

IL PIANO NAZIONALE PER LE CITTÀ' 2012 – 2017

Almerico Realfonzo

1. Piano Nazionale per le Città

Il Decreto Legge 22 giugno 2012 n 83 recante: «Misure urgenti per la crescita del Paese» (cd «decreto sviluppo») in vigore dal 26 giugno, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n.134 in vigore dal 12 agosto, ha istituito, all'art.12, un "Piano Nazionale per le città" finalizzato alla realizzazione di interventi individuati da *Contratti di valorizzazione urbana* (CVU) proposti dai Comuni come insiemi coordinati di interventi in aree degradate, e ne regola la procedura per la sottoscrizione. Per l'attuazione degli interventi previsti, il medesimo art.12 istituisce nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, a decorrere dall'esercizio finanziario 2012 e fino al 31 dicembre 2017, un «Fondo per l'attuazione del piano nazionale per le città», nel quale confluiscono le risorse

Con successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) 3 agosto 2012 è stata istituita una Cabina di regia prevista dal D.L.83/2012 per l'attuazione del Piano Nazionale per le città: alla Cabina pervengono le proposte comunali dei CVU, inviate, ai sensi dell'art.4 del DM 3 agosto 2012, all'Associazione Nazionale Comuni Italiani, ANCI, che le raccoglie, le classifica e le inoltra alla Cabina entro il 5 ottobre di ciascun anno.¹

Destinata ad una sollecita spesa a sostegno del settore dell'edilizia e delle costruzioni, la dotazione finanziaria del Piano, determinata, ai sensi dell'art.12, n.6, del D.L.83/2012 in 224 milioni di euro costituiti da fondi pubblici inutilizzati da diversi anni, è stata implementata fino a 2 miliardi di euro, comprendendovi, tra altre risorse, le risorse destinate all'*housing sociale*, vale a dire a produzioni edilizie rispondenti a necessità di vita associata che il solo servizio abitativo non può garantire soprattutto nei luoghi emarginati dalla città privi di relazioni con le reti urbane.²

Conseguentemente:

- l'ANCI, in funzione del ruolo istituzionale assegnatole, ha elaborato un Vademecum per la presentazione delle Proposte dei CVU, relativo ai passaggi normativi di rilievo e ad alcuni aspetti pratici inerenti la predisposizione della documentazione ed in particolare della "Relazione sintetica" da allegare ad ogni proposta;
- l'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE), la Confcommercio-Imprese per l'Italia,

l'Unioncamere ed il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, hanno stipulato, il 20 dicembre 2012, un *Patto per le Città* per avviare “un percorso di collaborazione che aiuti a superare la grave crisi che caratterizza la questione urbana italiana”.

Non è spiegata (né appare spiegabile) l'esclusione del Consiglio Nazionale degli Ingegneri.

2. Il Patto per le Città.

Come si è detto, in data 20 dicembre 2012 è stato stipulato un Patto per le Città, che ha sortito un'ampia eco di stampa. Dall'accordo, a quanto appreso, è nato Urban Pro, “*incubatore di facilitazione delle trasformazioni urbane* che avrà l'obiettivo di assistere le rispettive Organizzazioni coinvolte, interagendo in particolare con il Ministero delle Infrastrutture e con il Ministero dello Sviluppo Economico, per definire regole, modelli e strumenti che aiutino i processi di trasformazione e l'ottimizzazione delle risorse”. Urban Pro inoltre “avrà il compito, in via sperimentale, di verificare la possibilità di costruire dei gruppi di consulenza, orientamento e progettazione composti da esperti delle quattro Organizzazioni”, costituendo un ausilio per “delineare gli interventi che consentiranno di intervenire sulla riqualificazione economica, edilizia e sociale urbana, mettendo ben in chiaro le regole e le modalità con cui attuare i progetti, utilizzando quali strumenti i Contratti di Valorizzazione Urbana”. Al Patto sono correlate 7 schede tematiche.

3. Il Contratto di Valorizzazione urbana, nel governo del territorio

Si propongono di seguito alcune considerazioni sull'istituto del Contratto di Valorizzazione Urbana: con il D.L.83/2012 ed il D.M. 3 agosto 2012 le politiche per le aree urbane acquisiscono questo istituto che viene proposto dai Comuni, ed è l'insieme dei CVU approvati a costituire il Piano Nazionale per le Città.

Circa i contenuti delle proposte di CUV e le modalità di presentazione, si riassume quanto prescritto dal D.L.83/2002 e dal D.M. 3 agosto 2002, con alcune osservazioni:

1°) Ai sensi dell'art.12 D.L. 83/2012, ai fini della predisposizione del Piano nazionale per le città, i comuni inviano alla Cabina di regia *proposte di CUV costituite da un insieme coordinato di interventi con riferimento ad aree urbane degradate*, indicando:

- a) la descrizione, le caratteristiche e l'*ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione*;

- b) gli investimenti ed i finanziamenti necessari, sia pubblici che privati, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del comune proponente;
- c) i soggetti interessati;
- d) le eventuali premialità;
- e) il programma temporale degli interventi da attivare;
- f) la fattibilità tecnico-amministrativa.

2°) Ai sensi del D.M. 3 agosto 2012, ai fini dei finanziamenti erogati dal Piano per le Città, i Comuni devono inviare le proposte corredate dalla relativa documentazione all'ANCI che le raccoglie, le classifica e le presenta alla Cabina di regia per i compiti di cui ai punti 3° e 4° che seguono.

Le proposte devono essere presentate *entro il 5 ottobre di ogni anno* e devono essere corredate della seguente documentazione:

- a) delibera della giunta comunale di approvazione della proposta di CVU contenente: dichiarazione di disponibilità delle aree o immobili interessati dagli interventi, in particolare se ricadenti nel demanio comunale; nomina del responsabile del procedimento; impegno ad attivare le ulteriori procedure di approvazione della proposta, qualora ammessa a finanziamento, e la procedura di variante agli strumenti urbanistici, se necessaria;³
- b) progetti relativi agli interventi considerati più prossimi alla cantierabilità;
- c) relazione sintetica a firma del responsabile del procedimento, di massimo 10 pagine, che descriva, per ciascun paragrafo, quanto richiesto al comma 2, lettere da a) a g) dell'art. 5, completa di una stima dei costi con indicazione delle fonti finanziarie a copertura degli stessi;
- d) impegno di eventuali soggetti pubblici, differenti da quelli presenti nella Cabina di regia, a mettere a disposizione aree, immobili ovvero finanziamenti di propria competenza all'interno della proposta;
- e) impegno dei soggetti privati ad eseguire gli interventi indicati nella proposta, con allegata dichiarazione di disponibilità delle aree o degli immobili privati oggetto di intervento;
- f) elaborati grafici indicanti l'ambito di intervento, la planimetria di progetto, una o più viste di insieme della proposta di Contratto di valorizzazione urbana.

3°) La Cabina di regia seleziona le proposte in base al livello di concorrenza con gli obiettivi e con le finalità del Piano nazionale per le città. In particolare le proposte dovranno:

- a) riferirsi ad ambiti urbani appositamente definiti all'interno dei quali è possibile individuare un

insieme coordinato di interventi di riqualificazione e rigenerazione, anche puntuali, comunque in grado di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati;

b) dare priorit  a uno o pi  dei criteri individuati dall'art. 12, comma 3, del D.L. 22 giugno 2012, n. 83.

4 ) Ai fini di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati, la Cabina di regia promuove la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana (CVU) che deve indicare quanto prescritto dall'art.12 D.L.2002/83 (punto 1  che precede) e meglio precisato come segue:

a) la descrizione, le caratteristiche e l'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione di cui al punto a) del comma 1;

b) il piano finanziario ed economico della proposta, esplicitando gli apporti pubblici e privati, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del Comune proponente e il contributo richiesto;

c) i soggetti interessati, esplicitando altres  eventuali intese raggiunte con i privati;

d) le eventuali premialit ;

e) il programma temporale degli interventi da attivare;

f) con riferimento alle priorit  di cui al punto b del comma 1, la quota percentuale rispetto al piano finanziario ed economico complessivo destinata all'housing sociale, all'edilizia scolastica, agli immobili demaniali da valorizzare;

g) la fattibilit  amministrativa con riferimento alla piena disponibilit  delle aree ed in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, nonch  alla validit  sociale e ambientale degli interventi proposti.

I caratteri dei CUV vanno integrati dalle valenze strategiche loro assegnate, che comprenderanno gli obiettivi loro conferiti e gli effetti attesi, ed   anche possibile sopperire a questa esigenza in sede di pianificazione urbanistica, individuando gli ambiti "preordinati" ai CUV e definendo i connotati strategici assegnati ai contratti. In ogni caso sussistono le esigenze poste dalla L. 31-12-2009 n. 196 "Legge di contabilit  e finanza pubblica" e dei collegati decreti legislativi del 29.12.2011 n  228, in materia di valutazione degli investimenti relativi ad opere pubbliche, e n  229, in materia di procedure di monitoraggio sullo stato di attuazione delle opere pubbliche, di verifica dell'utilizzo dei finanziamenti nei tempi previsti e costituzione del Fondo opere e del Fondo progetti.

