



I ART MADONIE

Il polo diffuso per la riqualificazione urbana
delle periferie dei comuni delle Madonie

***Politiche pubbliche per la rigenerazione
urbana e rurale***

Docente: Arch.Prof. Roberto Gallia



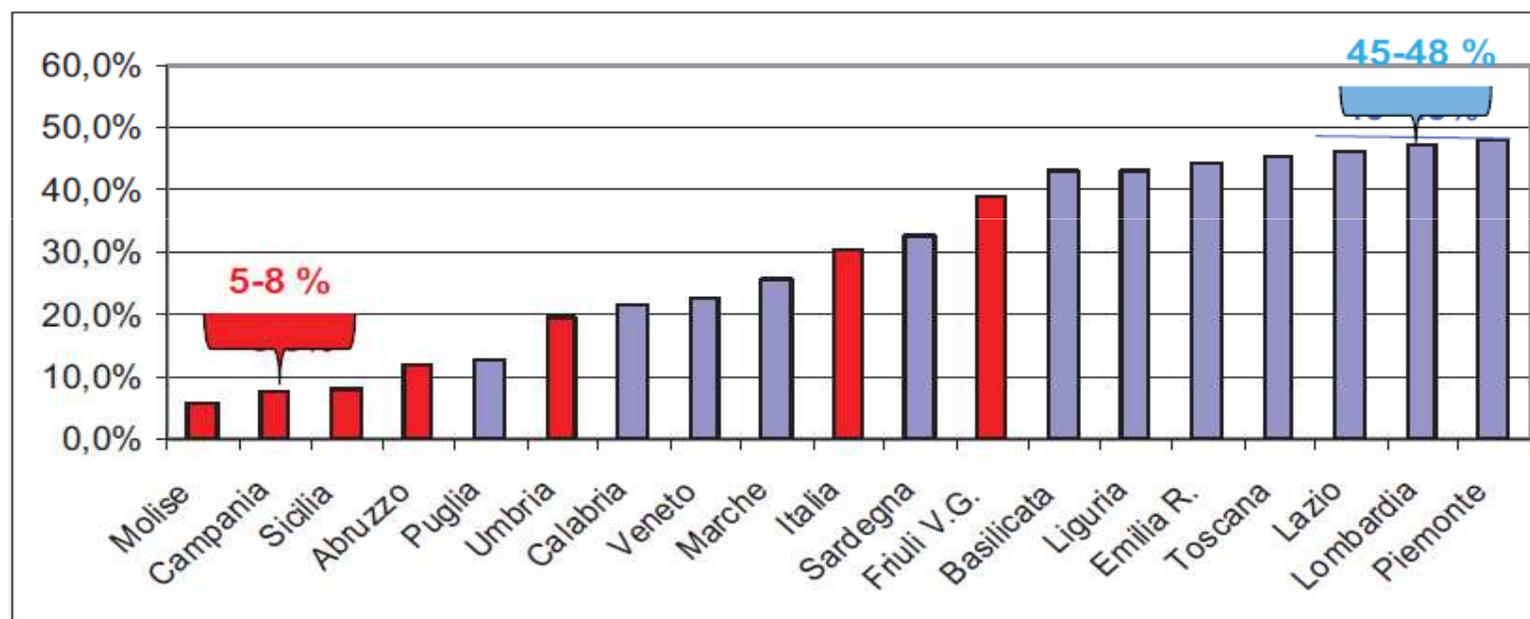
In che mondo viviamo

Rigenerazione urbana fra rendita e servizi

Disegni di Legge sulla rigenerazione urbana

PEREQUAZIONE SERVIZI

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



XVIII Legislatura

DDL per la rigenerazione urbana

AC 113 Principi generali in materia di rigenerazione urbana nonché di perequazione, compensazione e incentivazioni urbanistiche

Presentato il 23 marzo 2018

AS 1131 Misure per la rigenerazione urbana

Presentato il 19 marzo 2019

AC 2149 Disposizioni per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e ambientale

Presentato il 7 ottobre 2019

FINALITÀ

- a) contribuire all'arresto del consumo di suolo e migliorare la permeabilità dei suoli
- b) favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate
- c) favorire l'innalzamento del livello della qualità della vita
- d) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale
- e) favorire elevati *standard* di efficienza idrica ed energetica degli edifici
- f) tutelare i centri storici
- g) contrastare la desertificazione delle attività
- h) favorire l'accessibilità e la mobilità
- i) favorire la partecipazione dei cittadini

