



PNRR



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

Task Force Edilizia e Urbanistica WEBINAR

***«Dall'urbanistica prescrittiva alla
pianificazione consensuale:
LA CONVENZIONE URBANISTICA»***

13 novembre 2024

PROGRAMMA DEL WEBINAR

Saluti e introduzione

1

Arch. Stefano Buratti

Dirigente dell'Unità Organizzativa Urbanistica e VAS



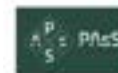
Arch. Maurizio Cabras

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

I concetti chiave

1

1.1 – Censire, elaborare, sensibilizzare, abbattere

Arch. Anna Gagliardi

PROGRAMMA DEL WEBINAR

I concetti chiave **1**

L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati **2**

2.1 - Dall'urbanistica tradizionale al governo del territorio, quale materie di legislazione concorrente Stato - Regioni **Avv. Floriana D'Urso**

2.2 - Gli accordi nell'ambito della pianificazione. la c.d. "urbanistica contrattata" **Avv. Floriana D'Urso**

2.3 - I contenuti di una buona convenzione **Avv. Floriana D'Urso**

PROGRAMMA DEL WEBINAR

I concetti chiave **1**

L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati **2**

**l'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per
La valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane** **3**

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali **Arch. Michele Cirillo**

PROGRAMMA DEL WEBINAR

I concetti chiave 1

L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati 2

**l'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per
La valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane 3**

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE – Comune di Rho 4

Conclusioni 5

5.1 – Considerazioni Finali Arch. Anna Gagliardi

1 – I concetti chiave

1.1 – Censire, elaborare, sensibilizzare, abbattere



CENSIRE



ELABORARE



ABBATTERE



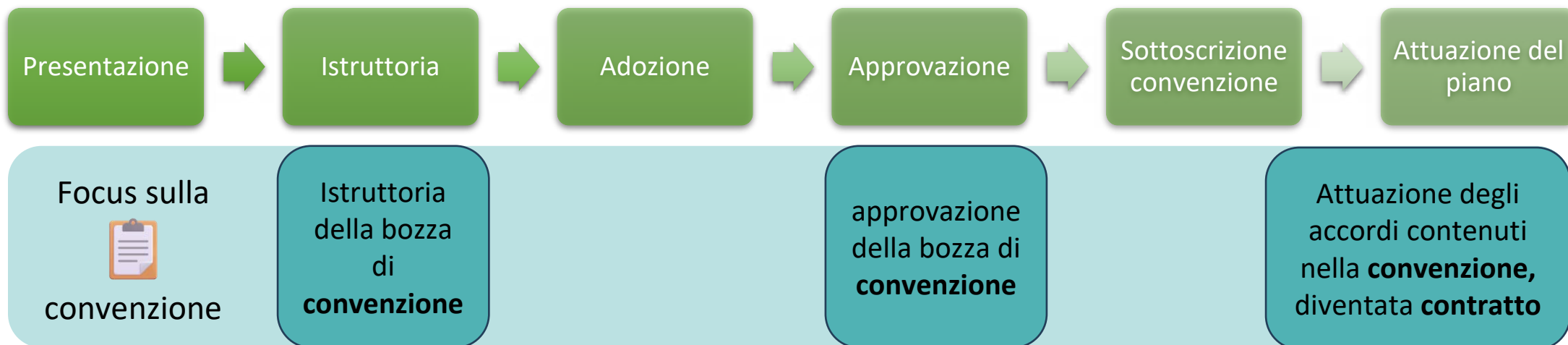
SENSIBILIZZARE

1 – I concetti chiave

1.1 – Censire, elaborare, sensibilizzare, abbattere



Iter del Piano Attuativo



Criticità riscontrate

- Necessità di **competenza giuridico-procedurale** nella fase pre-negoziale di processi pianificatori
- Visione imminente e non a lunga scadenza della gestione (la convenzione vale 10 anni)
- Il privato di solito si avvantaggia di team di professionisti specialistici, la p.a. no crea sproporzione a favore del privato
- coordinamento tra chi si occupa di pianificazione e chi si occupa di opere pubbliche

CENSIRE

1 – I concetti chiave

1.1 – Censire, elaborare, sensibilizzare, abbattere



ELABORARE

L'importanza dello Schema di Convenzione Urbanistica Tipo

**Schema di Convenzione
Urbanistica Tipo**
come strumento di indirizzo
generale per uniformare l'azione
amministrativa degli Enti Locali

GARANZIA

del rispetto dei **principi**
di semplificazione e di
“buona
amministrazione”, quale
modus operandi delle
amministrazioni
promotrici/destinatarie
degli interventi urbanisti
di attuazione dei Piani di
Governo del Territorio

della **corretta**
**ottemperanza al Piano
dei Servizi** di cui ne è
strumento di attuazione
e delle prescrizioni
normative di settore, sia
nazionale che regionale.

1 – I concetti chiave

1.1 – Censire, elaborare, sensibilizzare, abbattere



ABBATTERE

OBIETTIVI CONCRETI CHE SI POSSONO RAGGIUNGERE



**Velocizzazione dei tempi
di approvazione di piani
attuativi**

Guida nelle attività
istruttoria e nel **percorso**
volto all'approvazione
degli strumenti attuativi
dei PGT



Riduzione dei contenziosi

uno schema di
convenzione integrato e
multi disciplinare
permette la
riduzione di
incompletezze e zone
grigie e dunque potenziali
contenziosi futuri



**Percorso chiaro e
trasparente dell'azione
amministrativa**

Un valido ausilio per
risolvere eventuali criticità
tra operatore ed ente e
crea un percorso chiaro e
condiviso con l'intento di
concludere i procedimenti
in tempi certi

1 – I concetti chiave

1.1 – Censire, elaborare, sensibilizzare, abbattere



SENSIBILIZZARE



*Nel passato le convenzioni
erano strumento per generare
crescita, oggi per rigenerazione
al meglio il territorio esistente*



Le convenzioni urbanistiche
sono contratti/accordi **giuridici
applicati a procedimenti
tecnici**, per convogliare risorse
private ai fini di creare interesse
pubblico nelle **operazioni di
trasformazione territoriale**:

il Comune, attraverso la
programmazione negoziata e
il correlato **strumento
convenzionale**, può
rimodulare in aumento o in
riduzione il contributo di
costruzione sulla base di una
**valutazione del valore
economico e sociale delle
trasformazioni urbanistiche
e degli investimenti ad esse
collegati.**

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.1 - Dall'urbanistica tradizionale al governo del territorio, quale materie di legislazione concorrente Stato - Regioni

Art. 42 della Costituzione

*«...La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla **legge**, che ne **determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale** e di renderla accessibile a tutti.*

*La proprietà privata **può essere**, nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata **per motivi di interesse generale...**»*

Origine della Costituzione

Urbanistica in senso stretto

regolamentazione dell'incremento edilizio e dell'assetto delle città - definito dai Piani urbanistici di iniziativa pubblica

Attuazione ordinamento regionale - anni '70, Urbanistico in senso lato

«governo del territorio» finalità più ampie integrata con usi e risorse al fine di **preservare il territorio da iniziative economiche incompatibili con gli obiettivi della tutela e conservazione funzione sociale della proprietà**

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.1 - Dall'urbanistica tradizionale al governo del territorio, quale materie di legislazione concorrente Stato - Regioni

Legge costituzionale n. 3/2001 di modifica del Titolo V della Costituzione

Art. 117 della Costituzione

*“...spetta alle Regioni la potestà
legislativa, salvo che per la
determinazione dei principi
fondamentali, riservata alla
legislazione dello Stato”*

Lo Stato

misure “minime” ed inderogabili, per il governo del territorio che **concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale ed europeo di sviluppo e tutela del territorio.**

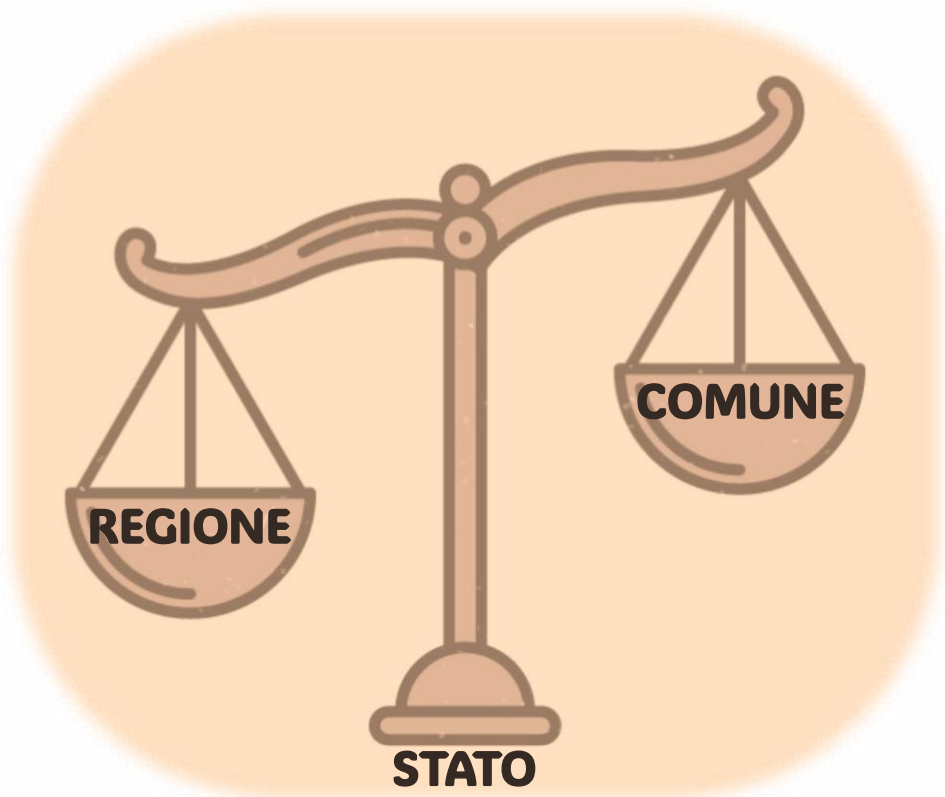
Le Regioni

legiferano nel rispetto di detti indirizzi statali - in **considerazione degli interessi pubblici territoriali e degli obiettivi primari che intendono conseguire** estendendo o meno di determinati interessi tutelati dalle norme statali quali: **la tutela ambientale, il risparmio energetico, l'invarianza idraulica ecc...**

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.1 - Dall'urbanistica tradizionale al governo del territorio, quale materie di legislazione concorrente Stato - Regioni

LA DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI



LIVELLO STATALE

Artt. 13 e seguenti della Legge 1150/42

LIVELLO REGIONALE

art. 14 della L.R. 12/2005

I Piani attuativi strumenti di pianificazione
che discendono dalle previsioni e dall'attuazione
sia del Documento di piano sia del Piano delle Regole.