Di seguito alcune considerazioni:

- per quanto detto al punto 2  lettera a) che precede, in sede di delibera di Giunta la proposta di CVU *pu  essere avanzata in variante urbanistica*;

- per quanto sub punto 2° lettere d) ed e) la proposta potrà contenere l'impegno di soggetti pubblici, differenti da quelli presenti in Cabina di regia, a mettere a disposizione, per la realizzazione del CVU, aree, immobili ovvero finanziamenti di propria competenza, nonché *l'impegno di soggetti privati ad "eseguire" gli interventi indicati nella proposta*, dichiarando la disponibilità di aree o immobili privati oggetto di interventi previsti dal CVU;
- per quanto sub punto 3° lettera a), un ambito urbano prescelto come sedi di CVU, deve essere suscettivo di ammettere l'insieme coordinato di interventi di riqualificazione e rigenerazione in grado di conseguire "la valorizzazione integrale" (da intendersi estesa all'intero ambito ed a profili urbanistici e socio-economici);
- per quanto sub punto 4° lettera b), il piano finanziario ed economico della proposta, *espliciterà gli apporti pubblici e privati ed il contributo richiesto per realizzare il CVU*, esplicitando le eventuali intese con i privati e le eventuali premialità;
- per quanto sub punto 4° lettera f), il piano finanziario espliciterà la quota destinata all'housing sociale, all'edilizia scolastica ed agli immobili demaniali da valorizzare.

In conclusione, si rileva come, al di là degli aspetti metodologico-procedurali, emerga una complessità epistemologica peculiare del Contratto di Valorizzazione Urbana su cui occorrerà discutere, correlata per un verso alla natura duale del CVU, *tra obiettivi strategici (riqualificazione e valorizzazione di aree degradate e rimozione delle carenze di spazi pubblici, servizi e luoghi di aggregazione di qualità) e valenze operative*, per altro verso alla natura duale dello strumento urbanistico comunale, *tra componente strutturale-strategica e componente operativa*.

Sul piano contingente conta, peraltro, l'esigenza, fin d'ora acquisita, di collocarne le determinazioni localizzative, contenutistiche e attuative, tra le azioni di governance (costruzione partecipativa e consensuale delle decisioni di governo del territorio), primariamente proprie del Comune.

4. Prima tornata del Piano per le città (2012)

Gli esiti della prima tornata (2012) sono riportati nel documento *Piano città* pubblicato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 17.1.2013⁴: registrano, su 457 proposte presentate per interventi edilizi ed urbanistici, 28 proposte che fruiranno di cofinanziamenti per l'ammontare complessivo di 318 milioni di euro (224 Mln dal Fondo Piano Città e 94 dal Piano Azione Coesione (PAC) per le Zone Franche Urbane) che attiveranno progetti e lavori per 4,4 miliardi di euro (4,372

Mld) tra fondi pubblici e privati (Tab.1), con prevalenti interventi di riqualificazione e valorizzazione di aree urbane.

Tab.1, Proposte inviate e selezionate, valori e contributi finanziari assegnati: per Regione .

Regione	Proposte inviate	Proposte selezionate	Valore (Mln €)	Contributi (Mln €)
Abruzzo	26	1	37,1	15
Basilicata	8	2	67,9	21,2
Calabria	33	1	51,9	30
Campania	76	2	144,1	25,2
Emilia-Romagna	21	3	348,2	29,4
Friuli-Venezia Giulia	11	1	10,8	4
Lazio	33	1	113	12,9
Liguria	16	1	221	25
Lombardia	28	3	98,8	19,7
Marche	35	1	66,4	8,8
Molise	6	0	0	0
Piemonte	20	2	557,8	16,9
Puglia	51	3	419,6	40,5
Sardegna	8	1	111,1	11
Sicilia	42	2	138,6	20
Toscana	16	1	467	14,7
Trentino-Alto Adige	1	0	0	0
Umbria	9	1	90,3	6,6
Veneto	17	2	1.428,4	17,7
Totale	457	28	4.372	318

Fonte: *Piano città*, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (17.1.2013)

Dai dati tabulati si evince che la Regione tra le 17 premiate, che ha presentato il maggior numero di proposte è stata la Campania, quella maggiormente premiata in termini di contributi assegnati dalla Cabina di regia, la Puglia con 40,5 Mln, il maggior importo attivato dai contributi assegnati si è verificato nel Veneto, con 1.428 Mln €⁵; il contributo medio per proposta è stato pari a 11,357 Mln, quello per regione a 18,706 Mln.

Da notare, a proposito dell'implementazione dei fondi del Piano da 224 Mln € a 2.000 Mln €, che il documento *Piano città* pubblicato dal Ministero elenca la seguente lista di risorse finanziarie del Piano: Fondo per l'attuazione del Piano Nazionale per le città: 224 Mln; Fondi PON

Reti e Mobilità confluiti nel Piano Azione e Coesione (PAC): 94 Mln limitato alle Zone Franche Urbane comprese nella Macro Area Convergenza; altre risorse eventualmente attivabili per i progetti del Piano Città: Fondo Investimenti Abitare (1.500 Mln); fondi Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare per l'efficienza energetica e bonifiche, fondi edilizia per le Forze Armate.

Si propongono, di seguito, brevi cenni descrittivi delle proposte accolte nella tornata 2012:

- Ancona, area portuale: interventi di riqualificazione del quartiere "Guasco San Pietro", centro storico, e del quartiere "Archi Stazione", periferia storica; completamento e riqualificazione della "Mole Vanvitelliana";
- Bari: proposta di valorizzazione del litorale ovest di Bari e realizzazione di percorso ciclabile attrezzato; riqualificazione di via Sparano;
- Bologna, quartiere Bolognina: la proposta prevede l'implementazione della dotazione di edilizia residenziale pubblica e privata, l'utilizzo di aree dismesse, il recupero di edifici in disuso, l'inserimento di servizi ai cittadini, nuove scuole, spazi verdi attrezzati, percorsi ciclopeditoni ed una viabilità di collegamento con altre parti della città;
- Cagliari: valorizzazione del Quartiere Sant'Elia, con interventi di riqualificazione del fronte a mare, comprendenti, tra le opere previste, riqualificazione del padiglione "Nervi", completamento dell'Arena concerti, completamento del recupero del "Borgo vecchio";
- Catania: interventi sul quartiere Librino, quali la riqualificazione e la messa in efficienza dei trasporti, interventi di Social Housing, completamento delle "spine verdi" dei nuclei Moncada, Bummarco e Castagnola, reti di servizio, aree pedonali e 4 nuove linee di trasporto pubblico;
- Eboli, quartieri Molinello e Pescara: interventi di riqualificazione, edilizia residenziale pubblica, residenze libere e convenzionate; infrastruttura stradale; riqualificazione di aree degradate;
- Erice, Casa Santa: incremento dell'offerta ricettiva, valorizzazione turistico-culturale, percorsi naturalistici e rurali; recupero di edifici e ambientale (costa);
- Firenze: proposta di valorizzazione del Parco delle Cascine attraverso interventi di riqualificazione/valorizzazione di due grandi aree degradate: l'ex stazione ferroviaria Leopolda e l'ex Manifattura Tabacchi. Vengono proposti: il completamento del nuovo teatro dell'opera, interventi residenziali e di servizio e sulla mobilità (nuova linea tramviaria Leopolda-Piagge);

- Foligno: riqualificazione zona nord-ovest della città, con interventi di edilizia residenziale pubblica, Housing Sociale, strutture e servizi, piazze e giardini attrezzati; intervento di recupero idraulico e ambientale fiume Topino; bretella stradale per la struttura ospedaliera;
- Genova, Val Bisagno: messa in sicurezza dell'affluente Rio Fereggiano, realizzazione di scolmatore;
- L'Aquila, interventi in varie aree in zona ovest della città. Intervento, di maggior rilievo, di trasformazione di Piazza d'armi dove è prevista la costruzione di un Parco Urbano, auditorium, impianti sportivi e parcheggi interrati;
- Lamezia Terme, quartiere Savutano: intervento di completamento e riqualificazione energetico-ambientale di edifici residenziali dell'ATERP; sistemazione e riqualificazione delle aree esterne e potenziamento dotazione servizi sociali e ricreativi;
- Lecce, settore ovest: valorizzazione di due ambiti interconnessi dal sistema delle mura. Costituiscono ossatura portante della proposta: la "Città dell'Arte e della Musica", la riqualificazione della stazione ferroviaria, la valorizzazione delle mura urbane;
- Matera: riqualificazione del Borgo "La Martella", con interventi di Housing Sociale, riqualificazione strutture pubbliche, verde attrezzato, infrastrutture, completamento e messa in sicurezza edifici scolastici; parco urbano e viabilità;
- Milano Bovisa-Gasometri: per questo ambito nord occidentale della città, di rilievo strategico per dimensioni e posizione, la proposta concerne il reperimento di fondi per l'esecuzione di bonifica ambientale di aree già industriali;
- Napoli: la proposta comprende tre diversi interventi, tra i quali ricade in zona franca urbana, quello relativo al recupero di edifici di archeologia industriale (capannoni) ex Corradini di San Giovanni a Teduccio. La riqualificazione dell'ex Corradini prevede una destinazione a distretto di produzione artistico e culturale e spazi per attività ricettive e il tempo libero;
- Pavia, Monastero di Santa Clara: interventi di riqualificazione del monastero in abbandono, comportanti completamento del restauro (destinazioni a biblioteca multimediale ed attività libere) e realizzazione di residenze con giardino a libero mercato;
- Pieve Emanuele: interventi di riqualificazione ed interconnessione di ambiti urbani discontinui, principalmente volti a sostituzione di edifici ed aree dismesse e degradate privilegiando l'edilizia pubblici, l'Housing Sociale, la realizzazione di un'infrastruttura ferroviaria di interscambio ferro/gomma;