MISURE

- Capo I Finalità (articoli 1-2)
- Capo II Compiti dello Stato (articoli 3-7)
- Capo III Compiti Regioni e Enti locali (articoli 8-9)
- Capo IV Piano di rigenerazione urbana (articoli 10-13)
- Capo V Attuazioni interventi (articoli 14-17)
- Capo VI Vigilanza (articolo 18)
- Capo VII Qualità progettazione (articolo 19)
- Capo VIII Incentivi (articoli 20-25)
- Capo IX Disposizioni finali (articoli 26-27)
- Capo X Disposizioni finanziarie (articolo 28)

SERVIZI ECOSISTEMICI

**Benefici forniti dal suolo al genere umano
e a supporto della biodiversità**

- Obbligo di pareggio del bilancio ambientale
- Obbligo dell'invarianza idraulica e idrogeologica



Le politiche urbane

Perequazione e compensazione

Programmi complessi

Rigenerazione urbana

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il piano urbanistico quale regolatore dei rapporti tra proprietà privata e interessi pubblici

Rapporti tra piano comunale (conformazione dei suoli) e piani sovraordinati (tutela di interessi differenziati)

Trento – Quartiere Le Albere



Trento – Quartiere Le Albere



Rigenerazione urbana

Le fasi della rigenerazione

- 1) Consolidamento e/o trasferimento
- 2) Recupero delle costruzioni esistenti
- 3) Riutilizzo delle aree dismesse
- 4) Sostituzione e/o ristrutturazione edilizia

Recupero dell'esistente

- 1) Recupero dei centri storici**
- 2) Recupero dei quartieri di edilizia pubblica**
- 3) Recupero degli immobili di archeologia industriale**

Riuso delle aree dismesse

Programmi complessi quali strumenti per interventi di dimensioni significative

Finalità

- ✓ Superare la decadenza degli standard
- ✓ Catturare i plusvalori fondiari
- ✓ Semplificare il procedimento amministrativo

Modalità

- ✓ Compensazione crediti edificatori
- ✓ Premialità volumetriche
- ✓ Variante urbanistica in assenza di evidenza pubblica ed in unica fase

Sostituzione e/o ristrutturazione edilizia

- **Piano casa**
- **Modifiche e innovazioni al TU edilizia**
- **Agevolazioni fiscali**

Problemi aperti

- Cambi di destinazioni d'uso
- Usi temporanei
- Demolizione e ricostruzione
- Dotazione dei servizi

Dotazione dei servizi

SPAZIO PUBBLICO

Standard urbanistici

Vincoli urbanistici

Dotazioni territoriali

Standard urbanistici

Standard generali

limitazioni all'edificabilità in assenza di piano preordinate alla salvaguardia del territorio non pianificato

(art.17 legge ponte = art. 41-quinquies LU – art.9 TUE)

Standard speciali

limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati

rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

(comma 8 art.17 legge ponte = art. 41-quinquies LU)

Vincoli urbanistici

- **Vincolo di inedificabilità**
- **Vincolo preordinato all'esproprio**
- **Vincolo conformativo**

Dotazioni territoriali

**Obiettivi di fornitura di servizi collettivi
alle famiglie e alle imprese,
in riferimento ai
Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP)**

Obiettivi di servizio

Standard di fornitura
dei **servizi essenziali**

per migliorare la qualità della vita degli
individui e delle famiglie,
e creare condizioni favorevoli per
l'insediamento e lo sviluppo di impresa