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.1 - Dall'urbanistica tradizionale al governo del territorio, quale materie di legislazione concorrente Stato - Regioni

LA DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI



- 1. Piani Attuativi in Variante al Documento di Piano norma - la norma** richiama la procedura per approvazione PGT da parte del COMUNE
- 2. Piani Attuativi conformi al Documento di Piano adottati e approvati dalla Giunta Comunale**

(L.R. n. 14/2016 e n. 18/2019 di modifica ed integrazioni della L.R. n. 12/2005) :

potestà pianificatoria (*ex art 42 TUEL*) in capo al Consiglio Comunale esercitata già in fase di approvazione del PGT.

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.1 - Dall'urbanistica tradizionale al governo del territorio, quale materie di legislazione concorrente Stato - Regioni

DOCUMENTO DI PIANO

Validità: 5 anni

**NO EFFETTI DIRETTI SUL REGIME
GIURIDICO DEL SUOLO**

*(obiettivi quantitativi di sviluppo –
ambiti di trasformazione – indici di
massima e vocazioni funzionali –
ambiti di rigenerazione)*

PIANO DELLE REGOLE

non ha termini di validità

**CARATTERE VINCOLANTE EFFETTI
DIRETTI SUL REGIME GIURIDICO
DEL SUOLO**

Tessuto urbano consolidato - già
trasformato/edificato *(tutele-
premialità carta consumo di suolo)*

PIANO DEI SERVIZI

non ha termini di validità

sempre modificabile no variante –
autorizzata dal consiglio
previsioni **CARATTERE** prescrittivo
e **VINCOLANTE**

**Dotazione di aree e attrezzature
pubbliche - ERP-** in relazione alla
popolazione residente e quella da
insediare

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.2 - Gli accordi nell'ambito della pianificazione. la c.d. "urbanistica contrattata"



atti di pianificazione c.d.
di "secondo livello"
definiscono nel dettaglio le previsioni del
Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e ne
specificano i parametri urbanistici ed edilizi

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.2 - Gli accordi nell'ambito della pianificazione. la c.d. "urbanistica contrattata"



L.R. n. 19/2019

Programma integrato di intervento (P.I.I.)

- Per la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio (articolo 87, comma 1 della L.R. n. 12/2005)
- attuativo degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, di cui alla L.R. n. 18/2019

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.2 - Gli accordi nell'ambito della pianificazione. la c.d. "urbanistica contrattata"



atti di pianificazione c.d.
di "terzo livello"

consenso/accordo con il privato nella
specificazione degli elementi tipologici e
quali-quantitativi, lasciati indeterminati dallo
strumento di pianificazione generale

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.2 - Gli accordi nell'ambito della pianificazione. la c.d. "urbanistica contrattata"

LA CONVENZIONE URBANISTICA – FONTI E NATURA GIURIDICA



Art. 28 l. 1150/1942
originaria formulazione



Lotti soggetti a convenzione previa approvazione del Piano Particolareggiato



L. 6 agosto 1967 N. 765
«LEGGE PONTE»



La lottizzazione acquisisce **natura autonoma di piano particolareggiato di attuazione** – (cedere le aree realizzare le opere di urbanizzazione della singola lottizzazione e **esecuzione delle opere correlate all'intervento approvato**)



L. regionale Lombardia
12/05 - art. 46



La convenzione disciplina le modalità attuative - gli obblighi di cedere le aree e realizzare le opere necessarie ad urbanizzare le aree comprese nel piano attuativo

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.2 - Gli accordi nell'ambito della pianificazione. la c.d. "urbanistica contrattata"

LA CONVENZIONE URBANISTICA – FONTI E NATURA GIURIDICA



LA CONVENZIONE URBANISTICA – QUALE **ACCORDO SOSTITUTIVO** DI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI, DI CUI ALL' ART. 11 DELLA **LEGGE N. 241/1990** con oggetto pubblico

prevalgono l'aspetto e la finalità giuspubblicistici, giacché l'Amministrazione persegue determinate finalità istituzionali di **pianificazione terroitoriale**



modulo negoziale: privato e P.A. definiscono un programma di attività di attuazione **urbanistica** utilizzando strumenti contrattuali in luogo dei poteri autoritativi

si applicano i principi civilistici in materia di obbligazioni e contratti, per aspetti non incompatibili con la generale disciplina pubblicistica

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione



2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

PREMESSE

indicazione dell'iter procedimentale determinante la approvazione del piano attuativo



PROPOSTA DI
PIANO/PROGRAMMA
URBANISTICO ATTUATIVO



*a corredo della
proposta di piano*

**SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA – O ATTO DI
IMPEGNO/D'OBBLIGO DEL
SOGGETTO PROPONENTE**



ITER ISTRUTTORIO
ed EVENTUALI
INTEGRAZIONI



EVENTUALE PROCEDURA VAS : i PAC
**generalmente non sono soggetti a
procedura Vas** - già effettuata a monte

**PFTE OPERE DI
URBANIZZAZIONE**

**PROGETTO
OPERE DI
BONIFICHE**

SERVIZI
*(Piano
dei Servizi)*

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione



2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

SOGGETTI



A I soggetti sottoscrittori



B Il RUP



C L'organo di collaudo

1
SOGGETTI

2

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

A I soggetti sottoscrittori



I SOGGETTI SOTTOSCRITTORI

ENTE LOCALE

Dirigente
(art. 107 del
T.U.E.L
267/2000)

SOGGETTO PROPONENTE

**PERSONA
FISICA**
*proprietaria
dell'area di
Intervento*

**PERSONA
GIURIDICA o
IMPRESA**
*eventualmente
Soggetto Attuatore*

**CONSORZIO DI
PROPRIETARI
DELLE AREE**

**1
SOGGETTI**

2

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

A I soggetti sottoscrittori

**PERSONA
GIURIDICA o
IMPRESA**
eventualmente
Soggetto Attuatore



SOGGETTO ATTUATORE

sviluppatore degli interventi ASSUNTI A SCOMPUTO

STAZIONE APPALTANTE

SOGGETTO" TECNICAMENTE E GIURIDICAMENTE IDONEO - (art 13 comma 7 del D.Lgs 36/2023)

Mandato speciale di rappresentanza IRREVOCABILE ART. 1723 C.C. NELL'INTERESSE anche del mandatario, revocabile solo per giusta causa - il procuratore può essere sostituito pervio consenso dell'Amministrazione - SUBENTRO DEL SOGGETTO ATTUATORE

SOGGETTO ATTUATORE UNICO nominato da più proprietari di unico ambito di intervento

**SOGGETTO ATTUATORE DEL LOTTO
FUNZIONALE**

in caso di suddivisione dell'intervento in LOTTI FUNZIONALI

**1
SOGGETTI**

2

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

B

IL RUP



**IL
RESPONSABILE
UNICO DI
PROGETTO**

(ex art 15 D. lgs
36/2023)

**1
SOGGETTI**

IL NUOVO CODICE

valorizza **l'autonomia e facoltà decisionale del RUP** - anche ridefinendo il perimetro della colpa grave nelle sole ipotesi indicate all'art. 2 del testo (*palese violazione di nome di Diritto*) –
PRINCIPIO DELLA FIDUCA E DEL RISULTATO



2

3

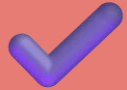
4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

C L'organo di collaudo



ORGANO DI COLLAUDO

(art. 116 del Codice dei
Contratti Pubblici)

COMPOSIZIONE SINGOLA O COLLEGIALE

nominato dal Soggetto Attuatore con onere a proprio carico e **comunicati** al Comune **entro 30 g. dalla nomina**.

Opere valore superiore alla soglia art. 14 del codice

obbligatoria la composizione collegiale

Presidente scelto dall'elenco/albo dei collaudatori dell'Amministrazione Comunale ove esistente nel rispetto, di massima, del criterio di rotazione

1
SOGGETTI

2

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

OGGETTO



A

Ambito



B

Modifiche



C

Obblighi

2

OGGETTO

1

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

A

Ambito



AMBITO URBANISTICO DI INTERVENTO

Destinazione funzionale del piano/programma

- Superficie complessiva territoriale del perimetro di intervento
- Tipologia degli Interventi e dimensionamento
- Eventuale suddivisione in lotti funzionali (*ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.*).

2

OGGETTO

1

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

B

Modifiche



**MODIFICHE/
VARIANTI AL
PIANO/
PROGRAMMA
URBANISTICO
in fase di
esecuzione DI
INIZIATIVA
PRIVATA**

1 - MODIFICHE DI CARATTERE NON SOSTANZIALE - *ex art 14 comma 12 della LR 12/2005* - PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE - **modificazioni planivolumetriche, che:**

- non alterino le caratteristiche tipologiche dello strumento attuativo;
- non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
- non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2 - VARIANTI AL PIANO/PROGRAMMA ATTUATIVO

- **stessa procedura di adozione del Piano** - tenendo conto di quanto realizzato

3 - VARIANTI AL PIANO/PROGRAMMA ATTUATIVO CHE INTRODUCE VARIANTE ANCHE AL PGT: adozione da parte del Consiglio Comunale - si applica quanto previsto all'art.13 in tema di approvazione del PGT

2

OGGETTO

1

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

C

Obblighi



OBBLIGHI DEL SOGGETTO PRIVATO SOTTOSCRITTORE

- a) Realizzare **opere di urbanizzazione primaria** e, qualora il loro costo sia inferiore al contributo dovuto, a corrisponderne la differenza;
- b) Corrispondere gli oneri concessori o realizzare le **opere di urbanizzazione secondaria** e le **opere di connessione esterna**;
- c) Corrispondere il **contributo straordinario di urbanizzazione, se dovuto dal Piano Attuativo** (in caso di variante al PGT)
- d) Realizzare **standard di qualità aggiuntivi** - opere aggiuntive eventualmente convenute e indicate nel Piano Attuativo
- e) **Acquisizione di immobili aventi destinazione pubblica**, non ancora nelle disponibilità del Soggetto Attuatore, comprese le aree per le connessioni esterne;
- f) **Cedere a titolo gratuito gli immobili destinati ad opere di urbanizzazione**;
- g) **Cedere, a titolo gratuito, gli immobili corrispondenti alle previsioni edificatorie riservate all'Amministrazione Comunale**, se espressamente stabilito dal piano attuativo;
- h) Eventuale costituzione - **servitù perpetua di uso pubblico**;
- i) **Indennizzo per il mancato reperimento delle aree destinate agli standard urbanistici**, nei casi previsti e consentiti conformemente alle prescrizioni del PIANO DEI SERVIZI

2

OGGETTO

1

3

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

MODALITÀ E TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Con
approvazione
dello schema di
Convenzione si
**decide il termine
per la relativa
sottoscrizione**

**ATTO PUBBLICO
INFORMATICO**
(art 18 comma 1
del Decreto
Legislativo 31
marzo 2023, n.36
e del CAD D.lgs
82/2005)

DIFFIDA DEL SINDACO IN CASO DI MANCATA SOTTOSCRIZIONE

(art.93 c.4 della LR 12/2005- Programmi Integrati di
Intervento)

