

SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA  
Facoltà di Ingegneria

Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio

Corso di  
**Progettazione Urbana  
e Ambientale**  
Prof. CARLO CELLAMARE

**Strumenti di PPP e  
Programmi Integrati**  
FRANCESCO RUBEO

Anno Accademico 2017-2018

## Alcuni elementi di riflessione

FINE DEL PERIODO DI CRESCITA E GRANDE ESPANSIONE DELLE CITTA'  
ci si rivolge all'interno delle città ai vuoti, alle aree degradate, alle aree dismesse, al  
recupero dell'ambiente naturale ed urbano;  
riqualificazione urbana;  
recupero urbano.

FINE DELLA PIANIFICAZIONE SENZA LA FATTIBILITA' E LE RISORSE  
il piano tradizionale ricco di interventi e servizi deve fare i conti con le limitate risorse  
pubbliche;  
la fattibilità economico-finanziaria degli interventi diviene basilare.

CRESCE LA COMPETIZIONE FRA LE CITTA'  
occorre organizzarsi per attrarre investimenti e finanziamenti;  
le città devono offrire ambienti favorevoli alle imprese;  
le città devono fare marketing di se stesse.

## Alcuni elementi di riflessione

### LE AMMINISTRAZIONI E GLI UFFICI TECNICI CAMBIANO RUOLO

il privato per investire chiede un maggior controllo del progetto;

occorrono nuove professionalità per valutare i progetti;

gli Uffici si evolvono verso sistemi di controllo e monitoraggio ed abbandonano sempre più la “produzione”.

### CAMBIA LA VISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

il p.i.p. non è più visto in forma statica ma parte di un processo dinamico: nasce il concetto di valorizzazione

il patrimonio immobiliare pubblico deve diventare risorsa: o come valore sociale e di servizio o come risorsa economica;

il bilancio economico-sociale deve diventare attivo.

### VENGONO INTRODOTTI NUMEROSI STRUMENTI PER INNOVARE LA GESTIONE URBANISTICA

accordi di programma e conferenze dei servizi;

programmi complessi;

*project financing*;

SEM prima a STU poi.

# I costi delle città

## 1. Opere di **urbanizzazione primaria** (p.e. art.2 Lr Abruzzo 89/1998):

- strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili
- spazi di sosta, di parcheggio e piazze
- rete fognante e impianti di depurazione
- rete idrica
- reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline
- reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse
- spazi di verde residuali di arredo e di rispetto
- spazi di verde attrezzato
- barriere di protezione dal rumore
- spazi per la raccolta dei rifiuti

# I costi delle città

## 2. Opere di **urbanizzazione secondaria** (p.e. art.2 Lr Abruzzo 89/1998):

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali e altri uffici di quartiere
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere
- centri sociali civici
- attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere
- parcheggi pubblici

## I costi delle città

- 3. Opere pubbliche di **interesse generale**:
  - attrezzature di istruzione superiore
  - attrezzature sanitarie di livello urbano
  - parchi urbani e territoriali
  - servizi amministrativi pubblici
  - sedi e impianti dei corpi dello Stato
  - reti stradali, ferroviarie e di trasporto
  - attrezzature e impianti tecnologici
  - edilizia sociale
  - ecc. ...

## I costi delle città

•Rientrano inoltre nel campo delle azioni con finalità di **interesse pubblico**, interventi non strettamente connessi alla realizzazione di opere pubbliche:

- riqualificazione degli insediamenti
- riduzione del traffico
- contenimento dell'inquinamento
- adeguamento del patrimonio edilizio esistente
- ecc. ...

Quelle che in altri termini rientrano nelle cosiddette “**politiche urbane**” e la cui attuazione è in genere affidata a strumenti e fonti di finanziamento **ad hoc**.

## Gli standard urbanistici il Dm 1444/1968

1. Il territorio oggetto di pianificazione (quale che sia il tipo di piano) é suddiviso nelle seguenti "zone omogenee": A) centri e zone di particolare pregio storico; B) zone totalmente o parzialmente edificate (area coperta  $\geq 12,5\%$ ,  $I_t \geq 1,5$  mc/mq); C) zone di espansione residenziale; D) zone destinate all'industria; E) zone agricole; F) zone per attrezzature di interesse generale.

2. Le dotazioni minime di suolo per attrezzature nelle zone omogenee di cui sopra sono:

Zona C):	mq/ab 18,00 così ripartiti:	
	mq/ab 4,50	per l'istruzione e l'assistenza all'infanzia (nidi, sc. mat., sc. obbl.);
	mq/ab 2,00	per attrezzature di interesse collettivo (religiose, culturali, sociali, sanitarie, altre);
	mq/ab 9,00	per verde, parco, giardino, sport;
	mq/ab 2,50	per parcheggi pubblici; a questi vanno aggiunti mq 1/10 mc di Ve per parcheggio privato (l.122/1989);
		-Per Comuni $\leq$ di 10.000 ab. e per tutte le zone residenziali omogenee con $I_f \leq 1$ mc/mq, la dotazione si riduce a 12 mq/ab di cui 4,00 per l'istruzione .
		-In zone paesaggisticamente delicate (coste, riviere, etc.) la dotazione di verde aumenta a 15,00 mq/ab.
Zone A) e B):		La metà di quelle previste nelle zone C, da reperire nelle adiacenze qualora non disponibili all'interno.
Zona D):		una superficie $\geq 10\%$ dell'intero insediamento deve essere destinata ad attività collettive, verde e parcheggi.
Zona E)	mq/ab 6,00	per istruzione e attrezzature collettive.
Zona F):	mq/ab 1,50	per l'istruzione superiore (escl. università);
	mq/ab 1,00	per attrezzature sanitarie;
	mq/ab 15,00	per parchi urbani e territoriali.

# I costi delle città

## Gli **standard urbanistici** il Dm 1444/1968

Gli indici di equivalenza tra abitanti e quantità edificate sono stabiliti in:

1 ab. = 80 mc lordi (più altri eventuali 20 mc per destinazioni extraresidenziali) = 25 mq lordi (più altri eventuali 5 mq corrispondenti circa ai 20 mq di cui sopra).

3. Nei nuovi insediamenti direzionali e commerciali deve essere prevista una dotazione minima di spazio pubblico per servizi, verde, e parcheggi, pari a 0,8 mq/1 mq Se, di cui almeno la metà per parcheggio pubblico (in aggiunta a 1 mq/10 mc per parcheggio privato).