Pianificazione urbanistica

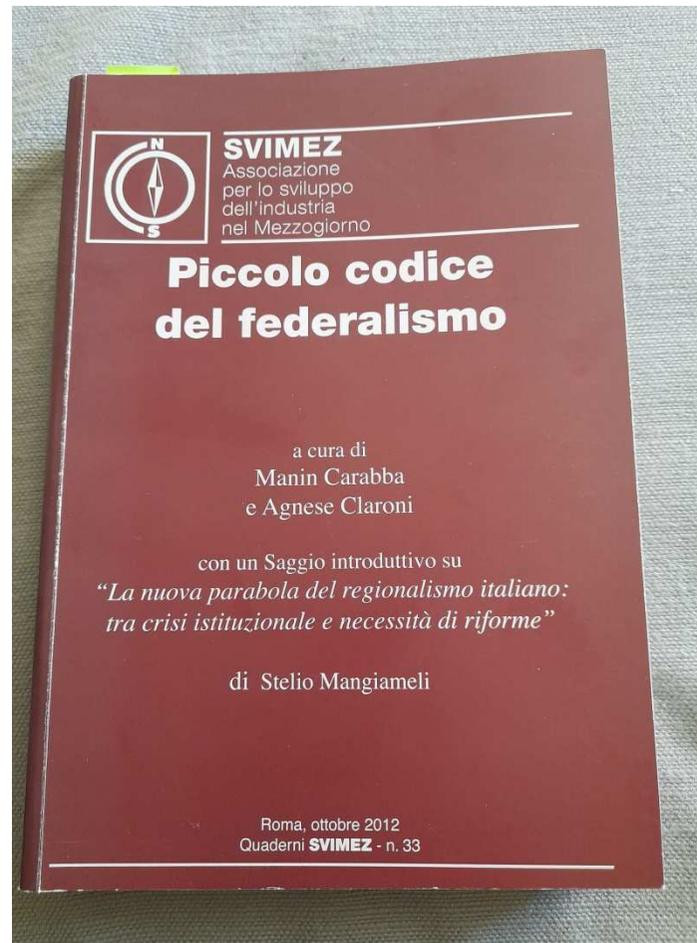
Il governo del territorio deve rendere operativa l'evoluzione
dello **standard urbanistico**
(vincolo preordinato all'esproprio)
in **dotazione infrastrutturale**
(vincolo conformativo)

PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE

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

Per **perequazione infrastrutturale** si intende l'attuazione delle iniziative volte al recupero del **deficit infrastrutturale** delle diverse aree geografiche, 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** (D.M. 26/11/ 2010)

NORD - SUD



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»*

I divari nel sistema scolastico: tempo pieno ed edilizia scolastica

Fig. 13. Quota studenti della scuola primaria senza disponibilità di frequenza a tempo pieno

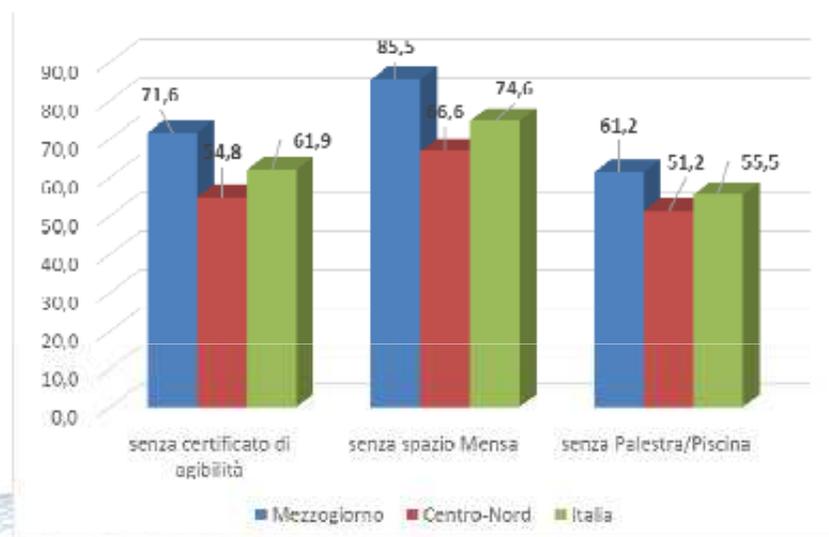
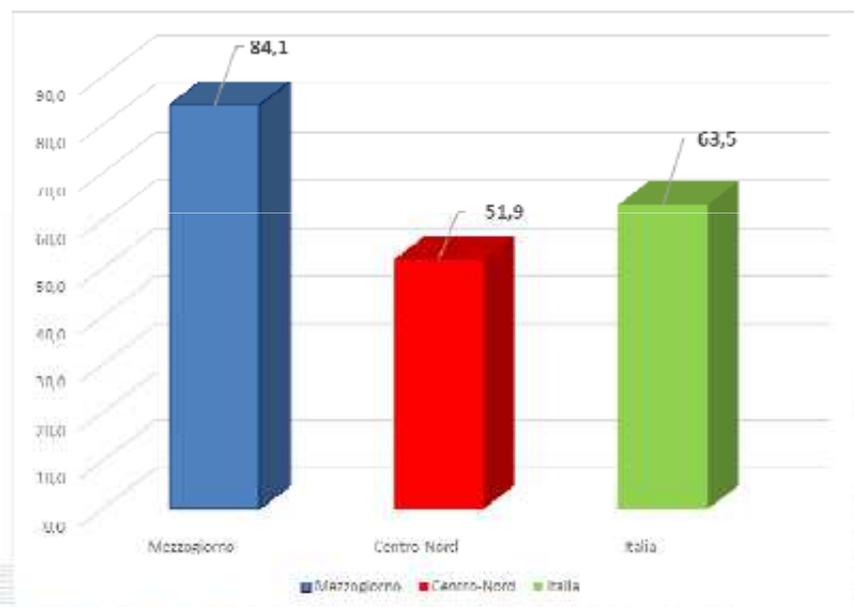
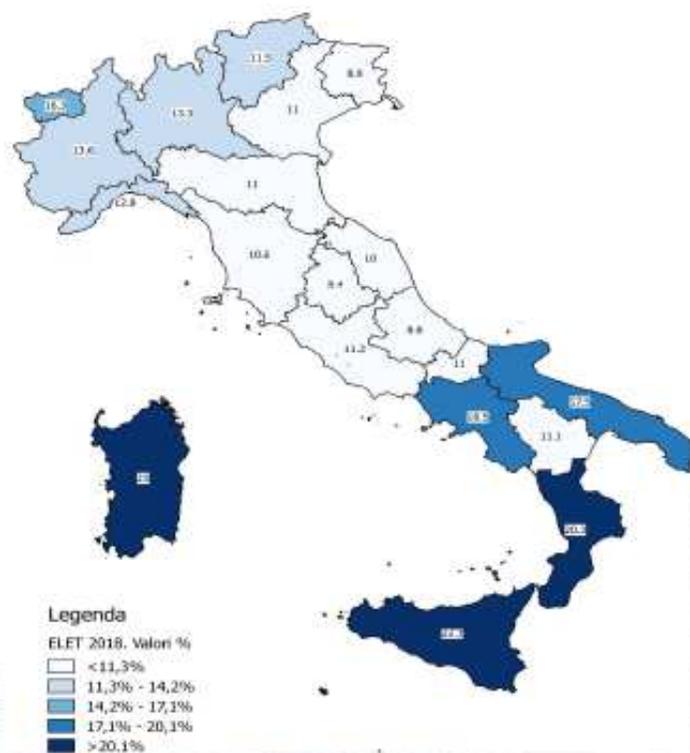


