell'art. 17 della legge 765/1967 (*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*), che ha introdotto l'art. 41-quinquies della legge n. 1150/1942.

all'art. 2, mette in atto la **zonizzazione del territorio**, lo suddivide cioè in differenti zone dotate di autonome regole urbanistiche, al fine di una pianificazione territoriale **funzionale** alle esigenze della collettività.

L'art. 3 del DM 1444/68 assicura una **dotazione minima di servizi** per ogni abitante insediato o da insediare, i cosiddetti standard urbanistici: verde, parcheggi, scuole, attrezzature o servizi di quartiere. Sono quantità minime di attività e servizi pubblici da riservare **obbligatoriamente in presenza di attività edificatoria**



Standard urbanistici per gli insediamenti residenziali in zona A-B-C

Standard urbanistici	Comuni inferiori a 10.000 abitanti	Comuni superiori a 10.000 abitanti
Verde attrezzato	4 mq/ab	9 mq/ab
Istruzione	4 mq/ab	4,5 mq/ab
Parcheggi pubblici	2 mq/ab	2,5 mq/ab
Servizi di quartiere	2 mq/ab	2 mq/ab
Totale	12 mq/ab	18 mq/ab



3 - il ruolo dei piani urbanistici nella valutazione del valore pubblico

3.2 – Dal D.M. 1444/68 AL VALORE PUBBLICO

3

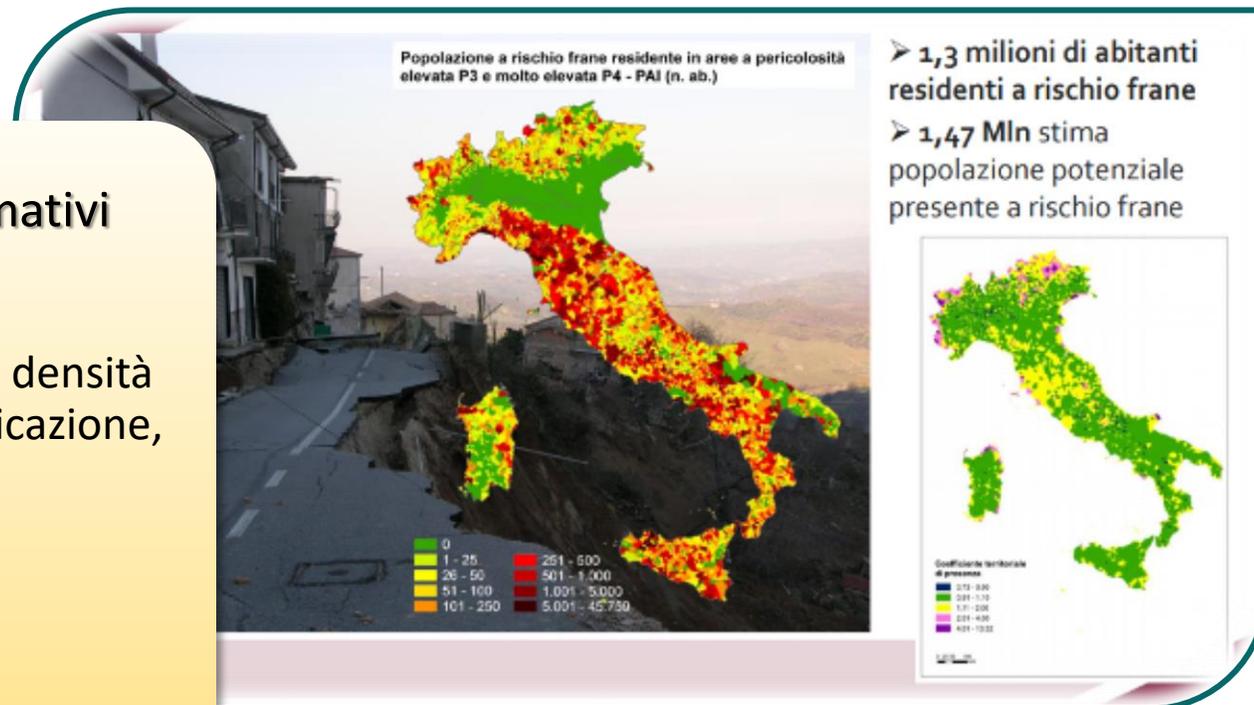
Per anni abbiamo rispettato tutti i parametri normativi
ma abbiamo devastato i territori

Poca qualità dell'abitare, dissesto idrogeologico, altissima densità
edilizia, nessuna attenzione per la ricaduta della cementificazione,
pochi servizi pubblici e mal distribuiti,



Poca «qualità e benessere» per le popolazioni che vivono i territori
che oggi sono in serio pericolo

Occorre dunque un cambio di paradigma



3 - il ruolo dei piani urbanistici nella valutazione del valore pubblico

3.3 – dal concetto di standard urbanistico al valore

3

La creazione di Valore Pubblico



*«ovvero il miglioramento del livello di benessere economico-sociale-ambientale dei destinatari delle politiche e dei servizi pubblici rispetto alle condizioni di partenza»
da intendersi come scopo ultimo dell'attuazione delle politiche pubbliche,*

è stato introdotto grazie agli aggiornamenti normativi in materia di performance, a partire dalle modifiche apportate nel 2017 al D.Lgs. 27 ottobre 2009 n.50:

il miglioramento delle performance delle pubbliche amministrazioni italiane va pertanto indirizzato verso la creazione del Valore Pubblico, superando il tradizionale approccio adempimentale e autoreferenziale di inseguimento delle performance attese.

Fonte "Cervap Osservatorio del Valore Pubblico"

3 - il ruolo dei piani urbanistici nella valutazione del valore pubblico

3.4 – il ruolo dei piani urbanistici per creare valore

3

**Pianificazione
territoriale**

(l.r. 12/2005 e s.m.i.)



Valore pubblico

(misurazione della
performance della p.a.)



Miglioramento del livello di **benessere**
economico sociale e ambientale sui
destinatari delle politiche pianificatorie
" dal mero adempimento al valore pubblico"



3 - il ruolo dei piani urbanistici nella valutazione del valore pubblico

3.5 – le proposte e gli strumenti

3



Come ripensare la pianificazione che crea valore pubblico

- Superamento degli standard urbanistici e della zonizzazione statica
- Visione multidisciplinare della ricaduta effettiva della trasformazione territoriale.

Per gli amministratori ➡ servono strumenti che accompagnino le scelte discrezionali, che siano mirate a scelte consapevoli di valore pubblico a lunga scadenza

Per i tecnici ➡ servono strumenti che analizzino in modo oggettivo la ricaduta del piano attuativo sotto diversi punti di vista per una più veloce istruttoria e attuazione.

Occorrono **strumenti semplici e intuitivi** capaci di analizzare le ricadute positive/negative delle scelte pianificatorie sui territori che generano valore socio economico e ambientale

3 - il ruolo dei piani urbanistici nella valutazione del valore pubblico

3.6 – le proposte e gli strumenti

3

Alcune proposte di strumenti che su cui occorre focalizzare l'attenzione :

1. Valutazioni economiche finanziarie per interventi di rigenerazione urbana attraverso l'applicazione della D.G.R. XI/7729 del 28/12/2022.
2. Individuazione e applicazione di "*indicatori di benessere*" per interventi modesti di trasformazione attuativa che permettano la misurazione della ricaduta dell'intervento urbanistico.
3. Puntuale scrittura degli atti negoziali e convezionatori tra pubblico e privato che apportino il giusto ed equilibrato valore pubblico tra gli interessi in gioco.
4. Competenze specifiche e multidisciplinari di chi analizza il piano attuativo che permettano di coordinare le proposte di trasformazione con professionalità e multidisciplinarietà

Nell'intento di un'approvazione dei **piani attuati conformi al PGT**, in forma più rapida e semplificata che porti alla conclusione dei procedimenti in tempi certi

