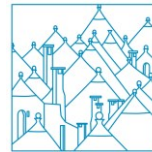




Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Bari



OIBA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di Bari



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Bari

Percorso formativo a sostegno della formazione ed efficacia del Piano Urbanistico Generale del Comune di Bari

La perequazione urbanistica per migliorare la qualità urbana ed assicurare equità fra i proprietari degli immobili

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Nel documento presentato dall'INU al suo **XXI Congresso nazionale**, quello del 1995 tenutosi a Bologna, **Giuseppe Campos Venuti** scrisse di suo pugno queste parole:

“L’obiettivo generale del piano comunale è sempre stato quello di realizzare il principio d’uguaglianza fra i cittadini, cioè quello di programmare una evoluzione urbana e territoriale la cui qualità sia disponibile per tutti. Mentre l’obiettivo strumentale del piano comunale tende a realizzare il principio di perequazione fra le proprietà immobiliari coinvolte nella trasformazione.”

Merita poi richiamare che il **successivo dibattito** sulla perequazione urbanistica ha messo in evidenza come **la perequazione urbanistica**, evitando di consumare negli espropri risorse pubbliche impiegabili per la produzione di opere pubbliche, operi **non solo al livello della categoria dei proprietari fondiari**, ma anche **al livello dell'intera comunità**.

Attraverso la perequazione urbanistica la pianificazione si pone in **sintonia con la Costituzione della Repubblica Italiana**, interamente ispirata al **principio di equità**.

Prima ancora, l'applicazione di una perequata imposta immobiliare rappresentò la finalità istituzionale del catasto dei terreni e dei fabbricati.

La perequazione era già contemplata dalla legge 1150 del 1942 seppur all'interno del comparto edilizio.

Merita tenere presente che l'art. **119 della Costituzione** stabilisce l'**istituzione di fondo perequativo** per i territori con minore capacità fiscale.

Le leggi urbanistiche regionali ed i piani comunali che hanno adottato la perequazione hanno dunque esteso alla disciplina delle trasformazioni urbanistica il principio dell'equità, che non può essere ignorato dalla attività di pianificazione.

Regione Puglia, Legge regionale n. 18/2019

“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse”

RTP incaricato della redazione del PUG del Comune di Bari

“Estratti dalla proposta del PUG/S e del PUG/P”

Regione Puglia, Legge regionale n. 18/2019

“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse”

RTP incaricato della redazione del PUG del Comune di Bari

“Estratti metodologici dalla proposta del PUG/S e del PUG/P già oggetto di presentazioni pubbliche”

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 2 - Perequazione urbanistica

1. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale perseguono la **perequazione urbanistica** intesa come **l'insieme delle tecniche e delle modalità di attuazione** delle trasformazioni degli ambiti ivi previsti, mediante **attribuzione e cessione di quantità edificatorie**, finalizzate a realizzare **un'equa distribuzione dei costi e dei benefici** determinati dalla pianificazione e ad **assicurare al Comune le aree destinate a dotazioni territoriali e a infrastrutture**, in alternativa al ricorso a procedure espropriative.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 2 - Perequazione urbanistica

2. La **perequazione urbanistica** è finalizzata a:

- a) **evitare la disparità di trattamento** tra proprietà immobiliari;
- b) **garantire l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte** di piano;
- c) assicurare **la realizzazione delle urbanizzazioni**, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia residenziale sociale;
- d) promuovere lo sviluppo armonico della pianificazione con riferimento alla qualità ambientale, urbana, architettonica e paesaggistica.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 2 - Perequazione urbanistica

3. La perequazione si realizza, nell’ambito delle previsioni del Piano Urbanistico Generale (PUG), con la **definizione di un indice di edificabilità territoriale** da applicare in **ambiti di trasformazione specificatamente individuati, anche** con il ricorso all’istituto del **comparto edificatorio**.
4. Agli ambiti di cui al comma 3 è assegnato un **indice di edificabilità territoriale unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato** sulla base della **classificazione delle aree** in essi ricomprese. Detto indice è riferito alla capacità edificatoria complessivamente attribuita a prescindere dalla edificabilità e dalle destinazioni d’uso assegnate alle singole aree. **Nella classificazione delle aree e nell’attribuzione degli indici si tiene conto del loro stato di fatto e di diritto**, delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, dell’edificato eventualmente esistente e del livello di infrastrutturazione.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 3 – Compensazione urbanistica

1. In presenza di **vincoli preordinati all'espropriazione o della loro reiterazione**, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono definire misure finalizzate a **compensare, in alternativa all'indennità**, i proprietari di aree o di beni immobili che il Comune intende acquisire per la realizzazione di opere pubbliche.

Tali misure consistono:

- a) **nell'attribuzione di quantità edificatorie** da utilizzare secondo le previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale;
- b) nel riconoscimento di **modifiche delle destinazioni d'uso di aree o immobili** esistenti;
- c) in **trasferimenti o permute** di aree.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 3 – Compensazione urbanistica

3. Il Comune, nell’ambito del Programma triennale dei lavori pubblici, può prevedere la **realizzazione di opere pubbliche stabilendo, in alternativa al corrispettivo in denaro** e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici, il **riconoscimento in favore dell’appaltatore di quantità edificatorie equivalenti al valore dell’intervento da realizzare** così come determinato in sede di aggiudicazione. Gli strumenti urbanistici comunali individuano gli ambiti di trasformazione o i comparti nei quali dette quantità edificatorie possono essere utilizzate.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 4 – Misure premiali

1. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale **possono prevedere**, in favore dei soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche o dei proprietari di beni immobili meritevoli di tutela e valorizzazione, **misure premiali a fronte di interventi volti a migliorare le condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali, architettoniche e culturali** dell’ambito di intervento.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 4 – Misure premiali

2. Le misure premiali hanno lo scopo di **incentivare**:

- a) **l’eliminazione di detrattori ambientali**;
- b) la realizzazione di interventi di **riqualificazione ambientale**;
- c) la realizzazione di interventi di **rigenerazione urbana**;
- d) il **miglioramento della qualità architettonica** degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio;
- e) la realizzazione di previsioni urbanistiche secondo **requisiti di qualità ulteriori** rispetto a quelli minimi obbligatori;
- f) la **tutela, conservazione e valorizzazione di manufatti** o edifici tradizionali e tipici, **di valore storico-culturale**;
- g) la messa a disposizione del Comune di superfici fondiarie con la relativa edificabilità o beni immobili da destinare alla realizzazione di interventi di **Edilizia Residenziale Sociale**.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 4 – Misure premiali

3. Le **misure premiali** possono consistere:

- a) nell'attribuzione di **quantità edificatorie in incremento** rispetto a quelle previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica;
- b) in **modifiche delle destinazioni d'uso** di aree o immobili già esistenti;
- c) in **trasferimenti o permute** di aree;
- d) nella **riduzione** del contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione**.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 5 – Strumenti di piano

3. Le **previsioni programmatiche** del PUG:

- a) individuano gli **ambiti di trasformazione** entro i quali attuare la perequazione, **definendo la quantità edificatoria mediante l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale**, unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese e in presenza di situazioni insediative pregresse;
- b) individuano gli **interventi volti a perseguire le finalità di cui agli articoli 3 e 4**, definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a **fini compensativi o premiali** e stabilendo gli ambiti di trasformazione o i comparti, **in loco o a distanza**, nei quali dette quantità edificatorie possono essere utilizzate;

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

L'INDICE TERRITORIALE PEREQUATIVO E LA SUL PEREQUATIVA

Per quanto riguarda la categoria delle **aree a prevalente destinazione residenziale o con destinazioni compatibili con la residenza**, il PUG/S ha prefigurato, per le classi di suoli analoghi, gli indici territoriali perequativi riportati nella tabella di seguito esposta.

