

Lo schema di intervento della L.R 18/2019 sulla rigenerazione urbana e territoriale

Il modello di intervento della L.R. 18/2019 per attivare rigenerazione, può essere ricondotto alla sequenza:

CONOSCERE

ricognizione e conoscenza di **problemi e opportunità di intervento** (ovvero delle aree e degli edifici inutilizzati o sottoutilizzati, degradati e generatori di criticità),

RICONOSCERE

qualificazione degli interventi da parte dell'Ente locale (ovvero individuazione negli appositi elenchi e mappe nell'ambito degli strumenti urbanistici),

PROMUOVERE

assicurazione agli interventi qualificati di **priorità e vantaggi** (premieria edilizie, snellimenti procedurali, trattamenti tributari differenziati, perequazione finalizzata).

Competenze e funzioni di servizio ai Comuni di Città Metropolitana in materia di rigenerazione urbana e territoriale

1. Il **sistema della conoscenza** per la rigenerazione
2. Gli **strumenti di promozione** della rigenerazione: **marketing e perequazione**
3. Perequazione urbanistica e **registro delle cessioni dei diritti edificatori**
4. Perequazione territoriale e **fondo di perequazione metropolitano**

1. Il sistema della conoscenza per la rigenerazione

Tra le modifiche disposte dall'articolo 3 della L.R. 18/2019 alla legge per il governo del territorio L.R.12/2005, è stato introdotto il

c.1 bis all' art. 3 “Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni”

“In attuazione dell'articolo 1 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), la Regione, in coordinamento con i comuni, le province e la Città metropolitana di Milano, cura, all'interno del Sistema Informativo Territoriale (SIT), la ricognizione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, al fine di condividerne la conoscenza tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, nonché di monitorare e aggiornare la definizione dei criteri di cui all'articolo 2, comma 1 bis della stessa l.r. 31/2014” (ossia i criteri “riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale”.

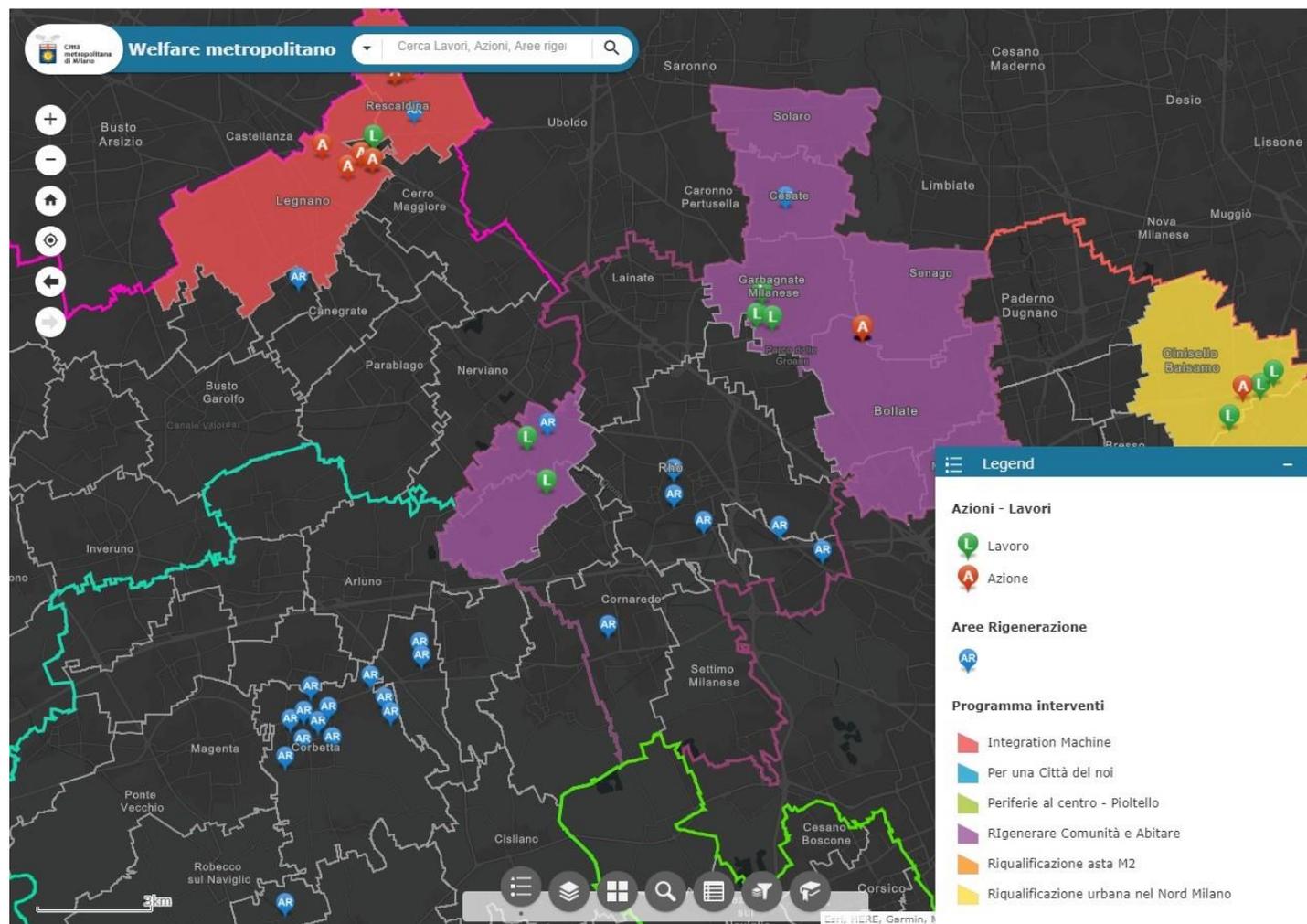
1. Il sistema della conoscenza per la rigenerazione