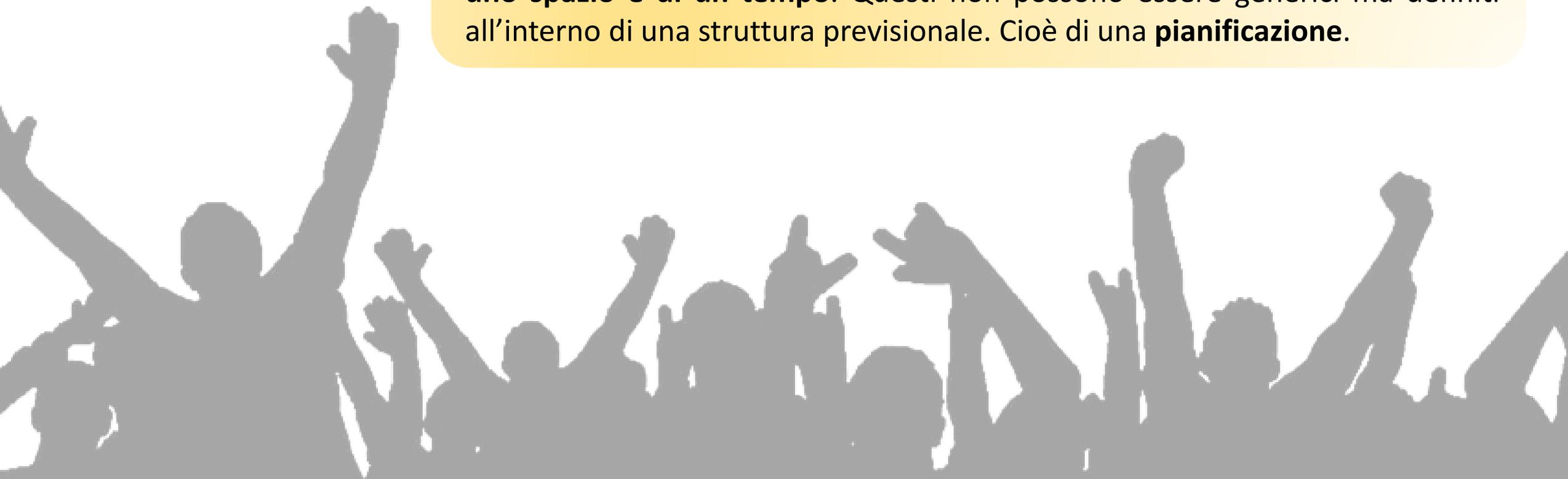
4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.1 – I piani integrati e di rigenerazione urbana

4

C'è un rapporto profondo tra il concetto di valore pubblico e l'urbanistica.

Il valore pubblico si riferisce ai benefici e al benessere collettivo che una comunità riceve da determinate politiche, servizi o interventi **nell'ambito di uno spazio e di un tempo**. Questi non possono essere generici ma definiti all'interno di una struttura previsionale. Cioè di una **pianificazione**.



4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – I piani integrati e di rigenerazione urbana

4

L'urbanistica, al cui centro c'è una previsione di **trasformazione dello spazio**, in un **tempo specifico**, è quindi un ambito di **importanza strategica** per la realizzazione di obiettivi per il **miglioramento della qualità della vita dei cittadini** e il funzionamento della **comunità nel suo insieme**.



4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.4 – I piani integrati e di rigenerazione urbana

4

Il tema della Rigenerazione Urbana



La **LR 18/2019** approfondisce il tema della rigenerazione urbana e mira in primo luogo al completamento **della strategia regionale di cui alla LR 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo** a cui si accompagnano anche gli interventi di **messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici**, alla **riqualificazione delle aree dismesse** e alla loro riconnessione con il territorio circostante, aprendo anche ad **una vasta serie di misure derogatorie** dalle norme di riferimento

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.5 – I piani integrati e di rigenerazione urbana

4

Il tema della Rigenerazione Urbana



1

l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori

2

l'incremento fino al 20% dell'Indice di edificabilità massimo previsto dal PGT e ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per edifici che raggiungono particolari requisiti di qualità

3

una maggiorazione tra il 20% e il 50% del contributo sul costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo.

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.5 – I piani integrati e di rigenerazione urbana

4

Il tema della Rigenerazione Urbana



4

l'inclusione delle bonifiche tra le urbanizzazioni secondarie

5

il recupero degli immobili abbandonati o dismessi da oltre 5 anni a elevata criticità

6

il recupero degli immobili rurali abbandonati da almeno 3 anni, anche per usi non strettamente agricoli ma compatibili con l'agricoltura

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.1 – I piani integrati e di rigenerazione urbana 4



I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Ai fini dell'ottenimento di quegli **effetti di sistema** che si intendono perseguire, e che sono indispensabili per la rigenerazione urbana e territoriale, la L.R. 18/2019 valorizza e potenzia lo strumento dei **Programmi integrati di Intervento**, ovvero uno strumento che si applica su **interventi complessi coinvolgenti vaste aree del territorio**.

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.1 – I piani integrati e di rigenerazione urbana 4

I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

(v. Art. 87 LR 12/2005)

Il P.I.I. è caratterizzato da:

- a) **previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni**, comprese le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, la riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, la rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
- b) **compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate**, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) **rilevanza territoriale** tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.1 – I piani integrati e di rigenerazione urbana 4

I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

(v. Art. 87 LR 12/2005)

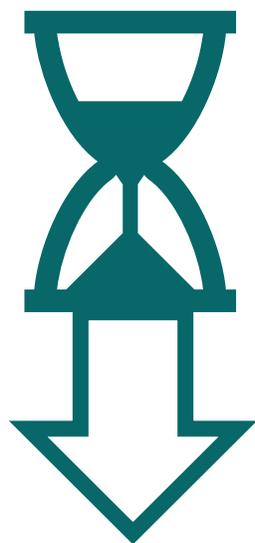
Ma ancora:

3. i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di **progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio.**
4. **Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.**

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

VERSO UNA PIANIFICAZIONE COMPLESSA

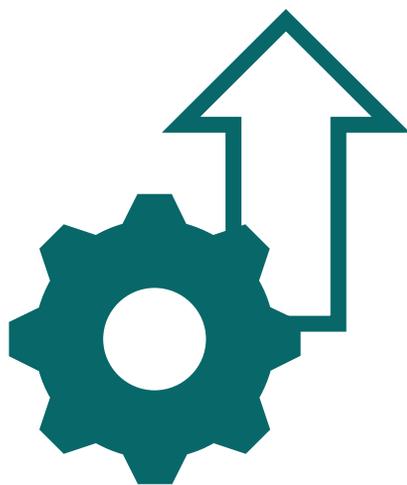


I Programmi Integrati di intervento e di rigenerazione Urbana non sono necessariamente conformi ai Piani urbanistici generali o di gestione del territorio, e si rifanno ad una lunga serie di esperienza e strumenti usati in passato (PRU, PRUSST, PII), di **pianificazione complessa a base d'area**, ovvero estesa ad un intorno ampio, con il concorso di una molteplicità di attori pubblici e privati.

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

SOSTENIBILITA' DELLA PIANIFICAZIONE



Indipendentemente dalle difficoltà applicative delle norme, il nuovo impianto legislativo fotografa e accompagna la **grande complessità** dello scenario operativo, e la necessità, congiuntamente alla evoluzione del sistema delle esigenze collettive, delle emergenze ambientali, delle nuove fragilità sociali ed economiche del territorio, di costruire **nuovi scenari di sostenibilità di piani e programmi**.

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

SOSTENIBILITA' DELLA PIANIFICAZIONE



Questi **non possono essere ricondotti ad un approccio normativo/adempitivo**, per quanto tecnicamente fondato, quale ad esempio la sola V.A.S. di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

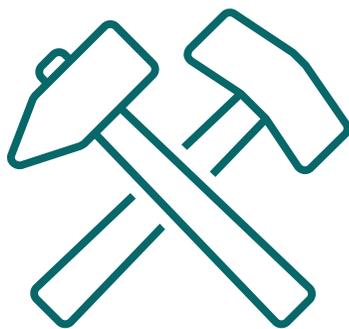
Art. 4

“La Valutazione Ambientale Strategica ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”.