CLASSE	SOTTOCLASSE	CAMPO DI VARIAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO mq/mq
Città esistente da riconfigurare		0,20 - 0,30
Aree urbane non consolidate e non configurate	in zona centrale	0,15 - 0,25
	nella periferia urbana	0,15 - 0,20
Aree in adiacenza al tessuto urbano	del capoluogo	0,10 - 0,20
	dei nuclei periferici	0,10 - 0,15
Aree esterne al tessuto urbano		0,05 - 0,15
Aree costitutive della rete ecologica		0,02 - 0,05

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

L'INDICE TERRITORIALE PEREQUATIVO E LA SUL PEREQUATIVA

Per quanto poi riguarda la categoria delle **aree a prevalente destinazione produttiva**, il campo di variazione degli indici perequativi territoriali individuato nella NTA del PUG/S è richiamato, per le classi di suoli analoghi individuate, nella tabella sotto riportata.

CLASSE	CAMPO DI VARIAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO mq/mq
Città esistente da riconfigurare	0,15 – 0,25
Aree urbane non consolidate e non configurate	0,10 – 0,20
Aree in adiacenza al tessuto urbano	0,10 – 0,15

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 5 – Strumenti di piano

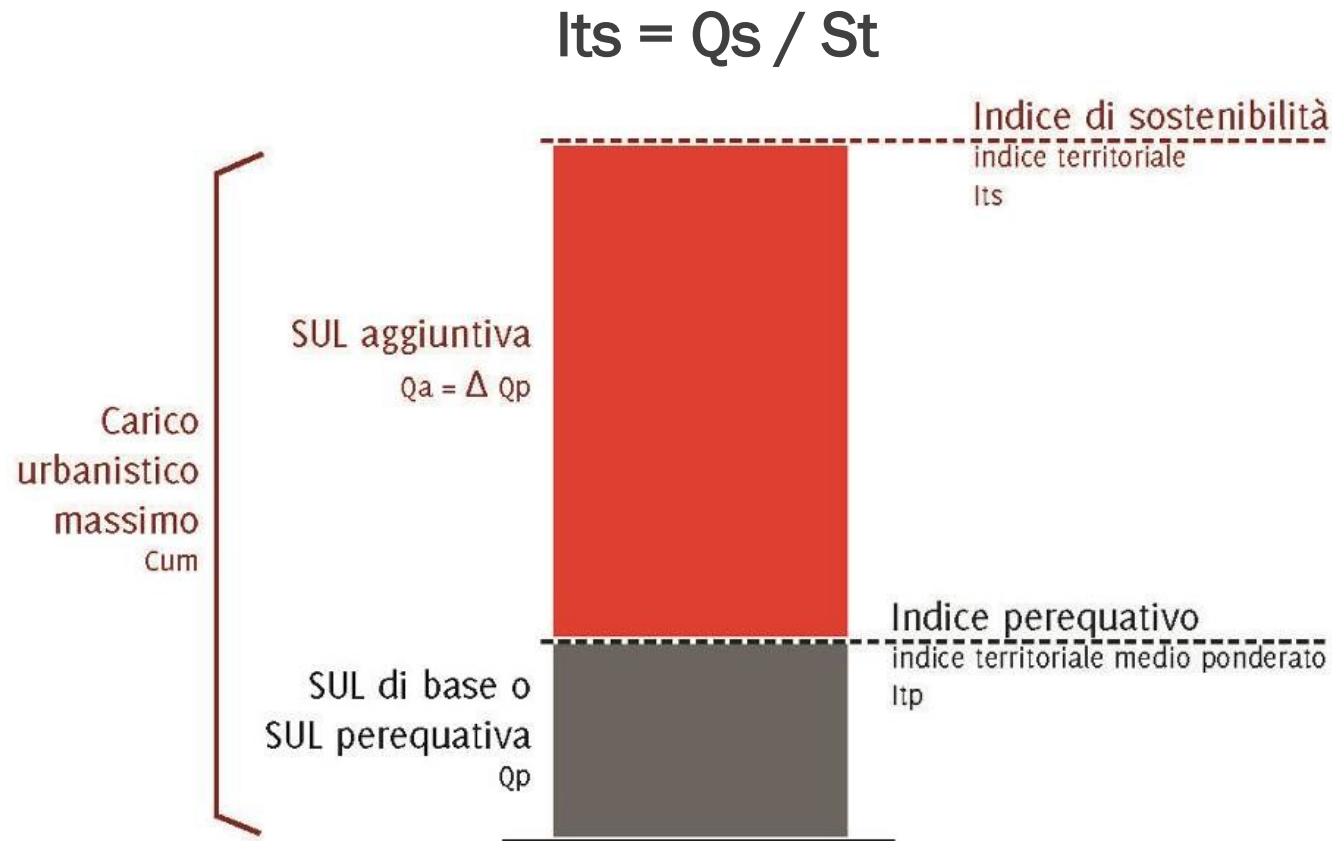
3. Le previsioni programmatiche del PUG/P:

- c) contemplano la possibilità di **incrementare, sino a un massimo del 50 per cento, le quantità edificatorie da insediare negli ambiti di cui alla lettera a)**, a condizione che la quota in incremento sia riservata al Comune per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 3 e 4;
- d) contemplano la possibilità di **incrementare, in misura non eccedente il 30 per cento, l'indice di edificabilità di aree già urbanizzate** o di mutare la destinazione d'uso delle medesime, per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 3 e 4.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