- Potenza, quartiere Bucaletto: valorizzazione dell'insediamento con interventi di Housing Sociale, nuovi alloggi, accessibilità, verde urbano (completamento parco fluviale del Basento e nuovo parco di quartiere, percorsi ciclabili, attrezzature), centri giochi, sociale, sportivo;
- Reggio Emilia, Piano di azione per l'area nord, con interventi di riqualificazione di capannone nella area delle ex Officine Meccaniche Reggiane ed insediamento di nuovi centri di ricerca applicata, start-up, ecc...) e riqualificazione/trasformazione di piazzale Europa (Parco della Conoscenza-Innovazione-Creatività);
- Rimini, waterfront: interventi di riqualificazione ambientale con, tra l'altro, naturalizzazione lungo la fascia costiera e recupero della colonia marina "A.Murri" in stato di degrado;
- Roma, comprensorio direzionale Pietralata, dove la proposta prevede interventi di social housing, infrastrutture, servizi per disabili, piste ciclabili, parcheggi e riqualificazione scuole;
- Settimo Torinese, "Laguna Verde", con ampio asse commerciale sopraelevato e rete diffusa di percorsi aerei pedonali;
- Taranto, quartiere Tamburi: proposta rivolta al miglioramento della qualità urbana dell'area degradata contigua con l'industria ILVA ed all'offerta di servizi ed attrezzature.
- Torino, quartiere Falchera: la proposta prevede 4 assi di intervento: edilizia abitativa e rete di servizi pubblici e privati; nuovi accessi ed infrastrutture; Smart Communities e riqualificazione energetica (risparmio consumi energetici scuole e residenze, nuova centrale di teleriscaldamento, aree a verde per Parco e Giardini Falchera); inclusione sociale (completamento accesso veicolare, miglioramento servizi (scuola, sport, cultura);
- Trieste, recupero caserme: l'immediata cantierabilità ha orientato la scelta su due interventi già avviati: ex caserme "Duca delle Puglie" (Museo civico di Storia naturale e Museo civico di guerra per la pace) e "Beleno" (nuova sede Archivio comunale ove creare un polo culturale archivistico-bibliografico-storico;
- Venezia: rigenerazione funzionale del centro storico di Mestre e riqualificazione del complesso "Vaschette" a Marghera, dove è stato avviato un esteso programma di riqualificazione che il suo fulcro nelle bonifiche extra SIN di Porto Marghera e nel parcheggio di scambio con la linea tramviaria in corso di realizzazione;
- Verona, interventi nei settori dei servizi, edilizia residenziale pubblica, infrastrutture e viabilità, finalizzati a: riduzione della tensione abitativa e del degrado sociale attraverso riqualificazione del patrimonio ERP ed acquisto alloggi; miglioramento della dotazione infrastrutturale ed

ottimizzazione del trasporto pubblico locale; miglioramento della qualità urbana e implementazione di attrezzature pubbliche.

Tab.2 Piano per le città. Proposte accolte nel 2012 dalla Cabina di regia (milioni di euro)

Città	Proposta	valore	chiesto	Ottenuto
Ancona	Area portuale	66,4	dnd	8,8
Bari	Litorale ovest e via Sparano	215,8	22,423	8,2
Bologna	Quartiere Bolognina	83,2	28,2	10,2
Cagliari	Quartiere Sant'Elia	111,1	dnd	11
Catania	Quartiere Librino	73,7	dnd	13
Eboli	Quartieri Molinello e Pescara	122,6	dnd	5,2
Erice	Casa Santa	64,9	dnd	7
Firenze	Parco delle Cascine	467	dnd	14,7
Foligno	Zona nord-ovest	90,3	dnd	6,6
Genova	Val Bisagno	221	dnd	25
L'Aquila	Piazza d'Armi	37,1	dnd	15
Lamezia Terme	Quartiere Savutano	51,9	dnd	30
Lecce	settore ovest	134,9	dnd	8,3
Matera	Borgo La Martella	17,3	dnd	8,9
Milano	Bovisa-Gasometri	68,6	15	5
Napoli	Recupero edifici ex Corradini	21,5	dnd	20
Pavia	Monastero di Santa Clara	16,5	dnd	7,2
Pieve Emanuele	Interventi in aree dismesse e degradate	13,7	dnd	7,5
Potenza	Quartiere Bucaletto	50,6	dnd	12,3
Reggio Emilia	Piano di azione per l'area Nord	39,7	dnd	11
Rimini	Waterfront	225,3	dnd	7,5
Roma	Comprensorio direzionale Pietralata	113	51	12,9
Settimo Torinese	"LagunaVerde"	305	dnd	5,8
Taranto	Quartiere Tamburi	68,9	dnd	24
Torino	Quartiere Falchera	252,8	129	11
Trieste	Recupero caserme	10,8	dnd	4
Venezia	Centro storico di Mestre e "Vaschette" a Marghera	563,8	28,2	9,8
Verona	"Dalle antiche vie di comunicazione, la nuova città"	864,6	52	7,9

Note: dnd, dato non disponibile

I criteri selettivi adottati, sono stati⁶: il livello di cantierabilità degli interventi; le capacità e modalità di coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati e di attivazione di un effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti degli investimenti privati; la riduzione di fenomeni di tensione abitativa, di marginalizzazione e degrado sociale; il miglioramento della dotazione infrastrutturale anche con riferimento all'*efficientamento* dei sistemi del trasporto urbano; miglioramento della qualità urbana, del tessuto sociale e ambientale).⁷

La Cabina di Regia (comprendente esponenti di tutti i ministeri interessati, oltre che della Conferenza delle Regioni, dell'Anci, dell'Agenzia del Demanio, della Cassa Depositi e Prestiti del Fondo Immobiliare FIA) ha classificato, istruito e valutato le proposte pervenute, determinando i contributi finanziari per le 28 proposte accolte. Oltre alle 28 proposte approvate (Tab.2), la Cabina di regia dovrebbe affrontare, prossimamente, la possibilità di apportare ai Comuni non vincenti ma meritevoli, ulteriori finanziamenti settoriali (Fondi Ambiente, Edilizia Scolastica, Edilizia Forze Armate e finanziamenti Social Housing – FIA.)⁸

APPENDICE

Si riportano, per comodità di consultazione, le riproduzioni dei testi dell'art.12 D.L.83/2012 e del D.M. 3 agosto 2012, del Vademecum dell'ACI e delle "schede tematiche del Patto per le Città.

Allegato 1

Art.12, Piano nazionale per le città; DL 22 giugno 2012 n.83 in vigore dal 26 giugno 2012, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n.134, legge in vigore dal 12 agosto 2012

1. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti predispone un piano nazionale per le città, dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate. A tal fine, con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, e' istituita, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la Cabina di regia del piano, composta da due rappresentanti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di cui uno con funzioni di presidente, da due rappresentanti della Conferenza delle Regioni e delle province autonome, da un rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze, del Ministero dello sviluppo economico, del Ministero dell'istruzione, dell'universita' e della ricerca, del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, del Ministero per i beni e le attivita' culturali, del Ministero dell'interno, dei Dipartimenti della Presidenza del Consiglio dei Ministri per lo sviluppo e la coesione economica, per la cooperazione internazionale e l'integrazione e per la coesione territoriale, dell'Agenzia del demanio, della Cassa depositi e prestiti, dell'Associazione nazionale comuni italiani e, in veste di osservatori, da un rappresentante del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) di CDP Investimenti SGR e da un rappresentante dei Fondi di investimento istituiti dalla societa' di gestione del risparmio del Ministero dell'economia e delle finanze costituita ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111; con il medesimo decreto sono stabilite le modalita' di funzionamento della Cabina di regia.

2. Ai fini della predisposizione del piano di cui al comma 1, i comuni inviano alla Cabina di regia proposte di Contratti di valorizzazione urbana costituite da un insieme coordinato di interventi con riferimento ad aree urbane degradate, indicando:

- g) la descrizione, le caratteristiche e l'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione;
- h) gli investimenti ed i finanziamenti necessari, sia pubblici che privati, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del comune proponente;
- i) i soggetti interessati;
- j) le eventuali premialita';
- k) il programma temporale degli interventi da attivare;
- l) la fattibilita' tecnico-amministrativa.

3. La Cabina di regia seleziona le proposte sulla base dei seguenti criteri:

- a) immediata cantierabilita' degli interventi;
- b) capacita' e modalita' di coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati e di attivazione di un effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti degli investimenti privati;
- c) riduzione di fenomeni di tensione abitativa, di marginalizzazione e degrado sociale;
- d) miglioramento della dotazione infrastrutturale anche con riferimento all'efficientamento dei sistemi del trasporto urbano;
- e) miglioramento della qualita' urbana, del tessuto sociale ed ambientale.

4. La Cabina di regia, sulla base degli apporti e delle risorse messe a disposizione dai vari organismi che la compongono, definisce gli investimenti attivabili nell'ambito urbano selezionato; la stessa propone al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti la destinazione delle risorse del Fondo di cui al comma 5 alla finalita' del Contratto di valorizzazione urbana. La Cabina di regia promuove, di intesa con il comune

interessato, la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana che regola gli impegni dei vari soggetti pubblici e privati, prevedendo anche la revoca dei finanziamenti in caso di inerzia realizzativa. L'insieme dei Contratti di valorizzazione urbana costituisce il piano nazionale per le città'.

5. Per l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo, a decorrere dall'esercizio finanziario 2012 e fino al 31 dicembre 2017, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un Fondo, denominato «Fondo per l'attuazione del piano nazionale per le città», nel quale confluiscono le risorse, non utilizzate o provenienti da revoche, relativamente ai seguenti programmi:

a) interventi costruttivi finanziati ai sensi dell'articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, per i quali non siano stati ratificati, entro il termine del 31 dicembre 2007, gli accordi di programma previsti dall'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 30 dicembre 2005, n. 273, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 febbraio 2006, n. 51, e già destinate all'attuazione del piano nazionale di edilizia abitativa ai sensi dell'articolo 11, comma 12, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, nella legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modificazioni;

b) programmi di recupero urbano finanziati ai sensi dell'articolo 2, comma 63, lettera b), della legge 23 dicembre 1996, n. 662, dell'articolo 1, comma 8 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e dell'articolo 61, comma 1 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

c) programmi innovativi in ambito urbano, finanziati ai sensi dell'articolo 145, comma 33, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e dell'articolo 4, comma 3, della legge 8 febbraio 2001, n. 21.