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

NUOVI CRITERI E NUOVI STRUMENTI



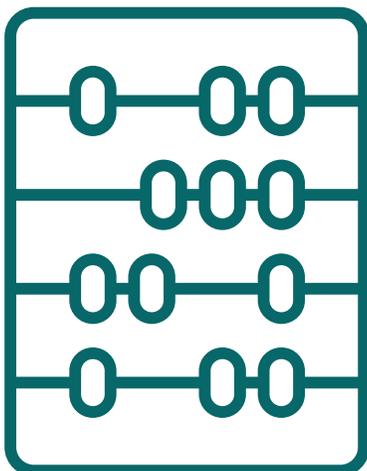
Occorrono quindi ulteriori strumenti, di tipo multicriteriale, basati su una pluralità di metodologie ma comunque in grado di garantire il raggiungimento di **obiettivi complessivi e globalmente percepibili**, da cui emergano:

- L'**oggettività** dei processi e delle scelte
- La **misurabilità** degli effetti prodotti
- Il **coinvolgimento dei cittadini e del partenariato socioeconomico privato**

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

I CRITERI



Quali obiettivi/criteri considerare per determinare quegli **effetti positivi e di lungo periodo** per il contesto ambientale, sociale ed economico che costituiscono il contenuto primario del Valore Pubblico nei piani urbanistici?

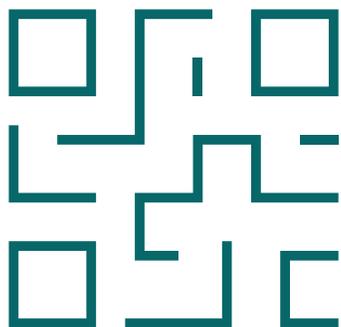
Dovremo necessariamente adottare un approccio basato sulla definizione di:

- 1 OBIETTIVI GENERALI/**CRITERI**
 - 1.1 OBIETTIVI SPECIFICI
 - 1.1.1 *INDICATORI*

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

OBIETTIVI DI SISTEMA



in grado di misurare il grado di:

- ❖ **Coerenza** con la pianificazione sovraordinata
- ❖ **Integrabilità** con la pianificazione pubblica locale
- ❖ **Sinergia** con le azioni, le dinamiche e i processi del sistema socioeconomico

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

OBIETTIVI TERRITORIALI TEMATICI

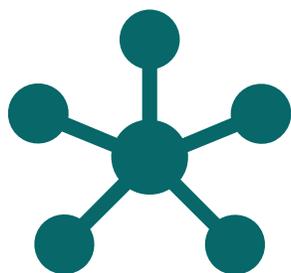


- ❖ Accessibilità e Inclusività
- ❖ Sostenibilità Ambientale
- ❖ Qualità della vita, coesione sociale
- ❖ Sviluppo ed equilibrio economico
- ❖ Infrastrutturazione e servizi
- ❖ Partecipazione e Governance
- ❖ Tutela e valorizzazione del Patrimonio Culturale e del paesaggio

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani 4

OBIETTIVI GESTIONALI ED ATTUATIVI



- ❖ **La sostenibilità economica e finanziaria** degli interventi
- ❖ **Adeguate capacità di gestione tecnica ed amministrativa** da parte degli Enti ovvero la **sostenibilità tecnico-istituzionale**
- ❖ **Capacità di incidere positivamente** sul contesto socioeconomico e sulle **capacità e competenze** locali diffuse

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.2 – la natura multidimensionale dei piani

4



OBIETTIVI DI PROCESSO

- ❖ **Oggettività delle scelte attraverso la valutazione analitica e multicriteriale degli effetti previsti** su basi quantitative misurabili
- ❖ **Coinvolgimento del sistema socioeconomico** tramite adeguati percorsi e sistemi partecipativi
- ❖ **Misurazione del grado di soddisfazione collettiva** (citizen satisfaction) sulle componenti funzionali ed ambientali considerate

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.3 – Obiettivi e indicatori 4

1 - Accessibilità e Inclusività

OBIETTIVI

- ❖ Consentire una migliore **accessibilità** ai luoghi per tutti i cittadini, indipendentemente dalle loro condizioni socio-economiche e fisiche, con spazi pubblici ben progettati e costruiti al fine di migliorare l'inclusione sociale.
- ❖ ...

INDICATORI

- ❖ **Distanza media** da fermate del TPL
- ❖ **Tasso di ciclabilità** del sistema viario
- ❖ **Qualità e continuità** delle superfici pedonali.
- ❖ **Livello di utilizzazione del TPL** e dolci nel bilancio di equilibrio modale
- ❖ **Accessibilità** a servizi essenziali (scuole, ospedali, negozi) e spazi pubblici
- ❖ ...

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.3 – Obiettivi e indicatori 4

2 – Sostenibilità ambientale

OBIETTIVI

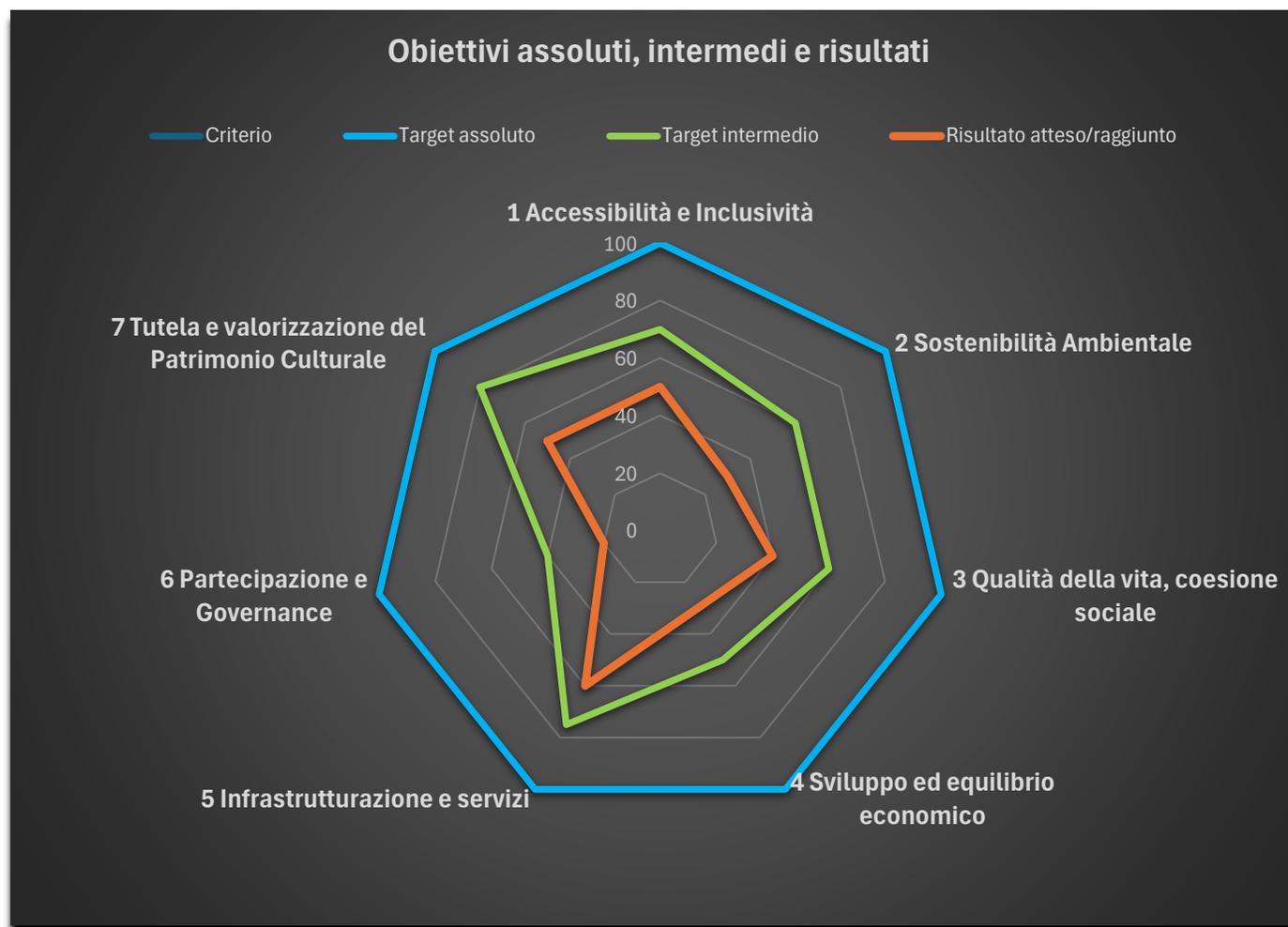
- ❖ Contribuire alla tutela dei contesti naturali, allo sviluppo di spazi verdi, al miglioramento della mobilità sostenibile e alla riduzione dell'inquinamento anche attraverso l'efficientamento degli edifici e in funzione della tutela della salute e del benessere della comunità.
- ❖ ...