IL CARICO URBANISTICO MASSIMO E L'INDICE DI SOSTENIBILITÀ

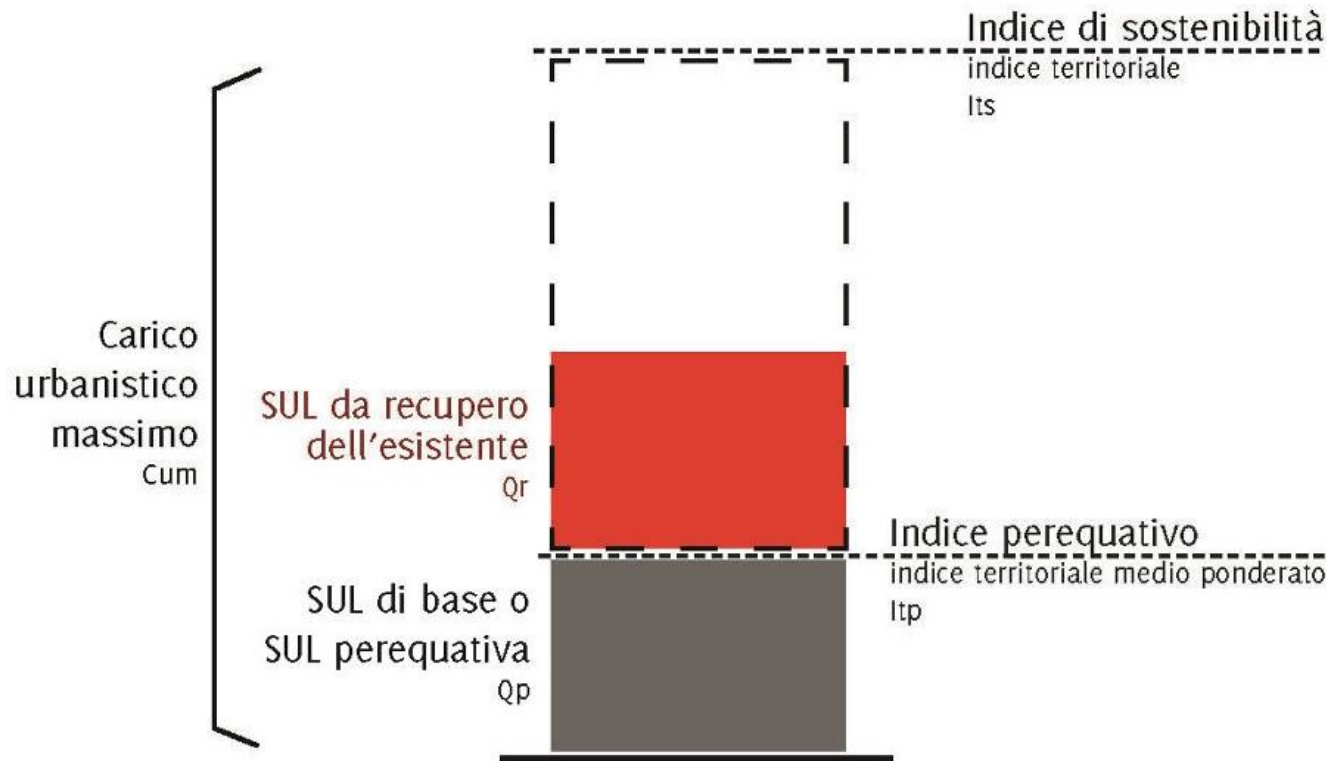
L'indice territoriale di sostenibilità (Its) è dato dal rapporto tra il carico urbanistico massimo sostenibile (Qs o SULs) e la superficie territoriale (St), intesa come superficie di applicazione dell'indice perequativo:



CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

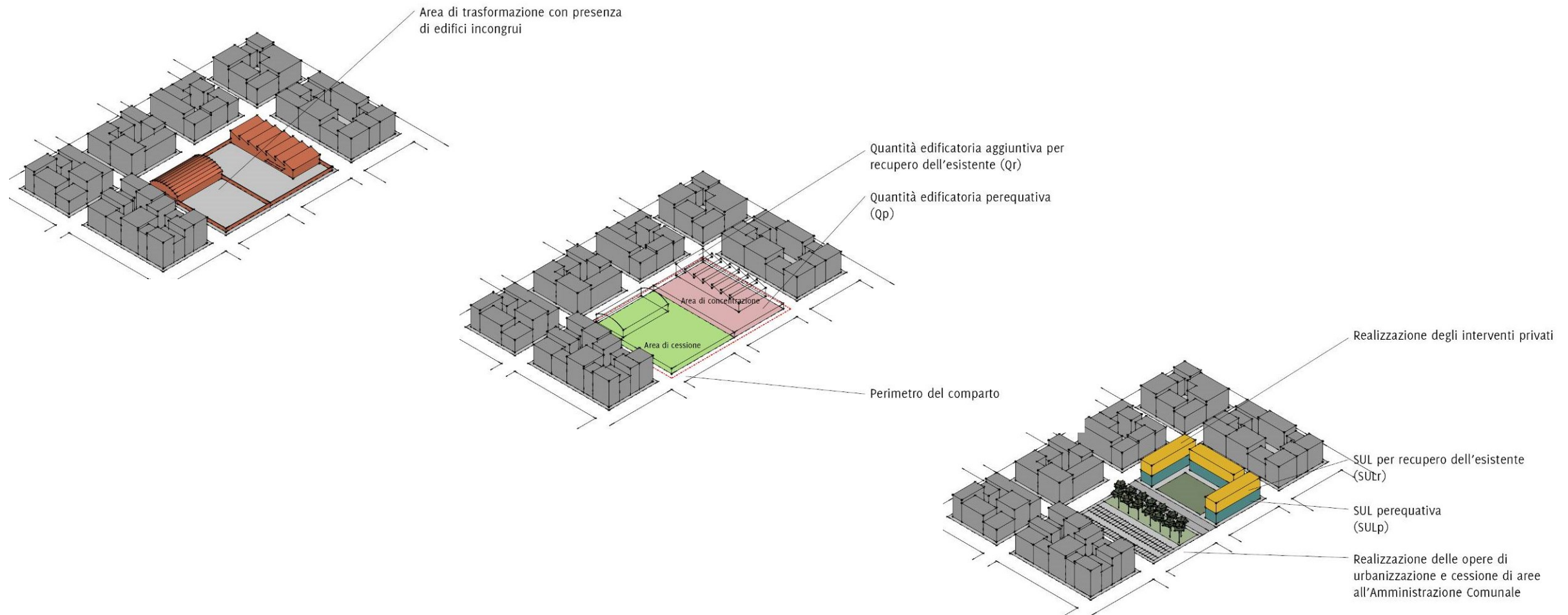
LA SUL ESISTENTE E LA SUA CONVERSIONE IN NUOVE QUANTITÀ

La **SUL per recupero dell'esistente (Q_r)**, derivando da condizioni variabili di caso in caso (destinazione, stato di conservazione, presenza di attività) non è determinabile in modo certo in sede di PUG/P. Sarà pertanto quantificata in occasione dei singoli interventi attuativi con applicazione dei criteri di quantificazione di seguito indicati.



CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

SCHEDA 01 – QUANTITÀ EDIFICATORIE PER RECUPERO DI SUL ESISTENTE



Sul punto merita riportare anche la posizione espressa dall'ANCE nel proprio recentissimo “**Decalogo per la rigenerazione urbana**” (Parma, maggio 2022).

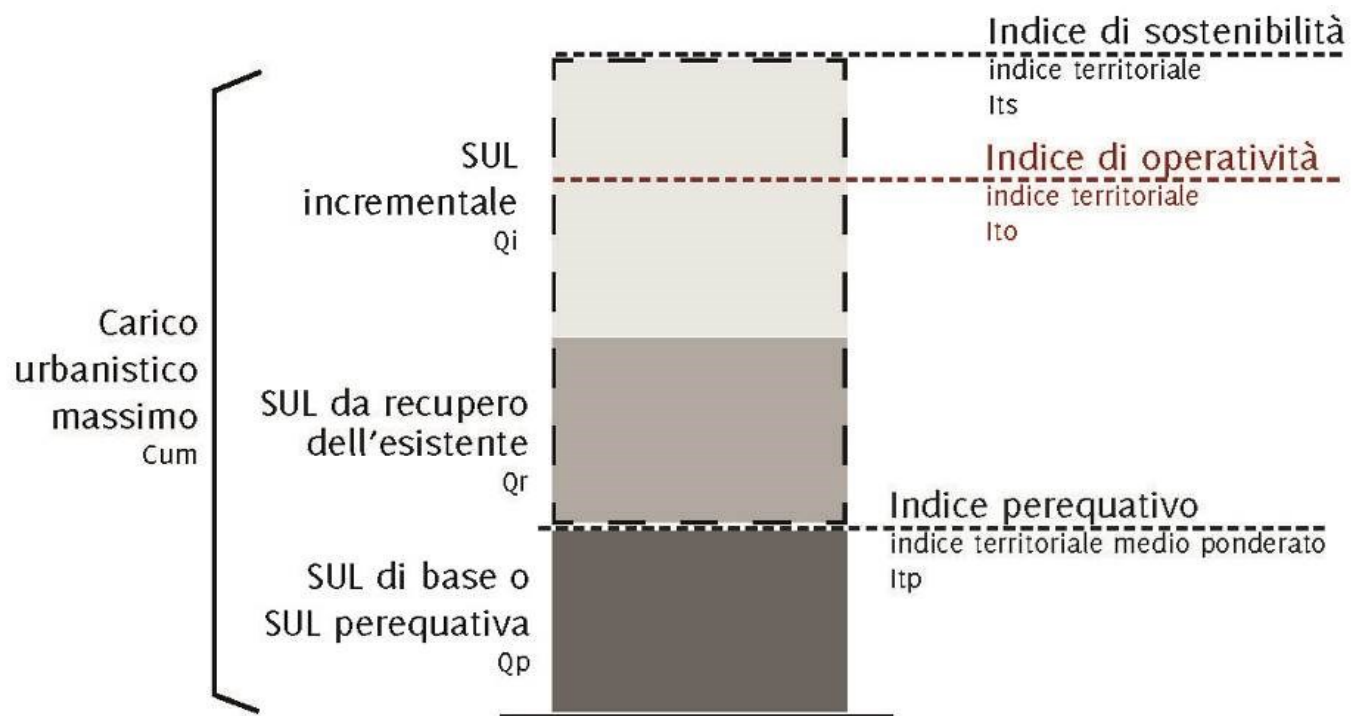
La quarta direttiva titola “Nuova perequazione per la città contemporanea”.

Secondo l'ANCE “*Lo strumento urbanistico, sulla base di regole chiare e geometriche, fissa un indice edificatorio di base, il cui utilizzo genera la contribuzione ordinaria (in termini di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), e può prevedere in alcuni ambiti urbani un indice ulteriore. Alla trasformazione che sfrutta anche l'indice ulteriore verrà chiesto di corrispondere una contribuzione addizionale, in termini non più di cessione di aree, ma di riqualificazione di attrezzature e infrastrutture esistenti e di gestione effettiva dei servizi necessari*”.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

INDICE DI OPERATIVITÀ

L'indice territoriale di operatività (Ito) esprime la densità edilizia minima accettabile dal PUG. Essa risponde all'obiettivo di creare una città compatta, provvista delle necessarie dotazioni pubbliche e collettive, evitando indesiderati fenomeni di edificazione a bassa densità nelle aree urbanizzate, con conseguente sottoutilizzo del capitale fisso sociale, e anche contrastando il consumo di territorio.



“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 5 – Strumenti di piano

4. Il raggiungimento degli obiettivi di cui agli articoli 2 e 4 può essere perseguito nel PUG attraverso il **comparto edificatorio che riunisce le proprietà immobiliari all'interno di un'area delimitata** per cui è prevista una trasformazione ovvero una riqualificazione urbanistica unitaria e armonica. Su iniziativa pubblica o autonoma, **i proprietari dei suoli ricompresi nel comparto possono riunirsi in consorzio** al fine di presentare al Comune il Piano Urbanistico Esecutivo dell'intero comparto.

[...]

Per la costituzione del consorzio è sufficiente la **partecipazione dei proprietari che detengano almeno il 51 per cento delle superfici catastali** comprese entro il perimetro dell'area interessata, determinato in base al loro valore **ai fini dell'applicazione della Imposta Municipale Unica (IMU)**.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 7 – Circolazione delle quantità edificatorie

1. Le **quantità edificatorie** derivanti da perequazione, compensazioni o misure premiali **riguardano proprietà immobiliari catastalmente individuate**. Dette quantità edificatorie possono essere oggetto di **libero trasferimento tra proprietà immobiliari, anche non contigue, purché in coerenza con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali**, con i piani e le norme urbanistiche sovraordinate, e **concorrono alla definizione del valore degli immobili ai fini della relativa imposta comunale**.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 7 – Circolazione delle quantità edificatorie

2. **Gli atti di compravendita** delle quantità edificatorie derivanti da misure premiali, compensazione e perequazione **sono trasmessi al Comune** che provvede all’aggiornamento del registro di cui all'articolo 8.
3. Il **certificato di destinazione urbanistica riporta** anche l'indicazione delle **quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e misure premiali**.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 8 – Registro delle quantità edificatorie

1. Al fine di monitorare i processi di attuazione degli strumenti di pianificazione, **i Comuni istituiscono e aggiornano il registro delle quantità edificatorie** in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e misure premiali ai sensi della presente legge.

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Per l'Amministrazione Comune si pone l'esigenza di possedere una **conoscenza sempre aggiornata dei "diritti edificatori" o "crediti edilizi"** insistenti sui terreni (particelle catastali).