Il sistema della conoscenza definito dalla rinnovata base normativa trova un campo di **sperimentazione** avviato nelle attività coordinate di Regione Lombardia e Città metropolitana in materia di **banche dati territoriali**.

Regione Lombardia sta aggiornando la raccolta derivata dal censimento delle aree dismesse del 2009/2010, mediante un'**applicazione web** proposta ai Comuni nell'ambito delle attività di monitoraggio del consumo di suolo (**D.G.R. 1372 del 11/3/2019** – Contenuti e modalità di restituzione delle informazioni relative al consumo di suolo nei PGT)

Città metropolitana sta svolgendo una **ricognizione** per mappare le **progettualità** espresse dai Comuni metropolitani nell'ambito della rigenerazione urbana e territoriale, mediante contatto diretto con gli stessi (ad eccezione del capoluogo, per le specificità dei progetti milanesi) e restituzione su una **piattaforma web gis**, di cui si sta operando una integrazione nella banca dati regionale

1. Il sistema della conoscenza per la rigenerazione



(1 of 3)

Lavoro: NO.5.6.L

Titolo
Ristrutturazione locali seminterrati, edificio "IL PICCHIO ROSSO", da adibire a centro aggregazione anziani, bambini e auditorium in comune di Garbagnate Milanese

Programma
Rigenerare Comunità e Abitare

Descrizione
Intervento di ristrutturazione finalizzato all'aumento della capienza degli spazi polifunzionali "PICCHIO ROSSO" posti al piano interrato della scuola materna "ARCOBALENO", congiuntamente all'adeguamento dei parametri igienico sanitari.

Costo totale intervento: 372,000 €
 Finanziamento: 372,000 €
 Cofinanziamento Pubblico: 0 €
 Cofinanziamento Privato: 0 €

Stato avanzamento spesa: 100 %
[Scheda PDF](#)
[Scheda PDF](#)

Avanzamento lavori
 03/11/2017: Progetto Esecutivo
 30/06/2018: Gara
 31/12/2018: In Esecuzione
 30/06/2019: Stato finale dei lavori

Attachments:
[DGC 76_2017.pdf](#)
[D.D. 559_2017.pdf](#)

Zoom to

48b2ed7aab87cc2fd4

(1 of 3)

AR: PRM010

Comune: Cesate
 Zona omogenea: NORD MILANO
 Titolo progetto: Nuova piazza attrezzata
 Ambito azione prevalente:
 Tipologia: Spazio pubblico
 Proprietà: Privata
 Attuale stato di sviluppo: Altro - Progetto da definire in fase di convenzione urbanistica

Attachments:
[01 Cartografia_Cesate.pdf](#)
[00 Scheda ricognitiva_Cesate.pdf](#)