Fig. 14. Indicatori sullo stato dell'edilizia scolastica

La disuguaglianza economica e sociale si riflette anche nella scuola

Fig. 15. Giovani (18-24 anni) con al più la licenza media che abbandonano sia lo studio che la formazione professionalizzante



In valori assoluti vuol dire che circa 600 mila giovani italiani, di cui 300 mila nel Mezzogiorno, conseguita la licenza media restano fuori dal sistema di istruzione e formazione professionale.

Il tasso di abbandono scolastico è pari al 18,8% nel Mezzogiorno (in crescita rispetto al 18,5% del 2017) all'11,7% nel Centro-Nord (era il 14% nel 2017), al 10,6% nella media UE a 27

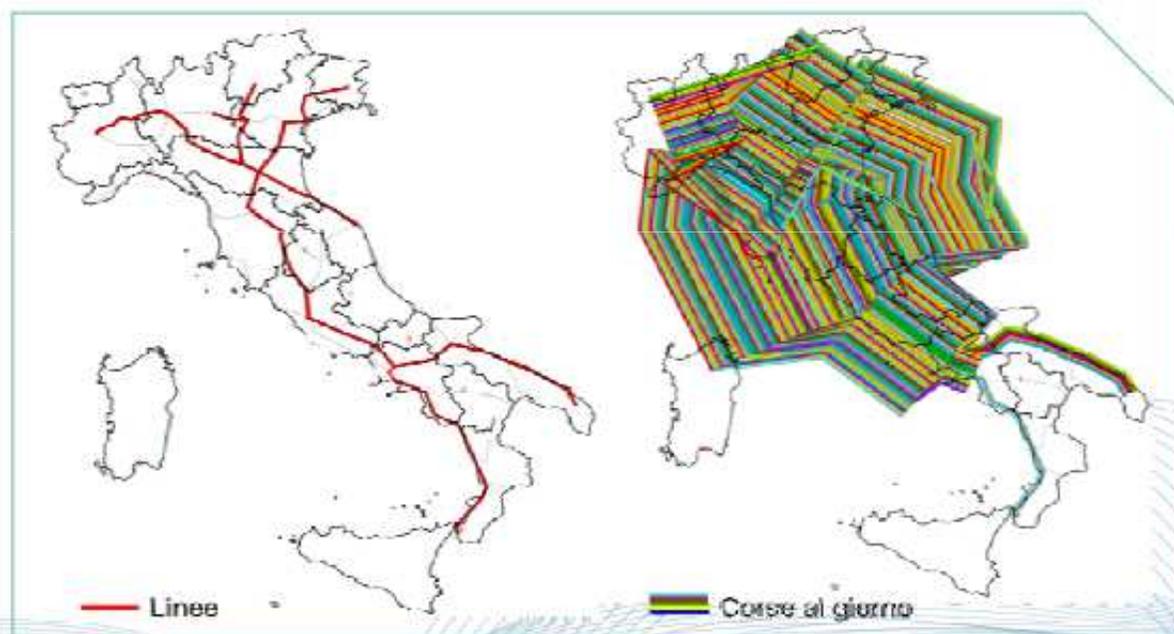
Si è interrotto il processo di convergenza del Sud verso gli *standard* europei