Tale esigenza viene soddisfatta da un nuovo strumento:

il Registro dei Diritti Edificatori

 Comune di Verona		REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI			
N. Progressivo 001		Ditta Proprietaria POLO FIERISTICO VERONESE S.P.A.			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DERIVANTI DA D.C.C. n°61 del 21/07/2010			
Foglio	Particella	Crediti Edilizi (s.u.l. mq)_Art. 3 "Regolamento per la gestione dei crediti"			
		Destinazione urbanistica	Riconosciuti	Trasferiti	Utilizzati
331	m. 126	direzionale	51.328,57		
331	m. 124 sub 1	turistico-alberghiero	15.428,57		
		commerciale	2.275,00		
Notifica Annotazioni		Crediti edilizi generati dalla modifica della destinazione urbanistica in parcheggio			

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 9 – Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

1. Nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di **varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe** o che prevedano un cambio di destinazione d'uso, **è dovuto al Comune**, da parte del soggetto attuatore, **un Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore** generato dai suddetti interventi.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 9 – Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

6. Al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, recupero del patrimonio edilizio esistente e miglioramento della qualità urbana, al valore del contributo straordinario ... i Comuni applicano i seguenti **coefficienti di moltiplicazione**:
- a) **0,80** per gli interventi che **non determinano incremento del carico urbanistico** e ricadono in **contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati**;
 - b) **1,20** per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;
 - c) **1,50** per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati;
 - d) **2,00** per gli interventi che determinano **incremento del carico urbanistico** previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono **in contesti territoriali non edificati o urbanizzati**.

“NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DISPOSIZIONI DIVERSE”

Art. 9 – Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

11. La somma dovuta a titolo di contributo straordinario può essere corrisposta per equivalente attraverso la **cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.**

Gli elaborati proposti per il PUG di Bari risalgono ai mesi pre-Covid. La consapevolezza sulla identificazione della pianificazione urbanistica nel governo della rigenerazione urbana, ulteriormente cresciuta nel periodo successivo, e la sperimentazione in altre regioni di nuove forme di pianificazione urbanistica, ha indotto a proseguire nella **riflessione sul ruolo che la perequazione urbanistica** può assumere nella rigenerazione urbana.

Poiché il principio di uguaglianza vale anche per il piano comunale concentrato sulla rigenerazione urbana, si tratta di stabilire se **la perequazione urbanistica** può concorrere a realizzare il principio di uguaglianza **anche nella rigenerazione urbana** oltre che nelle zone di espansione.

Il mio giudizio è positivo purché, come sempre avviene in ambito tecnico, il suo principio ispiratore – l'uguaglianza – sia in grado di generare tecniche idonee per lo specifico contesto operativo.

Nella rigenerazione urbana, ed in particolare nelle trasformazioni assoggettate ad intervento indiretto, **l'approccio perequativo** può condurre a:

- a) definire il **diritto edificatorio** connesso alla proprietà immobiliare;
- b) stabilire il **limite massimo di utilizzo di diritti edificatori** in un determinato ambito in relazione alla capacità di carico del sistema urbano, e quindi **in relazione al principio di sostenibilità**.

La perequazione così interpretata genera quindi uno spazio intermedio, tra lo *jus aedificandi* spettante alla proprietà ed il diritto di edificare che l'iniziativa imprenditoriale può aspirare a conseguire.

In questa impostazione, spetta al piano urbanistico generale, in riferimento alla sua funzione predittiva ed alla sua componente strategica, il compito di stabilire gli obiettivi, i criteri e le regole per i suoi sviluppi operativi ossia per la predisposizione delle proposte private assoggettate a intervento indiretto.

La proposta metodologica di seguito illustrata è in corso di affinamento nei PUG di alcune città dell'Emilia-Romagna.

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

La metodologia proposta per la valutazione del beneficio pubblico dei progetti complessi si articola in due step:

A - Valutazione di coerenza, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,

B - Valutazione di sostenibilità, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

La componente della **valutazione** relativa alla sfera della **coerenza** attiene alla scala territoriale, considerata articolata in tre ambiti di valutazione:

1. l'area **urbanistico-territoriale**;
2. l'area **ecologico-ambientale**;
3. l'area **economico-sociale**.

Per ciascuna di esse sono esplicitate gli obiettivi che compongono la **Strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

Per ogni area tematica è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina il mancato accoglimento della proposta progettuale.

Un punteggio minimo è fissato anche per l'intera scala territoriale.

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG		Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.1 Urbanistico territoriale			45				
A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A.1.1 Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private	15	Città di opportunità e inclusiva	4.a Aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Potenziamento delle strutture socio-sanitarie 2. Realizzazione di dotazioni flessibili e mutiprestazionali 3. Riqualificazione del patrimonio di attrezzature e servizi pubblici 4. Razionalizzazione degli elettrodotti 5. Miglioramento del sistema fognario e di depurazione
				Città snodo globale e interconnessa	2.b Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale		
		A.1.2 Rigenerazione e recupero dell'esistente	15	Città dei 38 rioni rigenerati	5.b Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Completamento di rigenerazioni in atto 2. Rigenerazione delle porte nord e sud 3. Capacità di intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione 4. Qualificazione della via Emilia 5. Tutela delle visuali paesaggistiche
				Città che valorizza i suoi paesaggi	3.d Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro		
		A.1.3 Promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità	15	Città di opportunità e inclusiva	4.c Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Potenziamento della rete ciclopedonale 2. Qualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso 3. Sviluppo delle "zone quiete" legate all'edilizia scolastica 4. Riorganizzazione dei parcheggi scambiatori 5. Sviluppo dei principali nodi del trasporto pubblico
				Città snodo globale e interconnessa	2.b Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale		