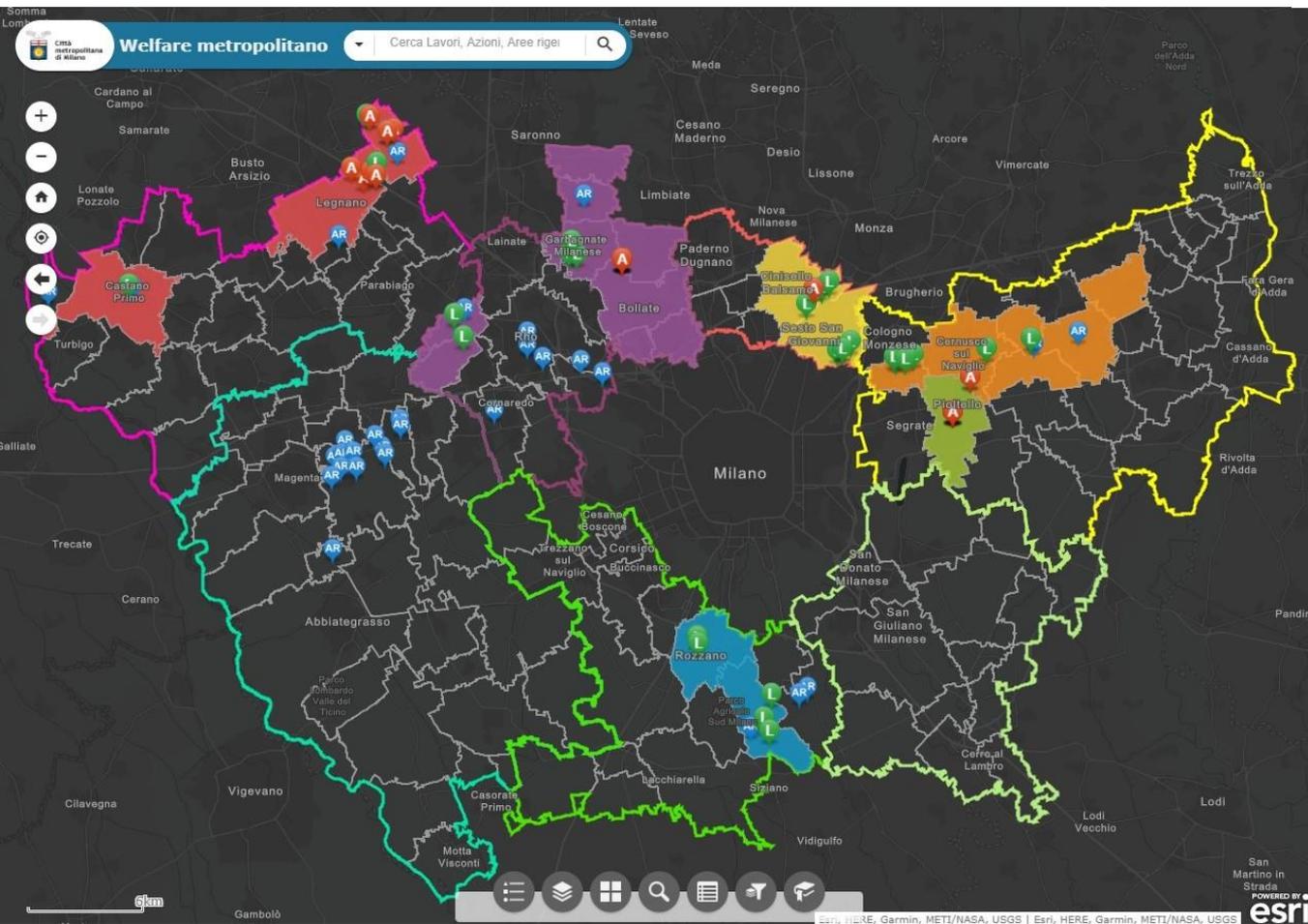
Zoom to

Powered by **esri**

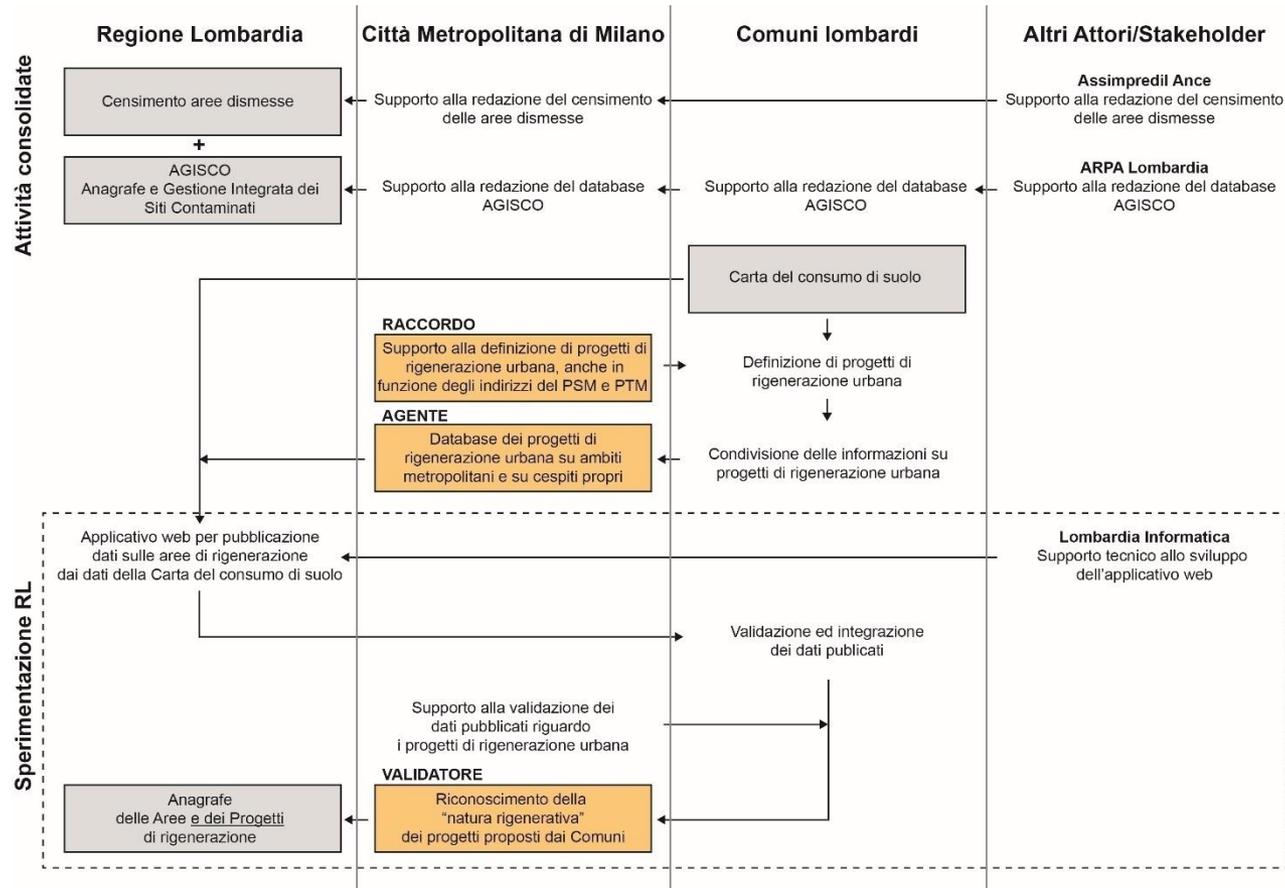
Esri Community | Maps Contributors | Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, METI/NASA, USGS | Esri Community M...

13:02
05/02/2020

1. Il sistema della conoscenza per la rigenerazione



1. Il sistema della conoscenza per la rigenerazione



Fonte: Mario Paris - Dipartimento Architettura e Studi urbani del Politecnico di Milano nell'ambito della ricerca finanziata da Città metropolitana mediante Assegni ex art. 22 Legge 30.12.2010, n. 240

2. Gli strumenti di promozione della rigenerazione: marketing e perequazione

Per promuovere e sostenere processi di rigenerazione diffusa, Città metropolitana sta percorrendo due linee di lavoro :

- la realizzazione dell’**“incubatore metropolitano per la rigenerazione territoriale”** (progetto REMIX e VALORI del Piano strategico) ovvero una **struttura dedicata al marketing, a sostegno di Comuni e Zone omogenee nell’attivazione di progetti di rigenerazione**, per fornire assistenza amministrativa, progettuale, finanziaria (reperimento di fonti di finanziamento, cofinanziamento), di comunicazione e monitoraggio, e costruire partenariati tematici e territoriali, con il coinvolgimento del settore privato e del terzo settore;
- un ripensamento dello strumento della **perequazione urbana e territoriale**, strumentale all’attivazione di risorse da investire a supporto di progetti di rigenerazione, ponendo le basi per un innovativo rapporto pubblico-privato, e più efficaci forme di interazione tra i diversi livelli di governo del territorio (Comuni, Zone omogenee, CM, Regione) sul modello dello strumento europeo dell’**I.T.I. (integrated territorial investment)**

