

**INU Lazio**

Istituto Nazionale di Urbanistica - sezione regionale



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI LATINA

Seminario formativo

***La riqualificazione incentivata delle aree urbane:  
strumenti canonici, straordinari ed innovativi a confronto***

**Giovedì 5 novembre 2015 - ore 15,00 -18,30**  
Sala Conferenze dell'Ordine degli Ingegneri di Latina

# DI COSA PARLIAMO ?

**Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate (DPCM 15 ottobre 2015)**

**La valutazione della qualità economica dei progetti di trasformazione urbana (UNI/PdR 12/2014)**

**Piano Casa della regione Lazio (L.R. 21/2009)**

**Dotazioni territoriali e perequazione infrastrutturale (D.M. 26 novembre 2010)**

**La ripartizione dei rischi e delle opportunità nel contratto di disponibilità (Codice dei contratti pubblici, art. 160-ter; circolare PCM 27 marzo 2009)**

# **Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate**

(DPCM 15 ottobre 2015)

## **Chi mette i soldi ?**

**Bilancio della Presidenza del C.d.M.**

**Centro di responsabilità “8 - Pari opportunità”**

**Capitolo di spesa “Fondo per l’attuazione del Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate”**

# Aree urbane degradate

## **Indice di disagio sociale (IDS):**

- tasso di disoccupazione (DIS)
- tasso di occupazione (OCC)
- tasso di concentrazione giovanile (GIOV)
- tasso di scolarizzazione (SCOL)

## **Indice di disagio edilizio (IDE):**

- edifici residenziali dell'area urbana degradata in pessimo stato di conservazione (ERp)
- edifici residenziali dell'area urbana degradata in mediocre stato di conservazione (ERm)
- totale edifici residenziali dell'area urbana degradata (Tot ER)

# Interventi ammessi

## **Riqualificazione di beni pubblici e/o privati :**

- a) che assolvono ad un interesse pubblico anche di valore storico o artistico con riferimento al **miglioramento della qualità del decoro urbano**;
- b) volti a sostenere l'**attrattività della scuola** e l'orientamento formativo dei giovani, ivi comprese idonee attrezzature per i disabili;
- c) volti ad assicurare **la protezione e l'accoglienza di adulti e minori vittime** di violenza, tratta, sfruttamento e abusi sessuali;
- d) volti alla **riduzione della marginalità e del disagio** anche della popolazione immigrata;
- e) per le **esigenze della famiglia**, per la **cura dei bambini e degli anziani** rivolti a garantire la **sicurezza e salubrità dell'abitare**, il **risparmio energetico**, la **mobilità alternativa**, il ciclo virtuoso dei **rifiuti**, la **sostenibilità ambientale complessiva** degli interventi;
- f) volti a stimolare l'**insediamento di nuove attività imprenditoriali giovanili**.

# Condizioni sociali di partenza dell'area di progetto

- esistenza di **fenomeni di devianza e criminalità** anche giovanile, ivi compresi quelli relativi a tratta e sfruttamento, violenza di genere e abusi sessuali su minori e adulti;
- tasso di **abbandono scolastico** comunale superiore alla media nazionale;
- limitate **opportunità culturali e sociali**;
- presenza di fenomeni massicci di **immigrazione irregolare e clandestina**;
- aree con significativi **fenomeni di contrazione delle attività** commerciali di vicinato o del tessuto produttivo locale con particolare riferimento alla piccola impresa, alle attività artigianali, alle attività professionali, alle start-up.

# Condizioni territoriali di partenza dell'area di progetto

- presenza di **immobili abbandonati, aree compromesse o degradate**, così come richiamate dalla Convenzione europea del paesaggio del 20 ottobre 2000, quali:
  - ✓ aree industriali dismesse,
  - ✓ spazi pubblici degradati e residuali,
  - ✓ edifici pubblici o privati destinati ad uso pubblico che hanno perso le loro originarie funzioni;
- **estensioni significative** rispetto al contesto locale;
- **collocazione strategica** rispetto al contesto urbano e all'assetto infrastrutturale.