Decorso 1 anno dalla definitiva approvazione -
il **Sindaco diffida i soggetti** a sottoscrivere entro il
termine non superiore a 90g
**decorso il termine dichiara l'intervenuta DECADENZA
DEL PROGRAMMA MEDESIMO AD OGNI EFFETTO**

3

**DURATA DELLA
CONVENZIONE**

1

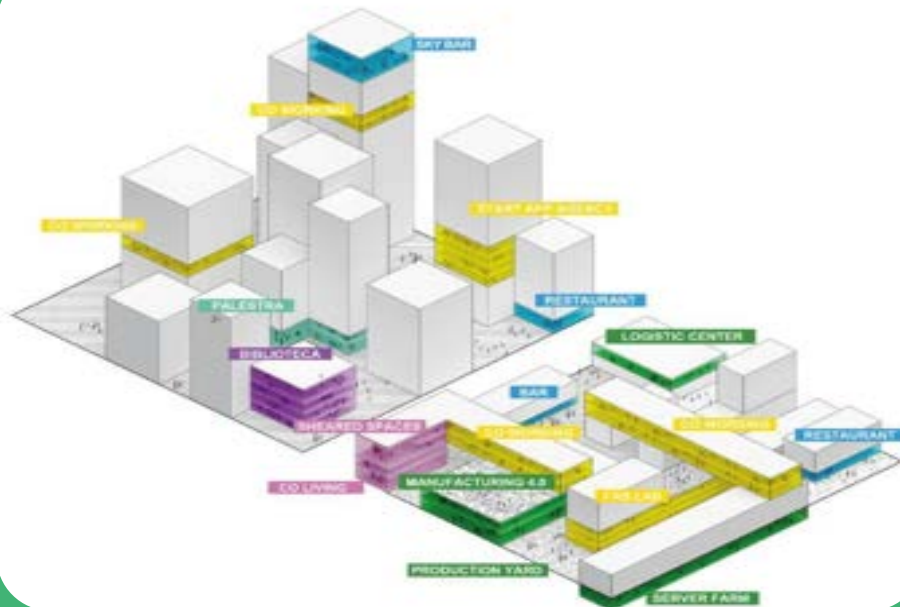
2

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione



TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI CONTEMPLATI DAL PIANO ATTUATIVO

La Convenzione stabilisce i tempi di realizzazione, comunque **non superiori a d 10 anni** - L.R. 12/05 all'art. 46 comma 1,

Il termine di efficacia **di 10 anni** previsto per i piani attuativi convenzionati deve intendersi riferito **all'esecuzione delle previste OPERE DI URBANIZZAZIONE**

INTERVENTI PRIVATI - salvo specifico cronoprogramma realizzativo degli interventi-termini dei relativi titoli edilizi, fermo restando che i titoli edilizi andranno richiesti e ottenuti entro il termine decennale.

3

**DURATA DELLA
CONVENZIONE**

1

2

4

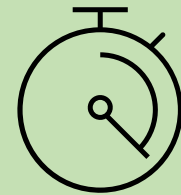
5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

QUANDO INIZIA A DECORRERE IL TERMINE DI EFFICACIA DELLA CONVENZIONE?

Due Posizioni divergenti:
Sottoscrizione della convenzione o approvazione del Piano?



Più recente giurisprudenza del Consiglio di Stato:
Il procedimento si perfeziona con la efficacia della convenzione,
il termine di 10 anni iniziale decorre dal momento della sottoscrizione (Sent., 4 ottobre 2021, n. 829 -)

e NON DALLA DATA di approvazione del Piano stesso (*come per i PP pubblici - art. 16, co 5, della Legge n.1150/1942 in cui la durata dell'efficaci è indicato nella delibera*)

3

**DURATA DELLA
CONVENZIONE**

1

2

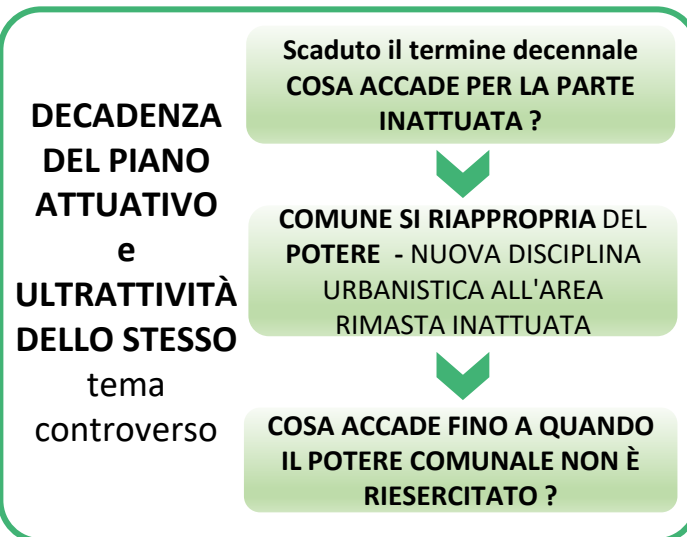
4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

DURATA DELLA CONVENZIONE E DEL PIANO



GIURISPRUDENZA PREVALNETE AMMETTE ULTRATTIVITÀ DEL PIANO

(Consiglio di Stato, 15/05/2018, n. 3002;
Consiglio di Stato 26/08/2014, n. 4278),

sopravvivono destinazione di zona,
destinazione ad uso pubblico e degli immobili
privati, gli allineamenti, le prescrizioni di
ordine generale e tutto quanto attiene
all'armonico assetto del territorio -
trattandosi di **misure che devono rimanere
inalterate fino alla nuova pianificazione**
**QUINDI FINO ALL'APPROVAZIONE DL NUOVO
DOUMENTO DI PIANO del PGT**

non è esclusa la possibilità di
richiedere titoli edilizi nel
rispetto di allineamenti e
prescrizioni di zona stabiliti dal
piano stesso

(TAR Lombardia, Brescia, sez. I,
07/12/2018, n.1171).



3

**DURATA DELLA
CONVENZIONE**

1

2

4

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO ESECUZIONE E COLLAUDO

OPERE DI URBANIZZAZIONE SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI

DIVIETO DI SCOMPUTO

Art 45 comma 2 LR
12/2005:

NON SONO SCOMPUTABILI
LE OPERE espressamente
riservate, nel programma
triennale delle opere
pubbliche, ALLA
REALIZZAZIONE DIRETTA DA
PARTE DEL COMUNE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

INDISPENSABILI PER LA FUNZIONALITÀ tecnica DELL'INTERVENTO EDILIZIO
fogne, strade, rete idrica, illuminazione gas...

- al servizio esclusivo del lotto di intervento (**opere strettamente funzionali**)
 - o del quadrante territoriale di riferimento per miglioramento della rete- non derivanti dal nuovo carico urbanistico (**opere non strettamente funzionali**)
- art. 16, comma 7, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380*



URBANIZZAZIONE SECONDARIA

DETTE ANCHE «SOCIALI», migliore vivibilità dell'ambito territoriale più vasto di quello oggetto dell'intervento

Asili, scuole, mercati, chiese e impianti sportivi, aree verdi, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie - Impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, bonifica di aree inquinate.

art 16, comma 8, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

4

OPERE PUBBLICHE,
ESECUZIONE E
COLLAUDO

1

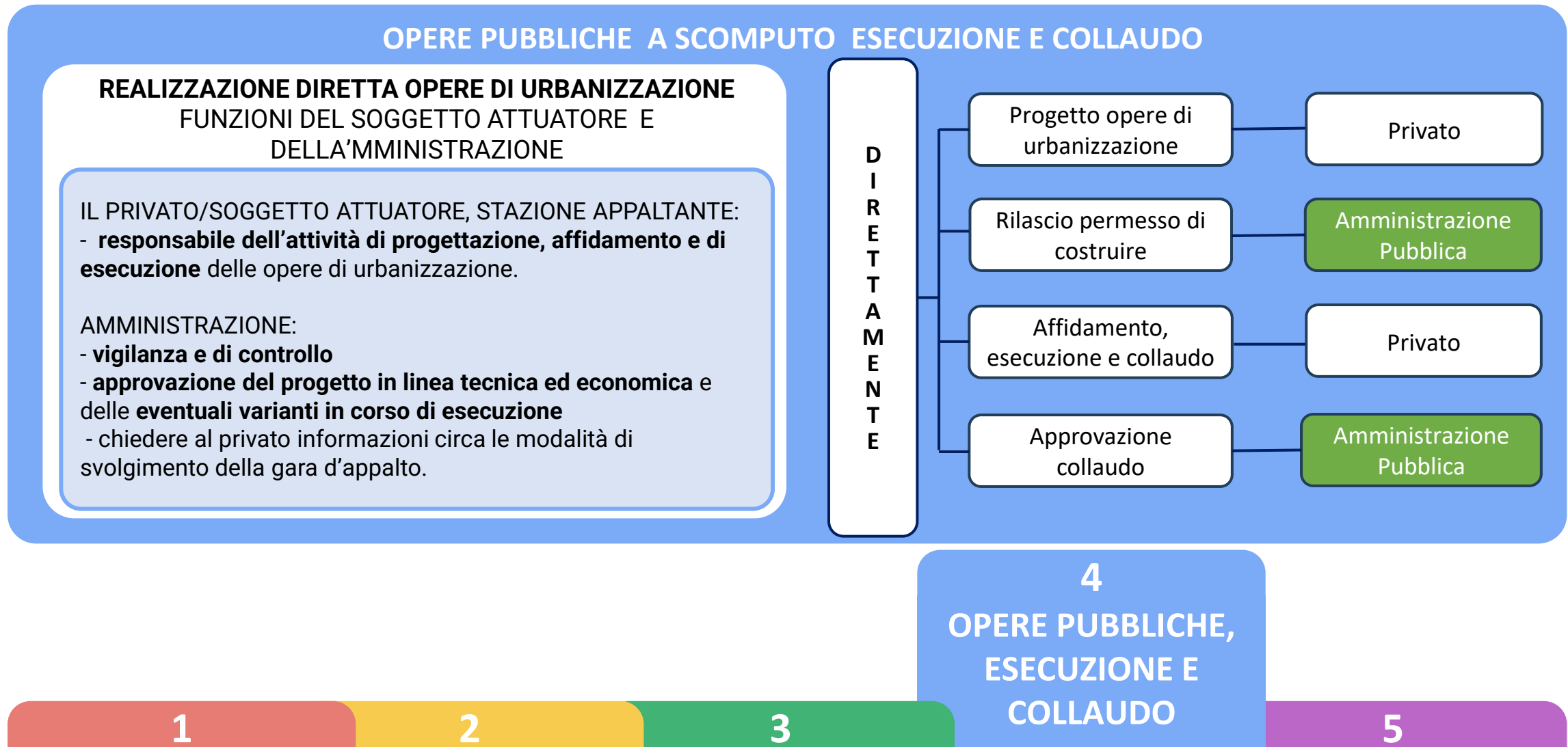
2

3

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione



2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO ESECUZIONE E COLLAUDO

allegato I.12 Codice di Contratti

**modalità di
affidamento** delle
opere di
urbanizzazione a
scomputo del
contributo di
costruzione

non trovano applicazione i seguenti
articoli del codice:

- 37 (Programmazione dei lavori e degli acquisti di beni e servizi);
- 45 (Incentivi alle funzioni tecniche)
- 81 (Avvisi di pre-informazione)

nella fase di esecuzione si applicano
che disciplinano **IL COLLAUDO** : art.
116 del codice



IL COLLAUDO IN CORSO D'OPERA

Per esigenze motivate si può procedere al **collaudo delle opere anche per singoli stralci funzionali**, nonché all'eventuale presa in carico anticipata delle opere (l'eventuale periodo di manutenzione decorre dalla data di presa in carico)

IL COLLAUDO FINALE

o la verifica di conformità - **non oltre 6 mesi dall'ultimazione dei lavori**, salvi i casi, individuati dall'allegato II.14 al "Codice", di particolare complessità per i quali **il termine può essere elevato sino ad 1 anno**

IL CERTIFICATO DI COLLAUDO **assume carattere definitivo dopo 2 anni dalla sua emissione**

COLLAUDO TACITAMENTE APPROVATO

1

2

3

4
**OPERE PUBBLICHE,
ESECUZIONE E
COLLAUDO**

5

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

GARANZIE INADEMPIMENTI E RISOLUZIONE

NATURA REALE «PROPTER REM» DELLE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI

I **soggetti obbligati** del rapporto convenzionale saranno di volta in volta tutti coloro che, successivamente **acquisteranno la titolarità del diritto di proprietà**.
non è necessaria la trascrizione perché l'obbligazione si trasferisca.

SOGGETTI RESPONSABILI DELL'INADEMPIMENTO

Obbligazione solidale dei soggetti sottoscrittori e successori e aventi causa - subentrati nella titolarità dell'intervento (*giurisprudenza*) **esclusi gli aventi causa a titolo particolare** che hanno acquistato l'edificio realizzato (*giurisprudenza*)

Chi compra l'area deve rispettare la convenzione

EDILIZIA

L'obbligazione assunta
dall'acquirente
è di natura reale

Angelo Busani

L'acquirente di un'area per la quale,
antecedentemente all'atto di acquisto, è

parte del soggetto che stipula una convenzione edilizia è quindi di natura "reale", in quanto le convenzioni urbanistiche sono funzionalizzate non solo alla realizzazione di interessi privati ma soprattutto all'interesse pubblico al corretto assetto del territorio.

Le clausole delle convenzioni urbanistiche devono pertanto essere interpretate in relazione allo scopo delle convenzioni stesse,

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

GARANZIE INADEMPIMENTI E RISOLUZIONE

GARANZIE

esecuzione delle opere pubbliche

1 - prima del rilascio dei titoli abilitativi edificazione privata, **Soggetto Attuatore presta garanzia fideiussoria** - progressivamente svincolate, per il valore corrispondente alle opere o agli stralci funzionali realizzati

2 - **dalla data di approvazione del certificato di collaudo** garanzia **decennale prevista** dall'art. 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere

FORMA

cauzione o fideiussione - modalità previste art. 106 del Codice dei Contratti -autenticate da Notaio

rilasciate da imprese bancarie requisiti di solvibilità previsti dalle leggi o intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385

garanzie fideiussorie/polizze assicurative conformi agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'economia e delle finanze

1

2

3

4

5
**GARANZIE
INADEMPIMENTI E
RISOLUZIONE**

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

Per ottenere l'adempimento, il Comune può

1

Escutere le
garanzie

2

Agire per l'esecuzione dell'obbligo di
trasferimento delle aree (*Art. 2932
c.c. Esecuzione specifica obbligo di
concludere un contratto*)

3

Agire per
condanna al
pagamento
delle opere

5

**GARANZIE
INADEMPIMENTI E
RISOLUZIONE**

1

2

3

4

2 - L'istruttoria dei Piani Attuativi e il contemperamento degli interessi pubblico-privati

2.3 – I contenuti di una buona convenzione

PRESCRIZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI decennale art. 2946 c.c.

LE DUE TESI

TESI PRESCRITTIBILITÀ

Decorso il termine di validità della convenzione, il Comune ha 10 anni per poter azionare i diritti previsti, compreso escutere la polizza f - non e configurabile un vincolo perpetuo in capo ai privati scaturente dallo strumento urbanistico

TESI IMPRESCRITTIBILITÀ

recente giurisprudenza

Diritti pubblici derivanti da convenzione urbanistica, in ragione dell'intrinseca connessione di tali obbligazioni rilasciata concessione edilizia

1

2

3

4

5
**GARANZIE
INADEMPIMENTI E
RISOLUZIONE**

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

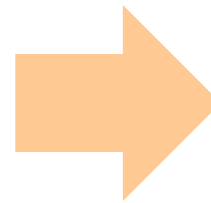
3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali



IL PIANO ATTUATIVO COME SFIDA GLOBALE



Nello scenario tecnico amministrativo e territoriale contemporaneo, dominato da ripetute e sovrastanti **emergenze ambientali**, dalla **incertezza e volatilità dei mercati**, dalla **proliferazione normativa**, dalla **dilatazione dei tempi** e dall'**aumento generalizzato dei costi**, i Piani attuativi rappresentano una sfida di alto livello, sia sul piano tecnico e sia su quello procedurale e dei ruoli dei soggetti che vi prendono parte



Funzione sociale dei piani urbanistici

Dal confronto tra soggetti pubblici e privati, che la convenzione regola attraverso **un atto negoziale**, si realizza un principio fondamentale della pianificazione attuativa, ovvero la trasformazione delle aree non solo ai fini della valorizzazione immobiliare ma anche della utilità sociale dei Piani, che quindi rendono concreta la **funzione sociale della proprietà privata**

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali

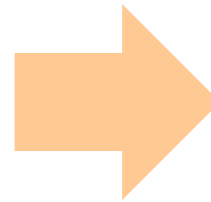


LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA



Con le opere di urbanizzazione, non solo attraverso i piani di Rigenerazione Urbana, in cui emergono elevati plusvalori fondiari, ma anche in presenza di Piani Attuativi ordinari, è infatti possibile e necessario finanziare la realizzazione della **“Città Pubblica”**.

Questa quindi si forma attraverso **l'azione** e il **contributo** dei **privati**, che **ulteriormente**, ai sensi della norma **diventano** **soggetti attuatori (di opera pubblica)**.



Da Operatore a Proponente ad Attuatore

Nella assunzione di ruolo diretta nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e in generale della realizzazione di un Piano Attuativo si produce un cambiamento generale di senso del ruolo dei privati. A questi si chiede infatti di **superare la dimensione della sola titolarità di diritti edificatori ed assumere quella di agenti responsabili della trasformazione e sviluppo del territorio**.

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali

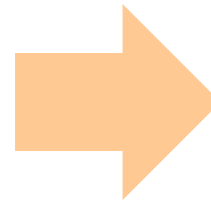


RAPPORTO CON IL PGT - IL PIANO DEI SERVIZI



In particolare la Convenzione individua le opere di urbanizzazione necessarie, e ne disciplina le modalità di attuazione secondo quanto stabilito dal **Piano dei Servizi, quale strumento di riferimento del PGT.**

Entrambi gli strumenti assumono orizzonti temporali lunghi, e pertanto su questo piano si determina una relazione diretta e potenzialmente dialogica tra la pianificazione generale e quella attuativa, proprio in relazione alle opere di interesse pubblico.



LR 12/2005 – Art. 9 / un sistema di possibilità

Le esigenze del territorio, infatti, cambiano continuamente, ed è ovvio che in fase di attuazione, sia necessario verificare la coerenza tra le due pianificazioni, ed eventualmente **modificare le funzioni originariamente previste dal PdS o introdurre di nuove**, in questo ricordando l'importanza di una applicazione ampia delle possibilità offerte dall'Art.9 della LR 12/2005.

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali

Art. 9 - LR 12/2005

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento.

In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.

...

*Il piano dei servizi individua, altresì, **la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi**, garantendo in ogni caso all'interno di questi **la dotazione minima** sopra indicata.*

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali



Art. 9 - LR 12/2005

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

5. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante.



3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali



Art. 9 - LR 12/2005

6. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni confinanti e condiviso a livello operativo e gestionale

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.



3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

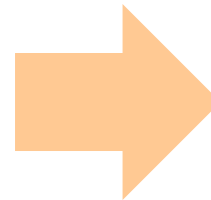
3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali



IL PIANO ATTUATIVO E IL SUPERAMENTO DELLO STANDARD



Nella impostazione normativa che lega la Pianificazione generale alla programmazione pubblica al Piano Attuativo, nulla impedisce al Proponente e Attuatore, di realizzare di più di quanto previsto dal minimo normativo. E per venire incontro a questa dimensione ulteriore e autonoma della forma pubblica del Piano e per la funzione sociale espressa, questo può essere ulteriormente oggetto di **negoziato** così come di **compensazione**.



LR 12/2005 – Art. 46

*1 bis. Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (omissis) ... sia **aggiuntivo** rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48.*

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

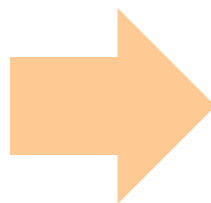
3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali



VALORE GENERALE DEI PIANI ATTUATIVI

I Piani attuativi non hanno tuttavia solo il ruolo di integrare/completare il sistema della Città Pubblica.

Anche se il valore economico diretto che deriva dalla realizzazione degli interventi insediativi è appannaggio del Proponente, **tutti gli obiettivi di un piano attuativo**, quale che sia la sua forma, **sono di interesse pubblico**.



Strategicità degli obiettivi complessivi del P.A.

La modificazione del carico insediativo, l'articolazione funzionale complessiva, gli effetti socioeconomici e ambientali che ne derivano, da un lato impattano in termini complessi con il **sistema delle risorse e dei servizi necessari**, tipicamente a carico del sistema pubblico, ma dall'altra **realizzano obiettivi di sviluppo urbano**, comunque previsti, che è necessario che si realizzino.

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali

... in sintesi



La costruzione della città, e in particolare della città rigenerata esprime **elevati livelli di complessità tecnica, procedurale, amministrativa ed economico – finanziaria** a cui devono corrispondere **adeguate risorse umane e tecniche**.

Gli operatori privati e le Pubbliche Amministrazioni differiscono per posizione, responsabilità e obblighi, ma sono chiamati a convergere verso la realizzazione di un comune interesse o **valore pubblico dell'azione trasformativa**, perché la città è globalmente da intendersi come patrimonio comune.

La Convenzione deve disciplinare i procedimenti, definire i ruoli, i tempi, le modalità attuative degli interventi, secondo principi di **competenza, sostenibilità dei processi, attendibilità degli strumenti, misurabilità dei risultati**.