2. Gli strumenti di promozione della rigenerazione: marketing e perequazione



3. Perequazione urbanistica e registro delle cessioni dei diritti edificatori

La L.R. 18/2019 ha modificato significativamente la **disciplina della perequazione** dettata dall'**art.11** della legge per il governo del territorio L.R.12/2005. In particolare:

Art.11 c.4. *I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché, per i comuni sopra i 5.000 abitanti, quelli attribuiti ai sensi del comma 5, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni istituiscono il **registro delle cessioni dei diritti edificatori**, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni. **La Città metropolitana di Milano e le province** possono istituire i rispettivi **registri delle cessioni dei diritti edificatori per l'applicazione della perequazione con caratteri ed effetti sovracomunali** di cui al comma 2 bis e provvedono al loro aggiornamento e pubblicità, nonché alla definizione di **criteri omogenei per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali**. I comuni, le province e la Città metropolitana di Milano individuano nei propri strumenti di pianificazione le aree destinate alla creazione di **parchi anche sovracomunali**. Al fine di favorirne la realizzazione, i comuni possono attribuire a tali aree un incremento massimo del 20 per cento degli **indici di edificabilità, da perequare entro tre anni dall'individuazione delle aree nel PGT, prioritariamente negli ambiti di rigenerazione urbana**. Tali diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'articolo 11, comma 4, ad avvenuta cessione delle aree.*

3. Perequazione urbanistica e registro delle cessioni dei diritti edificatori

La L.R. 18/2019 ha assegnato alla Città metropolitana competenze che richiedono di dar corso ai seguenti provvedimenti attuativi (art.11 c.4):

- definizione di **criteri omogenei per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali**;
- istituzione del **registro delle cessioni** dei diritti edificatori per l'applicazione della **perequazione con caratteri ed effetti sovracomunali**;
- aggiornamento e pubblicità del medesimo registro;
- individuazione nel PTM delle **aree destinate alla creazione di parchi** anche sovracomunali, **cui attribuire diritti volumetrici da perequare**.

3. Perequazione urbanistica e registro delle cessioni dei diritti edificatori

Nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori vengono annotati e monitorati gli atti di cessione di aree che generano diritti edificatori, la quantità di volumetrie prodotta dalle cessioni o per effetto di applicazione di incentivi e premialità e i trasferimenti a terzi dei diritti.

Il **Registro** non è sede delle compravendite, ma lo **strumento dove si annotano le volumetrie compravendute e i loro proprietari.**

I Registri comunali dovranno conformarsi ai **criteri funzionali al sistema rinnovato dalla L.R.18/2019**, cui sarà improntato anche il Registro metropolitano per la perequazione con effetti sovra comunali.

Si sta lavorando a una suddivisione dei Registri in due sezioni, con finalità distinte.

La sezione due costituirà il corpo anche del **Registro metropolitano per la perequazione con effetti sovra comunali**

Di seguito l'impostazione schematica in tabella.

3. Perequazione urbanistica e registro delle cessioni dei diritti edificatori

SEZIONE	Finalità	Rif.normativo	Registrazione
I - PEREQUAZIONE URBANISTICA COMUNALE	Perequazione parziale per comparti: indici di comparto fissati dai piani attuativi e da strumenti di programmazione negoziata sulla base dei criteri definiti dal Documento di piano	Art.11 c.1	Obbligatoria per tutti i Comuni
	Perequazione generalizzata: attribuzione nel Piano delle regole di uno stesso indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, a tutte le aree del territorio comunale (escluse le aree destinate all'agricoltura e quelle non soggette a trasformazione urbanistica)	Art.11 c.2	Obbligatoria per tutti i Comuni
II - PEREQUAZIONE SOVRACOMUNALE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE	Perequazione sopra comunale: per la realizzazione di servizi di carattere sopra comunale su aree acquisite a seguito dell'utilizzazione di diritti edificatori in aree di trasformazione individuate nel territorio di uno o più Comuni	Art. 11 c.2bis	Obbligatoria per i Comuni aderenti e Città metropolitana
	Compensazione per la cessione di aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse pubblico generale	Art. 11 c.3	Obbligatoria per tutti i Comuni
	Compensazione per la cessione di aree destinate alla realizzazione di parchi anche sovracomunali	Art. 11 c.4	Obbligatoria per i Comuni aderenti e Città metropolitana
	Incentivazione per la promozione di interventi di riqualificazione sul patrimonio edilizio esistente	Art. 11 c. 5	Obbligatoria per tutti i Comuni sopra i 5.000 abitanti
	Incentivazione per la promozione di demolizione/recupero di immobili dismessi con criticità	Art.40 bis	Obbligatoria per tutti i Comuni
	Incentivazione per la promozione di rigenerazione urbana disposta dagli strumenti urbanistici	Art. 8 bis	Obbligatoria per i Comuni che la attivano

4. Perequazione territoriale e fondo di perequazione metropolitano

La perequazione territoriale rappresenta una particolare forma compensativa, in cui protagoniste non sono le proprietà immobiliari ma le collettività, principalmente rappresentate dai Comuni, e il fine da perseguire è un' **equilibrata distribuzione dei vantaggi e dei sacrifici connessi agli interventi insediativi e infrastrutturali** che travalicano i confini comunali.