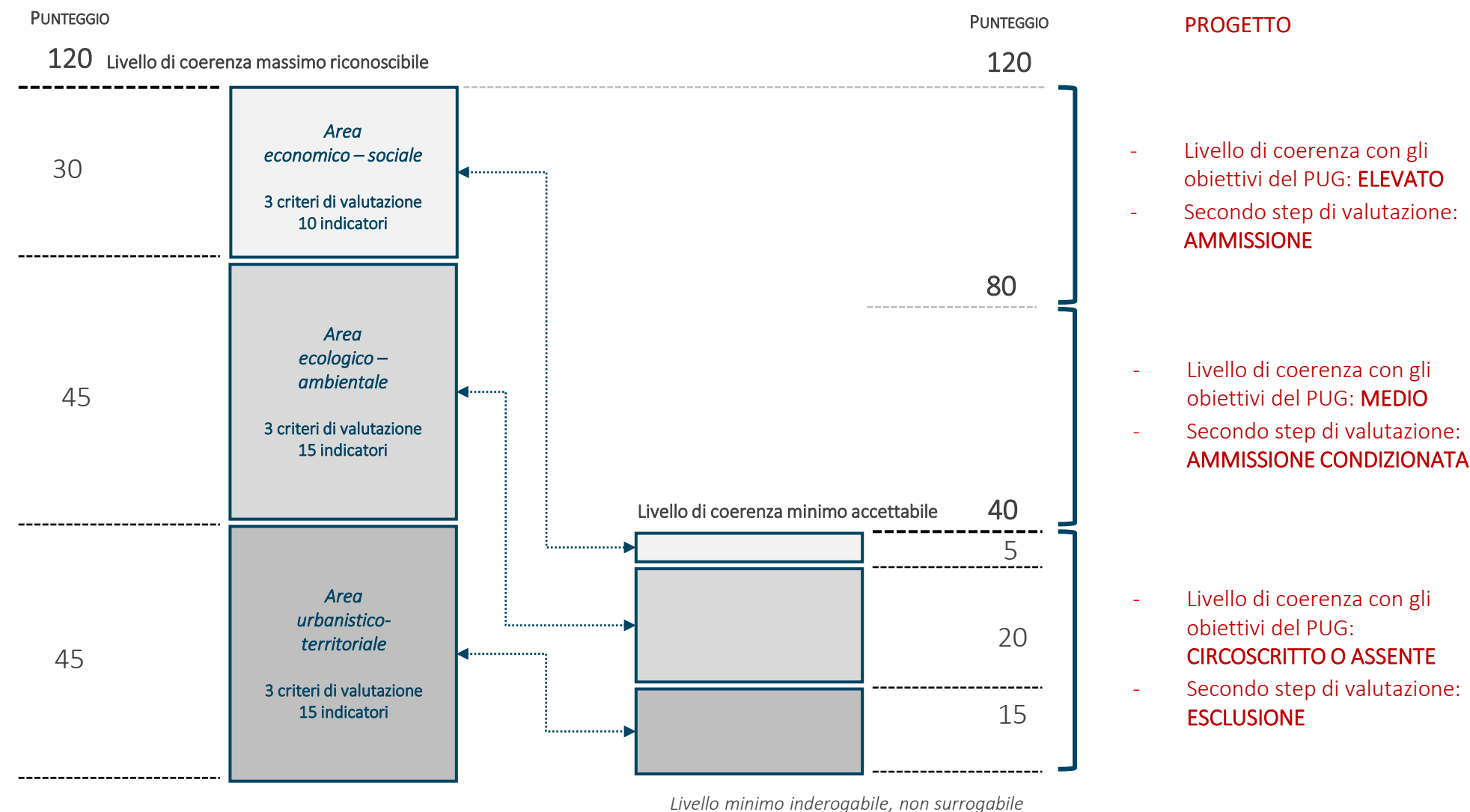
PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG		Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.2 Ecologico ambientale			45				
		A.2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici	18	Città green, sana e antifragile	1.b Progettare la rete ecologica	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Potenziamento dell'infrastruttura verde e blu 2. Realizzazione di reti ecologiche urbane 3. Realizzazione di grandi boschi 4. Interventi di forestazione urbana 5. Impiego di Nature Based Solutions 6. Promozione dell'agricoltura urbana nel territorio urbanizzato e di luoghi di diffusione della cultura ambientale
				Città green, sana e antifragile	1.a Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale		
	Territoriale	A.2.2 Creazione di spazi pubblici resilienti	12	Città green, sana e antifragile	1.c Adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Corretta progettazione delle aree verdi 2. Permeabilità degli interventi edilizi 3. De-sealing e qualificazione dello spazio pubblico 4. Sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane
				Città che valorizza i suoi paesaggi	3.b Structurare reti fruibili nel paesaggio rurale e periurbano	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro 2. Rinaturazione delle cave dismesse 3. Valorizzazione e messa in rete delle risorse storico-culturali 4. Recupero del patrimonio dismesso e sottoutilizzato a sostegno della fruizione turistica 5. Connessione dei tracciati alle ciclovie regionali e europee

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG		Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.3 Economico sociale			30				
A.3 Economico sociale	Territoriale	A.3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale	9	Città snodo globale e interconnessa	2.c Favorire innovazione e transizione digitale	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Adozione di forme di governance e processi sociali collaborativi 2. Creazione di spazi per i progetti di impresa e innovazione 3. Qualificazione dei centri di vicinato
		A.3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ERS	12	Città di opportunità e inclusiva	4.b Caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Incidenza di ERS proporzionata alla residenza ordinaria 2. Adeguato taglio degli alloggi 3. Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza 4. Co-housing sociale e altre forme innovative di residenza a sostegno dell'inclusione
		A.3.3 Rigenerazione di edifici dismessi verso la dimensione sociale	9	Città di opportunità e inclusiva	4.d Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Utilizzo di immobili pubblici dismessi disponibili al riuso anche mediante ricorso agli usi temporanei 2. Rigenerazione di luoghi "cardine", della "cittadella", del villaggio artigiano ovest 3. Riassetto urbano dello spazio pubblico

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI



PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

La **Valutazione di sostenibilità** è articolata in due parti.

La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito:

- **un punteggio negativo**, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;

La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito:

- **un punteggio positivo**, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici che il proponente si impegna a realizzare.

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Indicatore di impatto		Punteggio attribuito
1	Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza	
1.1	Livello di coerenza alto (oltre 80 punti)	0
1.2	Livello di coerenza medio (da 60 a 80 punti)	5
1.3	Livello di coerenza minimo (da 40 a 60 punti)	10
2	Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)	
2.1	inferiore a 5.000 qm di STer	0
2.2	da 5.000 a 10.000 mq di STer	5
2.3	oltre 10.000 mq di STer	10
3	Areale di intervento	
3.1	rigenerazione con edificazione in situ	0
3.2	intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine	0
3.3	intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno vergine	0
3.4	ampliamento	5
3.5	nuova urbanizzazione	10
4	Funzione prevalente	
4.1	funzione abitativa	0
4.2	funzione turistico-ricettiva	5
4.3	funzione direzionale	10
4.4	funzione produttiva	10
4.5	funzione commerciale	15
PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE		45

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Nella Valutazione di Sostenibilità, per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:

- **l'azzeramento degli impatti** (compensazione);
- **l'acquisizione di capacità edificatorie** superiori alla soglia di base (premialità).

Per l'Amministrazione comunale gli obiettivi da conseguire sono:

- l'acquisizione gratuita di dotazioni nuove o riqualificate;
- l'innalzamento del livello di qualità urbana;
- il miglioramento della qualità dell'ambiente.

In questo caso la valutazione si rifà ai contenuti della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG con riferimento alle Piattaforme e alle Dotazioni di prossimità dei 38 Rioni.

La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta per la Valutazione di Coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione lineare, a gradini o dicotomica.