6. All'onere derivante dall'attuazione del presente articolo, nel limite di euro 10 milioni per l'anno 2012, di euro 24 milioni per l'anno 2013, di euro 40 milioni per l'anno 2014 e di euro 50 milioni per ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017, si provvede mediante utilizzo delle risorse previste alle lettere a) e b) del comma 5 che sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate sul Fondo di cui al medesimo comma 5.

7. I programmi di cui all'articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, per i quali sia stato ratificato l'Accordo di programma entro il 31 dicembre 2007 ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della legge 28 febbraio 2006, n. 51, possono essere rilocalizzati nell'ambito della medesima regione ovvero in regioni confinanti ed esclusivamente nei comuni capoluogo di provincia. È esclusa, in ogni caso, la possibilità di frazionare uno stesso programma costruttivo in più comuni. A tal fine il termine per la ratifica degli Accordi di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è fissato al 31 dicembre 2013.

8. All'articolo 2 della legge 1° agosto 2002, n. 166, il comma 5 è sostituito dal seguente: «5. Agli interventi di edilizia sovvenzionata di cui all'articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, si applicano i limiti di costo di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 5 agosto 1944, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20 agosto 1944, vigenti in ciascuna regione ed aggiornati ai sensi dell'articolo 9 del medesimo decreto, fermo restando, in ogni caso, il finanziamento statale ed il numero complessivo degli alloggi da realizzare. ».

9. Per gli interventi di edilizia sovvenzionata rilocalizzati ai sensi del comma 7 il soggetto attuatore contribuisce con fondi propri all'incremento del finanziamento statale di edilizia sovvenzionata ai fini della completa realizzazione dell'intervento costruttivo. Le disposizioni di cui ai commi 7 e 8 si applicano anche ai programmi già finanziati ai sensi dell'articolo 18 del citato decreto-legge n. 152 del 1991 per i quali risulti già sottoscritta la convenzione attuativa con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e per i quali si renda necessario procedere ad aggiornarne i costi di realizzazione.

Allegato 2

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 3 agosto 2012

Istituzione della Cabina di regia per l'attuazione del Piano Nazionale per le Citta'. (12A09169)

IL VICE MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

Visto il decreto del Presidente della Repubblica del 29 novembre 2011 recante la nomina del dott. Mario Ciaccia a Sottosegretario di Stato alle infrastrutture ed ai trasporti;

Visto il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 13 dicembre 2011 recante la delega al Vice Ministro dott. Mario Ciaccia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 19 dicembre 2011 recante l'attribuzione del titolo di Vice Ministro al Sottosegretario di Stato presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti dott. Mario Ciaccia, a norma dell'art. 10, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'art. 12 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, concernente "Misure urgenti per la crescita del Paese" che prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti predisponga un piano nazionale per le citta', dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate;

Visto il comma 1 del citato art. 12 che prevede l'istituzione di una Cabina di regia del piano, mediante decreto ministeriale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

Visto l'art. 119 della Costituzione;

Visto l'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n.241;

Considerata l'immediata necessita' di istituire la suddetta struttura per rendere operativo il Piano nazionale per le citta';

Decreta:

Art. 1 Cabina di regia

1. E' istituita presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la Cabina di regia del piano nazionale delle citta', di cui all'art. 12 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, con sede presso il medesimo Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Il segretario della citata Cabina di regia e' individuato, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, tra i funzionari tecnici del Dipartimento per le infrastrutture, gli affari generali ed il personale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Art. 2 Composizione della Cabina di regia

1. La Cabina di cui all'art. 1 e' cosi' composta:

- un rappresentante del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con funzioni di Presidente;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
- due rappresentanti, o loro delegati, della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dello Sviluppo economico;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dello Sviluppo economico - Dipartimento per lo sviluppo e la coesione economica;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'istruzione, dell'universita' e della ricerca;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero per i beni e le attivita' culturali;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'Interno;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministro per la cooperazione internazionale e l'integrazione;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministro per la coesione territoriale;
- un rappresentante, o suo delegato, dell'Agenzia del demanio;
- un rappresentante, o suo delegato, della Cassa depositi e prestiti;
- un rappresentante, o suo delegato, dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani;

- un rappresentante, o suo delegato, del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) di CDP Investimenti SGR, in veste di "osservatore";
- un rappresentante, o suo delegato, dei Fondi di investimento istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell'economia e delle finanze costituita ai sensi dell'art. 33 del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, in veste di "osservatore"..

2 Possono altresì essere chiamati a partecipare alle attività della Cabina di regia in qualità di osservatori o con funzioni consultive, qualora necessario, rappresentanti di altre amministrazioni od enti ed esperti di settore. Il Dipartimento per gli Affari Regionali è invitato a partecipare alle attività della Cabina di Regia con funzioni consultive.

Art. 3 Funzionamento della Cabina di regia

1. La Cabina di regia si riunisce su convocazione del Presidente presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. L'atto di convocazione deve essere notificato almeno sette giorni prima della data fissata per ciascuna riunione, mediante fax oppure per posta elettronica.

2. Le riunioni della Cabina di regia sono valide con la presenza di almeno undici dei propri componenti effettivi.

3. La Cabina di regia assume le proprie determinazioni a maggioranza semplice; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Nel rispetto delle funzioni assegnate per legge alle Regioni ed alle Amministrazioni territoriali riguardo le politiche di sviluppo urbano e territoriale, ai voti dei singoli rappresentanti componenti la Cabina di regia sono attribuiti i seguenti pesi:

1 a ciascuno degli 11 rappresentanti dei Ministeri;

1 al rappresentante dell'Agenzia del Demanio;

1 al rappresentante Cassa Depositi e Prestiti;

5,5 a ciascuno dei due rappresentanti della Conferenza delle Regioni e Province autonome.

- Il peso del voto del rappresentante dell'ANCI equivale a quello dei due rappresentanti della Conferenza delle Regioni e province autonome.

I rappresentanti componenti la Cabina di regia in veste di osservatori non hanno diritto al voto.

4. La Direzione generale per le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti fornisce alla Cabina di regia un'istruttoria tecnica sulle proposte inviate dai Comuni. Il direttore generale per le politiche abitative presenzia alle riunioni della Cabina di Regia.

5. La Cabina di regia, dopo aver verificato le disponibilità di investimenti ed apporti dei soggetti interessati, seleziona le proposte graduandole secondo la priorità (alta, media, bassa) sulla base dei criteri di cui all'art.12, comma 3, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83.

6. In relazione alle proposte ritenute idonee, la Cabina di regia individua le risorse finanziarie attivabili tenendo conto delle disponibilità ad investire formalizzate dai componenti della stessa Cabina di regia od altri soggetti, pubblici o privati.

7. Il Presidente della Cabina di regia promuove la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana (CVU) che regola gli impegni dei vari soggetti pubblici e privati, prevedendo anche la revoca dei finanziamenti in caso di inerzia realizzativa; le attività connesse alla gestione del suddetto Contratto di valorizzazione urbana sono demandate alla richiamata Direzione generale per le politiche abitative.

Art. 4 Presentazione delle proposte alla Cabina di regia

1. I Comuni inviano le proposte corredate dalla relativa documentazione all'ANCI (e-mail

pianoperlecitta@anci.it) e danno contestualmente notizia dell'avvenuta presentazione alla Cabina di regia (indirizzo di posta elettronica certificata: dip.infrastrutture@pec.mit.gov.it). L'ANCI raccoglie e classifica, con riferimento ai contenuti di cui al comma 1 dell'art. 5, le proposte presentate dai Comuni, le presenta alla Cabina di regia che le trasmette alla Direzione generale per le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per l'istruttoria tecnica di competenza.

2. Le proposte di cui all'art. 5 devono essere presentate, con le modalita' di cui al comma 1, entro il 5 ottobre di ogni anno e devono essere corredate della seguente documentazione:

- a) delibera della giunta comunale di approvazione della proposta di Contratto di valorizzazione urbana (CVU) contenente: dichiarazione di disponibilita' delle aree o immobili interessati dagli interventi, in particolare se ricadenti nel demanio comunale; nomina del responsabile del procedimento; impegno ad attivare le ulteriori procedure di approvazione della proposta, qualora ammessa a finanziamento, e di variante agli strumenti urbanistici, se necessaria;
- b) progetti relativi agli interventi considerati piu' prossimi alla cantierabilita'.
- c) relazione sintetica a firma del responsabile del procedimento, di massimo 10 pagine, che descriva, per ciascun paragrafo, quanto richiesto al comma 2, lettere da a) a g) dell'art. 5, completa di una stima dei costi con indicazione delle fonti finanziarie a copertura degli stessi;
- d) impegno di eventuali soggetti pubblici, differenti da quelli presenti nella Cabina di regia, a mettere a disposizione aree, immobili ovvero finanziamenti di propria competenza all'interno della proposta;
- e) impegno dei soggetti privati ad eseguire gli interventi indicati nella proposta, con allegata dichiarazione di disponibilita' delle aree o degli immobili privati oggetto di intervento;
- f) elaborati grafici indicanti l'ambito di intervento, la planimetria di progetto, una o piu' viste di insieme della proposta di Contratto di valorizzazione urbana (CVU).

Art. 5 Selezione delle proposte

1). La Cabina di regia seleziona le proposte in base al livello di concorrenza con gli obiettivi e con le finalita' del Piano nazionale per le citta'. In particolare le proposte dovranno:

- a) riferirsi ad ambiti urbani appositamente definiti all'interno dei quali e' possibile individuare un insieme coordinato di interventi di riqualificazione e rigenerazione, anche puntuali, comunque in grado di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati;
- b) dare priorit  a uno o piu' dei criteri individuati dall'art. 12, comma 3, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83.