INDICATORI

- ❖ **Percentuale di aree verdi e spazi pubblici** per abitante.
- ❖ **Tasso di forestazione urbana** e di superfici ombreggiate
- ❖ **Livelli di qualità dell'aria** e riduzione delle emissioni di CO2.
- ❖ **Consumo energetico** degli edifici e percentuale di energia rinnovabile utilizzata.
- ❖ ...

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.3 – Obiettivi e indicatori 4



4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.4 – Strumenti disponibili

4

SONO NECESSARI

- ❖ **Nuovi sistemi e nuove tecniche**, in grado di integrare le informazioni disponibili, mettere a confronto i dati, fare risuonare i piani e programmi, nella «scatola territoriale», misurandone quindi efficienza ed efficacia, a partire dalla **capacità di gestione tecnica ed amministrativa** e di **attendibilità economica e finanziaria**, per poi estendersi alla misurazione degli effetti diffusi, secondo il concetto di «**outcome**»

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria
dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.5 – Strumenti disponibili e necessari 4

Disponibili

Efficienza ed efficacia
Tecnico amministrativa



PIAO

Disponibili

Sostenibilità economico
finanziaria dei piani



DGR
7729/2022

Necessari

Verifica degli effetti tecnico
territoriali sugli indicatori



ANALISI MULTI
CRITERI

Necessari

Grado di soddisfazione
pubblica



CITIZEN
SATISFACTION

4 - L'identificazione e la valorizzazione dell'interesse pubblico nella fase istruttoria dei piani/programmi attuativi dei pgt

4.6 – Prospettiva – Ipotesi di lavoro 4



Miglioramento e uniformazione dei **dati territoriali disponibili**

- risorse ambientali, consumo di suolo, invarianza idraulica, servizi, infrastrutture



Coinvolgimento dei cittadini nelle scelte e nelle valutazioni dei risultati,

- Ricorso alle soluzioni offerte dai sistemi digitali



Aumento delle **capacità e delle competenze tecniche nella PA e nelle professioni**

- Qualificazione professionale, aggiornamento, certificazione



Aumento del livello di **coordinamento orizzontale nel territorio sia di tipo pubblico e sia di tipo pubblico/privato/professionale**

- Attività di formazione e informazione, tavoli di confronto e concertazione

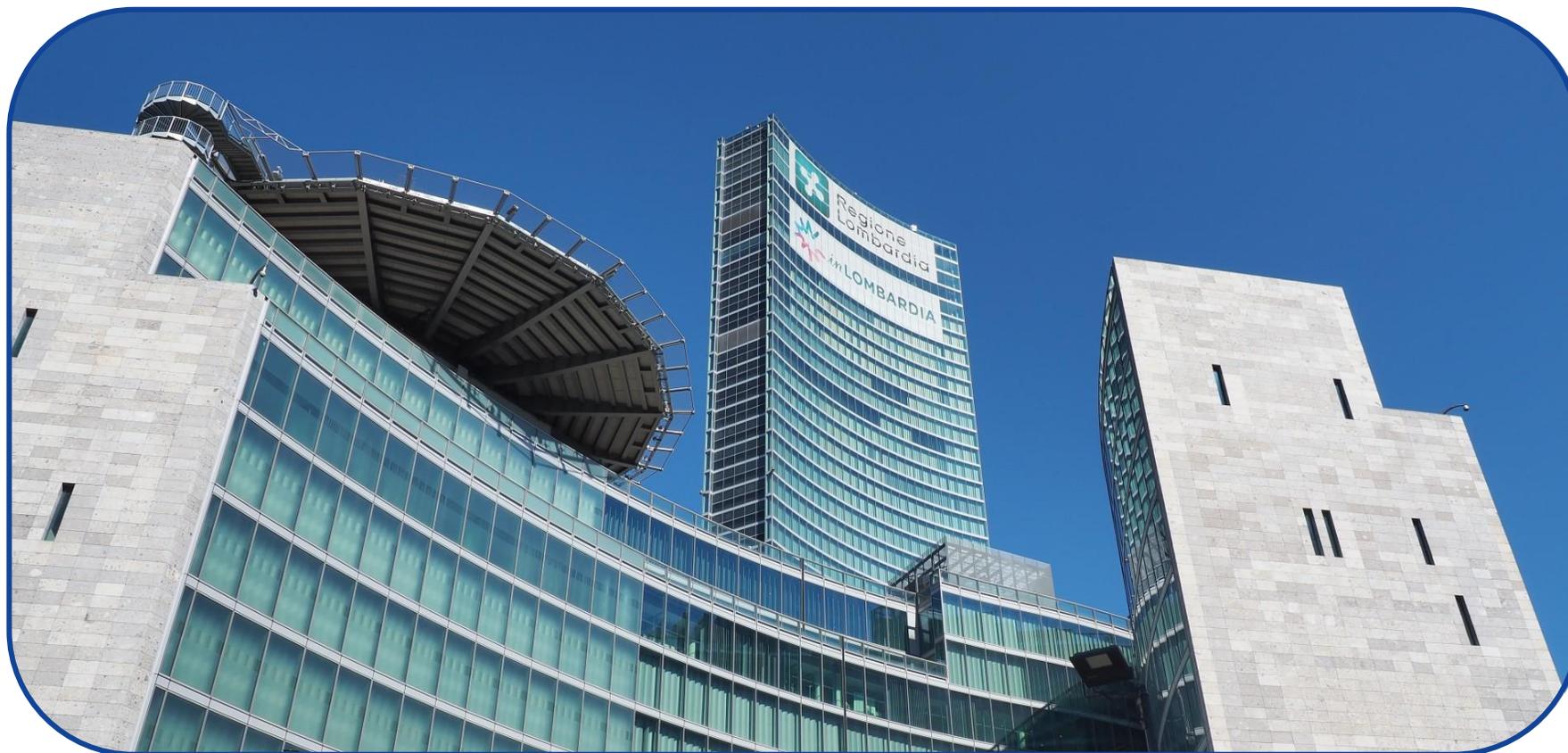
5 - Modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di
rigenerazione

STRUMENTI NORMATIVI A SUPPORTO DEI PIANI DI RIGENERAZIONE

Regione Lombardia



Arch. Mario Covelli
*DG Territorio e
Sistemi Verdi*





Regione
Lombardia

MODALITÀ E I REQUISITI PER L'ELABORAZIONE DELLA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE

Arch. Mario Covelli

Art. 43, COMMA 2 QUATER DELLA LR 12/2005
DGR N° XI / 7729 del 28/12/2022

Milano

23 ottobre 2024

IL SISTEMA CONTRIBUTIVO NELLA TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

Riduzione dei trasferimenti di risorse statali ha assegnato ai Comuni il compito di procurarsi risorse provenienti da fonti alternative per il finanziamento di infrastrutture e Servizi

Agli sviluppatori ed ai proprietari immobiliari è stato richiesto di contribuire alla realizzazione della cosiddetta “città pubblica” nell’ambito di operazioni di trasformazione urbana

IL SISTEMA CONTRIBUTIVO RIGUARDA I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel 2014 all'art. 16 del Dpr 380 del 2001 è stato aggiunto al Contributo di Costruzione il «Contributo Straordinario» sul maggior valore generato dai progetti approvati in variante urbanistica .

La Lombardia ha una propria disciplina dei cosiddetti standard urbanistici e oneri concessori .

Negli strumenti attuativi e interventi di trasformazione urbanistica sono a carico del soggetto attuatore l'esecuzione e l'adeguamento delle opere secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

La legge regionale 31 del 28 novembre 2014 introduce nel governo del territorio nuove disposizioni volte a limitare il consumo di suolo.