4. Limiti di fabbricazione e di altezza sono stabiliti nelle singole zone solo in assenza di piani particolareggiati: si tratta perciò di norme poco applicate, per cui si rimanda al testo del D.M..

5. Per i distacchi (d) vengono stabiliti i seguenti vincoli assoluti:

-nella zona A), distacchi mai inferiori a quelli preesistenti;

-nella zona C),  $d \geq h$  dell'edificio più alto tra pareti finestrate (anche una sola) se la zona di sovrapposizione delle fronti é > 12 m..

-in tutte le altre zone  $d \geq 10$  m. tra pareti finestrate;

-per i fronti su strada si devono aggiungere alla sede stradale 5 m. per lato, se la larghezza della strada é  $\leq 7$  m., 7,50 per lato se essa é compresa tra 7 e 15 m., 10 m per lato se essa é > 15 m.. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici oggetto di piano particolareggiato e planivolumetrico.

Ulteriori disposizioni a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori dal perimetro dei centri abitati sono contenute nel D.M. 1404 del 01.04.1968, al cui testo si rimanda.

# I costi delle città

Gli **standard urbanistici** il Dm 1444/1968

- La dotazione **può essere aumentata** con legge regionale o con le disposizioni dei piani regolatori generali.
- Le aree sono acquisite al patrimonio comunale tramite **esproprio** o altri meccanismi di **trasferimento** della proprietà.
- Costituiscono il principale strumento per la costituzione di un **patrimonio di aree pubbliche** e per indirizzare una quota (minima!) della rendita fondiaria verso **finalità di interesse generale**.
- La L **244/2007** (Finanziaria 2008, art. 1 c.258) ha inserito, in **aggiunta** a quelle del Dm 1444/1968, aree da destinare ad **edilizia residenziale sociale** subordinate a **cessione gratuita** e determinate in funzione del fabbisogno locale.

## I costi delle città

– I **contributi per il rilascio del permesso di costruire**, introdotti dalla L. n. 10/1977 (oggi Dlgs 380/2001), sono contributi che gli operatori privati devono corrispondere all'**Amministrazione comunale** all'atto dell'avvio degli interventi di trasformazione edilizia.

– Sono articolati in **tre voci distinte**:

- Gli oneri di urbanizzazione **primaria**
- Gli oneri di urbanizzazione **secondaria**
- Il contributo sul **costo di costruzione**

– Sono determinati in **forma parametrica e convenzionale** secondo tabelle stabilite dalla Regione e dai Comuni.

## I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

–Il Dpr 380/2001 (testo unico sull’edilizia) consente ai titolari del permesso di costruire di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a **scomputo** degli oneri.

–In questo caso gli **operatori privati**, fatta salva la quota complessiva degli oneri e la distinzione fra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, **realizzano direttamente** una quota parte delle opere pubbliche previste dal piano che **cedono** al Comune **scomputando** l’importo dei lavori dai contributi per il rilascio del permesso di costruire.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

- Lo strumento delle **opere a scomputo** è stato utilizzato sin dal 1994 dopo l'approvazione della L **724/1994** (2° condono edilizio).
- Il Comune di **Roma** ha promosso la formazione di **consorzi di autorecupero** tra i proprietari degli immobili oggetto di concessione in sanatoria.
- I proprietari hanno versato gli oneri dovuti al consorzio che ha provveduto a **realizzare opere infrastrutturali** e di adeguamento delle reti e dei sottoservizi indispensabili per la **riqualificazione degli insediamenti**.
- Nel solo comune di Roma sono stati costituiti **140** consorzi di autorecupero. Gli interventi riguardano prevalentemente l'adeguamento della **rete stradale**, dell'**illuminazione pubblica** e della **rete fognaria**.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

- Uno strumento di attuazione urbanistica più efficiente di quelli precedenti è rappresentato dai **piani di lottizzazione convenzionata**, già previsti dalla L 1150/1942 e aggiornati e modificati dalla L 765/1967.
- I piani di lottizzazione sono piani attuativi di **iniziativa privata** promossi dai proprietari delle aree riuniti in **consorzio**.
- Il consorzio dei proprietari si assume, tramite un'apposita **convenzione**, l'onere di **realizzare** le opere di urbanizzazione e di **cederle gratuitamente** al Comune.
- Il **convenzionamento** viene promosso e sottoscritto dai proprietari che possono prendersi carico, a titolo **volontario**, della realizzazione di opere pubbliche di importi anche **superiori** a quelli previsti dai contributi per il rilascio del permesso di costruire.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

- Le **opere** oggetto della convenzione riguardano:
  - l'urbanizzazione **primaria** (tutta)
  - l'urbanizzazione **secondaria** (tutta o in parte)
  - altre opere da eseguire come **obblighi aggiuntivi**
  
- In ogni caso le opere **devono essere previste** dagli strumenti urbanistici generali ed essere **incluse** nel piano attuativo.
  
- Il Comune può **concorrere parzialmente** alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e alle opere aggiuntive qualora sussistano esigenze di **interesse pubblico**.

## I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

–Gli **interventi** oggetto di convenzione, sebbene realizzate dai privati promotori del piano, **costituiscono a tutti gli effetti opere pubbliche**.

–Il consorzio dei proprietari assume il ruolo di **stazione appaltante** ai sensi del Dlgs **163/2006** (Codice dei contratti pubblici) e deve procedere all'individuazione del soggetto esecutore dei lavori attraverso **gara ad evidenza pubblica**.

# Urbanistica e costi delle città: Gli Strumenti Attuativi “TRADIZIONALI”

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

## *Il Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE)*

Il PP è stato istituito dalla l. 1150/42, che stabilisce quanto segue:

Art. 13 - Contenuto dei Piani Particolareggiati - 1) Il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione, nei quali devono essere indicati le reti stradali ed i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati: le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze; gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico; gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia; le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata dal piano; gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare; la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future. 2) Ciascun Piano Particolareggiato di Esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo art.30.

Art. 14 - Compilazione dei Piani Particolareggiati - 1) I Piani Particolareggiati di Esecuzione sono compilati a cura del Comune e devono essere adottati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione. 2) E' perciò in facoltà della Regione di prefiggere un termine per la compilazione dei P.P. riguardanti determinate zone. 3) Contro il decreto della Regione il Comune può ricorrere, entro un termine di 30 gg..