La sua applicazione **risulta possibile, su base volontaristica (anche in assenza di specifici riferimenti normativi)**, mediante la promozione di forme di co-pianificazione (mediante gli **accordi** e le **intese** previste dall'ordinamento) e l'attuazione di piani e progetti di rilievo sovracomunale, come ad es. gli strumenti di programmazione negoziata o i più tradizionali strumenti urbanistici sovracomunali (piani dei servizi sovracomunali, piani consortili per l'edilizia residenziale pubblica, piani per gli insediamenti produttivi).

4. Perequazione territoriale e fondo di perequazione metropolitano

La L.R.18/2019 fissa un importante caposaldo per la perequazione territoriale nel **c.2 ter** del rinnovato **art. 11 della L.R.12/2005**.

*I comuni, anche in accordo con altri enti territoriali, possono prevedere, in relazione alle specifiche competenze e nel rispetto dei vincoli di destinazione previsti dalla normativa vigente, forme di perequazione territoriale intercomunale, anche attraverso la costituzione di un **fondo finanziato con risorse proprie o con quote degli oneri di urbanizzazione e altre risorse conseguenti alla realizzazione degli interventi** concordati. A tal fine definiscono, **d'intesa** tra loro, le attività, le modalità di finanziamento e ogni altro adempimento che ciascun ente partecipante si impegna a realizzare, con l'indicazione dei relativi tempi e delle modalità di coordinamento. Il **Piano territoriale metropolitano (PTM)** determina i casi nei quali la **gestione unitaria del fondo è affidata alla Città metropolitana di Milano al fine di sviluppare progetti e attuare interventi di rilevanza sovracomunale.***

4. Perequazione territoriale e fondo di perequazione metropolitano

La L.R. 18/2019 ha assegnato alla Città metropolitana competenze che richiedono di dar corso all'istituzione di un **fondo di perequazione territoriale per interventi di rilevanza sovra comunale**, finalizzato alla **realizzazione di servizi metropolitani**.

Le **tipologie dei servizi metropolitani** (a titolo esemplificativo ma non esaustivo) per la cui realizzazione si utilizzerà il fondo: servizi eco sistemici, reti ecologiche, reti drenaggio superficiale, bonifiche, forestazione e sistemazioni paesaggistiche, residenza universitaria, *senior housing*, servizi sportivi metropolitani, reti di mobilità sostenibile, anche da individuare nel PUMS...

L'individuazione delle **priorità programmatiche** da realizzare dovrà garantire la più ampia condivisione poiché guiderà l'utilizzo delle risorse del fondo (si sta ipotizzando che l'individuazione potrà essere effettuata nell'ambito dell'aggiornamento annuale del Piano strategico, strumento approvato sia dal Consiglio che dalla Conferenza metropolitana in cui sono rappresentati tutti i Comuni).

4. Perequazione territoriale e fondo di perequazione metropolitano

L'adesione al fondo avviene **su base volontaria mediante intesa**.

Nel fondo confluiscono (seguendo un **modello di I.T.I. Integrated territorial investment**):

- **risorse proprie** di Città metropolitana e dei Comuni;
- quote degli **oneri di urbanizzazione e altre risorse** conseguenti alla realizzazione di interventi (in quote progressive da stabilire per gli **interventi che consumano suolo**, per quelli che consumano suolo agricolo, per le **GSV** e per la **logistica esterna al T.U.C.**)
- quota parte di **fondi strutturali** (P.O.R. , P.O.N) o risorse progetti sostenuti da **programmi europei settoriali**
- risorse **programmi straordinari nazionali e regionali**

Al fondo possono essere anche **conferiti beni immobili** di proprietà comunale o di altri soggetti pubblici e privati coinvolti in ambiti di trasformazioni e rigenerazione da riqualificare e valorizzare (attivando il coinvolgimento di CDP o eventuali Fondi SGR).