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana			35			
		B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici		15	Funzione lineare	Quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento	min: ≤ 10% dell'investimento complessivo max: ≥ 30% dell'investimento complessivo
		B.1.2 Multifunzionalità del verde pubblico e delle altre attrezzature urbane		10	Funzione " a gradini "	Numero di requisiti soddisfatti tra quelli che definiscono la multifunzionalità delle funzioni fino ad un massimo di 5 requisiti	min: nessun requisito di multifunzionalità max: ≥ 5 requisiti di multifunzionalità
		B.1.3 Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS (piste ciclopedonali)		5	Funzione lineare	Lunghezza delle piste ciclopedonali	min: ≤ 0,5 m di pista ciclabile/abitante max: ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante
		B.1.4 Intervento ricadente in ambiti progettati facendo ricorso a concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
	Edilizia	B.1.5 Intervento su immobili dismessi resi disponibili a prezzo convenzionato da enti pubblici o privati o immobili comunali disponibili al riuso		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione

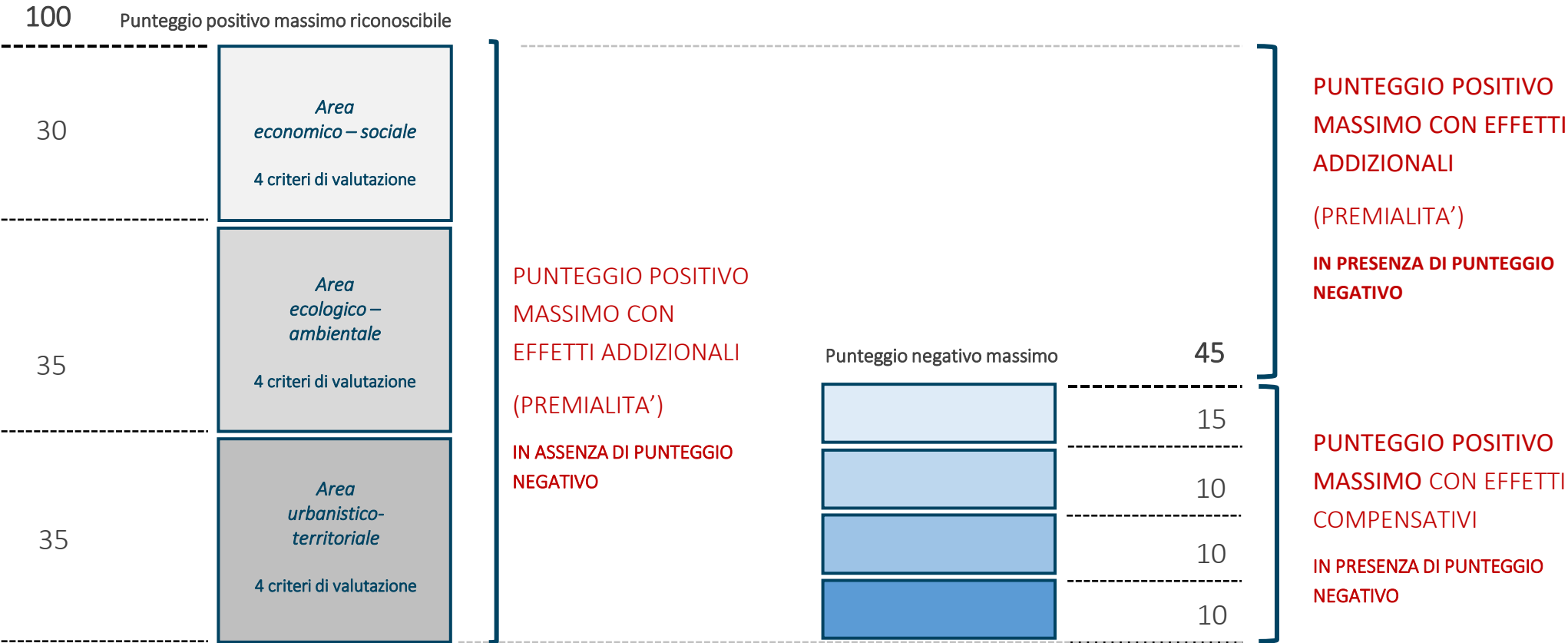
PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
B.2 Ecologico ambientale				35			
B.2 Ecologico ambientale	Urbana	B.2.1 Potenziamento dei corridoi ecologici		10	Funzione lineare	Superficie di terreno vincolata alla funzione di corridoio ecologico	min: nessun intervento previsto max: superficie vincolata pari alla superficie territoriale del progetto
		B.2.2 Creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana		10	Funzione lineare	Superficie delle aree boscate o interessate dagli interventi di forestazione urbana	min: nessun intervento previsto max: superficie boscata pari alla superficie fondiaria del progetto
	Edilizia	B.2.3 Riduzione dell'Impatto Edilizio		10	Funzione lineare	Valore del RIE	min: valore minimo da normativa max: 2,5 in caso di rigenerazione max: 4,0 in caso di nuova edificazione
		B.2.4 Copertura del fabbisogno energetico con Fonti Energetiche Rinnovabili		5	Funzione lineare	Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER	min: valore minimo da normativa max: 100% del fabbisogno soddisfatto da FER [NZEB]

