

IL RUOLO DEI COMUNI NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SULLA RIGENERAZIONE URBANA



Crema 12 aprile 2019

Arch. Maurizio Cabras

L'attività di Anci Lombardia: i principali campi d'azione

- **Fare gioco di squadra:** attività di collaborazione e cooperazione istituzionale con la Regione Lombardia, il MIT, PCM.
- **Condivisione dei principi** che sostengono le principali modifiche normative sui temi del contenimento del consumo di suolo, invarianza idraulica economia circolare, ...
- Valorizzazione della **co-pianificazione vs approccio gerarchico dei piani:** modifiche alla norma transitoria della legge regionale 31/2014
- **Nuove regole gioco:** le modifiche normative dal livello nazionale a quello regionale

Fare gioco di squadra



- **Costruire le condizioni per mettere in rete i saperi tecnici** e le esperienze degli uffici comunali in modo da fornire un contributo esperto ai tavoli dei decisori. Anci Lombardia ha attivato numerosi tavoli di lavoro che accompagnano i principali processi di modifica delle leggi nazionali e regionali.
- **Informazione e formazione:** in una fase importante di crisi economica è importante valorizzare da una parte i “**processi di vicinato**” volti ad esaltare le esperienze di scambio e interazioni tra comuni, dall’altro potenziare gli strumenti informatici per facilitare lo scambio di informazioni.
- **Pubblico e Privato:** utilizzare i “cantieri” dove le **innovazioni** sono insite nei **progetti** di trasformazione urbana della città, oppure tramite per la sperimentazione di nuovi **strumenti** economico/finanziari (PPP)

EdilComune



**Regolamento
Edilizio Tipo**



**Modulistica
Edilizia Unificata**



**Sistema
Informativo
Territoriale
Integrato**



**Governo del
Territorio**

EdilComune la Community dedicata all'edilizia

La piattaforma è dedicata a informare, discutere e mettere in rete i contenuti relativi agli aspetti edilizi del Regolamento Edilizio Tipo, della modulistica standardizzata e semplificata e del Sistema Informativo Territoriale.

La piattaforma nasce da un protocollo siglato tra la Regione Lombardia e Anci Lombardia e si configura come uno strumento di condivisione delle conoscenze (*knowledge sharing*) rivolto principalmente alle Pubbliche Amministrazioni, ma anche alle associazioni delle imprese e degli Ordini Professionali.

**VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
DELLE OPERAZIONI DI TRASFORMAZIONE URBANA
TRAMITE PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
LINEE GUIDA**

Giugno 2018



REGIONE LOMBARDIA

**Direzione Generale Territorio e
Protezione Civile**

Filippo Dadone, Mario Covelli, Paola
Colangelo, Silvia Forni

PoliS LOMBARDIA

Antonio Dal Bianco, Giorgio Campilongo

DAStU , POLITECNICO DI MILANO

Coordinamento

Alessandra Oppio

Gruppo di lavoro

Marco Bianconi, Stefano Ginnari,
Emanuele Dall'Oca

Con il contributo specialistico di

Giacomo Morri, Università Bocconi,
Milano

Francesca Torrieri, Università degli Studi
Federico II di Napoli

HANNO PARTECIPATO AI WORKSHOP*

Comuni

Arcore
Arese
Bergamo
Cernusco Sul Naviglio
Cinisello Balsamo
Cremona
Legnano
Milano
Muggiò
Nave
Rescaldina
Segrate
Sesto Calende
Sesto San Giovanni
Varese

ANCI Lombardia

* I Workshop: 24 novembre 2017; II Workshop:
26 marzo 2018; III Workshop: 23 maggio 2018

Il Sole

24 ORE | Radiocor:

Territorio, urbanistica, edilizia

ANNO 1 - NUMERO 1 - MARZO 2019

Un hub di competenze a sostegno dei Comuni

Sito internet, newsletter e social: cresce la rete dei servizi offerti da Anci Lombardia

VIRGILIO BRIVIO - PRESIDENTE ANCI LOMBARDIA

Anci Lombardia ogni giorno mette a disposizione dei Comuni lombardi gli esperti dei suoi Dipartimenti e le loro competenze tecniche, per supportarli nell'attuazione di regolamenti e provvedimenti messi in campo da Governo e Regione, non sempre di facile applicazione. Grazie ai nostri canali di comunicazione - sito internet, social, newsletter - mettiamo a disposizione quotidianamente diversi contenuti, quali: aggiornamenti, raccolte di documentazione e giurisprudenza, circolari, informazioni sulle novità. Sul alcuni temi, e in particolare su edilizia e urbanistica, abbiamo fatto un passo in più anche in considerazione delle scadenze previste come quella che riguarda il recepimento e l'implementazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo (RET), frutto del lavoro congiunto tra Regione e Anci Lombardia che ha l'obiettivo di garantire livelli