Art. 15 - Pubblicazione dei Piani Particolareggiati. Opposizioni - 1) I piani Particolareggiati devono essere depositati nella Segreteria Comunale per 30 gg. consecutivi. 2) L'effettuato deposito è reso noto al pubblico. 3) Fino a 30 gg. dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi dai piani ed osservazioni da parte delle Associazioni Sindacali interessate.

Per quanto riguarda l'approvazione del PPE la l. 47/85, art.24 la attribuisce agli stessi Comuni (autoapprovazione) salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalle regioni come di interesse regionale in sede di piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, con specifica deliberazione. Alla Regione rimane attribuita la verifica di conformità del PPE al PRG e agli altri strumenti sovraordinati. Quando il PPE comprende immobili di interesse storico-artistico tutelati dalla l. 1089/39 occorre il parere preventivo della Soprintendenza competente. Il decreto di approvazione decide circa le opposizioni e fissa il tempo per l'attuazione, espropriazioni comprese, del piano in misura non maggiore di 10 anni, decorso il quale il Piano decade per la parte non attuata, rimanendo ferme a tempo indeterminato solo le prescrizioni per l'edificazione. La sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

## *La lottizzazione convenzionata (LC)*

La LC è stata istituita quale strumento sostitutivo ed equipollente del PP, dalla l. 765/67 che all'art. 8 (art. 28 della l. 1150/42 integrata) stabilisce quanto segue:

a) il Comune, se fornito di PRG o di PdF (v. VII.9.) vigenti, o anche solo adottati, o presentati alla Regione da oltre dodici mesi senza alcuna conseguente determinazione, può autorizzare, previo nulla osta della Regione, la lottizzazione di terreni a scopo edificatorio purché conforme al PRG (o al PdF);

b) l'autorizzazione comunale al piano di lottizzazione è subordinata alla stipula di una **Convenzione** tra il proprietario - di regola un **consorzio** di proprietari - e il Comune, che preveda la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e ad una quota di quelle secondarie commisurata all'entità e ai caratteri dell'insediamento, nonché congrue garanzie finanziarie a fronte degli obblighi previsti; tali opere devono essere eseguite in un termine prestabilito non superiore a dieci anni;

c) il progetto di lottizzazione deve essere approvato dal Consiglio Comunale e il relativo piano è notificato ai proprietari per l'accettazione, che deve avvenire entro 30 giorni; in mancanza di tale accettazione, il Comune può variare il piano secondo le richieste dei proprietari aderenti o, in alternativa, procedere all'esproprio delle aree;

d) il Comune può invitare i proprietari di aree comprese nel PRG (o nel PdF) a formare un piano di lottizzazione e se essi non aderiscono può compilarlo d'ufficio.

La legge non esplicita i contenuti tecnici del piano di lottizzazione ma, per giurisprudenza e per prassi, essi devono intendersi identici a quelli del PPE, ferma restando la differenza sostanziale, sotto il profilo economico, che gli oneri e gli utili della lottizzazione vengono ripartiti pro-quota tra i proprietari.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

## *Il Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)*

Il PEEP è stato istituito dalla l. 167/62 successivamente integrata e modificata da altre leggi (principalmente la l. 865/71, la l. 10/77, la l. 457/78); ne è risultato un corpus normativo piuttosto complesso, di cui si danno qui i capi essenziali.

1. Il PEEP ha lo scopo di costituire un pubblico demanio di aree da destinare all'edilizia economica e popolare e, in generale, all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), intendendosi per tale: l'edilizia a totale carico dello Stato o degli Enti Locali (Comuni, Province, Regioni) (edilizia **sovvenzionata**), realizzata in gran parte dagli IACP (Istituti Autonomi per le Case Popolari); l'edilizia assistita da speciali agevolazioni, di regola mutui a tasso agevolato (edilizia **agevolata**), realizzata principalmente da cooperative; e, per estensione, l'edilizia cosiddetta **convenzionata**, realizzata da imprese all'interno delle zone del PEEP, con caratteristiche tecnico-economiche, prestabilite da apposita convenzione stipulata con il Comune, analoghe a quelle dell'edilizia agevolata.

2. Conseguentemente alla finalità istitutiva del PEEP, il terreno in esso compreso è soggetto ad esproprio e viene ceduto ai suddetti operatori di ERP in diritto di superficie. In alternativa una quota comprendente tra il 20% e il 40% della volumetria complessiva del piano, può essere ceduta in proprietà a cooperative edilizie o a singoli aventi diritto all'assegnazione di alloggi economico-popolari, ad un prezzo risultante dalla somma del costo di acquisizione dell'area, del costo di urbanizzazione e di una quota prestabilita del valore del volume edificabile.

3. Il PEEP è formato obbligatoriamente dai Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, dai capoluoghi di provincia e da altri Comuni di particolare importanza (Comuni metropolitani, turistici, ecc.) indicati dalla Regione; i rimanenti Comuni ne hanno facoltà; possono formare il PEEP anche Consorzi intercomunali all'uopo costituiti.

4. Il PEEP ha lo stesso contenuto e valore del PPE ex l. 1150/42; anche la procedura di formazione è la stessa, salvo i tempi più brevi (10 giorni di pubblicazione, 20 per le opposizioni, 30 per le osservazioni delle PPAA sui terreni vincolati); la validità temporale è prolungata da 10 a 18 anni. A differenza del PPE può essere formato non solo, come di regola, nell'ambito di un PRG vigente ma anche nell'ambito di un PdF o di un PRG solo adottato; inoltre la sua approvazione spetta necessariamente alla Regione. Solo le varianti al PEEP approvato che non incidono sul dimensionamento globale, sugli indici, sugli standard e sui perimetri possono essere approvate dal Consiglio Comunale.

5. L'estensione delle aree, o **zone** (da cui l'ulteriore denominazione di **Piano delle zone** e di **Piano di zona - PdZ** - per la singola zona), da includere nel PEEP è determinata in funzione del fabbisogno di edilizia economico-popolare nel Comune e deve essere sufficiente a coprire almeno il 40%, ma non più del 70%, del fabbisogno abitativo complessivo nel decennio successivo.