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali

... in sintesi



Una buona Convenzione non può impedire in assoluto che un piano non vada in porto, ma può consentire di arginare le criticità e i problemi che potrebbero insorgere nella fase attuativa, e di costruire le necessarie forme di salvaguardia per la sua compiuta realizzazione.

Un piano che fallisce, infatti, ribalta inevitabilmente sulla collettività i **costi diretti** (perché derivanti dalla necessità di sopperire in altro modo alla mancata realizzazione del sistema infrastrutturale e dei servizi previsti) e **indiretti** (perché ne non realizza le previsioni insediative e funzionali e le relative opportunità socioeconomiche) derivanti da tale fallimento, che in ultima analisi è anche politico e programmatico.

3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali

Prospettive



Per quanto il Piano sia sempre frutto di una visione che è culturale e politica (ricordiamo l'espressione con cui Francesco Indovina definisce l'urbanistica come un «atto politico, tecnicamente assistito»), è anche vero che **il suo destino appartiene comunque alla collettività** e che il nostro obiettivo resta quello di costruire luoghi e spazi urbani di qualità, di determinare quelle condizioni ottimali di vita, di lavoro, di «produzione sociale» per ricordare ancora Indovina, che costituiscono la prospettiva ultima del fare urbanistica.

Un fare che, anche nello scenario contemporaneo dei territori metropolitani, delle reti urbane, della città diffusa e dispersa, non può allontanarsi dal paradigma della costruzione / rigenerazione - di ambiti spaziali che dobbiamo ancora chiamare città, quelle città che Carlo Cattaneo poneva a fondamento della civiltà italiana, e che **«formano con il proprio territorio «un corpo inseparabile».**

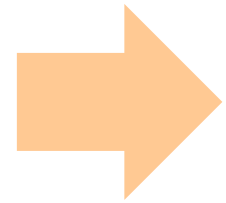
3 – L'importanza di una pianificazione/programmazione urbanistica consensuale per la valorizzazione e la riqualificazione di aree urbane

3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali



L'Operatore Pubblico

Se il Piano Attuativo, attraverso la Convenzione che ne disciplina in via negoziale gli aspetti applicativi, temporali, economici, e ne stabilisce i ruoli, le fasi e i costi, richiede un nuovo forte ruolo dei privati nel farsi carico degli Obiettivi Pubblici del Piano, a quale impegno è chiamata l'Amministrazione Pubblica?



3.1 – Il significato urbanistico della convenzione e le implicazioni negoziali



Nella nuova dimensione complessa e negoziale del Piano, occorre evidentemente lo sviluppo di una capacità di regia, coordinamento e controllo dei Piani, che va oltre il mero rispetto normativo e che impatta con la dimensione di una nuova governance dei processi decisionali, autorizzativi. Questo richiede lo sviluppo di nuove e specifiche capacità e competenze.

APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE – Comune di Rho



Comune di Rho
Arch. Walter Varesi



APPROFONDIMENTO – BEST PRACTICE – Comune di Rho



Arch. Walter Varesi

Responsabile servizio Pianificazione urbanistica e mobilità, Valorizzazione patrimonio ed espropri – Comune di Rho

Contenuti ed aspetti procedurali dell'Accordo di Programma



SOGGETTI PROMOTORI ED ADERENTI ALL'ACCORDO

16.10.2008



Il **Comune di Milano** promuove un Accordo di Programma per la realizzazione del Sito dell'Esposizione Universale 2015 su un'area dell'estensione di circa 1.100.000 mq

17.10.2008



La **Regione Lombardia** aderisce alla proposta di accordo di programma con deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/8211.

18.11.2008



Il **Comune di Rho** ha aderito alla proposta di accordo di programma con deliberazione di Giunta Comunale n. 221

26.11.2008

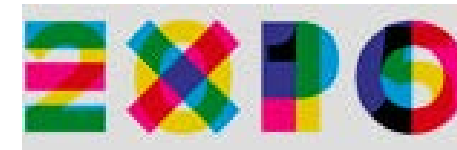


La società **Poste Italiane** comunica la propria adesione alla proposta di accordo di programma.

23.02.2009



La **Provincia di Milano** aderisce alla proposta di accordo di programma con deliberazione di Giunta Provinciale



COSTITUZIONE DELL'ACCORDO

- 16.04.2011** Il Comitato per l'Accordo di Programma nella seduta del 16.04.2011 ACCOGLIE la richiesta di adesione avanzata dalla società EXPO 2015 spa.
- 01.06.2011** La Regione Lombardia successivamente costituisce la società AREXPO spa, con atto stipulato in data 01.06.2011, con la finalità di mettere a disposizione della società Expo spa le aree interessate dalla manifestazione espositiva.
- 04.07.2011** I lavori per la definizione dei contenuti dell'Accordo di Programma, seguiti dalla Segreteria Tecnica insediata il 12.03.2009, si concludono il 04.07.2011, con la validazione del testo dell'A.d.P. e della variante urbanistica.



ADP

+ variante urbanistica

SINTESI DEL PERCORSO PROCEDURALE SEGUITO / 1

Avvio del procedimento

In data 18.11.2009 sono stati avviati:

- i procedimenti delle proposte di variante urbanistica ai PRG di Milano e Rho
- il procedimento di VAS dell'accordo di programma.

Istanze, osservazioni e suggerimenti sono stati raccolti entro il termine del 24.12.2009.

Elaborazione del documento preliminare di ipotesi di A.d.P. e del rapporto preliminare

Successivamente l'Autorità Competente VAS ha elaborato il rapporto preliminare, pubblicato sul sito del Comune di Milano

Consultazioni dei soggetti competenti: prima seduta della conferenza di valutazione

Il rapporto preliminare è stato presentato in occasione della prima seduta della conferenza di valutazione per l'elaborazione del rapporto ambientale, tenutasi in data 02.03.2010.

SINTESI DEL PERCORSO PROCEDURALE SEGUITO / 2

Pubblicazione proposte di variante urbanistica e rapporto ambientale

Le proposte delle varianti urbanistiche, il rapporto ambientale VAS e la sintesi non tecnica sono stati pubblicati da entrambi i Comuni dal 20.09.2010, fino al 18.11.2010. Al Comune di Rho sono pervenute 13 osservazioni.

Testo Accordo di Programma, controdeduzioni osservazioni e ratifiche consiliari

L'Autorità Competente ha controdedotto alle osservazioni VAS, formulato il parere motivato ed aggiornato il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica.

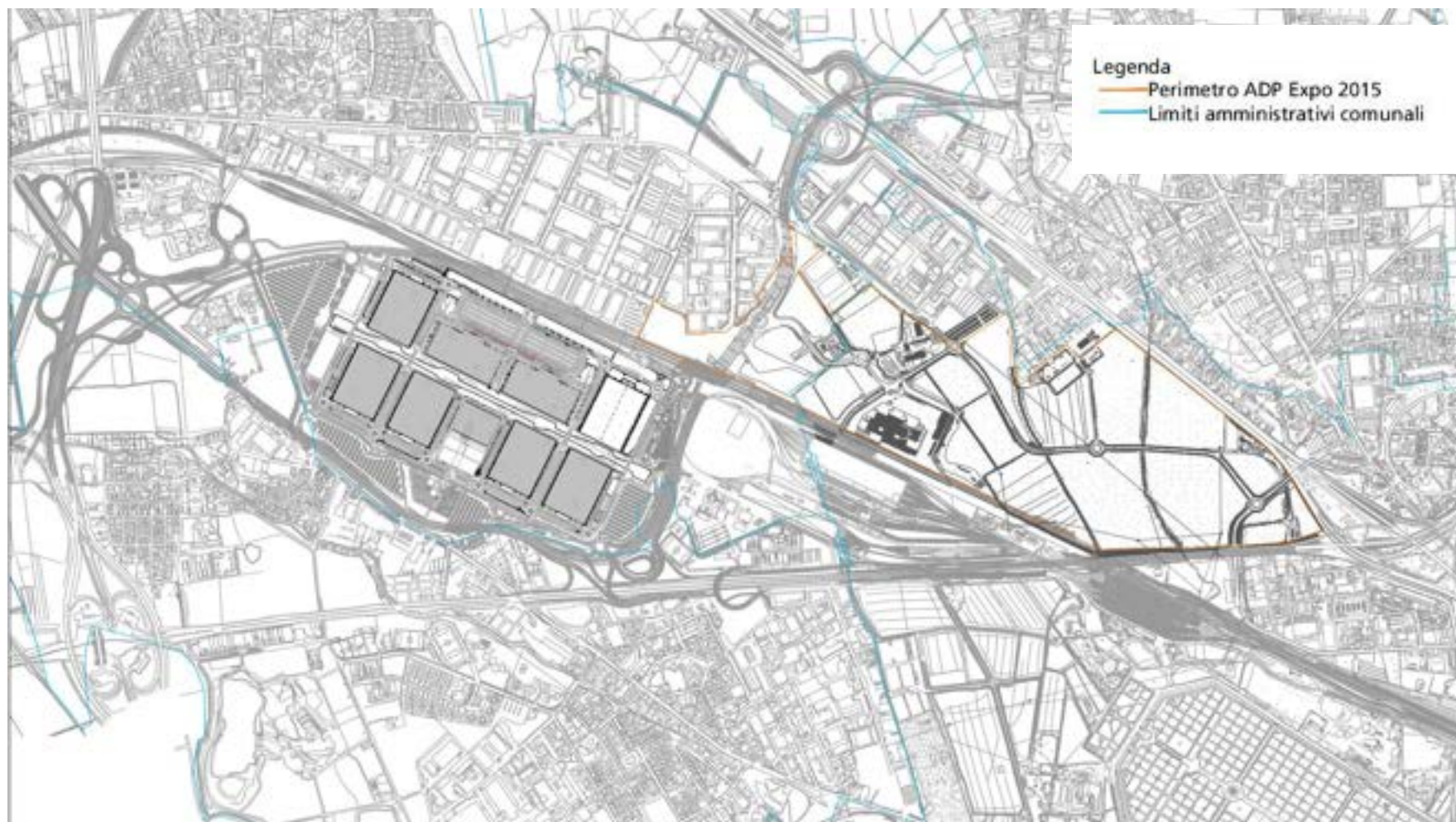
La segreteria tecnica ha predisposto il testo dell'AdP ed i relativi elaborati di variante urbanistica, nonché le proposte di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, entrambi validati nella seduta del 04.07.2011.

La bozza di testo dell'AdP è stata sottoscritta dalla Conferenza dei Rappresentanti in data 12.07.2011, unitamente all'atto ricognitorio degli impegni assunti con il Documento di Intesa del 16.09.2010.

I Consigli Comunali dei due comuni hanno ratificato l'A.d.P., rispettivamente in data 21.07.2011 (Rho) e in data 25.07.2011 (Milano), comportante variante urbanistica dei rispettivi PRG.