2). Ai fini di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati di cui al comma 1, lettera a), la Cabina di regia promuove la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana (CVU) che deve indicare:

- a) la descrizione, le caratteristiche e l'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione di cui al punto a) del comma 1;
- b) il piano finanziario ed economico della proposta, esplicitando gli apporti pubblici e privati, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del Comune proponente e il contributo richiesto;
- c) i soggetti interessati, esplicitando altres  eventuali intese raggiunte con i privati;
- d) le eventuali premialita';
- e) il programma temporale degli interventi da attivare;
- f) con riferimento alle priorit  di cui al punto b del comma 1, la quota percentuale rispetto al piano finanziario ed economico complessivo destinata all'housing sociale, all'edilizia scolastica, agli immobili demaniali da valorizzare;
- g) la fattibilit  amministrativa con riferimento alla piena disponibilit  delle aree ed in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, nonch  alla validit  sociale e ambientale degli interventi proposti.

Roma, 3 agosto 2012. Il Vice Ministro: Ciaccia

Allegato 3

ANCI, Piano nazionale per le Città: Vademecum per la presentazione delle Proposte ¹

Premessa

Con l'istituzione della cabina di regia che avverrà a giorni con il decreto ministeriale in via di pubblicazione, prende concretamente avvio il Piano nazionale per le Città. Da questo momento, così come richiesto nel DM di riferimento, i Comuni potranno inviare le loro Proposte (corredate dalla relativa documentazione) all'ANCI (e-mail pianoperlecitta@pec.anci.it) dando contestuale notizia dell'avvenuto invio alla Cabina di regia (indirizzo di posta elettronica certificata: dip.infrastrutture@pec.mit.gov.it).

Al fine di garantire una informazione organica e chiara a tutti i possibili proponenti e allo scopo di facilitare la stesura delle Proposte, l'ANCI - in funzione del ruolo assegnatole - intende richiamare l'attenzione su alcune caratteristiche salienti del processo legate, sia ai passaggi normativi di rilievo (riportati nel capitolo successivo), sia ad alcuni aspetti pratici inerenti la predisposizione della documentazione e in particolare della "Relazione Sintetica" da allegare alla Proposta.

1 Passaggi normativi di rilievo

Nella presente sezione sono individuati alcuni dei passaggi chiave dell'intero processo ricompresi inizialmente nel Decreto Legge 83/2012 che all'art 12 ha previsto "il Piano delle città" e, poi, ulteriormente dettagliati nel D.M. istitutivo della cabina di regia.

1.1 Relazione sintetica (art. 4 com. 2 let. c del DM)

La relazione sintetica rappresenta uno dei documenti centrali tra quelli che compongono la proposta così come richiamato alla lettera c), com. 2 dell'art. 4 del DM istitutivo della Cabina di regia:

"c) relazione sintetica a firma del responsabile del procedimento, di massimo 10 pagine, che descriva, per ciascun paragrafo, quanto richiesto al comma 2, lettere da a) a g) dell'articolo 5 (del DM), completa di una stima dei costi con indicazione delle fonti finanziarie a copertura degli stessi".

1.2 Contenuti della Relazione sintetica (art. 5 com. 2 del DM)

Di seguito si propongono, così come riportato al comma 2, lettere da a) a g) dell'articolo 5 (del DM), i contenuti minimi della relazione sintetica:

- a) la descrizione, le caratteristiche e l'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione di cui al punto a) del comma 1;*
- b) il piano finanziario ed economico della proposta, esplicitando gli apporti pubblici e privati, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del Comune proponente e il contributo richiesto;*
- c) i soggetti interessati, esplicitando altresì eventuali intese raggiunte con i privati; d) le eventuali premialità;*
- e) il programma temporale degli interventi da attivare;*
- f) con riferimento alle priorità di cui al punto b del comma 1, la quota percentuale rispetto al piano finanziario ed economico complessivo destinata all'housing sociale, all'edilizia scolastica, agli immobili demaniali da valorizzare;*
- g) la fattibilità amministrativa con riferimento alla piena disponibilità delle aree ed in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, nonché alla validità sociale e ambientale degli interventi proposti.*

1.3 Meccanismo di selezione delle proposte (art. 5 com. 1 del DM)

Le proposte presentate dai Comuni saranno oggetto di selezione da parte della Cabina di Regia che, dopo aver verificato le disponibilità degli investimenti e gli apporti dei soggetti interessati, le graderà secondo la priorità alta, media, bassa come riportato di seguito:

"La Cabina di regia seleziona le proposte in base al livello di concorrenza con gli obiettivi e con le finalità del Piano nazionale per le città. In particolare le proposte dovranno:

¹ Per il vademecum si rende necessario il ricorso all'originale, in particolare per le tabelle

a) riferirsi ad ambiti urbani appositamente definiti all'interno dei quali è possibile individuare un insieme coordinato di interventi di riqualificazione e rigenerazione, anche puntuali, comunque in grado di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati;

b) dare priorità a uno o più dei criteri individuati dall'articolo 12, comma 3, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83."

I criteri richiamati al punto "b" di cui sopra, vengono per comodità riproposti qui di seguito (si veda art.12, com. 3, del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83):

a) prossimità alla cantierabilità degli interventi;

b) capacità e modalità di coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati e di attivazione di un effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti degli investimenti privati;

c) riduzione di fenomeni di tensione abitativa, di marginalizzazione e degrado sociale;

d) miglioramento della dotazione infrastrutturale anche con riferimento all'efficientamento dei sistemi del trasporto urbano;

e) miglioramento della qualità urbana, del tessuto sociale ed ambientale.

2 Aspetti pratici delle candidature

Il processo posto in essere dal MIT si fonda su una procedura di gara informale attraverso la quale si selezioneranno le Proposte in base al livello di concorrenza con gli obiettivi e le finalità del Piano per le città. L'intero percorso è finalizzato all'individuazione di progettualità, in grado, al contempo, di attrarre ulteriori - rispetto a quelle messe a disposizione da tutti i partecipanti alla Cabina di Regia - fonti di finanziamento (sia pubbliche che private), di rispondere a reali fabbisogni del territorio, nonché di migliorare il livello di "qualità urbana".

Di seguito vengono brevemente delineati gli elementi caratterizzanti la struttura della "Relazione sintetica" e si richiamano, inoltre, alcuni aspetti che potranno costituire, sulla base delle indicazioni normative, dei fattori premiali ai quali la Cabina di regia potrà attribuire, ai fini della selezione, dei pesi differenti.

2.1 Descrizione del contesto, le caratteristiche e l'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione

E' opportuno motivare adeguatamente la scelta dell'ambito di trasformazione e la sua delimitazione specificandone la valenza rispetto al contesto urbano e territoriale. Nel caso di interventi diffusi in più punti dovranno risultare, con evidenza, le ragioni che portano a considerare l'insieme dei singoli interventi come un ambito di intervento unitario. Potranno essere descritte le principali problematiche socio-economiche dell'ambito, i principali punti di forza, nonché i rischi, i vincoli e le opportunità esistenti. Completa questa sezione una breve analisi dei trend e delle caratteristiche degli specifici segmenti di mercato, la descrizione delle azioni/interventi già poste in essere e l'indicazione dei fabbisogni espressi dagli stakeholders locali.

2.2 Descrizione della Proposta

Consistenza d'insieme. Oltre a descrivere la Proposta, ed i singoli interventi che la compongono, dal punto di vista tecnico (aree, fabbricati, idonei parametri urbanistici quali ad esempio indici di edificabilità, mq, mc, ecc.), dovrà essere evidenziato il modo tramite il quale la stessa ha la capacità di trasformare le opportunità esistenti in azioni concrete in grado di innescare processi di sviluppo urbano e/o di rispondere alle criticità e ai bisogni attualmente espressi dalle comunità e dagli operatori economici locali. Nella sostanza, gli interventi, anche puntuali, devono avere consistenza tale da conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati. È opportuno restituire i valori delle funzioni/destinazioni d'uso (ad es. mq e/o mc) che si intende insediare e delle opere che si intende realizzare, nonché il modo in cui si è giunti a questa definizione. Dovranno, nella sostanza, essere enunciati con chiarezza i singoli interventi di cui si compone l'intera Proposta.

Lo schema successivo può costituire una valida guida di riferimento: nello specifico, si sottolinea che ogni intervento, al suo interno, può prevedere l'insediamento di più funzioni/destinazioni d'uso e, dunque, è opportuno specificare i parametri di riferimento di ognuna di queste.

Tabella 1 – Quadro sintetico delle consistenze complessive e dei singoli interventi

interventi	denominazione	funzioni/destinazioni d'uso Opere	nuova costruzione/rifuzionalizzazione	sup. fondiaria mq	sup. coperta mq	sup scoperta mq.	SLP* Mq	volumi mc	importo investimento da QE	n° abitanti da insediare
Interv.1		funzione a								
		funzione b								
									
		funzione n								
interv.2		Opera								
Interv.3										
....										
Interv.n										
Totale										

(* SLP: Superficie Lorda di Pavimento)

La tabella successiva, che ha lo scopo di dettagliare meglio la Relazione sintetica, è compilata nel caso di Proposte composte da uno o più interventi che ricadono all'interno di ambiti urbani di trasformazione opportunamente delimitati. La tabella è da ritenersi opzionale ed andrebbe compilata in relazione alle specifiche caratteristiche dell'ambito urbano di trasformazione e/o alle peculiarità dei singoli interventi.