minimi essenziali e una legislazione omogenea, oppure sulla rigenerazione urbana, che sarà tema centrale nei prossimi anni. **Anci Lombardia ha stipulato un accordo con il quotidiano Il Sole 24 Ore** al fine di **fornire gratuitamente ai Comuni associati un servizio** di consultazione online del giornale degli Enti locali, il quotidiano Edilizia & Territorio, le notizie dell'agenzia Radiocor - Pa e una speciale newsletter bimestrale pensata per i Comuni. Con questa iniziativa Anci Lombardia accresce la gamma dei servizi pensati per i Comuni associati, al fine di continuare

l'opera di supporto, consulenza e aiuto agli Enti locali. Sempre a supporto dell'attività tecnica dei nostri associati, ricordo, infine, il recente avvio della piattaforma online 'EdilComune', un portale dedicato all'edilizia che ha come obiettivo primario quello di informare, discutere e mettere in rete contenuti tecnici, uno strumento assolutamente efficace di condivisione delle conoscenze (knowledge sharing) rivolto principalmente alle Pubbliche Amministrazioni, ma anche alle associazioni delle imprese e degli Ordini Professionali.

ALL'INTERNO

Un mercato che vale il 17% del Pil
>>> a pagina 2

Lombardia al lavoro
su una legge ad hoc
>>> a pagina 2

Strumenti e competenze
per la rigenerazione urbana
>>> a pagina 3

Regioni e Comuni alla prova del RET

Politiche regionali per la rigenerazione urbana

PETRO FORNIO - ASSESSORE AL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DELLA REGIONE LOMBARDIA
L'iniziativa di Anci Lombardia e Il Sole 24 Ore rappresenta un ulteriore strumento a supporto dei Comuni, nell'ambito dell'offerta che Anci ha svilup-

ato contribuito: questo primo numero è l'occasione per delineare le politiche regionali sul Governo del Territorio che, in questa nuova legislatura, saranno decisamente improntate alla promozione della



rigenerazione urbana vuol dire:

- **Avere strumenti e conoscenze condivise per innescare un processo di valorizzazione dei territori lombardi capaci di competere con l'attrattività della «grande Milano»**
- **Partecipare alla riscrittura delle regole su scala nazionale:**
 - Riscrittura del DPR 380/01**
definire un quadro normativo atto a favorire i processi di rigenerazione urbana e di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in luogo dell'utilizzo di suolo inedito per nuove realizzazioni;



rigenerazione urbana vuol dire:

- **Partecipare alla riscrittura delle regole su scala nazionale:**

Revisione del DI 1444/68:

Ridisegnare una nuova città pubblica oggi, vuol dire: rimodulare i seguenti aspetti: il paniere dei servizi degli standard urbanistici alle funzioni pubbliche di integrazione e coesione sociale che nascono dai mutamenti nella struttura demografica e sociale e a quelle di equilibrio ambientale che derivano dalle emergenze climatiche e dalle esigenze ecologico-ambientali e di resilienza; la relazione tra i soggetti coinvolti nella produzione dei servizi, la gestione e manutenzione dei beni per avere garanzia di realizzazione e conduzione dei servizi; il coordinamento tra competenze, settori e tempi di azione e intervento. Si tratta anche di incorporare talune disposizioni legislative emanate nel frattempo quali quella per l'edilizia residenziale sociale.





rigenerazione urbana vuol dire:

- **Partecipare alla riscrittura delle regole su scala regionale:**

Proposta di un nuovo PDL sulla Rigenerazione Urbana

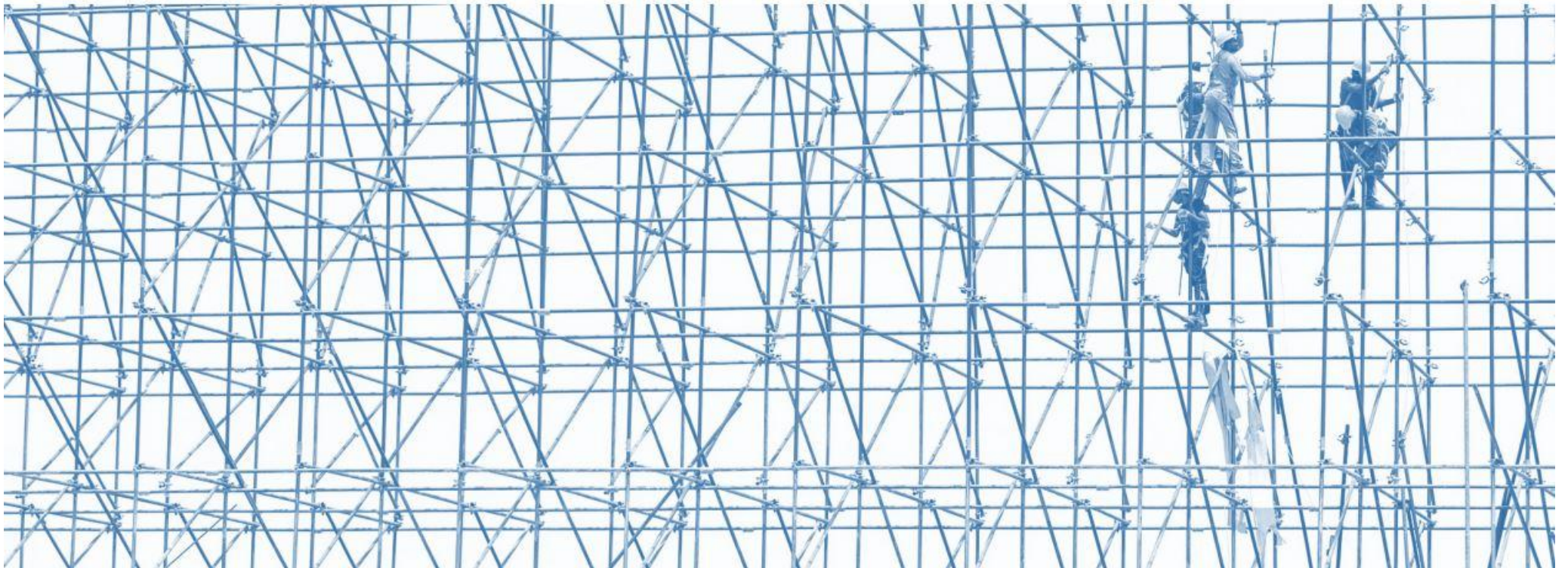
Anci Lombardia ha promosso la formazione di uno specifico gruppo di lavoro finalizzato ad accompagnare il processo di revisione in collaborazione con la Regione Lombardia.



The background of the slide is a light green grid pattern. The grid is composed of thin, dark green lines that intersect to form a series of small squares. The grid is slightly offset and has a subtle, repeating pattern across the entire slide.

**Condivisione dei principi
per la riduzione del
consumo di suolo e la
riqualificazione del suolo
degradato**

co-pianificazione vs gerarchia dei piani



- La proposta di **modifica dell'art. 5** della norma transitoria della LR 31/2014, ha riconsegnato ai Comuni la possibilità di intervenire da subito sui processi di trasformazione del territorio attuando i principi della riduzione del consumo di suolo;
- Il progetto di Integrazione del PTR, indica i criteri per individuare, nella **Carta del consumo** di suolo del PGT, le **Aree della rigenerazione**, ovvero le aree residenziali e non residenziali (già utilizzate da attività economiche) interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale/prevalente o degrado ambientale e urbanistico. L'elaborato "**Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo**" sono inoltre dettagliati strumenti e obiettivi della rigenerazione, che **non devono definire aree di serie A e aree di serie B.**
- Il progetto di Integrazione del PTR individua gli **ATO - Ambiti territoriali omogenei** - (33 in tutto, 7 dei quali interprovinciali) **quali aggregazioni di Comuni** per i quali declinare i criteri per contenere il consumo di suolo.

**ADEGUAMENTO DEI PGT AL PTR DURANTE LA FASE DI TRANSITORIA
TRA APPROVAZIONE PTR E CONSEGUENTE VARIAZIONE DEI PTCP E PTM**

L'ATTENZIONE È RIPOSTA ALLA FASE TRANSITORIA (STIMATA IN CIRCA DUE ANNI) DI APPROVAZIONE DEI PTCP E PTM, NELLA QUALE I COMUNI CHE DECIDERANNO DI PROCEDERE AD EVENTUALI VARIANTI AL PGT, LO POTRANNO FARE A CONDIZIONE CHE QUESTE SIANO COERENTI CON I CRITERI E GLI INDIRIZZI INDIVIDUATI DAL PTR PER CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO. SPETTERÀ PERÒ ALLE PROVINCE E ALLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO (MA ANCHE ALLA REGIONE) VERIFICARE, IN SEDE DI PARERE DI COMPATIBILITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 13, COMMA 5, DELLA L.R. 12/2005, IL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI DEL PTR.