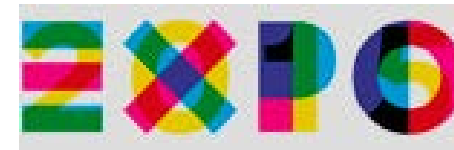
Con DPGR n. 7471 del 04.08.2011 è stato approvato l'Accordo di Programma

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



PRINCIPALI OBIETTIVI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. lo sviluppo dell'area
2. la **rigenerazione** di un ambito senza particolari qualità urbane
3. La creazione di un luogo improntato ai più innovativi **principi di sostenibilità ambientale**
4. La ricerca e l'applicazione di **soluzioni innovative nel campo delle mitigazioni ambientali**
5. Il mantenimento di elementi progettuali rispettosi della memoria dell'Esposizione Universale 2015
6. l'implementazione del processo di contestualizzazione dell'area
7. la realizzazione di **aree a verde fruibili di alta valenza paesaggistica**
8. **l'ottimizzazione del sistema di accessibilità** a servizio dell'Expo 2015



DESTINAZIONE URBANISTICA FASE POST - EVENTO

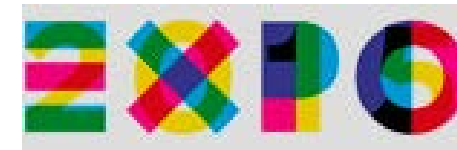
Obiettivi

Successivamente all’evento Expo 2015, la configurazione dell’area dovrà restituire un ambito di qualità urbana coerente alle contigue aree del nuovo Polo fieristico di Rho-Pero e del futuro quartiere di Cascina Merlata.

NTA della variante urbanistica

Secondo la Normativa tecnica di attuazione della variante:

- l’area complessiva dell’ADP verrà disciplinata secondo un indice di **Utilizzazione Territoriale (Ut) massimo di 0,52 mq/mq;**
- le funzioni insediabili consisteranno in **attrezzature e servizi d’interesse pubblico o generale** di livello comunale e/o sovracomunale e in destinazioni d’uso tipiche del tessuto urbano, quali **residenza - anche nelle tipologie dell’edilizia convenzionata e/o agevolata.**
- almeno il **56% della superficie territoriale dell’Unità 1** (pari a circa 450.000 mq) **sarà destinato a Parco Tematico.**
- L’attuazione della nuova configurazione del sito avviene **mediante un P.I.I. unitario** esteso alle unità 1, 3 e 4.



MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'A.D.P.

L'Accordo di Programma pone in capo alla società AREXPO spa:

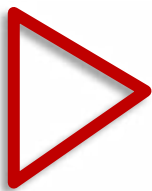
- L'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'evento Expo
- La messa a disposizione della società Expo spa delle medesime aree attraverso la costituzione di un diritto di superficie
- La compartecipazione ai costi di infrastrutturazione del sito e di realizzazione delle opere Expo, nei confronti della società Expo spa
- La riqualificazione del sito espositivo, privilegiando progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale
- Garantire il pagamento del corrispettivo delle aree cedute dal Comune di Rho

Contenuti convenzionali ed aspetti procedurali del PII MIND



SOGGETTI SOTTOSCRITTORI LA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PII

la **Convenzione urbanistica** del PII previsto dall'ADP 2011 è stata sottoscritta da:



- Comune di **Milano** (già soggetto promotore dell'AdP)
- Comune di **Rho** (soggetto aderente all'AdP)
- società **Arexpo** spa (soggetto attuatore)
- società **GSD RE** (istituto Galeazzi)
- Università degli studi di Milano (**UNIMI**)
- società **Lendlease** srl (partner privato del soggetto attuatore)
- Società Fondazione **Human Technopole** (HT)
- Società **RFI** spa (proprietario di alcune aree residuali)
- **Città Metropolitana** di Milano (proprietaria di alcune aree demaniali)
- Società **ANAS** spa (proprietario di alcune aree residuali)

NB *Le società GSD RE, UNIMI e HT rappresentano le «**Ancore**» pubbliche attuative del PII e concorrono a costituire il parco tematico previsto dall'AdP*

SINTESI DEL PERCORSO PROCEDURALE SEGUITO E SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE / 1

- ☐ L'Accordo di Programma EXPO ha **definito la disciplina urbanistica applicabile** alle aree destinate all'Esposizione anche per la c.d. Fase post Expo **individuando 4 Unità di Intervento** (Comune di Milano, Area di Cascina Triulza in Comune di Milano, Poste Italiane e Comune di Rho) da attuarsi mediante un programma integrato di intervento (PII)
- ☐ **Arexpo ha indetto una gara per l'affidamento dell'ideazione, dello sviluppo e della gestione** di un progetto di “Rigenerazione Urbana” dell'Area ex Expo 2015
- ☐ il raggruppamento temporaneo di imprese composto da Lendlease (mandataria) e Carlo Ratti Associati S.r.l., PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., Systematica S.r.l., SEC S.p.A. (mandanti) è risultato aggiudicatario della gara
- ☐ Il Comune di Rho, ha individuato il Comune di Milano (promotore dell'Accordo di Programma) quale **Autorità Procedente**, anche al fine di individuare l'**Autorità Competente** del procedimento di VAS della fase post evento dell'Expo 2015

SINTESI DEL PERCORSO PROCEDURALE SEGUITO E SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE / 2

- 02.10.2018 Arexpo presenta al Comune di Milano e al Comune di Rho **una proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento** come previsto dall'Accordo di Programma
- 17.05.2018 Il Comune di Milano emette il **Parere Motivato VAS positivo** con prescrizioni circa la compatibilità ambientale della proposta di PII.
- 25.07.2019 la proposta di Programma Integrato di Intervento è **valutata positivamente dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma Expo**;
- 31.10.2020 a seguito della conclusione dell'istruttoria congiunta da parte dei due Comuni (Del n. 14/2020), la **Giunta Comunale di Rho approva il Programma Integrato di Intervento (PII)** modificato a seguito dell'istruttoria tecnica e delle prescrizioni VAS
- 10.02.2020 La Regione Lombardia successivamente rilascia il **Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR)** con DGR n. XI/2826
- 03.06.2020 **Stipula della convenzione attuativa del PII**

SINTESI DEL PERCORSO PROCEDURALE SEGUITO / 2

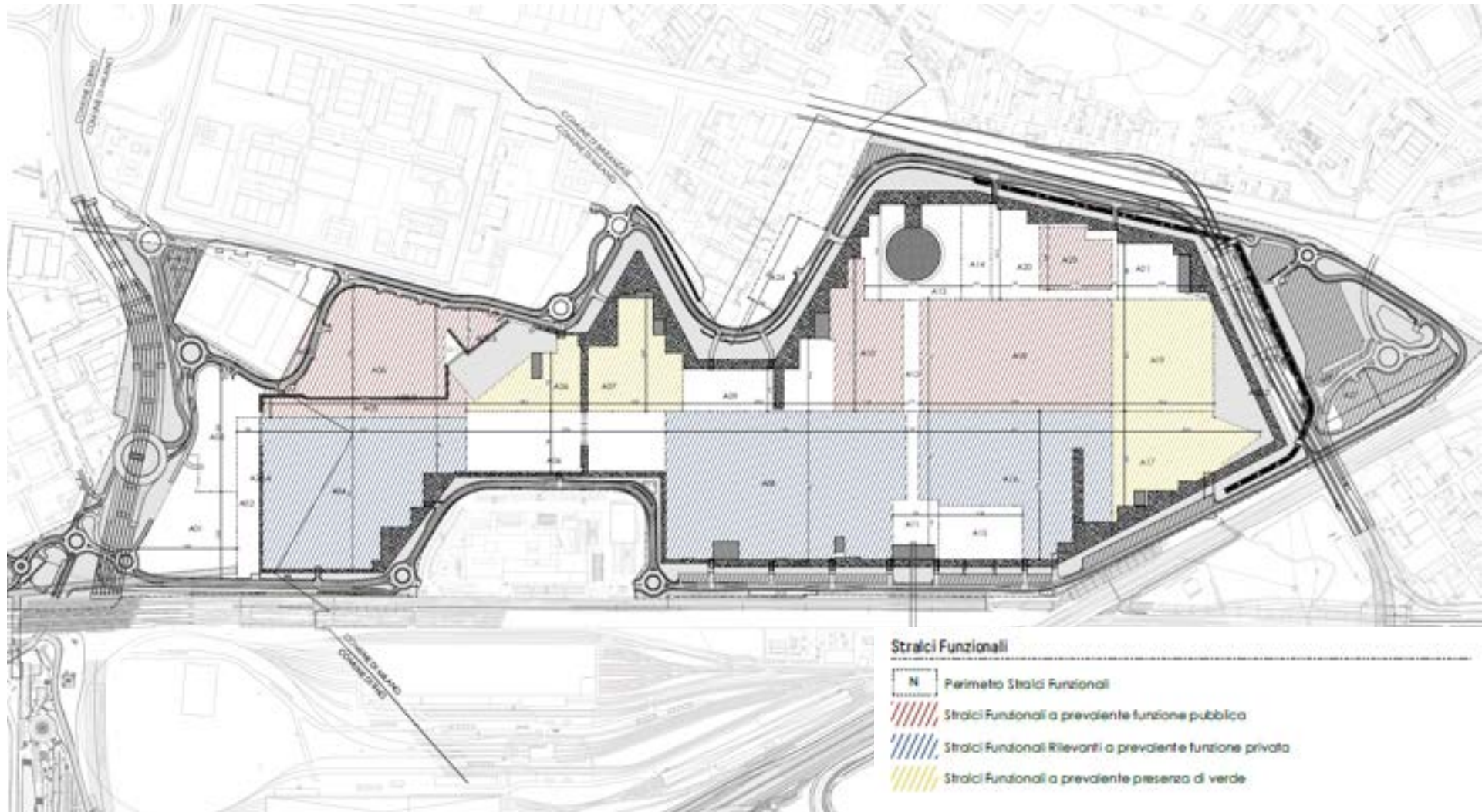
- In data 02/10/2018, Arexpo ha presentato al Comune di Milano e al Comune di Rho una proposta definitiva **di Programma Integrato di Intervento** in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di Programma
- con determinazione del Comune di Milano del 17 maggio 2019 è stato emesso il Parere Motivato VAS positivo con prescrizioni circa la compatibilità ambientale della proposta di PII, pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni di Milano e Rho
- la proposta di Programma Integrato di Intervento è stata altresì valutata positivamente dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma Expo nella seduta del 25 luglio 2019;
- a seguito della conclusione **dell'istruttoria congiunta da parte dei due Comuni**, con deliberazione n. 14 del 31/01/2020, la Giunta Comunale di Rho ha approvato, per quanto di competenza, il Programma Integrato di Intervento (PII) modificato a seguito dell'istruttoria tecnica e delle prescrizioni VAS
- Successivamente è stato rilasciato il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) con DGR n. XI/2826 del 10/02/2020
- **La convenzione attuativa del PII è stata stipulata in data 03/06/2020**

CONTENUTI FONDAMENTALI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA / 1

- per la sua complessità ed estensione il PII MIND troverà attuazione attraverso l’approvazione di **28 stralci funzionali (3 dei quali definiti rilevanti)**, approvati dai due Comuni per meglio precisare destinazioni d’uso, assetto planivolumetrico, servizi, accessibilità ed impegni, comunque in coerenza con le indicazioni di dettaglio e generali del PII.
- Gli stralci funzionali (singoli o aggregati) vengono **approvati mediante contestuale delibera di Giunta Comunale del Comune di Rho e determinazione dirigenziale del Comune di Milano**, previa istruttoria tecnica congiunta.
- il PII Mind ha fatto propria la richiesta del Consiglio Comunale di Rho di realizzazione un **Parco Territoriale all’esterno all’Ambito PII** con caratteri prevalentemente ambientali e agricoli e porzioni attrezzate a giardino, servizi sportivi e dedicate alla fruizione, con relative attrezzature e servizi, di circa 300.000 mq.
- Un elemento fondante dell’attuazione del PII è la **flessibilità**: gli stralci funzionali, tramite apposita normativa attuativa, contemplano la possibilità di modificare, entro limiti prefissati, i confini degli stralci e di trasferire SLP da uno stralcio all’altro, fermi restando i limiti dimensionali complessivi fissati dal PAUR, sia in termini di SLP complessiva, sia in termini di dotazioni territoriali.