# Griglia di valutazione

Progr.	Criterio	Punteggio max
A	Riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale.	30
B	Miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale, anche mediante <b>interventi di ristrutturazione edilizia</b> , con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali ed educativi e alla promozione delle attività culturali, didattiche e sportive e alla tutela di minori e adulti, vittime di violenza, tratta, sfruttamento e abusi sessuali.	30
C	Tempestiva esecutività degli interventi.	15
D	Capacità di coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici (nazionali ed europei) e privati e di <b>attivazione di un effetto moltiplicatore</b> del finanziamento pubblico nei confronti degli investimenti privati.	25

# La valutazione della qualità economica dei progetti di trasformazione urbana (UNI/PdR 12/2014)

Il documento, elaborato in collaborazione con  
*Risorse per Roma e Roma Capitale*,  
definisce una **linea guida** all'applicazione della  
norma UNI/TS 11453 sull'iter di finanziamento delle  
costruzioni, indirizzata alla specifica dei contenuti e  
delle modalità di  
**sviluppo del piano economico-finanziario di un  
progetto di trasformazione urbana.**

## Obiettivi della norma UNI/PdR: 12/2014

- garantire che la Pubblica Amministrazione non spenda tempo e risorse nell'esame di grandi progetti urbani complessi che non possono trovare attuazione perché non **sostenibili da un punto di vista economico-finanziario**;
- verificare che i **costi ed i ricavi** indicati/adottati dal soggetto proponente siano in linea con la qualità complessiva dell'opera, così come prospettata alla Pubblica Amministrazione, anche nelle successive fasi di sviluppo del progetto;
- garantire la trasparenza necessaria alla **corretta negoziazione** tra le parti.

# Piano casa Regione Lazio

(L.R. 21/2009)

## Semplificazione normativa

- Cambi DU da non residenziale a residenziale (art. 3-ter)
- Cambi DU non residenziale (art. 3-quater)
- Sostituzione edilizia con ampliamenti volumetrici (art.4)
- Interventi di recupero (articolo 5)

# **Piano casa Regione Lazio**

(L.R. 21/2009)

## **Indirizzi programmatici**

- Programma integrato di recupero ambientale (art. 7)
- Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie (art. 7-bis)
- Edilizia residenziale sociale (art. 12)
- Cessione gratuita aree per ERS (articolo 18)

# Dotazioni territoriali e perequazione infrastrutturale (D.M. 26 novembre 2010)

L'articolo 22 della legge delega 42/2009, in materia di federalismo fiscale, prevede una ricognizione della **dotazione infrastrutturale** dell'intero territorio nazionale

Per **perequazione infrastrutturale** si intende l'attuazione delle iniziative volte al recupero del **deficit infrastrutturale** delle diverse aree geografiche del Paese, da attuare in coerenza con l'**azione strutturale** a sostegno della **rimozione degli squilibri economici e sociali**, tramite la realizzazione di **interventi speciali** finanziati con **risorse aggiuntive**

# SPESA PUBBLICA

## Spesa ordinaria

Per il normale esercizio delle funzioni dello Stato, delle Regioni e degli Enti territoriali

## Spesa aggiuntiva

Articolo 119, comma 5 Costituzione:

*Per promuovere lo sviluppo economico, la coesione e la solidarietà sociale, per rimuovere gli squilibri economici e sociali, per favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona, o per provvedere a scopi diversi dal normale esercizio delle loro funzioni, lo Stato destina **risorse aggiuntive** ed effettua **interventi speciali** in favore di **determinati** Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni*

# Politica regionale unitaria (QSN - POR)

Programmazione finanziaria unitaria di:

- Fondi comunitari **addizionali**
- Fondi **aggiuntivi** nazionali
- Fondi **ordinari** riservati al Mezzogiorno