6. Le aree da comprendere nel PEEP sono, di regola, scelte tra quelle destinate ad edilizia residenziale dal PRG; in dette aree possono includersi anche edifici da demolire o risanare.

7. Il PEEP è costituito almeno dai seguenti elaborati: a) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 con le previsioni del PRG (o del PdF) e l'individuazione delle zone del PEEP; b) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata su mappa catastale, contenente la rete stradale, gli spazi ed edifici pubblici, la suddivisione in lotti, l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, la volumetria e l'ubicazione degli edifici; c) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano; d) le norme tecniche di attuazione; e) la relazione illustrativa e quella sulle previsioni di spesa per le sistemazioni generali.

8. La legge (l. 865/71 art. 51) autorizza i Comuni privi di PEEP o dotati di PEEP esauriti o parzialmente inutilizzabili a localizzare programmi di edilizia residenziale pubblica in altre aree residenziali purché designate come tali dal PRG (o dal PdF) anche solo adottato e trasmesso per l'approvazione.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

## *Il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP)*

Il PIP è stato istituito dalla l. 865/71, art. 27. La legge dà la facoltà ai Comuni singoli o riuniti in Consorzio, purché dotati di PRG (o di PdF) e previa autorizzazione regionale, di formare il piano, comprendendovi le aree già destinate dallo stesso PRG (o PdF) ad insediamenti produttivi, intendendosi con ciò impianti industriali, artigianali, commerciali e turistici.

Il PIP ha il valore, i contenuti, l'efficacia e il periodo di validità dei Piani Particolareggiati di Esecuzione ex l. 1150/42; al loro procedimento di formazione e approvazione si applica la disciplina prevista dalla l. 167/62 per i PEEP. Lo scopo del PIP è, infatti, analogo: formare un demanio di aree a destinazione produttiva. Le aree comprese nel PIP vengono espropriate dal Comune e cedute poi a privati, enti pubblici e aziende a partecipazione statale (con preferenza, tra più istanze, a queste ultime due categorie) per non più del 50% in proprietà e per la quota residua in diritto di superficie con durata compresa tra 60 e 99 anni. Detta cessione è regolata da apposita Convenzione che stabilisce gli oneri a carico del concessionario o acquirente.

Dal punto di vista dei contenuti e degli elaborati tecnici il PIP non differisce da un normale PPE, al quale pertanto si rimanda. Le aree del PIP sono, di regola, destinate a: lotti per impianti industriali di media dimensione, lotti per impianti industriali di piccola dimensione, lotti per artigianato produttivo, lotti per artigianato di servizio, lotti per artigianato misto a residenze. La specificità del PIP sta, dunque, nella destinazione d'uso delle aree e degli edifici che è necessariamente legata alle attività produttive stabilite dalla legge. Nella realtà spesso i PIP hanno forzato tale carattere marcatamente monofunzionale che, specie nei casi delle zone artigianali, mal si concilia con le esigenze di amalgamare le zone produttive "leggere" e non nocive con il resto della città. Tali forzature, unite alla cronica difficoltà dei Comuni di effettuare gli espropri, hanno portato a un diffuso inquinamento del concetto e degli scopi istitutivi dei PIP che, talvolta, si sono trasformati di fatto in lottizzazioni pararesidenziali.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

## *Piani particolareggiati e piani di recupero per le zone edificate*

Gli interventi e le trasformazioni nelle zone già edificate possono essere previsti e disciplinati direttamente dal PRG attraverso l'azzonamento e le Norme Tecniche di Attuazione o attraverso specifici PPE. Quando le zone in questione versano in condizioni di degrado lo strumento attuativo espressamente previsto è il Piano di Recupero (PdR).

### *Il Piano di recupero (PdR): richiami legislativi*

Il Piano di Recupero (PdR) è stato istituito dalla l. 457/78, tit. IV, al fine di favorire e disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle "zone di degrado". Tali zone sono individuate nell'ambito dello strumento urbanistico generale dal Consiglio Comunale, che, all'interno di esse, può delimitare i complessi e le aree soggetti a PdR.

Il PdR è approvato dal Consiglio Comunale entro non più di tre anni dalla suddetta delimitazione. Esso indica gli interventi da effettuare tra quelli definiti dalla legge (v. appresso) e individua le "unità minime di intervento". Procedimento ed effetti del PdR sono i medesimi del PPE ex l. 1150/42.

Per gli immobili non compresi nei PdR possono attuarsi interventi che mantengano la destinazione d'uso residenziale e non siano in contrasto con lo strumento urbanistico generale; qualora quest'ultimo subordini la concessione edificatoria alla formazione di un PPE, possono attuarsi interventi riguardanti opere interne a singole unità immobiliari, ovvero anche interventi di restauro o ristrutturazione di interi edifici, purché disciplinati da Convenzione o Atto d'obbligo che impegni il proponente ad affittare o vendere gli alloggi a prezzo concordato con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

Il PdR è attuato dal Comune per le proprietà pubbliche e per le urbanizzazioni, da privati e loro consorzi, tramite Convenzione, per le proprietà private; i privati rappresentanti almeno tre quarti della proprietà in base all'imponibile catastale, possono proporre un PdR.

Il PdR è finanziato con i fondi che la l. 457/78 o la legislazione regionale destinano al recupero.

# I costi delle città: il coinvolgimento dei privati

Confronto della ripartizione dei “Costi della Città” nei diversi strumenti urbanistici:  
tradizionali e di partenariato Pubblico-Privato

	Iniziativa	Acquisizione aree di intervento	Progettazione Urbanistica	Acquisizione Aree Urb. Primaria	Acquisizione Aree Urb. Secondaria	Progettazione e realizz. OO.UU. I°	Progettazione e realizz. OO.UU. II°	Realizzazione interventi edilizi (residenziale, commerciale, ecc.)	Realizzazione Opere di Interesse Generale
<b>PPE</b>	Comune	Comune per la sola parte interessata da interventi pubblici	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Proprietari delle sole aree rese edificabili dal PPE	Ove previste, Comune
<b>PEEP</b>	Comune	Comune intera area di intervento	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune: -edilizia sovvenzionata Privati in diritto di superficie: - edilizia agevolata - edilizia convenzionata	Non previste
<b>LC</b>	75% Proprietari delle aree	Proprietari privati in Consorzio per quota eventualmente restante, inferiore al 25%	Consorzio Privati	Cessione al Comune da parte del Consorzio	Cessione al Comune da parte del Consorzio	Consorzio Privati	Consorzio Privati, parte delle opere previste	Proprietari del Consorzio pro-quota rispetto alla proprietà fondiaria/catastale originaria	In genere non previste
<b>Programmi Complessi (Print)</b>	Comune / Proprietari aree	Proprietari privati in Consorzio per quota eventualmente restante, inferiore al 25%	Comune / Privati (a seconda dell'iniziativa)	Cessione al Comune da parte dei privati	Cessione al Comune da parte dei privati	Privati	Privati	Proprietari privati	Comune / Privati con fondi privati: Contributo Straordinario