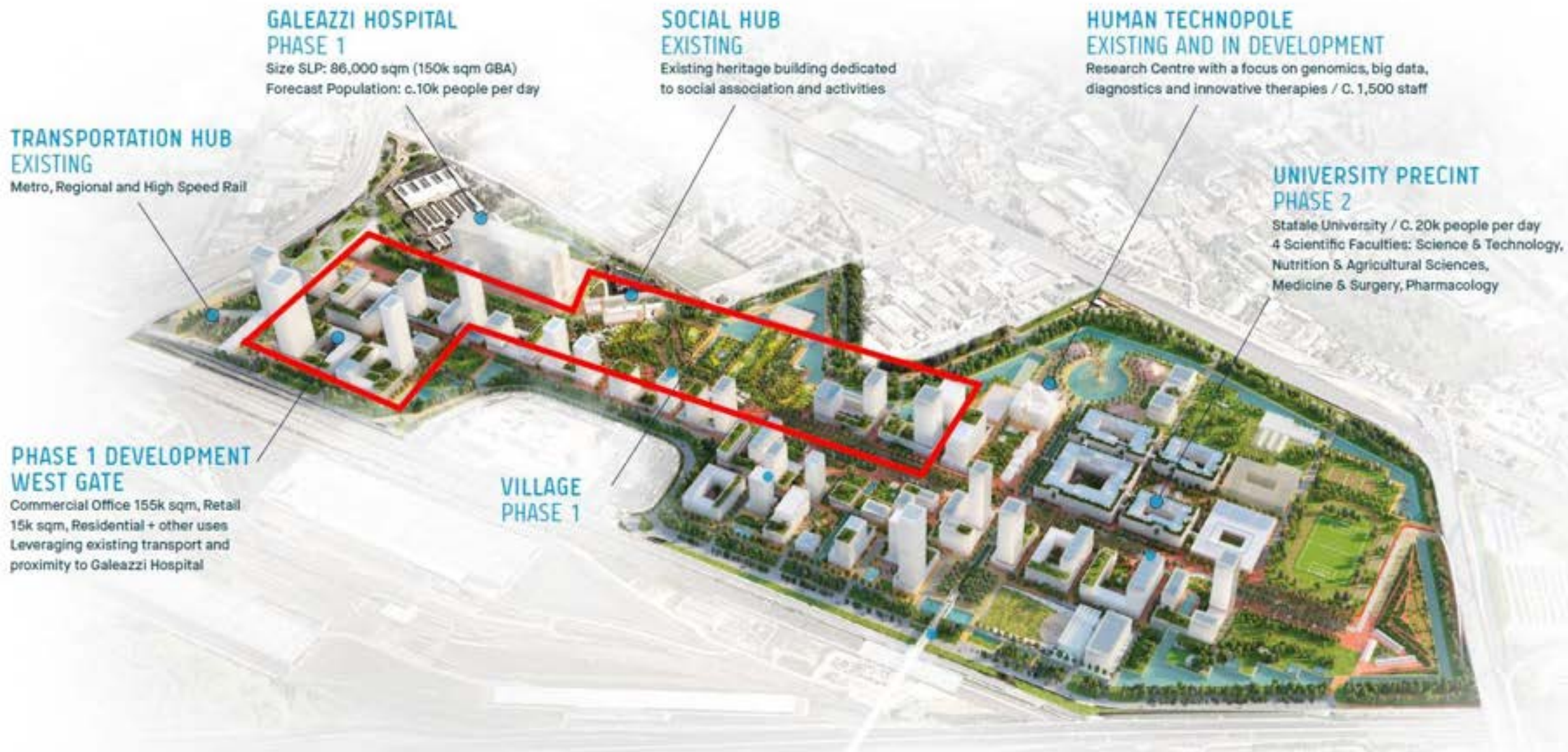
CONTENUTI FONDAMENTALI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA / 2

- Ulteriore elemento di novità contenuto nel PII è il concetto di **Common Ground**, declinato in tre livelli gradualmente sempre più vincolanti in termini di fruibilità pubblica: si tratta di aree private aperte alla fruibilità collettiva, il terzo dei quali è di fatto assimilabile alle aree asservite a servitù di uso pubblico per tutta la durata della convenzione.
- Le **tre *ancore* pubbliche**, unitamente alle aree cedute, alle aree asservite ed alle aree di common ground di terzo livello, costituiscono nel loro insieme il **Parco Tematico** previsto dall'Accordo di programma.
- Contestualmente al procedimento di approvazione degli stralci funzionali è prevista l'attivazione di specifiche **conferenze dei servizi**, coordinate dal Comune di Milano ***su delega del Comune di Rho***, per l'approvazione dei progetti definitivi delle **nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria** o di adeguamento delle opere preesistenti (lascito di Expo), **funzionali all'attuazione degli stralci stessi**.
- Al fine di consentire il monitoraggio dell'attuazione del PII, ogni stralcio funzionale in approvazione deve contenere apposite **tavole ricognitive** relative dello stato assentito delle SLP e SLPP autorizzate e delle dotazioni connesse.

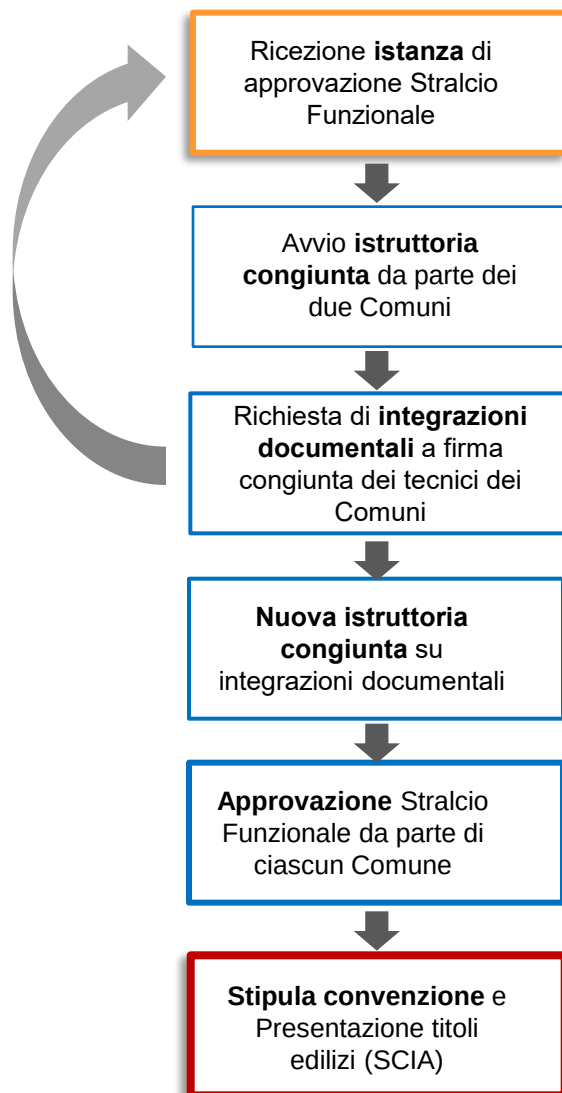


Planimetria stralci funzionali MIND

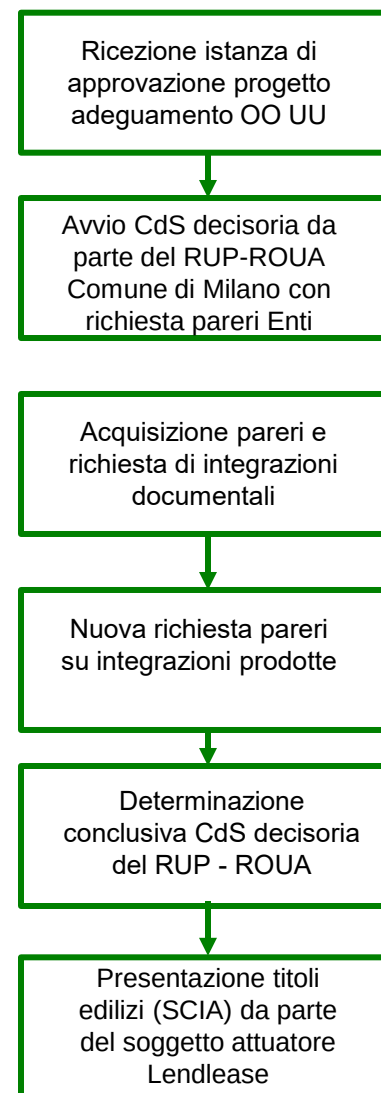
PII “MIND – Milano Innovation District”







Schema operativo procedimenti istruttori ed approvativi Stralci Funzionali e progetti definitivi OO.UU. su aree cedute o asservite



5 - Conclusioni

5.1 – Considerazioni finali

COSTI E BENEFICI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

analisi della gestione e il mantenimento efficiente delle opere pubbliche

Durante la fase istruttoria, poniamoci alcune domande

- Costi e benefici delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), quanto costerà mantenerle nel tempo?
- Chi gestirà quelle opere nel futuro? (cessione al pubblico? Le aree restano private ad uso pubblico?)
- Quelle opere sono realizzate con materiali idonei a durare nel tempo con qualità ed efficienza?
- Le opere di urbanizzazione creano «valore pubblico» o in modo sproporzionato sono solo a favore del privato che aumenta solo il valore del suo investimento?
- Abbiamo individuato un RUP di controparte che vigila sulla realizzazione delle opere o affidiamo al privato la completa gestione?
- Il collaudatore è stato nominato dalle prime fasi e in corso d'opera verifica la correttezza delle opere?



5 - Conclusioni

5.1 – Considerazioni finali



Tre Consigli Chiave per il RUP

PIANO DEI SERVIZI

Il piano dei servizi come **strumento dinamico**, deve essere sistematicamente aggiornato con gli adempimenti legati al piano triennale delle OO.PP.

