



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

**Strumenti integrati e complessi e di
partenariato pubblico-privato
nell'ambito della gestione degli
immobili pubblici**

Corso di formazione

Roma, 3-4 luglio, 26-27 settembre 20 7

Rigenerazione urbana e valorizzazione dei beni pubblici

**Rigenerazione e qualità urbana,
differenziazione regionale**

**Istituti giuridici per l'implementazione
e l'approvazione dei programmi
integrati e complessi**

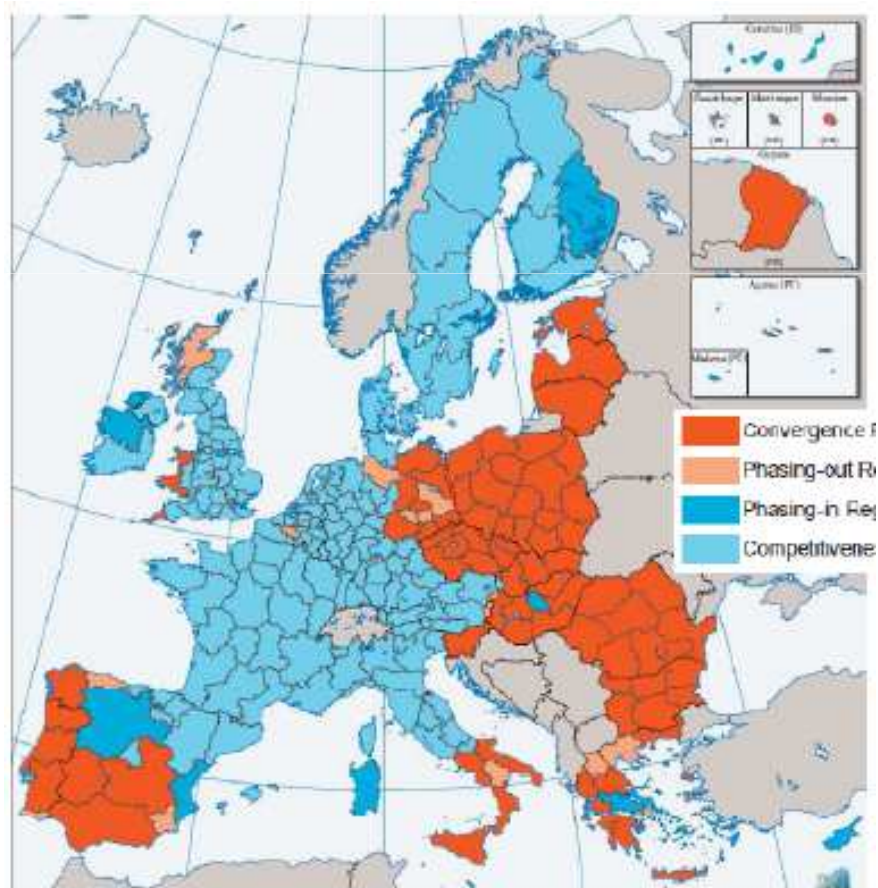
Arch.Prof. Roberto Gallia

www.robortogallia.it

**Rigenerazione urbana e
valorizzazione dei beni pubblici**

**L' Agenda urbana
nel periodo di programmazione
2014-2020**

Sistema Paese ante e post 2007-2013



Politica regionale

Programmi destinati a **zone geografiche limitate** in ritardo di sviluppo o in declino industriale

Intervento pubblico finalizzato al **riequilibrio territoriale dei divari regionali**

Fattori della competitività

Infrastrutture (materiali ed immateriali)

Ricerca e innovazione

Risorse umane

Agenda urbana europea

Obiettivi

inclusione sociale

cambiamento demografico

sostenibilità ambientale

Tematiche

trasporti, accessibilità e mobilità;

accesso ai servizi ed alle attrezzature;

ambiente naturale e fisico;

settore culturale.

Regolamento FESR 1301/2013

Obiettivo: **Sviluppo urbano sostenibile**

Strumento: **Investimenti territoriali integrati**

Modalità: **Azioni innovative** nelle tematiche:

- povertà urbana (con particolare attenzione per i quartieri più disagiati);
- integrazione di migranti e rifugiati;
- transizione energetica;
- occupazione e competenze nell'economia locale.

Politica regionale e aree urbane

Progetti pilota urbani (1989-1993)

Urban (1994-1999)

Urban II (2000-2006)

Fesr (2007-2013)

URBAN

Sfide (obiettivi)

Rafforzare la competitività

Affrontare l'emarginazione sociale

Avviare la riqualificazione ambientale e materiale

Metodi

Approccio integrato

Gestione a livello locale

Apprendimento endogeno (UrbAct)

Programma integrato

Delibera CIPE 27 ottobre 1988

Direttive per il programma di edilizia residenziale pubblica per il biennio 1988/1989

I programmi integrati riguardano l'attuazione di piani urbanistici esecutivi

L'integrazione dei programmi è rappresentata dalla diversità delle modalità di intervento, degli operatori, delle forme di finanziamento

Programmi complessi

Modalità diverse per realizzare interventi di dimensioni significative (di riuso e/o espansione)

Perché?