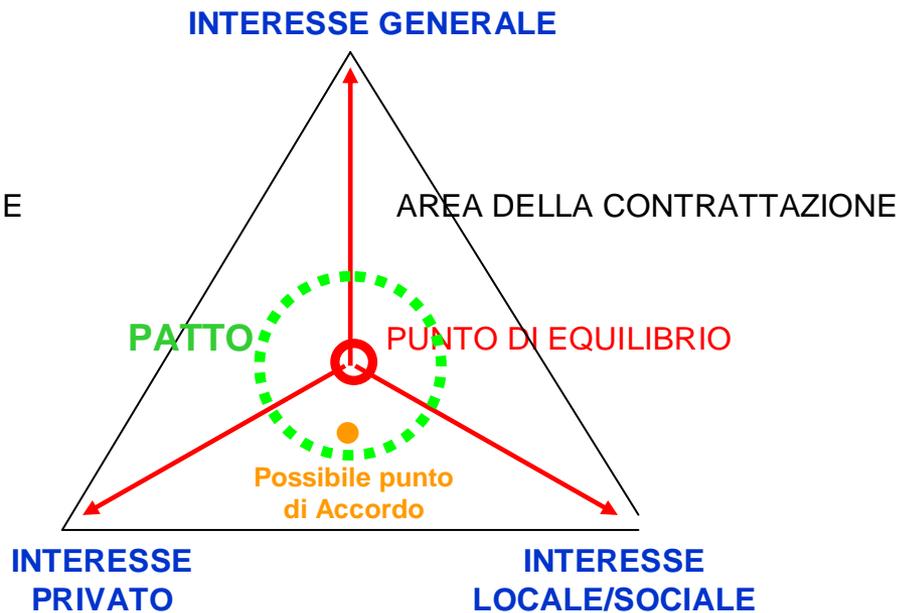
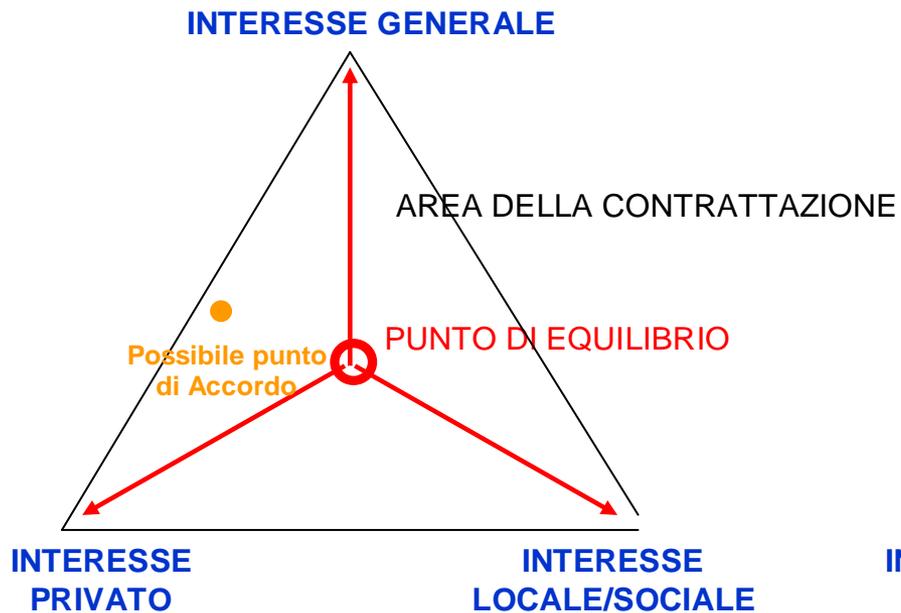
# Strumenti innovativi

## Coinvolgere i privati nei costi delle città: LE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATE

# Strumenti innovativi

## LE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATE

### I Triangoli delle Convenienze



# Strumenti innovativi

## COSTRUIRE LE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATE

### Principali fasi del processo di costruzione di una PPP

#### FASI PRELIMINARI

Individuazione degli obiettivi

Valutazione di fattibilità

Scelta dello scenario ottimale (interna alla valutazione di fattibilità)

*Marketing* di progetto e “messa a punto”

#### FASI ATTUATIVE

Reperimento delle risorse di *start-up*, definizione e approvazione degli atti di avvio del processo attuativo

Fase competitiva

Realizzazione

Gestione e monitoraggio in fase gestionale

# Strumenti innovativi

## I PROGETTI URBANI E TERRITORIALI

Viene superata la concezione tradizionale della pianificazione mediante semplice localizzazione di funzioni, agli elementi tradizionale dei PP si aggiungono nuovi elementi:

localizzazione fisica

individuazione delle risorse

funzioni

la gestione

- infrastrutturazione

- pubblico e privato, come e quanto

- si costruisce il “*concept*”

- nuovi soggetti e modalità di gestione

## GLI STRUMENTI DI PPP, da una prima lettura della norma

**Art. 3, comma 15-ter D.Lgs.163/2006.**

*“... oggetto una o più prestazioni quali la progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un’opera pubblica o di pubblica utilità, oppure la fornitura di un servizio, compreso in ogni caso il finanziamento totale o parziale a carico di privati ...”*

**Art. 3, comma eee) D.Lgs.50/2017.**

*“... conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell’ammortamento dell’investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un’opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all’utilizzo dell’opera stessa ...”*

### Gli strumenti individuati esplicitamente dal D.Lgs.50/2017

- *Concessione di lavori (Artt. 164 – 178)*
- *Concessione di servizi (Artt. 164 – 178)*
- *Finanza di progetto (Art. 183 e seg.)*
- *Locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità (Art. 187)*
- *Contratto di disponibilità (Art. 188)*
- *Interventi di sussidiarietà orizzontale (Art. 189)*
- *Baratto amministrativo – Partenariato sociale (Art. 190)*
- *Società pubbliche di progetto (Art. 192 e 193)*
- *Contraente generale (Art. 194 e seg.)*