SCHEMATIZZARE

Chi sono i soggetti coinvolti nel processo per la PA?

Individuare in uno schema i singoli RUP, faciliterà la chiarezza e la responsabilità di ciascun professionista.

SINERGIA

Coordinamento e piena sinergia tra i diversi settori (Il.pp., manutenzione e urbanistica, edilizia) dalla fase istruttoria della convenzione, alla progettazione, alla realizzazione, al collaudo e alla successiva cessione delle opere, nell'interesse dell'ente. La condivisione dell'obiettivo permetterà una forza maggiore per l'ente verso il privato.

5 - Conclusioni

5.1 – Considerazioni finali

LA FASE CONCLUSIVA DELLA CONVENZIONE

Alcune domande per la fase conclusiva

- 
- Come si conclude la convenzione?
 - Abbiamo eseguito quanto era stato concordato?
 - I collaudi sono avvenuti?
 - Le opere sono state cedute/affidate per la gestione?
 - C'è sufficiente chiarezza?
 - E' presente il piano di manutenzione?

5 - Conclusioni

5.1 – Considerazioni finali



LA FASE CONCLUSIVA DELLA CONVENZIONE

**Come si conclude la convenzione? Abbiamo eseguito quanto era stato concordato?
I collaudi sono avvenuti? Le opere sono state cedute/affidate per la gestione?**

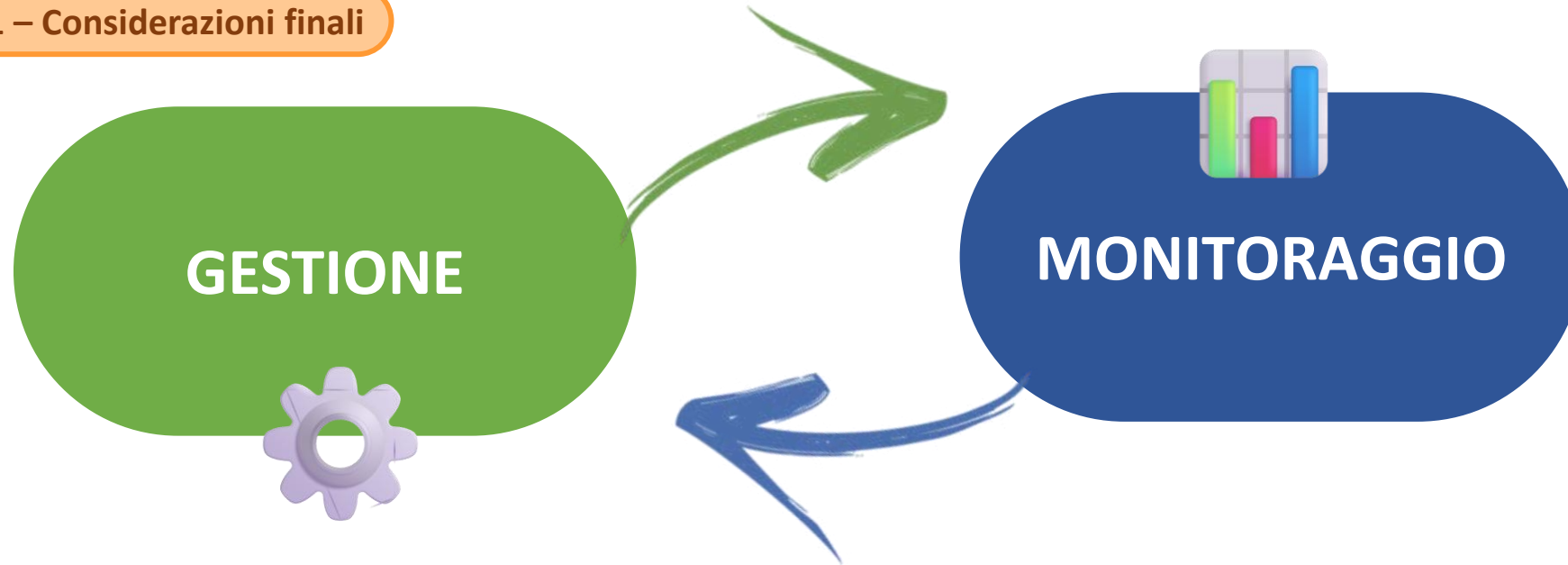
La conclusione della convenzione richiede la verifica di quanto concordato: le opere sono state realizzate? I collaudi sono stati eseguiti? Le opere sono state cedute o affidate per la gestione?

Una buona pianificazione, che garantisca valore pubblico ai cittadini, dipende dalla chiarezza e dalla precisione degli accordi fissati nella convenzione, che devono essere documentati in ogni dettaglio per assicurare continuità, soprattutto quando i soggetti iniziali non sono più coinvolti dopo anni.

La mancanza di controllo e conclusione delle fasi finali può lasciare molte aree in sospeso, con piani di lottizzazione non chiusi e titolarità non definite. Ciò genera confusione, riduce la qualità urbana e impedisce la partecipazione a bandi e finanziamenti. Inoltre, il costo della manutenzione delle opere realizzate può diventare un problema, rischiando il degrado a causa della carenza di risorse. Per questo, un piano di manutenzione è indispensabile per garantire la sostenibilità e l'efficienza nel tempo.

5 - Conclusioni

5.1 – Considerazioni finali



Una proposta per regolare questi aspetti?

UN REGOLAMENTO GESTIONALE D'USO che accompagni la convenzione

Che accompagni la convenzione **intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali delle opere pubbliche**, ai sensi dell'art 9 comma 12 della L.R. 12/05, ossia:

DURATA

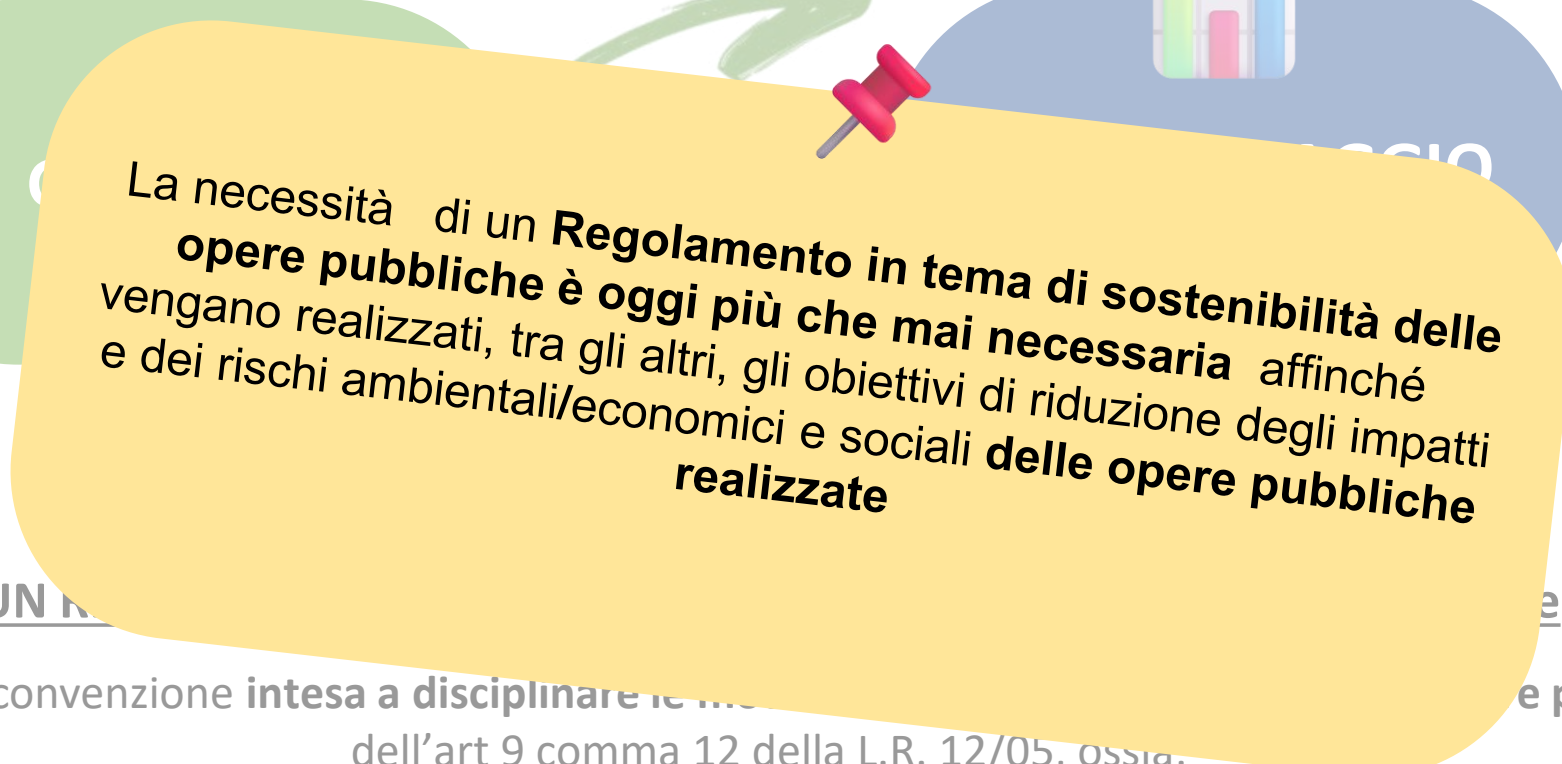
OGGETTO

CARATTERISTICHE

prestazionali e modalità di gestione dei servizi, fatta salva l'applicazione della normativa nazionale e comunitaria ove necessario

5 - Conclusioni

5.1 – Considerazioni finali



La necessità di un **Regolamento in tema di sostenibilità delle opere pubbliche** è oggi più che mai necessaria affinché vengano realizzati, tra gli altri, gli obiettivi di riduzione degli impatti e dei rischi ambientali/economici e sociali **delle opere pubbliche realizzate**

Che accompagni la convenzione **intesa a disciplinare le opere pubbliche**, ai sensi dell'art 9 comma 12 della L.R. 12/05, ossia:

DURATA

OGGETTO

CARATTERISTICHE

prestazionali e modalità di gestione dei servizi, fatta salva l'applicazione della normativa nazionale e comunitaria ove necessario

6 - DOMANDE



... la parola ai Comuni

Task Force Edilizia e Urbanistica - SUE

Project Manager Arch. Anna Gagliardi

Alessandra Bellanca - Giurista

Federica Borreani - Architetto

Michele Cirillo - Architetto

Rachele Crucianelli - Geometra

Rossana Cuneo - Architetto

Floriana D'Urso - Giurista

**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE**

Anna Paola Fedeli - Architetto

Donato Ferruccio - Geometra

Raffaella Iacovitti - Geometra

Dora Marraffa - Geometra

Laura Pergolizzi - Avvocato

Romina Peritore - Architetto

Domenica Porpiglia - Architetto

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