Superare decadenza standard

Catturare i plusvalori fondiari

Semplificare il procedimento di variante urbanistica

Come?

Compensazione crediti edificatori

Premialità volumetriche

Variante urbanistica in assenza di evidenza pubblica ed in
unica fase

Programmi o piani ?

- **Programma integrato** (art. 18 legge 203/1991)
- **Programma integrato di intervento** (art. 16 legge 179/1992)
- **Programma di recupero urbano** (art. 11 legge 493/1993)
- **Programma di riqualificazione urbana** (D.M. 21 dicembre 1994)
- **Contratti di quartiere** (D.M. 22 ottobre 1997)
- **P.r.u.s.s.t.** (D.M. 8 ottobre 1998)
- **Programma innovativo in ambito urbano** (art.4 legge 21/2001)
- **Programma di riabilitazione urbana** (art. 27 legge 166/2002)

Promozione di impresa in area urbana

Aree urbane degradate (art. 1 legge 266/1997)

*Aree geograficamente identificabili ed omogenee
che presentano **indici socio-economici** inferiori ai
valori medi dell'intero territorio comunale*

Zone franche urbane (art. 1, commi 340-343 legge
296/2006; art. 2, commi 561-563 legge 244/2007)

*contrastare i fenomeni di **esclusione sociale** in
circoscrizioni o quartieri delle città caratterizzati da
degrado urbano e sociale*

Piano nazionale per le città

Articolo 12 del D.L. 83/2012, convertito dalla legge 134/2012 (cd **Decreto Sviluppo**)

- dedicato alla **riqualificazione di aree urbane** con particolare riferimento a quelle degradate
- tramite **Contratti di valorizzazione urbana** costituiti da un insieme coordinato di interventi con riferimento ad aree urbane degradate

Politica regionale nazionale 2014-2020

Aree interne

Città

Mezzogiorno

PON Città metropolitane

Obiettivi

qualità ed efficienza dei servizi urbani
inclusione sociale della popolazione più fragile

Priorità

1. agenda digitale metropolitana
2. sostenibilità dei servizi pubblici e della mobilità urbana
3. servizi per l'inclusione sociale
4. infrastrutture per l'inclusione sociale
5. assistenza tecnica

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

Legge 23 dicembre 2014, n. 190

Legge di stabilità 2015, Articolo 1, comma 431

DPCM 15 ottobre 2015

**Interventi 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.

**Programma straordinario di intervento
per la riqualificazione urbana e la
sicurezza delle periferie**

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Legge di stabilità 2016, Art. 1, commi 974-978

DPCM 25 maggio 2016

**Approvazione del bando con il quale sono
definiti le modalità e la procedura di
presentazione dei progetti ...**

Periferie

Le aree urbane caratterizzate da:

- situazioni di marginalità economica e sociale
- degrado edilizio
- carenza di servizi

Interventi

- a) Decoro urbano
- b) Recupero aree pubbliche ed edifici esistenti, per finalità di interesse pubblico
- c) Sicurezza territoriale e resilienza urbana
- d) Prestazioni e servizi di scala urbana
- e) Mobilità sostenibile e *infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati*

Criteri di valutazione

- a) Tempestiva esecutività
- b) Sinergie finanziamenti pubblici e privati
- c) Fattibilità economica e finanziaria e coerenza interna
- d) Qualità e innovatività del progetto
- e) Capacità di innescare un processo di rivitalizzazione economica, sociale e culturale del contesto urbano di riferimento