### Ma anche strumenti propri di altri “ambiti” normativi

#### URBANISTICA

- **Lottizzazione convenzionata**
- **Programmi Integrati**
- **STU**

#### BENI PUBBLICI

- **Concessione di valorizzazione di beni pubblici**
- **Vendita di beni pubblici con Convenzione**
- **Fondi immobiliari con finalità pubbliche**

#### GESTIONE SERVIZI PUBBLICI

- **Società Miste**
- **Fondazioni**

## DIVERSE CLASSIFICAZIONI DI PPP

### Libro Verde del 2004, relativo ai PPP ed al diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni (COM 2004, 327)

#### Individua il PPP come:

una cooperazione a lungo termine tra il settore pubblico e quello privato per l'espletamento di compiti pubblici, nel cui contesto le risorse necessarie, apportate in via principale dal privato, sono in gestione congiunta ed i rischi collegati suddivisi in modo proporzionato, sulla base delle competenze di gestione del rischio dei partner del progetto

#### Caratterizza il PPP con quattro elementi:

- rapporto collaborativo di lunga durata;
- finanziamento almeno in parte privato, con successivo recupero dell'investimento;
- ruolo non operativo della pubblica amministrazione, però con ruolo di controllo e coordinamento;
- trasferimento del rischio sul privato.

#### Definisce due principali categorie:

- “PPP istituzionalizzato”: istituzione uno specifico soggetto giuridico partecipato dai partner pubblico e privato (Società Miste, STU);
- “PPP contrattualizzato”: presenza di un rapporto contrattuale, non organizzativo.

# Strumenti innovativi

## I PROGETTI URBANI E TERRITORIALI, “FAMIGLIE”

### Progetti urbani con predominante “fisica”

#### Strumenti per la gestione urbanistica

Programmi di recupero e riqualificazione urbana (PRU)

Programmi integrati (PrInt)

Società di Trasformazione Urbana (STU)

Progetti Urbani (PU)

Vendita di beni pubblici con Convenzione

#### Strumenti per la gestione urbana

*Project Financing*

Concessione di Beni

Società ad Economia Mista (SEM)

Altri strumenti

### Progetti urbani con predominante “socio-economica”

Progetti Urban

Patti territoriali

Incubatori d’impresa

PRUSST

# P.P.P. STRUMENTI PER LA GESTIONE URBANISTICA

# Strumenti innovativi

## GLI INIZI

–A partire dall’inizio degli **anni '90** vengono introdotti una serie di nuovi **strumenti di programmazione** attuativa degli interventi urbanistici denominati genericamente: **programmi complessi**.

–Le principali caratteristiche sono:

- obiettivi orientati alla **riqualificazione urbana**
- coordinamento di **tipologie di intervento diverse** su un **delimitato ambito territoriale** (massa critica)
- coinvolgimento di **operatori** e differenti
- individuazione della **fonti di finanziamento** pubbliche e private
- forme di **incentivi** alla partecipazione di **soggetti privati**
- maggiore attenzione alla **operatività** e alla **fattibilità** economico-finanziaria
- iter amministrativi **semplificati** (AdP)

# Strumenti innovativi

## GLI INIZI

- Sono stati definiti, forse un po' polemicamente, **strumenti derogatori** rispetto alla pianificazione tradizionale perché:
  - privilegiano una lettura per parti (o per ambiti territoriali) rispetto alle **strategie complessive del piano**
  - fanno ricorso in genere ad **accordi di programma** che però molto spesso vengono **utilizzati in deroga** alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

# I programmi complessi

## Quadro riepilogativo



### **STRUMENTI “ORDINARI”**

#### **PROGRAMMI INTEGRATI**

**Legge 179/92 - art.16**

Riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale  
Promotori: Amministrazioni Pubbliche, Società, Imprese

### **STRUMENTI “STRAORDINARI”**

#### **Programmi di riqualificazione urbana**

**Legge 179/92 - art.2**

Migliorare la qualità urbana ed edilizia, periferie, quartieri res. pubblici, zone prive di identità e struttura

Promotori: Amministrazioni Pubbliche - Comuni

Ente erogatore finanziamento: Ministero LL.PP.

#### **Programmi di recupero urbano**

**Legge 493/93 - art.11**

Migliorare la qualità urbana ed edilizia, periferie, quartieri res. pubblici, zone prive di identità e struttura

Promotori: Amministrazioni Pubbliche - Comuni

Ente erogatore finanziamento: Regioni

#### **Contratti di Quartiere**

**D.M. LL.PP. 22.10.1997**

Sperimentazione nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata e urbanizzazioni; risparmio risorse naturali ed energetiche; tempi sperimentali.

Promotori: Amministrazioni Pubbliche - Comuni

Ente erogatore finanziamento: Ministero LL.PP.

#### **Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile PRUSST 08.10.1998**

Adeguamenti e completamenti attrezzature livello territoriale e urbano volte a sviluppo sostenibile (economico, ambientale, sociale); sistema integrato di attività per ampliamento e realizzazione insediamenti ind., comm., artig., turistici.ricet., riqualif. zone periferiche e/o di degrado.

Promotori: Amministrazioni Pubbliche - Comuni anche più soggetti insieme

Ente erogatore finanziamento: Ministero LL.PP. Elementi nuovi: carattere territoriale allargato, parco progetti finanziabile e fattibile; Monitoraggio centrale; Assistenza Tecnica.

## L'iter procedurale dei programmi integrati: Iniziativa pubblica fasi principali

- predisposizione, da parte del Comune; del programma preliminare o dei programmi, se, come nei comuni più grandi, è interessata una pluralità di aree;
- presentazione delle offerte, nei casi più complessi tramite concorso pubblico, cori le quali gli operatori privati (imprese e cooperative) formulano le proposte di intervento riguardanti contestualmente sia le opere di interesse pubblico previste dal programma, sia le eventuali richieste di trasformazione (essenzialmente nuova edificazione) su aree di loro disponibilità;
- selezione delle proposte e, in base a queste, scelta delle aree per le quali si riscontri il più alto grado di fattibilità;
- formazione, da parte del Comune, dei programmi definitivi per le aree scelte;
- invio dei programmi agli organi competenti per l'approvazione e il finanziamento: Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER) nel caso dei programmi ex 1.179, Regione nel caso di quelli ex 1.493;
- stipula, da parte del Comune, rispettivamente del Protocollo d'intesa col CER o dell'Accordo di programma con la Regione;
- attuazione del Programma.