Il divario «storico» nei servizi per la mobilità



Fig. 16. Servizi ferroviari (linee e corse giornaliere) ad Alta Velocità (AV)



L'indice sintetico di competitività infrastrutturale (sintesi di dotazioni e qualità del servizio) pone le regioni del Sud mediamente a un livello pari al 50% del valore medio Ue

Perequazione divari

Federalismo fiscale

(Legge 42/2009 articolo 22)

Autonomia regionale

(Legge di bilancio 178/2020, articolo 1, comma 815)

PNRR e infrastrutture

(D.L. 77/2021, articolo 59 – D.L. 121/2021, articolo 15)

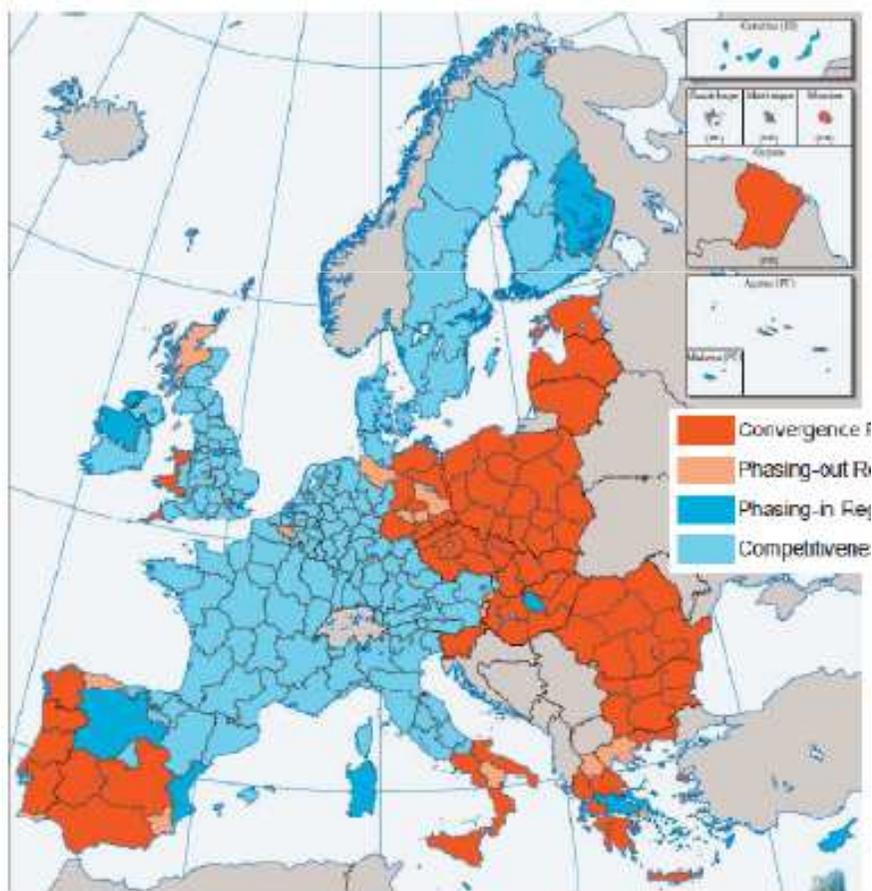


Spesa pubblica e assetto del territorio

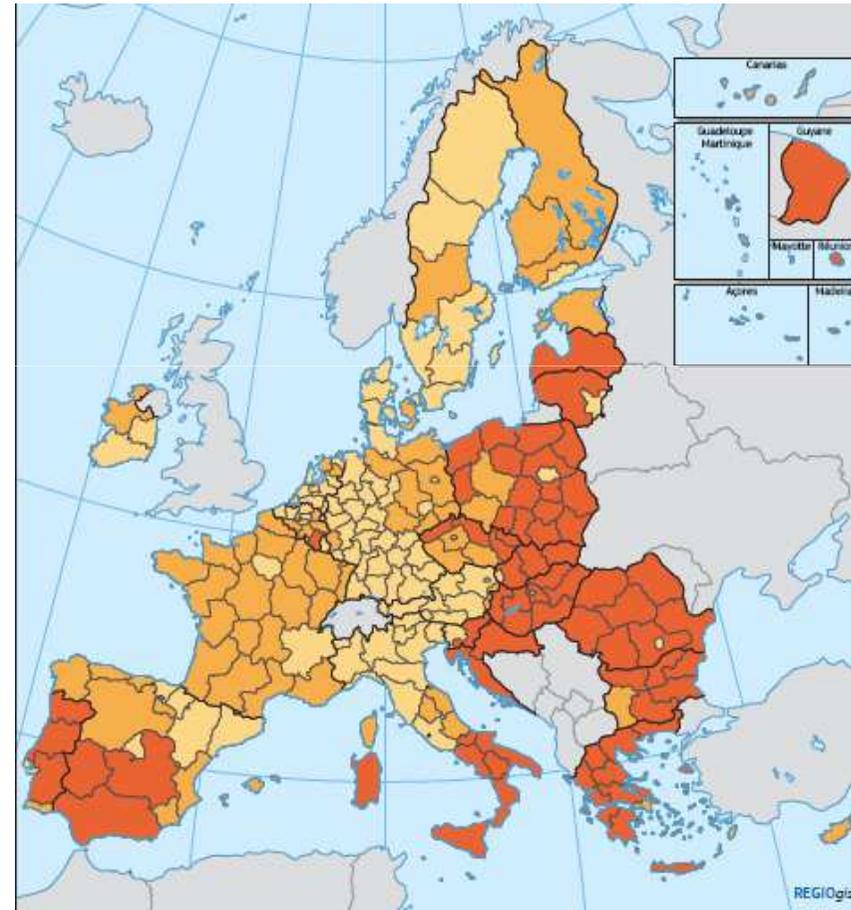
Divari territoriali e politiche regionali

Programmazione della spesa pubblica

Sistema Paese ante e post 2007-2013



Sistema Paese ante e post 2014-2020



Programmazione della spesa pubblica

Verifica delle scelte

Valutazione delle opportunità

Fattibilità dei procedimenti

Codice dei contratti pubblici (decreto legislativo 50/2016)

Finanziamento e localizzazione delle infrastrutture

Si passa da un procedimento a **due fasi**

Programmazione – Progettazione

ad un procedimento a **tre fasi**

Pianificazione-Programmazione-Progettazione

Fasi procedurali EE.LL.

- 1) **Quadro esigenziale**
- 2) **Documento di pianificazione**
- 3) **Bilancio di previsione**
- 4) **Documenti di indirizzo progettuale**
- 5) **Documenti di fattibilità delle alternative progettuali, (ovvero) progetti di fattibilità tecnica ed economica**