La legge regionale 18 del 26 novembre 2019 rende più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nelle trasformazioni di rigenerazione urbana in cui emergono elevati plusvalori fondiari reali, con prelievi tributari è possibile finanziare lo sviluppo e la qualificazione della “città pubblica”.

LE POSSIBILITÀ DI MODULARE IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE LE AREE PER ATTREZZATURE

DGR N° XI / 7729 del 28/12/2022

Nell'art. 43 della LR 12/2005, che disciplina il contributo di costruzione, la LR 18/2019 ha inserito il comma 2-quater che per gli ambiti della rigenerazione urbana soggetti a ristrutturazione urbanistica, è possibile rimodulare il contributo sulla base di una Relazione Economico Finanziaria (REF).

I PII con la stessa REF devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche in coerenza con quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

LE FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA INTRODOTTA DALLA LR 18/2019

stima del plusvalore generato dalle operazioni di sviluppo immobiliare

analisi della sostenibilità economico-finanziaria delle operazioni di investimento

verifica della necessità o meno di provvedere alla riduzione della contribuzione

verificare che i PII siano in grado di assicurare una adeguata dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche

COMPITI ASSEGNATI AI COMUNI DALLA LR 18/2019

graduale formazione di banche dati all'interno delle Amministrazioni sui valori dei fattori economici della trasformazione e rigenerazione urbana

l'aumento del grado di trasparenza ed oggettività con cui le Amministrazioni provvederanno ad assumere le decisioni urbanistiche e tributarie

interagire efficacemente con i soggetti privati in merito alla realizzabilità delle attrezzature pubbliche e collettive mediante forme di partenariato pubblico-privato

I PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA PROPOSTI DA REGIONE LOMBARDIA

- **MONO-PERIODALE**, basato sul criterio economico (o del margine)
- **PLURI-PERIODALE** basato sul criterio finanziario

LA SCELTA DEL MODELLO È DETTATA DAI TEMPI PREVISTI DELLA TRASFORMAZIONE

IL PROCEDIMENTO MONO-PERIODALE

Si basa sulla differenza tra il prezzo ottenibile dalla vendita del bene realizzabile e il totale dei costi da sostenere per realizzarlo

Il prezzo ottenibile dalla vendita viene stimato, come futuro “valore di mercato”

I costi di realizzazione del bene si possono dividere in due categorie.

- 1. Costi di costruzione (Hard costs e Soft costs)**
- 2. Costi finanziari (Oneri finanziari e Margine del Promotore)**

IL PROCEDIMENTO PLURI-PERIODALE

Considera la remunerazione del capitale investito utilizzando il valore finanziario del tempo e quantifica più correttamente e oggettivamente il margine del promotore dell'intervento.

Analogamente al procedimento mono-periodale è necessario stimare i valori di vendita e i costi di costruzione.

I costi finanziari invece includono sia il capitale di debito che il capitale proprio nel tasso di attualizzazione, che rappresenta una media ponderata della remunerazione attesa dai detentori dei capitali

IL TOOLKIT PER I COMUNI

Allo scopo di agevolare l'impiego di uno dei due procedimenti, Regione Lombardia ha messo a disposizione nel sito internet istituzionale uno strumento di calcolo elettronico preconfigurato "TOOLKIT".

Pensato per avere, quali principali utilizzatori, i Comuni, in ambito negoziale con le proposte dei soggetti privati.

Il toolkit non contiene indicazioni operative sul reperimento e sulle caratteristiche dei dati di natura urbanistica e finanziaria, i tool si occupano dei dati elementari di ricavo e di costo, specificando le fonti accreditate da cui essi possono essere estratti o la necessità di indagini dirette.

IL LIMITE DELLE VALUTAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE NELLE DECISIONI PUBBLICHE

la verifica della sostenibilità economico-finanziaria di un intervento privato rappresenta solo uno dei criteri necessari per valutare se le iniziative private

I modelli proposti non internalizzano infatti i costi ed i benefici di natura ambientale e sociale generati dall'intervento, la cui adeguata considerazione richiede il ricorso a metodologie valutative di natura multidimensionale.



Regione
Lombardia

Grazie.

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE

Comune di Pavia



Ing. Giovanni Biolzi
*Resp. Sett. 7 –
Urbanistica, Edilizia,
Patrimonio, Ambiente e
Verde Pubblico*



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

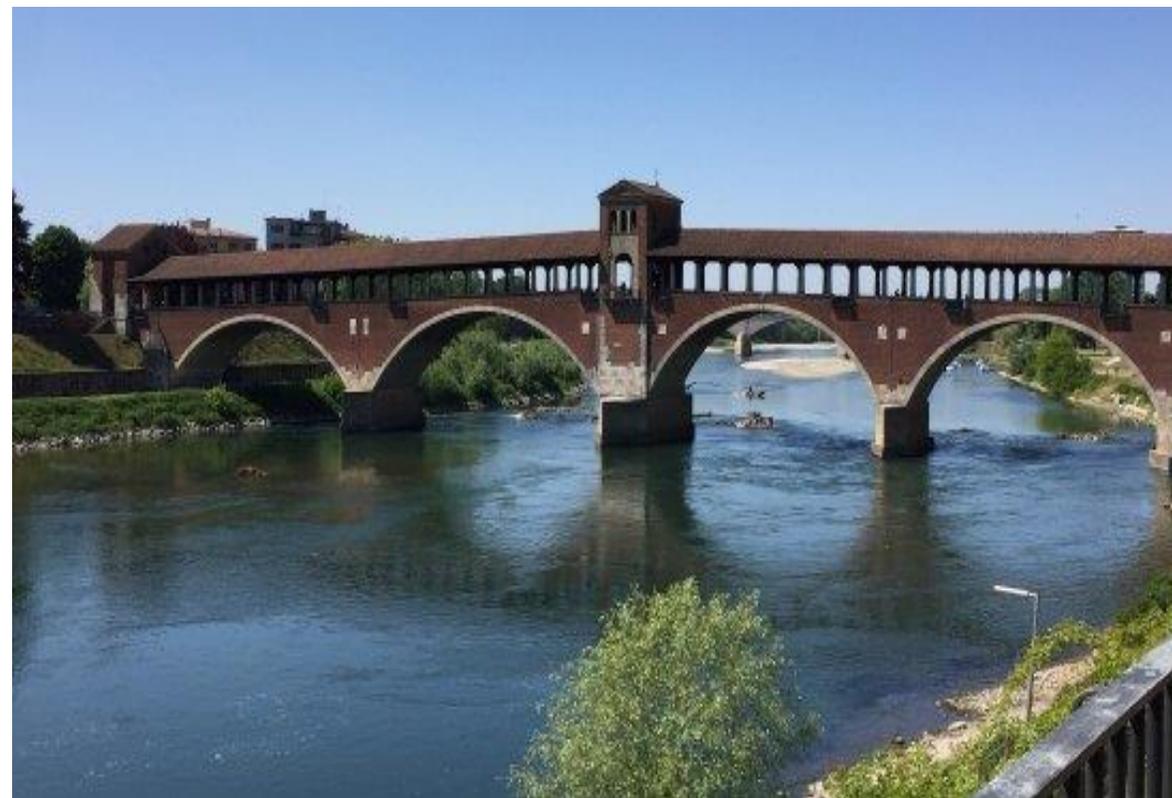
APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia

6



Comune di Pavia
Servizio Urbanistica

**Strategie per una
rigenerazione urbana sostenibile
economicamente e socialmente**



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

01. La rivoluzione culturale in campo urbanistico: dalla LR 51/75 alla LR 12/05

LEGGE REGIONALE 12 aprile 1999, n. 9
Disciplina dei programmi integrati di intervento

1 (Oggetto)

1. La presente legge disciplina i programmi integrati di intervento in attuazione dell'[articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179](#) (Norme per l'edilizia residenziale pubblica).

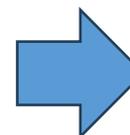
2 (Programmi integrati di intervento)

1. I comuni promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

3. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.