Nel caso che i programmi comportino varianti ai piani urbanistici vigenti il Comune ne deve assicurare la pubblicazione, ai sensi delle leggi vigenti, prima della stipula di cui sopra.

Sotto il profilo tecnico tali programmi condividono i caratteri dei piani attuativi e quelli del Programma Integrato, ma, a differenza dei piani attuativi già noti, deve necessariamente passare attraverso due livelli di definizione:

il programma preliminare;

il "montaggio" degli interventi privati all'interno del programma preliminare e, quindi, con l'elaborazione dei programmi definitivo.

# PRINT: Processo di Formazione 1

## SOGGETTI COINVOLTI

## ATTIVITA'

## CONTENUTI

*Uffici Tecnici comunali*



**Studio di Fattibilità e valutazione economico-finanziaria**



Vd. Cap. S.d.F.



*Uffici Tecnici comunali*



**Predisposizione del Programma Preliminare**



Caratteristiche dell'area  
 Obiettivi del Programma  
 Compatibilità e incompatibilità degli usi  
 Aree trasformabili e aree non disponibili  
 Fabbisogni locali  
 Carichi urbanistici  
 Opere di Urbanizzazione e servizi da realizzare  
 Aree in cessione  
 Definizione dei valori di base:  
 - costi di realizzazione  
 - valori delle aree in cessione  
 - oneri concessori  
 Piano economico-finanziario del programma  
 Elaborati grafici: Schema di assetto e individuazione degli interventi



*Uffici Tecnici comunali*



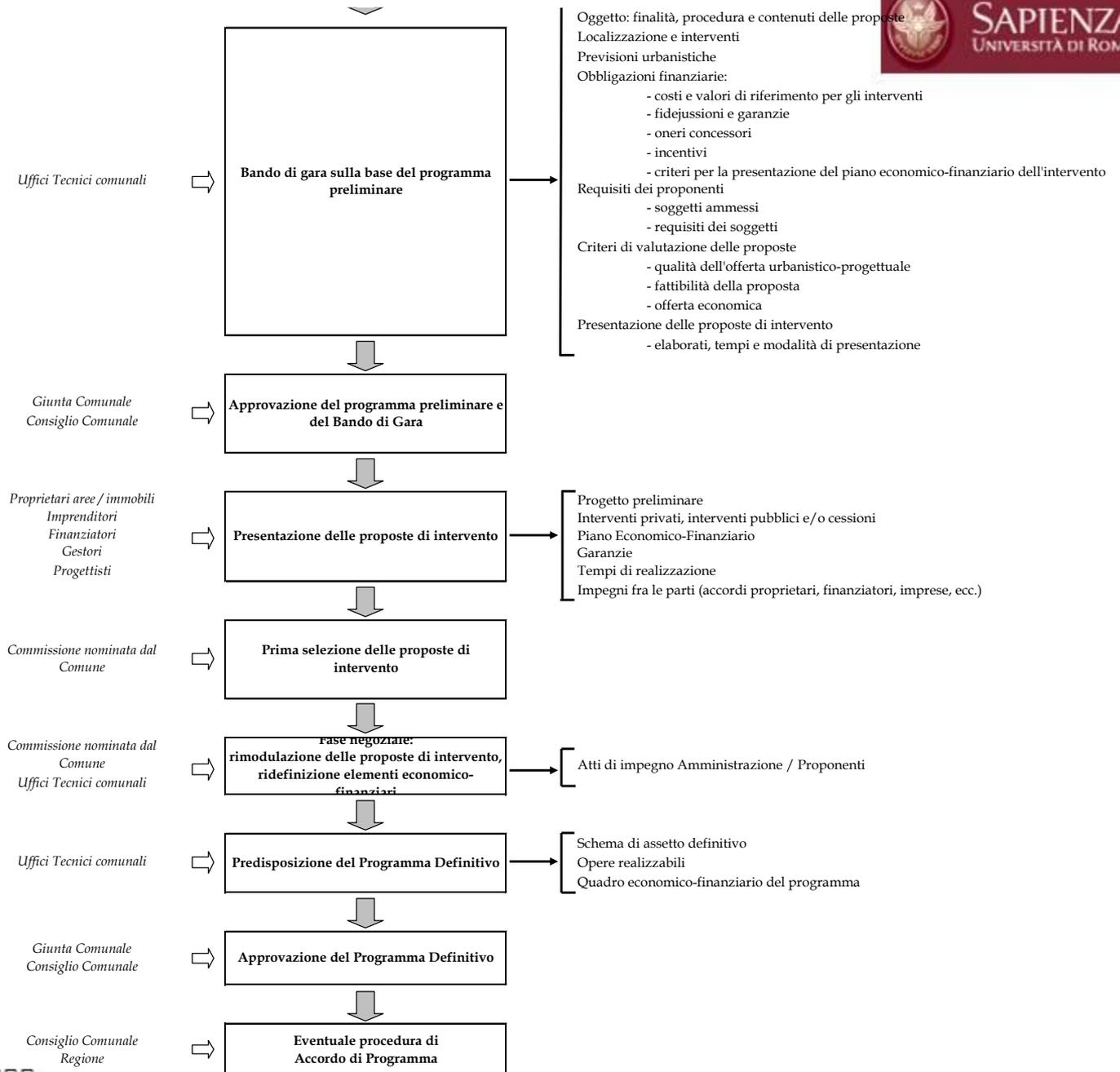
**Bando di gara sulla base del programma preliminare**



Oggetto: finalità, procedura e contenuti delle proposte  
 Localizzazione e interventi  
 Previsioni urbanistiche  
 Obbligazioni finanziarie:  
 - costi e valori di riferimento per gli interventi  
 - fidejussioni e garanzie  
 - oneri concessori  
 - incentivi  
 - criteri per la presentazione del piano economico-finanziario dell'intervento  
 Requisiti dei proponenti  
 - soggetti ammessi  
 - requisiti dei soggetti  
 Criteri di valutazione delle proposte  
 - qualità dell'offerta urbanistico-progettuale  
 - fattibilità della proposta  
 - offerta economica  
 Presentazione delle proposte di intervento  
 - elaborati, tempi e modalità di presentazione