- 6) **Programma triennale**
- 7) **Documento unico di programmazione**

Quadro esigenziale

Documento redatto ed approvato dall'amministrazione **in fase antecedente alla programmazione**, che, **sulla base dei dati disponibili**, per ciascun intervento individua :

- **gli obiettivi generali da perseguire,**
- **i fabbisogni della collettività,**
- le specifiche **esigenze qualitative e quantitative** che devono essere soddisfatte attraverso la realizzazione dell'intervento, in relazione alla specifica tipologia di utenza alla quale è destinato.

(Articolo 3, lettera *ggggg*-nonies, Codice)

Dati ISTAT disponibili

Indicatori territoriali per le politiche di sviluppo

<https://www.istat.it/it/archivio/16777>

Benessere equo e sostenibile dei territori

[https://www.istat.it/it/benessere-e-sostenibilit%C3%A0/la-misurazione-del-benessere-\(bes\)/il-bes-dei-territori](https://www.istat.it/it/benessere-e-sostenibilit%C3%A0/la-misurazione-del-benessere-(bes)/il-bes-dei-territori)

Informazioni statistiche per l'Agenda 2030 in Italia

<https://www.istat.it/it/archivio/260102>

Fase di pianificazione

In riferimento al **quadro esigenziale** e con il ricorso a **strumenti di valutazione quantitativa** individua **gli obiettivi di soddisfacimento della domanda e del livello di servizio**, rispetto ai quali il progetto di fattibilità deve indicare la soluzione che presenti **il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività**