Tabella 2 – Dati specifici dell'ambito

interventi	posizione*	superficie territoriale	rapporto tra SF (cfr tab1) e superficie territoriale in %	superficie già urbanizzata interessata dagli interventi	abitanti già insediati	rapporto tra bitanti da insed. (cfr.tab1) e abitanti già insed. in %	destinaz. di aree a standard nell'ambito in mq	dotazione aggiuntiva di aree a standard di cui agli interventi	eventuale dotazione di aree a standard prevista o in corso con altri interventi diversi da quelli di cui alla tab.
intervento 1									
intervento 2									
intervento 3									
.....									
intervento n									
Totale Proposta									

(* ad esempio: centro storico, città consolidata, periferia, frazioni o nuclei autonomi)

Concorrenza con gli obiettivi del Piano. La Proposta deve concorrere prioritariamente a soddisfare uno o più dei seguenti ambiti operativi del "Piano per le città":

- riduzione di fenomeni di tensione abitativa, di marginalizzazione e degrado sociale;
- miglioramento della dotazione infrastrutturale anche con riferimento al miglioramento dell'efficienza dei sistemi di trasporto urbano;
- incremento della dotazione di attrezzature pubbliche e, in maniera ampia, miglioramento della qualità urbana, del tessuto sociale (ad esempio la previsione di "contenitori" con valenza sociale) ed ambientale (azioni volte all'Efficientamento Energetico e coerenti con gli obiettivi UE 20/20/20).

A questo proposito, al fine di agevolare la fase di selezione, è opportuno predisporre, a cura di ciascun Ente proponente, una matrice sintetica di autovalutazione del livello di concorrenza della Proposta per ognuno degli ambiti operativi sopra richiamati. Nell'autovalutazione, il punteggio potrà variare da zero (nessun impatto o progetto neutro rispetto agli obiettivi del Piano) a 5 (massima capacità di soddisfare uno degli

obiettivi del Piano). È bene ribadire che la cabina di Regia, tramite l'istruttoria tecnica, valuterà nel dettaglio la coerenza e l'oggettività delle valutazioni riportate nella tabella.

Tabella 3 – Matrice di autovalutazione sul livello di concorrenza dei singoli interventi e dell'intera Proposta sugli obiettivi del Piano

interventi	tensione abitativa	margina – lizzazione	degrado sociale	dotazione Infrastrutturale	efficienza sistemi di trasporto urbani	dotazione di attrezzature pubbliche	qualità urbana	tessuto sociale	aspetti ambientali
intervento 1									
intervento 2									
intervento 3									
.....									
intervento n									
Totale Proposta									

Interventi. In questa sezione deve essere descritto uno dei temi centrali del “Piano per le Città” legato alla “cantierabilità” degli interventi. È, dunque necessario indicare il livello progettuale (Studio di fattibilità, progetto preliminare, progetto definitivo, progetto esecutivo) dei singoli interventi e della Proposta intera. In ogni caso e per ciascun intervento rientrante nella Proposta, è opportuno dare rilievo all'esistenza di eventuali vincoli ed alla presenza (o necessità di ottenimento) dei nulla osta, permessi, autorizzazioni ecc., utili ad avviare il cantiere stesso, alla data prevista per l'apertura del cantiere, nonché alla data di chiusura e di entrata e regime. Nel caso di proposte che riguardano interventi già avviati e solo parzialmente realizzati si dovrà chiarire come ci si propone di portare a completamento l'opera; in particolare si dovrà chiarire come si debba intendere l'intervento presentato, se si tratta di lotti funzionali, di integrazioni, di ampliamenti o varianti in corso d'opera, di riadattamenti funzionali (ad es. cambi di destinazione), ecc.

2.3 Il Piano Finanziario ed economico della Proposta

Costi e tempi. È sicuramente necessario redigere una stima dei costi di investimento per singoli interventi, nella quale è opportuno esplicitare la fonte bibliografica/parametrica utilizzata, il peso dell'IVA, nonché la possibilità o meno di recuperare detta imposta. Inoltre, dovrà essere sviluppato un programma temporale degli interventi; in altri termini, un Cronoprogramma nel quale siano ben evidenziate la data di apertura cantiere, di chiusura e di entrata in funzione dell'opera con specifica indicazione degli anni in cui si sosterranno le spese e la relativa fonte di copertura di dette spese (modello fonti/impieghi). Il programma temporale sarà articolato per i singoli interventi di cui si compone la Proposta.

Tabella 4 – costi e tempi

interventi	funzioni/ destinazioni d'uso. Opere	importo investimento da QE	costo sintetico unitario (€/mq)	stato progettazione (SdF,prelim., definitivo esecutivo)	data di apertura cantiere	data chiusura cantiere	data di entrata in funzione dell'opera
intervento 1	<i>funzione a</i>						
	<i>funzione b</i>						
						
	<i>funzione n</i>						
intervento 2							
intervento 3							
...							
intervento n							
totale							

Appare opportuno sottolineare

Risorse finanziarie. È necessario indicare quali sono le fonti di copertura già esistenti e quali ancora da reperire specificando, inoltre, la natura del soggetto (pubblico, privato, mista) che apporta le fonti di finanziamento o a cui si chiede di apportare ulteriori risorse per realizzare la Proposta.

È importante, infine, specificare la provenienza di dette fonti (risorse comunitarie, nazionali, regionali, comunali, privati ad esempio individuati con gara ad evidenza pubblica, società miste, ecc.), nonché definire la quota di cofinanziamento del Comune proponente (che chiaramente può essere costituita sia in risorse liquide, che in immobili) e la quota che viene richiesta al “Piano per le città”.

Obiettivo di questa sezione, e quindi della tabella successiva, è dimostrare la sostenibilità finanziaria degli interventi nella fase di cantiere.

Tabella 5 – Risorse finanziarie

interventi	importo investimenti da QE	Risorse già esistenti				Risorse da reperire			
		soggetto finanziatore	importo	documento di riferimento	provenienza	soggetto finanziatore	importo	Note	rapporto risorse da reperire e investimenti in %
intervento 1		a.e.Comune	...	delibera n.	POR, legge regionale	a.e.CDP sgr investimenti	----	richiesta nel Piano per le Città	
Intervento1		a.e. Privato		delibera di CdA, convenzione,ecc...		a.e.MIT	richiesta nel Piano per le Città	
Intervento1						a.e. PO regionale		rispetto condizioni di ammissibilità del PD	
Intervento 2									
.....									
intervento n						a.e.Privati		da individuare tramite gara ad evidenza pubblica (finanza di prog. concess., contratto di disponibilità,ecc)	
Totale									

Preme sottolineare che nel campo “**note**” possono essere evidenziate eventuali informazioni utili a dettagliare meglio la richiesta e le condizioni alla base della possibilità di reperire, nel concreto, risorse finanziarie anche non afferenti ai soggetti che compongono la cabina di regia.

Integrazione con altre risorse finanziarie. In questa sezione potranno essere indicati i valori (in termini percentuali ed assoluti sia dei mq, sia dell'importo degli investimenti in €) di funzioni legate all'housing sociale, all'edilizia scolastica, agli immobili demaniali da valorizzare. Infatti, come indicato nelle norme di riferimento (D.L. 83 art 12 e D.M. istitutivo della cabina di regia) e nel rispetto delle scelte dei componenti della Cabina di regia, con il Contratto di Valorizzazione potranno attivarsi ulteriori risorse (oltre a quelle del

MIT) sui temi legati all'housing sociale, all'edilizia scolastica ed alla valorizzazione di immobili demaniali. A titolo esemplificativo si fa riferimento a progetti di valorizzazione rientranti nelle procedure di cui all'art. 5 com. 5 del Decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 cosiddetto "Federalismo demaniale" e all'art. 33 del decreto legge n. 98/2011 (sistema dei fondi, attualmente oggetto di modifiche con il D.L. 87/2012).

Si consiglia di fornire tutte le informazioni utili a determinare la sostenibilità e concreta fattibilità degli interventi rientranti nella candidatura.

2.4 I soggetti interessati

In questo paragrafo saranno indicati tutti i soggetti pubblici e privati che partecipano e/o che sono chiamati a partecipare, nei differenti ruoli, alla Proposta (ad esempio enti locali, enti pubblici, privati, società, portatori di interessi/fabbisogni, investitori, gestori, soggetti che rilasciano autorizzazione e nulla osta).

Al fine di comprendere ruoli, competenze, modalità di coinvolgimento si suggerisce di restituire un "Quadro dei Soggetti coinvolti" evidenziando i legami tra i soggetti e i singoli interventi, i ruoli ed esplicitando, altresì, la presenza di eventuali intese ed accordi già raggiunti (o la presumibile data entro la quale potrà essere raggiunto e le condizioni che permettono tale accordo) con uno o più dei soggetti interessati dalla Proposta.

Partenariato Pubblico Privato (PPP). In questo sotto-paragrafo appare opportuno indicare, al fine di dare maggiore valenza al tema in oggetto, le modalità di coinvolgimento dei soggetti pubblici e/o privati ad esempio indicando l'attivazione di forme di partenariato pubblico/pubblico e/o pubblico/privato (Avvisi a manifestare interesse, bando di selezione del concessionario, Protocolli di Intese, Accordi di Programma, ecc).

Tabella 6 – soggetti pubblici coinvolti

interventi	soggetti pubblici coinvolti				
	ente/soggetto	ruolo	modalità coinvolgimento	data anche presunta	condizioni
intervento 1	a.e.Regione a.e.Soprintendenza	a.e.finanziatore a.e.autorizzazione	delibera n° AdP, autorizzazione		
intervento 2					
Intervento 3					
....					
intervento n					
Totale					

Tabella 7 – soggetti privati coinvolti

interventi	soggetti privati coinvolti				
	denominazione	ruolo	modalità coinvolgimento	data anche presunta	condizioni
intervento 1	a.e.associazioni	a.e.portatori di interessi	attivazione tavoli partenariali, Convegni consultazioni pubbliche		
Intervento 1				
intervento 2	a.e.privato concessionario	realizzatore e gestore	gara ad evidenza pubblica		
....					
intervento n					
Totale					

2.5 Le eventuali premialità

Nella Proposta potranno essere indicate le premialità esistenti e/o presentate relative alla consistenza fisica, volumetrie/superfici utili, numero di unità immobiliari, aggiuntive rispetto a quanto previsto o a quanto esistente nello stato di fatto. Si dovrà inoltre specificare se sono previste integrazioni con altre forme di

incentivi come quelli che attengono agli aspetti fiscali, alle imposte (detrazione IMU), ai tributi locali e all'efficientamento energetico degli edifici, ecc.