# Obiettivi di servizio

Migliorare i **servizi essenziali** per ampliare le opportunità degli individui e creare condizioni favorevoli per l'attrazione e lo sviluppo di investimenti privati

# Obiettivi di servizio nel QSN

- **Istruzione:** elevare le competenze degli studenti e la capacità di apprendimento della popolazione
- **Servizi di cura per l'infanzia e gli anziani:** aumentare i servizi di cura alla persona *alleggerendo i carichi familiari* per innalzare la *partecipazione delle donne al mercato del lavoro*
- **Gestione dei rifiuti urbani**
- **Servizio idrico integrato**

# Definizione di infrastruttura

(Articolo 2 D.M. 26 novembre 2011)

*«i **beni strumentali** dotati della prevalente finalità di **fornitura di servizi collettivi**, a domanda individuale o aggregata rivolti alle famiglie e alle imprese, ...  
**indipendentemente dalla natura proprietaria** dei soggetti titolari dei diritti reali su tali beni»*

# Vincoli conformativi

## Corte Costituzionale sentenza n.179 del 20 maggio 1999

Restano al di fuori dell'*ambito della indennizzabilità*:

- i vincoli *incidenti con carattere di generalità* e in modo obiettivo su intere categorie di beni (ivi compresi i vincoli ambientali-paesistici),
- i vincoli derivanti da *limiti non ablatori* posti normalmente nella pianificazione urbanistica,
- i vincoli comunque estesi derivanti da *destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato*,
- i vincoli non eccedenti la *durata ritenuta ragionevolmente sopportabile* (periodo di franchigia da indennizzo)

# Programmazione dei contratti pubblici

## Programma triennale

- **Identifica e quantifica i bisogni**
- Individua le opere da realizzare per il **soddisfacimento dei bisogni**
- Individua le risorse finanziarie

# Valutazione e verifica della spesa pubblica per investimenti in infrastrutture

**Verifica ex ante** (d.lgs. 228/2011) e **monitoraggio** (d.lgs. 229/2011) delle condizioni di:

- **efficienza** (interna) del processo di realizzazione
- **efficacia** (esterna) della realizzazione

# Contratto di disponibilità

## **Definizione** (art. 3 c. 15-bis.1 CCP)

*“contratto mediante il quale sono affidate, a rischio e a spesa dell'affidatario, **la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo**”*

# Contratto di disponibilità

## **Procedimento** (art. 160-ter CCP)

### «**canone di disponibilità**»

corrisposto per tutto il periodo di messa a disposizione del servizio realizzato con l'investimento nell'infrastruttura;  
“eventualmente”, ma non obbligatoriamente, integrato con un **contributo in corso d'opera** e con un **prezzo finale** di trasferimento dell'immobile

# La ripartizione dei rischi

- Rischio amministrativo
- Rischio di costruzione
- Rischio di mercato
- Rischio di disponibilità

# Campo di applicazione

## Servizi di interesse economico generale (decisione 2012/21/UE)

- assistenza sanitaria,
- assistenza di lunga durata,
- servizi per l'infanzia,
- accesso e reintegrazione nel mercato del lavoro,
- edilizia sociale,
- assistenza e inclusione sociale di gruppi vulnerabili.

# Esempio di applicazione

## HOUSING SOCIALE

### Dati di input:

- la parte pubblica rende disponibile l'immobile, gestisce la parte autorizzativa, indica i beneficiari
- la parte privata realizza e gestisce l'opera
- il finanziamento è tramite accesso al credito

# Esempio di applicazione

## HOUSING SOCIALE

### Costi di gestione:

- rimborso del debito
- spese amministrative
- manutenzione

# Esempio di applicazione

## HOUSING SOCIALE

### Determinazione del canone

- copertura dei costi di gestione  
(meno)
  - recupero fiscale  
(meno)
- contributo assistenza alloggiativa

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

**[www.robortogallia.it](http://www.robortogallia.it)  
(formazione)**