Documenti di Pianificazione

Infrastrutture prioritarie

Allegato Infrastrutture al DEF

Documento pluriennale di pianificazione (DPP)

(D.Lgs. 228/2011, articolo 2)

Infrastrutture di interesse locale

Documento unico di Programmazione (DUP)

(D.Lgs. 118/2011, allegato 4.1, Sezione Operativa)

strumento per la guida strategica e operativa degli EE.LL. e presupposto dei documenti di programmazione settoriale

Documenti di indirizzo progettuale

Articolo 23, comma 4, Codice

La stazione appaltante, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento, indica le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni fase della progettazione.

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

Articolo 23, comma 5, Codice

*5. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior **rapporto tra costi e benefici** per la collettività, in relazione alle **specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire**.*

Documento di fattibilità delle alternative progettuali

Articolo 23, comma 5, Codice

5. ... Nel caso di elaborazione in due fasi, nella prima fase il progettista individua ed analizza le possibili soluzioni progettuali alternative, ove esistenti, sulla base dei principi di cui al comma 1 [obiettivi della progettazione].

Fase di programmazione

Sulla base degli **esiti dei progetti di fattibilità**, il **programma triennale delle infrastrutture** stabilisce le **priorità di allocazione delle risorse finanziarie**, localizza e avvia a realizzazione l'intervento

(articolo 21, comma 3, Codice – D.MIT 14/2018)

Programma triennale

Articolo 21, comma 4, Codice

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

Partenariato Pubblico Privato

*Contratto a titolo oneroso con il quale si conferiscono a uno o più operatori economici per un **periodo determinato** in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un **complesso di attività** consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e **gestione operativa** di un'opera in cambio della sua **disponibilità**, o del suo **sfruttamento economico**, o della **fornitura di un servizio** connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio da parte dell'operatore, secondo modalità individuate nel contratto*

(articolo 3, comma 1, lettera eee) Codice)

Concessioni

Contratti di concessione (Parte III Codice)

- Infrastrutture territoriali (Allegato II)

Contratti di partenariato pubblico privato (Parte IV Cod.)

- Finanza di progetto (articolo 183)
- Locazione finanziaria (articolo 187)
- Contratto di disponibilità (articolo 188)
- Interventi di sussidiarietà orizzontale (articolo 189)
- Baratto amministrativo (articolo 190)



Verifiche e confronti

Argomenti proposti dai partecipanti

Esiti dei confronti

SIMULAZIONI

Fattibilità tecnica ed economica

Infrastrutture di interesse locale

Articolo 201 d.lgs. 267/2000 TUEL

Per il finanziamento di «*nuove opere il cui progetto generale comporti una spesa superiore a cinquecentomila euro*» sussiste l'obbligo di
«accertare l'equilibrio economico finanziario dell'investimento e della connessa gestione, anche in relazione agli introiti previsti ed al fine della determinazione delle tariffe»
tramite l'approvazione di un «piano economico-finanziario» (PEF)

Progetto di fattibilità

Cosa indagare e valutare:

- coerenza con obiettivi strategici
- utilità della realizzazione
- fattibilità delle condizioni di realizzazione.

VERIFICA DI UTILITÀ

individuare gli
*obiettivi di soddisfacimento della
domanda e del livello di servizio*
con il ricorso a
strumenti di valutazione quantitativa

VERIFICA DI FATTIBILITÀ

- Caratteristiche e obiettivi dell'intervento
- Analisi della domanda e dell'offerta
- Fattibilità tecnica
- Compatibilità ambientale
- **Sostenibilità finanziaria**
- Modello di gestione dell'opera
- Verifica procedurale

SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

- La **sostenibilità finanziaria** dell'infrastruttura riguarda sia la fase di realizzazione sia la fase di esercizio, ed Individua le componenti dei **costi** e il piano di **copertura finanziaria**.
- Per la **fase di realizzazione** dell'opera vanno individuati i **costi di investimento** (costi per la realizzazione dell'opera e costi di manutenzione programmata nell'orizzonte temporale scelto) e le **risorse** che concorrono al finanziamento.
- Per la **fase di esercizio** vanno individuati i **costi di gestione** del servizio e di **manutenzione** dell'opera, ed i **rientri finanziari** di qualunque natura.