Dotazioni territoriali e perequazione infrastrutturale

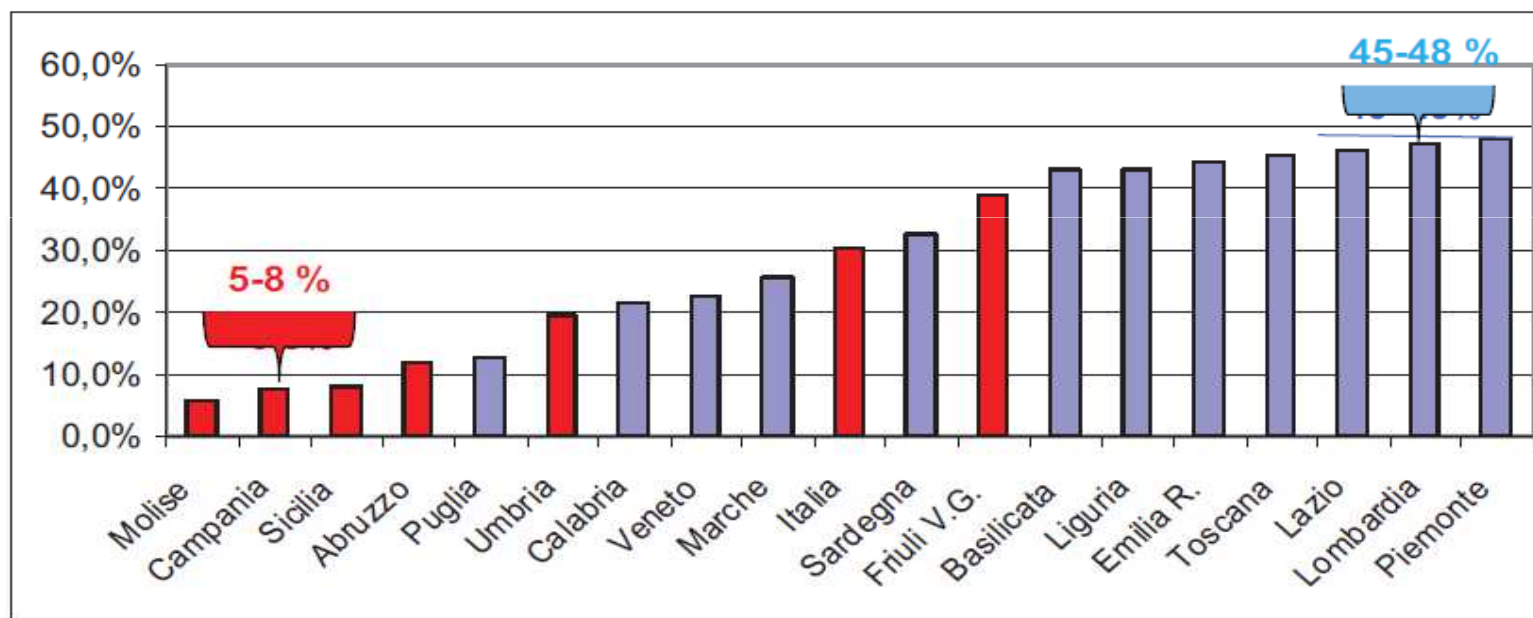
Ricognizione della **dotazione infrastrutturale** dell'intero territorio nazionale (legge delega 42/2009, articolo 22)

Recupero del **deficit infrastrutturale** delle diverse aree geografiche del Paese (D.M. 26/11/ 2010)

Programmazione FSC per il **graduale conseguimento dei LEP** (D.lgs. 88/2011, articolo 5)

PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE

La quota di classi primarie a tempo pieno (40 ore) nelle regioni italiane



MONITORAGGIO del MIUR effettuato presso 5.986 istituzioni statali la scuola dell'infanzia (non avente natura campionaria) –giugno 2012



Definizione infrastruttura

D.M. 26/11/2010

*«per infrastrutture si intendono 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»***

Obiettivi di servizio

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

Programmazione delle infrastrutture

Programma triennale dei lavori pubblici

1994: articolo 14 legge “Merloni”

2006: articolo 128 del Codice dei contratti pubblici

*«momento attuativo di studi di fattibilità
e di identificazione e quantificazione dei
propri bisogni»*

Pianificazione urbanistica

Il governo della città deve rendere operativa l'evoluzione dello **standard urbanistico** (vincolo preordinato all'esproprio) in **dotazione infrastrutturale** (vincolo conformativo)

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)

Codice appalti e concessioni

D.Lgs. 50/2016 (Titolo III, articoli 21-27)

Innova il ciclo

pianificazione/programmazione/progettazione

Sostituisce

lo studio di fattibilità e il progetto di massima

con

il progetto di fattibilità tecnica ed economica

Pianificazione/Programmazione/Progettazione

Pianificazione

Interventi prioritari: Documento Pluriennale di Programmazione (DPP), d.lgs. 228/2011

Interventi EE.LL.: Documento Unico di Programmazione (DUP), d.lgs. 118/2011

Programmazione

*le amministrazioni aggiudicatrici individuano anche gli interventi suscettibili di essere realizzati attraverso **contratti di concessione** o di **partenariato pubblico privato***

Concessioni

Contratto di disponibilità

D.Lgs. 50/2016 –Articolo 188

- Investimento fuori dal patto di stabilità
- Non costituisce una esternalizzazione
- Incrementa i livelli di servizio
- Crea nuove opportunità di impresa

Spese connesse allo sviluppo

Spese in conto capitale

Spese correnti per la formazione