VALORIZZAZIONE/SOSTENIBILITA' ECONOMICA



**Diverso
modo di
pensare**

(DA UN'URBANISTICA QUANTITATIVA AD UNA URBANISTICA DI "SOSTENIBILITA'")

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

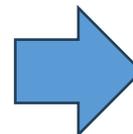
BUR19980114] D.g.r. 9 luglio 1999– n. 6/44161 Adempimenti previsti dall'art. 7, comma 3 della legge regionale 12 aprile 1999, n. 9 «Disciplina dei programmi integrati di intervento». Approvazione circolare esplicativa

6. Aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico

(Art. 6; art. 7, comma 4; art. 8, comma 5; art. 10, comma 2)

L'art. 6 regola la materia delle aree a standards rispetto al particolare strumento del Programma Integrato di Intervento. Elemento essenziale del disposto normativo è l'intento di valorizzare **l'attivazione di servizi concretamente fruibili dalla collettività in rapporto alle effettive esigenze ravvisabili sul territorio**, quale obiettivo prevalente e prioritario rispetto alla mera acquisizione, da parte dell'ente comunale, di aree libere rispondenti esclusivamente a parametri di tipo quantitativo: ciò, ferma restando l'osservanza dei limiti imposti per legge in materia di standards, nella misura minima attualmente prevista per i piani attuativi.

In tale ottica si inquadra soprattutto il comma quinto, che introduce **una nuova modalità di reperimento degli standards**, alternativa all'istituto ordinario della cessione gratuita al comune (o asservimento ad uso pubblico) di aree libere, **e consistente nella realizzazione ed eventualmente gestione diretta di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori, anche non istituzionalmente competenti**. Tale fattispecie può essere convenzionalmente definita con il termine di standard qualitativo, locuzione che, pur non presente nella legge, è utilizzabile per esclusive ragioni di brevità di esposizione.



**Diverso
modo di
pensare**

**VALORIZZAZIONE/SOSTENIBILITA' ECONOMICA (CI DEVO STARE DENTRO) E SOCIALE
(IL SERVIZIO GIUSTO PER IL MOMENTO STORICO E L'AREA GIUSTA)**

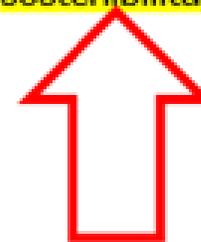
6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio

Art. 1. (Oggetto e criteri ispiratori)

1. La presente legge, in attuazione di quanto previsto dall'[articolo 117, terzo comma, della Costituzione](#) detta le norme di governo del territorio lombardo, definendo forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli enti locali, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia.
2. La presente legge si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, **sostenibilità**, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31
Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo
degradato
(B.U.R.L. n. 49 dell'1 dicembre 2014)

Art. 1. (Finalità generali)

1. La presente legge detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4-quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale).

.....

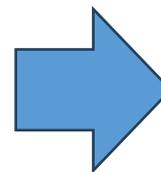
Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

.....

c) **consumo di suolo**: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

.....

3. In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al comma 2, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal piano dei servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.



**SOSTENIBILITA'
ECONOMICA PER
GIUSTIFICARE LE
AZIONI DI PIANO**

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

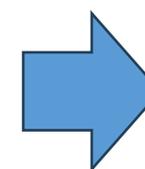
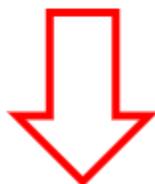
APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

02. La dgr 7729/2022

D.g.r. 28 dicembre 2022 - n. XI/7729 Modalità e requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quater della l.r. 12/2005

DALLA: SOSTENIBILITA' ECONOMICA (CI DEVO STARE DENTRO) E SOCIALE



**Estendibile
anche ai PA
«ordinari»**

**UN PRIMO MODELLO "UFFICIALE" DI COME
CALCOLARE LA SOSTENIBILITA' DEI PIANI**

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

03. Le esperienze già in atto

COMUNE DI MILANO

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'	
0. Dati urbanistici	
1. Costo dell'area	
2. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scampo oneri	
3. Opere di urbanizzazione aggiuntive non a scampo oneri	
4. Contributo commisurato al costo di costruzione	
5. Dotazioni territoriali	
5.1. Monetizzazione	
5.2. Realizzazione diretta di attrezzature e servizi	
6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	
7. Oneri compensativi ex D.G.R. 1193/2013 (per realizzazione di GSV)	
8. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	
9. Allacciamenti	
10. Costi di gestione delle opere a verde e del parcheggio pubblico	
11. Oneri finanziari	
12. Totale costi dell'intervento	
13. Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Piano Attuativo	
14. Ricavi previsti	
15. Conto economico - Raffronto e conclusioni	

0 - Dati urbanistici

Tabella A		
Funzioni private (s.l.p.)		
Qualifica da PGT		Mq.
Residenza		
Edilizia residenziale sociale		
Commercio		
Terziario		
Produttivo		
Servizi privati		
Altro (specificare)		
TOTALE		mq.
Dotazioni territoriali		
Tipologia		
Cessione aree		mq.
Asservimento aree		mq.
Realizzazione attrezzature (specificare)	Valore €	mq. equivalenti
Monetizzazione		Mq.
TOTALE		mq.

1 - Costo dell'area

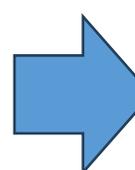
Specificare il criterio di determinazione del valore dell'area (ad es. valore riportato su atto di trasferimento di proprietà, valore di mercato con fonte di riferimento, perizia documentata).

2 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scampo oneri

Nelle tabelle B2 e B3 va riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 73/2007 in ragione della funzione e delle definizioni degli interventi come articolati nella tabella B1. Eventuali criteri di riduzione e relative modalità di applicazione saranno valutati, se pertinenti, nella fase esecutiva.

Calcolo analitico

Tabella B1		
Qualifica da PGT	Qualifica per calcolo oneri (ex DCC 73/07)	
Residenza	Residenza	mq.
Edilizia residenziale sociale	Edilizia convenzionata	mq.
Commerciale	Attività direzionale e commerciale	mq.
Terziario	Attività direzionale e commerciale	mq.
(Turistico-ricettivo)	Industria alberghiera	mq.
Produttivo	Industria e artigianato	mq.
Servizi privati per attività culturali, sanitarie e assistenziali	Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	mq.
Servizi privati per attività sportive	Attrezzature sportive	mq.



Valevole sia per PII che PA

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

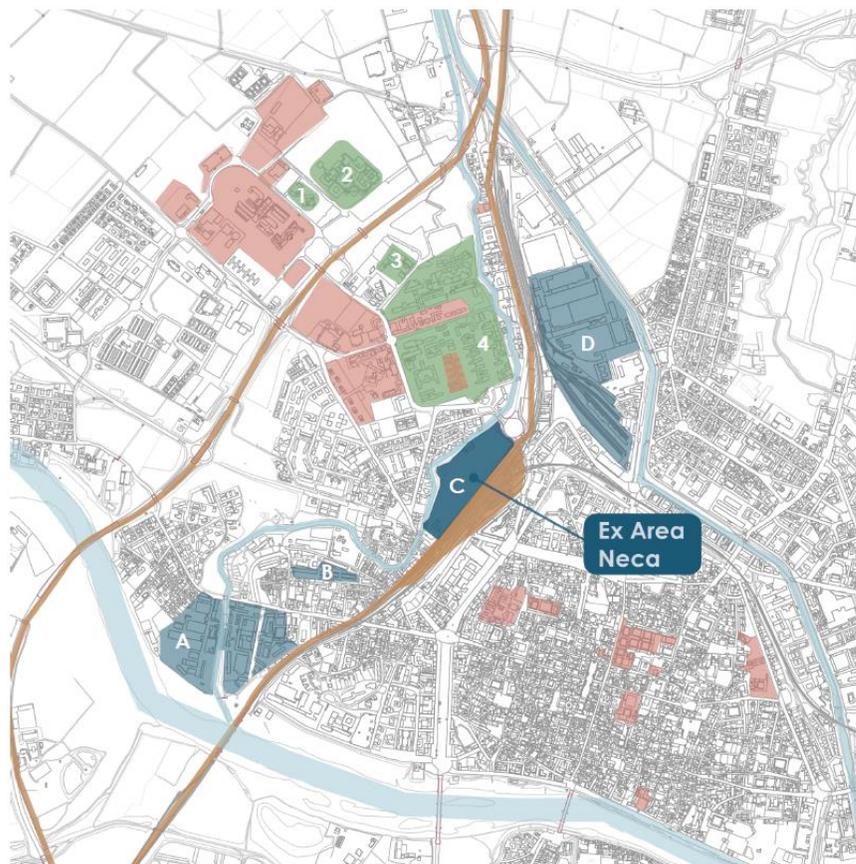
APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 1