COSTI DI REALIZZAZIONE

VOCI		Impegni	Erogazioni			
			1°	2°	3°	4°
1	Opere edili	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	Impianti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	Attrezzature/forniture (ove previsto)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	Altro (specificare)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	TOTALE LAVORI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	Oneri per la sicurezza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	TOTALE OPERE A BASE D'ASTA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6	Imprevisti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
7	Acquisizione immobili o aree	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	Spese generali tecniche	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
9	Spese per coordinamento della sicurezza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10	Spese di gara	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
11	Spese per controlli e collaudi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12	IVA sui lavori (aliquota di legge)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
13	IVA sulle spese tecniche (22%)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

COSTI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

VOCI	Impegni	Erogazioni			
		1°	...	...	N°
Aggiornamento Opere edili	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Aggiornamento Impianti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Aggiornamento Attrezzature	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Collaudi e verifiche tecniche	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Altro (specificare)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE COSTI DI MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

INVESTIMENTO

VOCI		Importo totale (fabbisogni - coperture)	Importi parziali (ricavi - costi)			
			1°	...	...	N°
A	INVESTIMENTO					
1	Costi di realizzazione	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
2	Costi di manutenzione programmata	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
A.1	Totale fabbisogno investimento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	Risorse proprie	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
4	Contributi pubblici	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
5	Mutuo	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
6	Capitali privati	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
7	Altro (_____)	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
A.2	Totale copertura investimento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	<u>Differenza A.1 - A.2</u>	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00

GESTIONE

VOCI		Importo totale (fabbisogni - coperture)	Importi parziali (ricavi - costi)			
			1°	...	...	N°
B	GESTIONE					
8	Costi di funzionamento	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
9	Manutenzione ordinaria	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
10	Rimborso quota capitale	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
11	Interessi passivi	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
B.1	TOTALE FABBISOGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12	Rientri tariffari	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
13	Canoni	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
14	Vendita beni e servizi	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
15	Sovvenzioni pubbliche	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
16	Altri rientri (_____)	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
17	Risorse proprie	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
18	Valore residuo bene	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
19	Altro (_____)	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
B.2	TOTALE COPERTURA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	<u>Differenza B.1 - B.2</u>	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00

SALDI

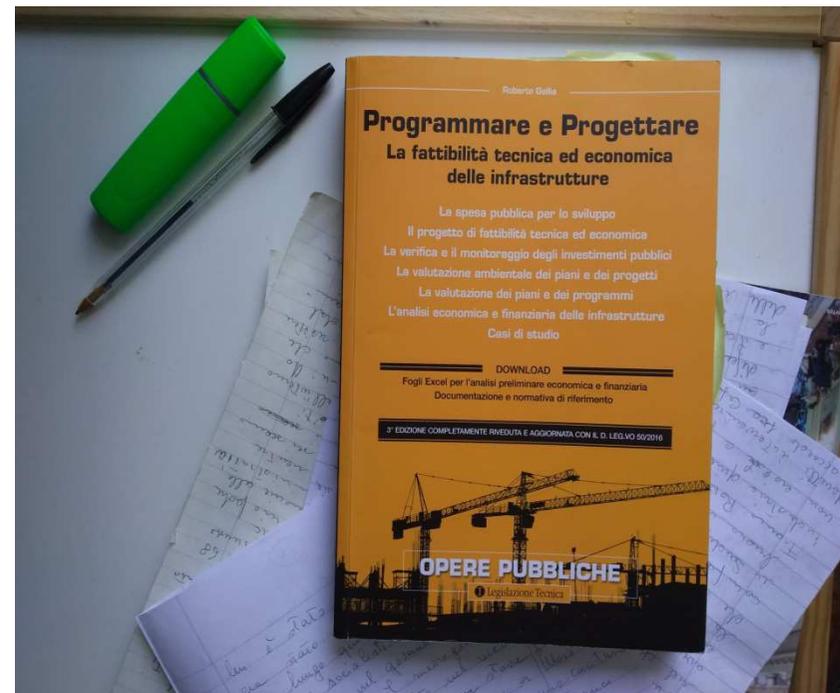
VOCI		Importo totale (fabbisogni - coperture)	Importi parziali (ricavi - costi)			
			1°	...	...	N°
C	SALDI					
20	TOTALE FABBISOGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
21	TOTALE COPERTURA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	<u>SALDO TOTALE (20-21)</u>	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Riferimenti

Regolamentazione edilizia ed urbanistica (VI^a edizione 2020)



Programmare e progettare (III^a edizione 2017)



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

www.robortogallia.it

info@robortogalia.it