2.6 La fattibilità amministrativa

Disponibilità degli immobili. E' sicuramente necessario dar conto degli aspetti inerenti la proprietà/disponibilità degli immobili interessati dalla Proposta, della loro reale ed effettiva disponibilità in capo ai soggetti proponenti che ne hanno titolo (che non vuol dire necessariamente possederne la proprietà). Nel caso che la proposta interessi, anche solo in parte, immobili che non sono nella piena disponibilità del proponente si dovrà necessariamente chiarire attraverso quali procedure e quali modalità verranno acquisiti tali immobili.

Regime urbanistico. Deve risultare con evidenza e chiarezza la conformità o meno degli interventi con i vigenti strumenti urbanistici di governo del territorio, di tutela del paesaggio, di tutela ambientale e idrogeologica, nonché con altre limitazioni o regolamenti vigenti nell'ambito interessato dalla Proposta. Nel caso di difformità del complesso della Proposta e/o anche di singoli interventi dovrà essere esplicitato, dal proponente, il percorso necessario per assicurare la coerenza con il sistema delle regole nonché i tempi e gli atti necessari.

Attuazione e cantierabilità. Indicare con riferimento ai singoli interventi che compongono la proposta o agli eventuali sub-ambiti (unità minime di intervento) in cui si può articolare la proposta, il veicolo progettuale o lo strumento normativo o anche il generico "modello" individuato per realizzare e gestire gli interventi (ad esempio appalto classico, finanza di progetto, concessione, società di trasformazione urbana, fondi immobiliari, ecc.).

2.7 Le ricadute economico-sociali (opzionale)

Mutuando le metodologie proprie dell'*Analisi Costi Benefici*, il Comune potrebbe descrivere e quantificare le ricadute in termini di maggiori benefici e/o riduzione dei costi sociali associabili alla realizzazione e successiva gestione della Proposta. È evidente che potrebbe essere interessante descrivere elementi quali, ad esempio, l'incremento di attrattività dell'ambito urbano di riferimento, la capacità di creare occupazione (in cantiere e soprattutto a regime), la capacità di incrementare l'utilità pubblica ed il Valore Aggiunto economico prodotto ad esempio da un incremento della spesa turistica. Si auspica che detta sezione venga approntata dai Comuni che presentano Proposte con investimenti complessivi superiori ai 50 milioni di euro, in modo tale da verificare l'utilità pubblica e la sostenibilità/profittabilità sociale di quelle Proposte che prevedono un elevato impiego di risorse pubbliche e private.

Allegato 4

Le schede del Patto per le Città

Scheda tematica 1: il senso del "Patto per le Città"

Confcommercio – Imprese per l'Italia, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Associazione Nazionale Costruttori Edili e Unioncamere hanno sottoscritto un "Patto per le città" consapevoli della necessità di avviare un percorso di collaborazione che aiuti a superare la grave crisi che caratterizza la questione urbana italiana.

Una crisi che coinvolge la città e il territorio in tutte le sue articolazioni e richiede l'avvio di percorsi virtuosi e strategici che ci portano a porre in rilievo che la rigenerazione urbana può rappresentare un elemento strategico per la crescita del Paese poiché:

NELLE MAGGIORI 100 CITTÀ ITALIANE SI CONCENTRA IL 67% DELLA POPOLAZIONE, L'80% DEL PIL E IL 75% DELLE IMPRESE ATTIVE.

L'occasione per lavorare insieme deriva dalla recente introduzione del Piano Nazionale per le Città 2012-2017 che, partito da una dotazione di 224 milioni di euro da spendere nel quinquennio è stata implementata

sino a 2 miliardi di euro, facendo afferire, in un apposito Fondo, non solo le risorse per fare rigenerazione urbana, ma anche quelle per l'housing sociale.

Si tratta di risorse che dovranno essere utilizzate mediante il ricorso a uno strumento nuovo per la prassi italiana, sottoscrivendo tra pubblico e privati dei veri e propri Contratti di Valorizzazione Urbana utili a dare concretezza ai progetti ammessi a finanziamento.

L'articolato mondo che rappresentiamo ci mette nella condizione di sottolineare la necessità di lavorare insieme per raggiungere traguardi che permettano il recupero di qualità della vita nelle aree urbane, recuperando un nuovo senso dell'abitare, del lavorare, del riposare, del circolare e del fare economia in ambito urbano.

Lavorare insieme ha l'obiettivo di generare una maggiore coesione sociale, che sappia essere presupposto per sviluppare quello spirito d'appartenenza ai luoghi capace di determinarne il miglior destino.

Scheda tematica 2: con l'Accordo diamo vita ad URBAN PRO

Con l'Accordo nasce oggi URBAN PRO.

Si tratta di un incubatore di facilitazione delle trasformazioni urbane, che ha l'obiettivo di:

- ▣ assistere le rispettive Organizzazioni impegnate e coinvolte nelle rigenerazioni urbane delle città italiane;
- ▣ interagire con il Governo Centrale, in particolare con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dello Sviluppo Economico, nella definizione di regole, modelli e strumenti che aiutino i processi di trasformazione e l'ottimizzazione delle risorse.

L'incubatore comune svilupperà la propria attività tenendo conto che il Piano nazionale per le città dovrà delineare interventi che hanno significato positivo dal punto di vista dei processi innovativi orientati a valorizzare le realtà urbane agendo sulla riqualificazione, sulle strutture, sulle infrastrutture materiali e immateriali, sui sistemi commerciali urbani e sulle reti.

L'attività svolta dovrà essere orientata a dare efficacia ai Contratti di Valorizzazione Urbana, che possono rappresentare un elemento positivo a condizione che si rendano concrete le regole, le modalità e gli scenari di lavoro che dovranno essere praticati per rendere effettive le vie del partenariato.

A URBAN PRO viene affidata, inoltre, in via sperimentale la missione di verificare la possibilità di costituire, nei contesti urbani che ne facessero richiesta, veri e propri gruppi di consulenza e orientamento che potranno spingersi sino a costituire gruppi di progettazione misti tra esperti e/o tecnici delle quattro Organizzazioni sottoscrittrici dell'Accordo coinvolgendo primariamente professionalità d'ambito locale

Scheda tematica 3: lo stato dell'edilizia in Italia dallo sviluppo alla crisi

Dal 1999 al 2007 gli investimenti in costruzioni sono aumentati del 27,1% in termini reali.

In assenza di una politica organica di riqualificazione dei centri urbani, tale crescita si è concentrata soprattutto nelle aree urbane di espansione con un significativo consumo di suolo.

A partire dal 2008, però, il settore delle costruzioni sta vivendo la crisi più grave dal dopoguerra a oggi.

Nel 2012 gli investimenti in costruzioni registrano una flessione del 7,6% in termini reali, a fine 2013 il settore delle costruzioni avrà perso, in sei anni, circa il 30% degli investimenti. Soffrono tutti i comparti, dalla produzione di nuove abitazioni, che ne sei anni avrà perso il 54,2%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 31,6%, alle opere pubbliche, che registrano una caduta del 42,9%. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi (+12,6%).

Gli effetti sull'occupazione e sulle imprese sono pesantissimi: dall'inizio della crisi le costruzioni hanno perso 360.000 posti di lavoro, che raggiungono i 550.000 considerando anche i settori collegati.

Di fronte a uno scenario come quello descritto sono dunque necessarie misure in grado di invertire le tendenze in atto per dare risposte alla domanda sia abitativa che infrastrutturale e stimolare la crescita del Paese.

Diversamente dall'Italia, ad esempio, Germania e Francia hanno adottato, già dal 2009, misure di medio termine in grado di garantire una pianificazione degli investimenti, privati e pubblici e di assicurare in tal modo più concrete prospettive di crescita del settore. Si tratta di politiche rivolte, in particolare, al mercato residenziale che determinano importanti effetti non solo economici, ma anche sociali, soprattutto attraverso gli interventi rivolti al miglioramento della qualità abitativa e al contenimento energetico degli edifici.

Scheda tematica 4: recupero, riqualificazione e trasformazione urbana

Gli investimenti nella riqualificazione del patrimonio abitativo esistente risultano pari, nel 2012, a circa 45 miliardi di euro e sono arrivati a rappresentare ben il 34% degli investimenti complessivi in costruzioni.

Risorsa eccezionale in gran parte realizzata nelle aree urbane e ancora troppo frazionata in micro-riqualificazioni a livello di singola unità edilizia, priva di una strategia comune tesa all'obiettivo più generale di riqualificare le città.

Motori del mercato della riqualificazione che richiedono una nuova politica di trasformazione urbana:

1. gli episodi di ristrutturazione e manutenzione della "ricchezza" delle famiglie: l'alloggio di proprietà (il 76% del patrimonio abitativo è di proprietà di chi lo abita).