Localizzazione urbana

- Aree universitarie
- Aree ospedaliere e sanitarie
 1. Fondazione Mondino
 2. Fondazione Maugeri
 3. CNAO
 4. Policlinico S.Matteo
- Aree dismesse oggetto di potenziali rigenerazioni urbane
 - A. Ex Arsenale
 - B. Deposito Genio Civile
 - C. Ex Area Neca
 - D. Ex Area Necchi



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 2



Figura 2. Foto storiche dell'area (fonte: "Recupero dell'area Neca, di I.S.A.N. S.r.l., Geoser e techno habitat)

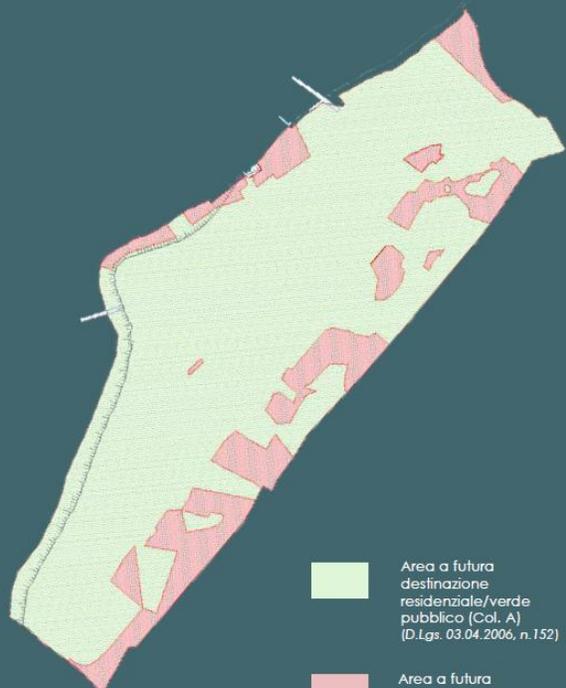
6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

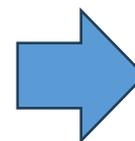
04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 3

Bonifica dell'area



Area a futura
destinazione
residenziale/verde
pubblico (Col. A)
(D.Lgs. 03.04.2006, n. 152)

Area a futura
destinazione
commerciale/industriale
(Col. B)
(D.Lgs. 03.04.2006, n. 152)



20 ANNI

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 4

CONTESTO E CONNESSIONI



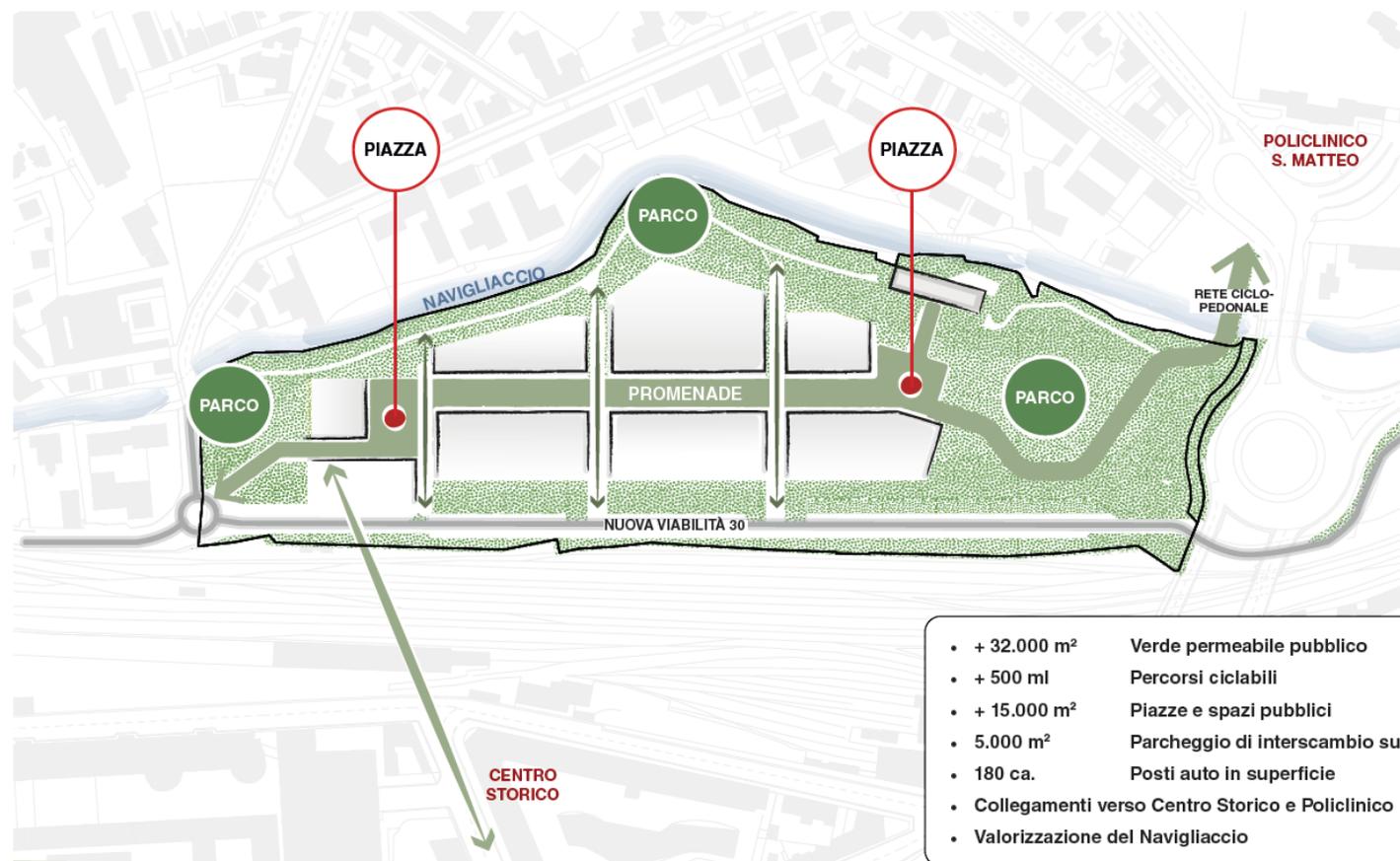
6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 5