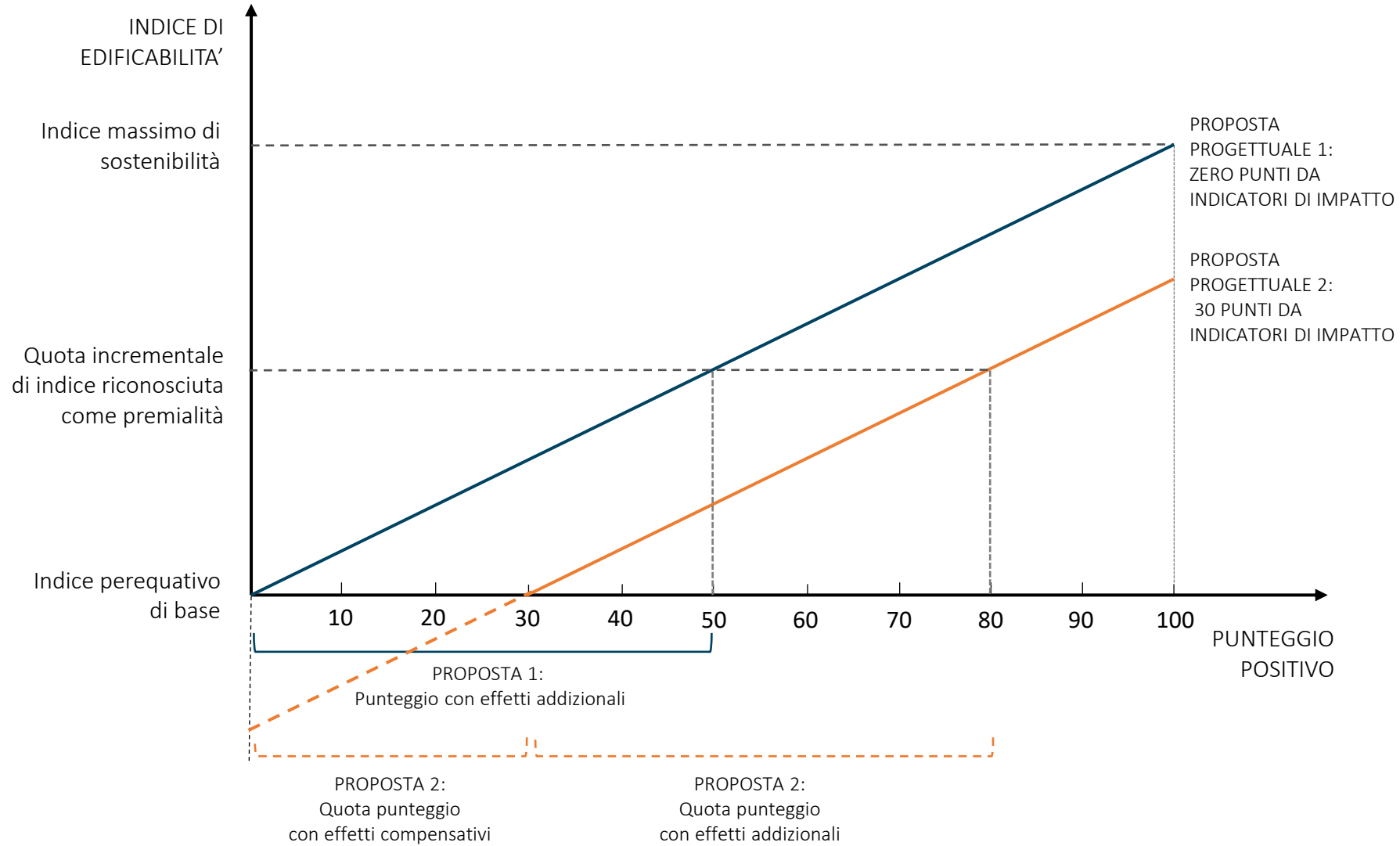
PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
B.3 Economico sociale				30			
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Interventi su ambiti di disagio economico e/o sociale		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
		B.3.2 Creazione di nuovi posti di lavoro		10	Funzione "a gradini"	Numero di posti di lavoro con riferimento alle funzioni previste dal progetto	min: nessun nuovo posto di lavoro max: ≥ 20 nuovi posti di lavoro
		B.3.3 Presenza di un programma sociale condiviso con la comunità		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
	Edilizia	B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale		15	Funzione lineare	Superficie Lorda destinata a ERS	min: valore minimo da normativa max: 100% dell'edilizia residenziale di progetto

PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI



PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

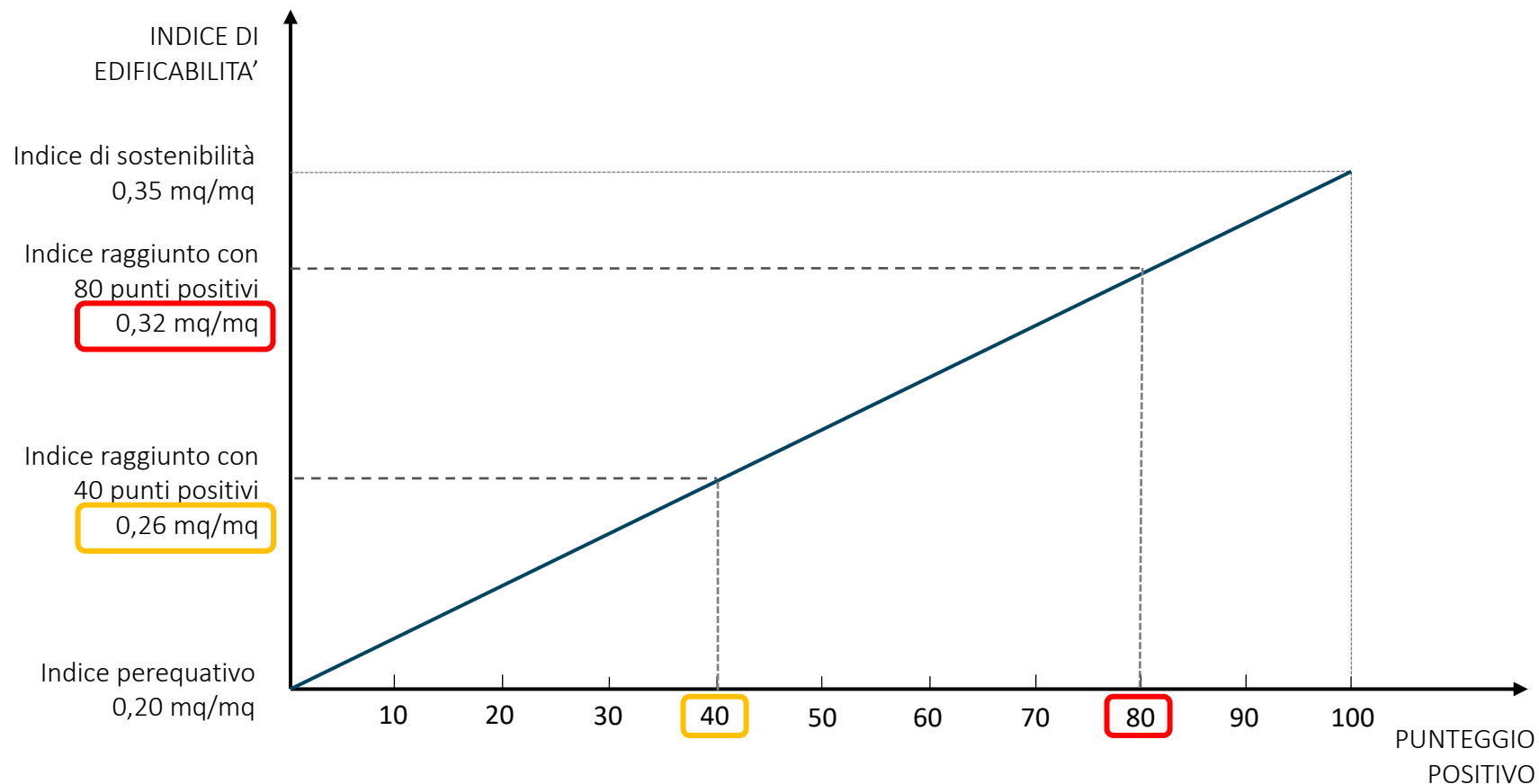


PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

ESEMPIO 1:

Intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine di 3.000 mq di Superficie totale a destinazione residenziale.

Nella prima fase di valutazione la proposta ha raggiunto un livello di coerenza elevato (95 punti).



PROPOSTA METODOLOGICA PER UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEI PROGETTI COMPLESSI

ESEMPIO 2:

Intervento di nuova urbanizzazione di 8.000 mq di Superficie totale a destinazione residenziale.

Nella prima fase di valutazione la proposta ha raggiunto un livello di coerenza medio (70 punti).