Nell'ultimo decennio il 58,6% delle abitazioni è stato interessato da interventi di rinnovo (+15% rispetto al decennio precedente). Tra i motivi di questo balzo si riscontrano le pessime condizioni del patrimonio edilizio del dopoguerra che ammonta a circa 90 milioni di vani (75% dei 120 milioni di vani totali; gli ulteriori 30 milioni sono vani dell'edilizia storica, bene unico e irripetibile). Tali fabbricati sono caratterizzati da scarsa qualità architettonica e costruttiva, impiantistica superata e materiali non sostenibili;

2. la riqualificazione energetica degli edifici che nonostante abbia mostrato negli ultimi anni una dinamica vivace attraverso interventi di Efficienza Energetica deve ancora migliorarsi per raggiungere gli obiettivi 2020 fissati dall'Unione Europea per il contenimento di emissioni CO₂ e l'aumento dell'efficienza energetica. Basti pensare che nel 2010 il consumo energetico negli edifici a uso civile è stato pari a 29 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio pari al 20% del consumo energetico nazionale. Considerando che la nuova edilizia più efficiente rappresenta solo l'1% annuo rispetto al patrimonio immobiliare esistente appare evidente la necessità di focalizzare l'attenzione sull'enorme patrimonio edilizio esistente;

3. gli impianti per le Fonti Energetiche Rinnovabili, in particolare il fotovoltaico, che ha registrato un boom delle installazioni. Nel solo 2011 sono stati realizzati 147.776 impianti, facendo ottenere all'Italia il secondo posto come Paese al mondo per potenza totale, dopo la Germania. L'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili è ancora estremamente limitato soprattutto per gli uffici (solo il 4%) e se si considera che il massimo utilizzo è nei centri commerciali (13%) appare evidente che gli spazi di intervento sono molto ampi;

4. la riqualificazione del patrimonio edilizio per dissesti idrogeologici in un Paese in cui le aree a elevata criticità idrogeologica rappresentano il 10% della superficie italiana e riguardano l'82% dei comuni coinvolgendo 1 milione e 259 mila edifici mentre le aree ad elevato rischio sismico riguardano circa il 50% del territorio nazionale e il 38% dei comuni con 6 milioni e 267 mila edifici.

Scheda tematica 5: la valorizzazione dei sistemi commerciali urbani e delle reti

La tendenza insediativa in atto continua a vedere la creazione di quartieri monofunzionali al limitare dei centri urbani. L'idea stessa di città viene messa in discussione e i centri storici continuano a perdere vitalità, generando desertificazioni di significativa gravità. Centri storici e periferie urbane costituiscono i luoghi ove le attività s'insediano, operano e possono prosperare, fornendo alle comunità che li abitano sistemi di servizi di prossimità articolati e complessi. Il loro assetto, il loro funzionamento, la loro qualità rappresenta un tutt'uno indissolubile e vitale tra attività economiche, contesti sociali e contesti urbanizzati.

La questione richiede nuove strategie di governo del territorio che sappiano porre soluzione al progressivo fenomeno di perdita di popolazione e di attività economiche, valorizzando soluzioni di aggregazioni/reti di impresa per affrontare approcci integrati e intersettoriali tra commercio, turismo e cultura.

Per quanto attiene alle periferie urbane l'emergenza che da esse deriva è in realtà un'emergenza della città tutta, un suo stato endemico di crisi e rappresenta una delle sfide più importanti per le città contemporanee.

Si tratta, molto spesso, di luoghi che sono diventati simbolo dello "stare fuori", spazi, a volte, noti per il degrado e la segregazione sociale, e per i quali il centro storico rimane una fortezza inaccessibile. Si tratta di un fallimento politico, ma anche architettonico. Le utopie di una città contemporanea fatta di grandi palazzi, di grattacieli e abitazioni immersi nel verde si sono trasformate negli incubi dei casermoni di cemento che attorniano minacciosamente la città storica, causando una pressione urbana incontrollata a cui, per la prima volta nella storia, non corrisponde un aumento del benessere e dello sviluppo delle popolazioni urbane.

Per ridare volto alla città è necessario dare dignità alle periferie, che sono anch'esse cuore e anima della città stessa. È solo attraverso il lavoro, la casa, i servizi commerciali, artigianali e culturali, che si possono risolvere le paure delle città e delle metropoli. È necessario, pertanto, ridefinire assetto e ruolo dei sistemi commerciali urbani e delle reti dei servizi, poiché la localizzazione del commercio nelle città rispecchia dinamiche che vanno oltre lo stretto legame con gli equilibri economici. Il commercio dipende dalla città (intesa come articolazione di servizi generali) così come la città dipende dal commercio (per le funzioni sociali, economiche e occupazionali da esso svolte)

Scheda tematica 6: la valorizzazione dello spazio pubblico

La disgregazione delle città, dovuta alla dispersione insediativa degli ultimi decenni e alla separazione fisica e temporale delle funzioni urbane, ha portato, soprattutto nelle grandi periferie urbane, a una diffusa carenza di spazi pubblici di qualità, caratterizzati dall'assenza di servizi e di luoghi di aggregazione.

La recente ricerca Ance-Censis, aprile 2012, ha rilevato un diffuso malessere degli abitanti delle città italiane: a seconda del fattore critico preso in esame l'insoddisfazione colpisce dal 30 al 50% delle famiglie, mentre l'acuirsi delle problematiche si rileva nei centri con dimensione superiore ai 50.000 abitanti o di cintura metropolitana. Le cause del senso di insicurezza e della difficile gestione della vita quotidiana sono principalmente ritenute:

- ▣ la frammentazione del tessuto relazionale;
- ▣ il degrado territoriale;
- ▣ lo scadimento dell'etica civica;
- ▣ la debolezza delle risposte e dell'azione pubblica di contrasto.

Dalla ricerca emerge che un ulteriore elemento che ha contribuito alla diversa configurazione della città e dei suoi modi d'uso è stata l'espansione di nuove grandi strutture di vendita e intrattenimento nelle periferie urbane.

Nel quinquennio 2005-2010 i ritmi di crescita sono stati i seguenti:

- ▣ superficie ipermercati: +33,1% (da 4,6 a 6,0 mq per 100 abitanti);
- ▣ superficie grandi centri di vendita specializzati: +42,8% (da 5,7 a 8,0 mq per 100 abitanti);
- ▣ numero di multiplex (complessi con almeno otto schermi): +26,9% (da 1,7 a 2,0 schermi per 100.000 abitanti).

La riproposizione in questi cosiddetti "superluoghi" dello spazio pubblico della città tradizionale li rende nuove cornici dell'aggregazione sociale, in competizione con i quartieri urbani e con gli stessi centri storici, caratterizzandosi per ambienti accattivanti e confortevoli, alta concentrazione di funzioni di servizio, attività di animazione e promozione, senso di sicurezza

Scheda tematica 6/bis: la valorizzazione dello spazio pubblico

Il destino delle migliaia di piazze italiane, luoghi di socialità per antonomasia, pare oggi segnato da un duplice destino:

1. la trasformazione delle piazze centrali a luogo di intrattenimento, i cui fruitori sono più city user che residenti e in cui alle funzioni commerciali e di servizio si sono affiancate quelle turistiche;
2. l'abbandono delle piazze semicentrali o di periferia degradate a nodo di traffico veicolare, luogo di scambio veloce di flussi e non più di incontro.

Nonostante le difficoltà di fruizione il "bisogno di piazza" o di spazi di socialità rimane alto soprattutto nelle fasce deboli: gli anziani, ad esempio, affermano di incontrarsi principalmente nelle piazze (27,5%) e nei bar (27,1%).

Agli spazi pubblici viene affidato un ruolo decisivo nella promozione dell'offerta culturale di una città (20%) e nel recupero di forme di vita comunitaria (luogo di incontro per immigrati, aperitivi nelle piazze e nei parchi, movida giovanile, sagre, mercatini, ecc.) le quali si muovono nella direzione del recupero della relazionalità minuta (l'81,6% degli italiani ha rapporti frequenti e soddisfacenti con i propri vicini), della riappropriazione degli spazi (il 33% degli italiani dichiara di coltivare le proprie relazioni in luoghi pubblici) e del radicamento territoriale (il 47% degli italiani non lascerebbe la città in cui vive).

Una delle risposte al fenomeno di abbandono dello spazio pubblico è l'iniziativa dei cosiddetti "centri commerciali naturali". Il nuovo format prevede un insieme organico e integrato di iniziative tese alla riqualificazione degli spazi urbani del commercio e dei servizi e alla loro rivitalizzazione economica, attraverso sinergie tra operatori economici e istituzioni capaci di contrastare i fenomeni di desertificazione urbana.

L'attenzione agli spazi centrali tuttavia non basta: la quasi totalità del costruito degli ultimi 30 anni manca di una vera cultura urbana. Tra gli elementi di valorizzazione urbana ritenuti più utili, la riqualificazione dei centri storici viene richiesta dal 13% dei cittadini, mentre ai primi posti si collocano l'ampliamento di strutture ricreative (25%), recupero delle periferie (22%) e il miglioramento dei collegamenti infrastrutturali (21%). La domanda principale del cittadino riguarda la qualità della vita a livello di quartiere e guarda al recupero del senso dell'abitare e dell'avere i servizi di vicinato.

note

¹ La data del 5 ottobre s'intende come termine per la presentazione delle proposte dall'ANCI alla Cabina di regia.

² Vedi, sulle risorse finanziarie implementate, il documento *Piano città* pubblicato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 17 gennaio 2013, qui al prg. 4. Prima tornata del Piano per le città (2012)

³ Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, D.M. 3 agosto 2012, art4 punto 2.

⁴ Documento reperibile su Internet.

⁵ Di cui: Venezia 583,8 Mil, Verona 864,6 Mln, cfr Tab.2.

⁶ Da *Piano città*, MIT, cit.

⁷ Sul tema: relazione di Dionisio Vianello, Convegno di studi "La partecipazione pubblico-privata negli interventi sul territorio", nell'ambito del "5° Corso di Alta Formazione Governo del Territorio", organizzato dal Consorzio Promos Ricerche, Napoli, e dalla Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze, Roma.

⁸ Dati da *Piano città*, MIT. Denominazioni delle proposte come riportate nel predetto documento. Dati relativi agli importi richiesti: altre fonti ufficiose.