IL MASTERPLAN



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 6



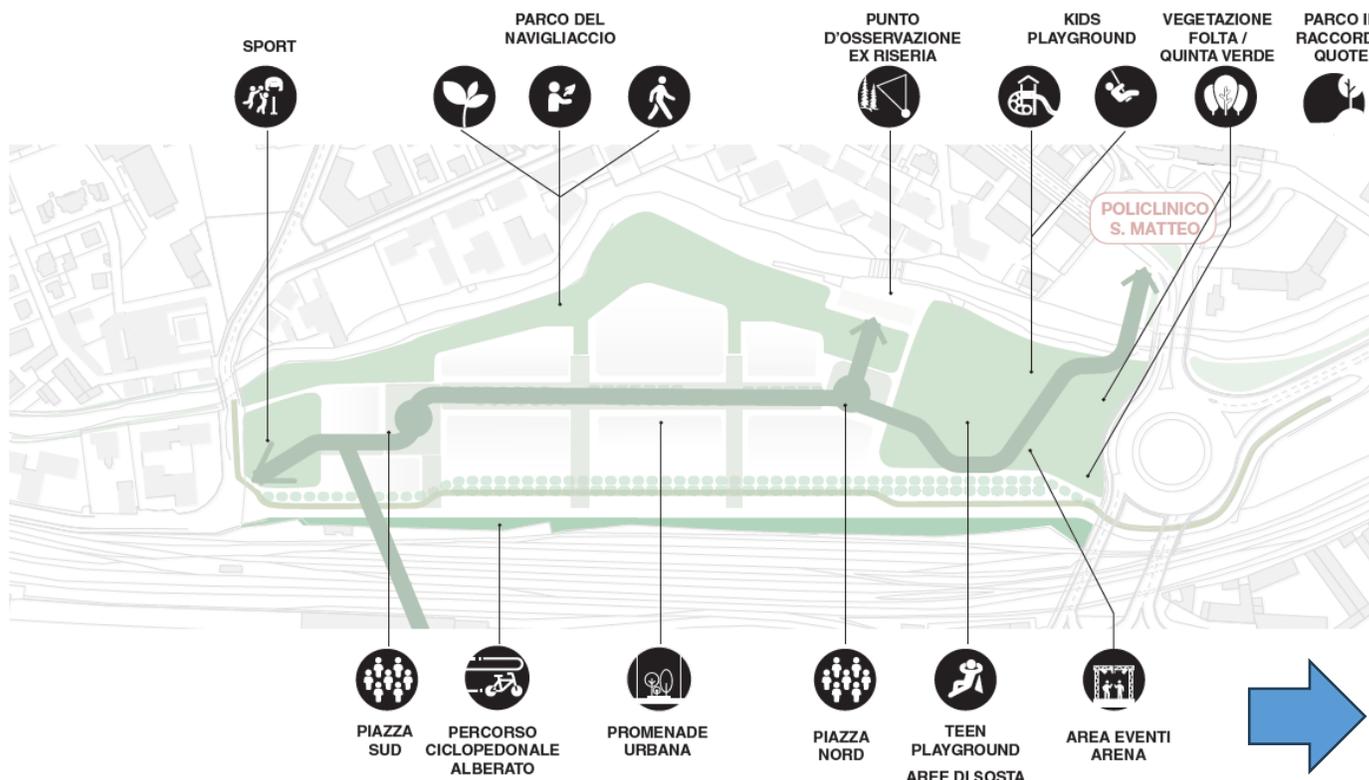
6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 7

LANDSCAPE
programma funzioanale



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 8 - **IL PLANIVOLUMETRICO FINALE**



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 9 – LE FUNZIONI

FUNZIONI:

-  Residenza Libera
-  Residenza Convenzionata per Studenti
-  Edificio misto: Commerciale al PT / Ricettivo
-  Edificio misto: Commerciale al PT / Residenziale
-  Edificio misto: Commerciale al PT / Terziario
-  Edificio misto: Terziario / Produttivo (Categoria C3) Convenzionati e/o regolamentati nell'uso
-  Edificio misto: Commerciale al PT / Terziario / Terziario Convenzionato e/o regolamentato nell'uso



6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

04. Un caso concreto: la rigenerazione dell'area ex NECA – 10

FASE PROGETTAZIONE PRELIMINARE <input checked="" type="checkbox"/> DEFINITIVA <input type="checkbox"/> ESECUTIVA <input type="checkbox"/> Relazione economica		MAB architettura Corso Sempione, 51 - 20145 Milano tel: +39 02/83999807 email: info@mabararchitettura.com Progetto paesaggistico e OOUU secondarie: MAB architettura Consulenza agronomica e botanica OOUU secondarie: Dott. Forestale Davide Lini Dott. Agronomo Simone Montani Responsabile rete idrica e drenaggi OOUU secondarie: Ing. Michelangelo Aliverti Responsabile rete elettrica OOUU secondarie: Ing. Angelo Baggini Responsabile mobilità e trasporti: MIC-HUB S.r.l. Via Pietro Custodi, 16 - 20136 Milano tel: +39 02/49530500 email: info@mic-hub.com	MAB architettura Engineering Consulting and Design MIC-HUB					
REV	DATA	OGGETTO						
00	22/03/2024	Protocollo proposta PII						
01	24/05/2024	Integrazioni CdS						
02	31/05/2024	Integrazioni CdS						
03	25/07/2024	Osservazioni PII						
SCALA DISEGNO	FORMATO	DATA						
-	A4	25/07/2024						
FONDO	COMM	LOTTO	EDIFICIO	FASE	DISCIPLINA	DOCUMENTO	N. PROG	REVISIONE
FPV	NEC	000	000	PP	GN	REC	01	03



- Scelta OOUU
- Analisi costi
- Equilibrio costi/ricavi
- Scomputo CCC ex art. 46 LR 12/05



Sostenibilità economica

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 118 del 07/03/2024 avente ad oggetto: **Istanza per la definizione dei principi e delle linee guida per la trasformazione dell'Area Ex Neca** in conformità alle previsioni del PGT vigente e senza porsi in contrasto con il PGT adottato. Ambito AS_01/T_05 del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio. Approvazione



2 anni

DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 147 del 21/03/2024 avente ad oggetto: **Trasformazione dell'Area Ex Neca** in conformità alle previsioni del PGT vigente e senza porsi in contrasto con il PGT adottato. Ambito AS_01/T_05 del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio. **Approvazione Masterplan**



La vecchia
proposta
iniziale di PII

DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 364 del 06/06/2024 avente ad oggetto: **Proposta di Programma Integrato di intervento** conforme al PGT vigente per la rigenerazione dell'area "AS1-Ex NECA". **Adozione** ai sensi dell'art. 14 e 92 della L.R. 11/03/2005, n. 12

DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 526 del 01/10/2024 avente ad oggetto: **Proposta di Programma Integrato di intervento** conforme al PGT vigente per la rigenerazione dell'area "AS1-Ex NECA". Controdeduzione alle osservazioni e **approvazione** ai sensi dell'art. 14 e 92 della L.R. 11/03/2005, n. 12.

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia

6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

05. SU COSA BASIAMO LA NOSTRA AZIONE? 4 PILASTRI

Gli anni di esperienza, la rivoluzione normativa e culturale nel modo di pensare la **PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO** ci hanno permesso di elaborare, discutere, formulare il **PII EX NECA** (ma anche gli altri PIANI che sono in corso di istruttoria) fondandolo sui seguenti **4 PILASTRI** :

- **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
- **SOSTENIBILITA' ECONOMICA**
- **SOSTENIBILITA' SOCIALE/SERVIZI PER LA COLLETTIVITA'**
- **CREARE VALORE «COLLETTIVO»**

NEGOZIAZIONE

*Una volta ho detto in una lezione all'Università che si è passati dall'Urbanistica del Retino all'Urbanistica del Progetto: «**Dal Piano al Programma**»!*

6 - L'applicazione concreta che crea valore pubblico

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE-Comune di Pavia 6

Strategie per una rigenerazione urbana **sostenibile** economicamente e socialmente

GRAZIE

Giovanni Biolzi

Dirigente del Settore 7 – Urbanistica e Ambiente
Comune di Pavia



Comune di
PAVIA

7 - Conclusioni

7.1 - Conclusioni

CONSIDERAZIONI FINALI

1. Fornire una guida per integrare la verifica la fattibilità delle politiche di sostenibilità ambientale ed economico-sociali, anche e soprattutto in fase ex ante ossia in fase di pianificazione urbanistica e non solo nella fase attuativa dei progetti



2. Facilitare la realizzazione di **VALORE PUBBLICO** attraverso politiche di innovazione, inclusione sociale, crescita economica e tutela ambientale, che richiamino il rispetto di tali requisiti per tutto il ciclo di vita degli interventi, così come contenuto nel **NUOVO CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI - D.LGS 36/2023**

8 - DOMANDE



... la parola ai Comuni

Task Force Edilizia e Urbanistica - SUE

Project Manager Arch. Anna Gagliardi

Bellanca Alessandra - Giurista

Borreani Federica - Architetto

Cirillo Michele - Architetto

Crucianelli Rachele - Geometra

Cuneo Rossana - Architetto

D'Urso Floriana - Giurista

**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE**

Fedeli Anna Paola - Architetto

Ferruccio Donato - Geometra

Iacovitti Raffaella - Geometra

Marraffa Dora - Geometra

Pergolizzi Laura - Avvocato

Peritore Romina - Architetto

Porpiglia Domenica - Architetto

Registrati anche tu sul portale www.passlombardia.it per richiedere supporto tecnico - giuridico