Anci Lombardia in collaborazione con la Direzione Generale del Territorio di Regione Lombardia promuoverà un seminario di confronto con i Comuni per illustrare le modalità operative con le quali la Regione Lombardia accompagnerà i Comuni nella gestione della fase transitoria e nella restituzione delle informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, entro dicembre 2019.

Il seminario si terrà il giorno

7 maggio 2019

dalle ore 9.30 alle ore 12.00

presso la Sala Convegni di Via Taramelli 26, a Milano

che sarà collegata in video conferenza con tutte le sedi UTR

Nuove regole gioco



MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I principi fondamentali, necessari e indispensabili, nella riscrittura delle nuove regole del gioco, sono:

- stabilizzare le procedure (i comuni non possono assistere ad un continuo cambio di regolamenti e norme),
- riduzione della discrezionalità (riscrivere le regole con principi e linguaggi chiari e non facilmente interpretabili),
- certezza dei tempi (coordinamento tra strumenti e piani. La questione dei tempi non è riconducibile alla sola “conferenza dei servizi”).

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- L'ipotesi di "revisione" dello **strumento dell'Accordi di Programma (ADP)**, soprattutto se nella nuova formulazione si è capaci di migliorare, così come indicato nel TUEL gli aspetti coordinamento tra gli enti (vedi comma 1 dell'art. 34 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267) più che le valenze urbanistico edilizie (vedi comma 5 dell'art. 34 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267).
- Lo strumento della **variante semplificata** per iniziative più semplici di scala locale

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

La proposta di indice della nuova legge sulla rigenerazione contiene inoltre diversi aspetti innovativi quali:

- **“indifferenza funzionale”**: azione necessaria per i piani urbanistici al fine di assicurare una risposta dinamica alla mutevolezza della domanda sociale ed economica che caratterizza i nostri comuni. Questa pratica dovrebbe facilitare i cambi di destinazione d’uso.
- **perequazione e commercializzazione dei diritti edificatori**: questa leva della tecnica urbanistica, facilita il governo del territorio, anche se è indubbia la sua complessità soprattutto nei Comuni medio/piccoli.
- **nuove regole per gli usi temporanei**: aspetto importante se supera l’attuale categorizzazione ai 90 giorni del DPR 380/01 e se non intralcia le scelte urbanistiche generali indirizzate ad assicurare il passaggio da un modello di sviluppo ad un modello di sviluppo sostenibile.

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Due i temi di particolare importanza:

- Il tema del riordino e potenziamento degli **incentivi**;
- L'utilizzo dello strumento della **deroga alla pianificazione locale**.

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il tema degli **incentivi**:

Il tema degli incentivi, declinato nella proposta di indice della nuova legge per gli aspetti legati alla premialità volumetrica e alla riduzione degli oneri, svolge sicuramente un'azione di richiamo (in termini di marketing territoriale) per gli operatori immobiliari, soprattutto in questo periodo che vede solo Milano al centro della loro attenzione.

Precisando che la proposta si riferisce ai soli ambiti individuati dai Comuni per la rigenerazione urbana, la **leva degli incentivi** potrebbe però essere insufficiente se non viene simultaneamente accompagnata e sostenuta sotto il profilo economico e finanziario da tutti i livelli di governo del territorio. L'eventuale riduzione degli oneri, così come proposta, potrebbe svolgere una funzione di volano solo se la Regione assicura, in questi specifici casi, un altrettanto impegno finanziario, mettendo mano al proprio bilancio (in termini economico e/o di sgravi fiscali).

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il tema delle **premieralità**:

- La **premieralità volumetrica** deve essere invece concerta con l'ente locale e non imposta dall'alto, in modo da non mortificare le scelte operate dai Comuni nei propri PGT. La **necessità di un processo concertativo** per la definizione di quantità, criteri e modalità applicative delle eventuali premieralità volumetriche, trova ragione in questa nuova fase di pianificazione urbanistica, nella quale i Comuni saranno chiamati a definire insieme alle Province e alla Città Metropolitana le soglie e i limiti di consumo di suolo all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei dei rispettivi PTCP.

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il tema delle **deroghe alla pianificazione locale** :

- L'utilizzo di strumenti derogatori potrebbe essere una modalità non così efficace per risolvere il problema, perché le norme speciali o derogatorie risultano difficili da coordinare con le norme di sistema e creano alla lunga una selva oscura dove i procedimenti si smarriscono, con innesto di conoscenze "differenziate" che sono contrarie alla semplicità e semplificazione che informa il nostro ordinamento. Come diceva il Consiglio di Stato commentando la riforma Madia non è la continua modifica delle norme sul procedimento che risolve i problemi decisionali del nostro paese, la riforma deve partire dagli uomini e quindi dalla confidenza tecnica delle amministrazioni negli strumenti a disposizione.