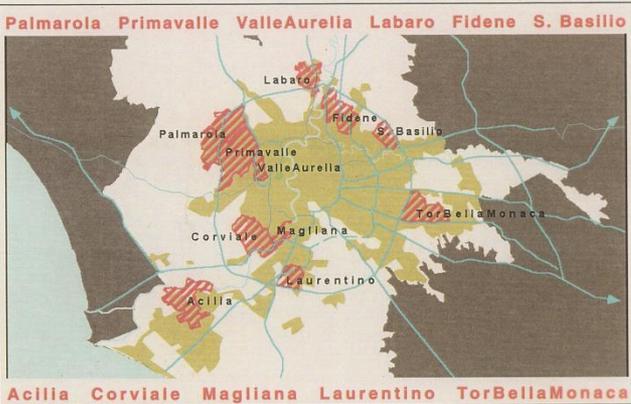
# PRINT: Processo di Formazione 2



# Programmi di riqualificazione e recupero urbano: Bandi di gara

Comune di Roma  
Dipartimento Politiche del Territorio

**Programma di Recupero Urbano**  
art. 11, L. 493/93



**Bando di Confronto Concorrenziale**  
(Del. C.C. n° 41 del 24/2/95)

programma elaborato da:  
**Ufficio per le Periferie - U.O. n° 5**

Consulenza scientifica:  
Università di Roma "La Sapienza"  
DPTU - Dipartimento Pianificazione Territoriale Urbanistica  
DAU - Dipartimento Architettura Urbanistica  
con il contributo di tutti gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale

## TITOLO I. OGGETTO DEL BANDO

- Art. 1. Finalità
- Art. 2. Procedura generale
- Art. 3. Contenuti generali delle proposte d'intervento

## TITOLO II. LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 4. Criteri generali
- Art. 5. Aree interne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica
- Art. 6. Aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica

## TITOLO III. PREVISIONI URBANISTICHE

- Art. 7. Criteri generali
- Art. 8. Aree interne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica
- Art. 9. Aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica
- Art. 10. Nuclei abusivi in corso di recupero urbanistico

## TITOLO IV. OBBLIGAZIONI FINANZIARIE

- Art. 11. Determinazione del contributo straordinario
- Art. 12. Corresponsione e scomputo del contributo straordinario
- Art. 13. Equivalenza economica delle modalità di scomputo

## TITOLO V. REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

- Art. 14. Tipologie dei soggetti proponenti
- Art. 15. Requisiti dei soggetti proponenti

## TITOLO VI. CRITERI DI VALUTAZIONE

- Art. 16. Criteri generali
- Art. 17. Valutazione della qualità dell'offerta urbanistica
- Art. 18. Valutazione dell'entità dell'offerta economica

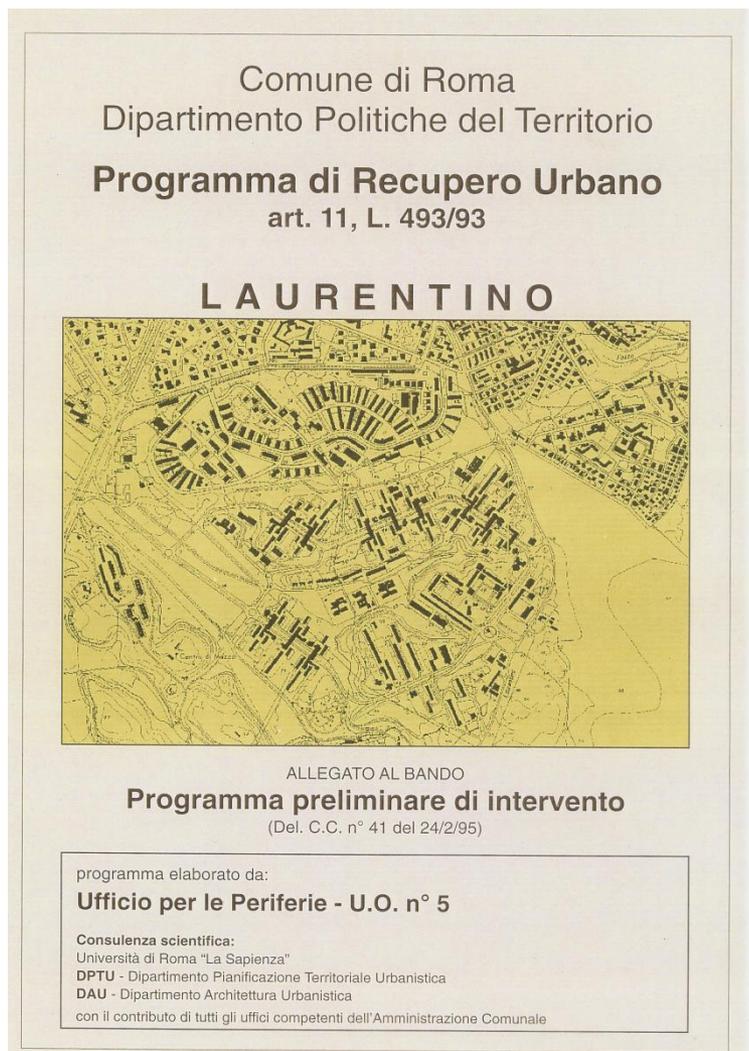
## TITOLO VII. PROGRAMMA DEFINITIVO DI RECUPERO URBANO

- Art. 19. Procedura di formazione
- Art. 20. Clausole di salvaguardia

## TITOLO VIII. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE D'INTERVENTO

- Art. 21. Elaborati richiesti
- Art. 22. Tempi e modalità di presentazione

# Programmi di riqualificazione e recupero urbano: Bandi di gara



---

## PROGRAMMA PRELIMINARE D'INTERVENTO

(D.C.C.n°41 del 24/2/95)

### LAURENTINO

---

#### RELAZIONE

#### INDICE

1. L'ambito territoriale di riferimento
  - 1.1 L'inquadramento urbano
  - 1.2 I principali fattori di degrado
  - 1.3 I piani di zona e l'edilizia residenziale pubblica:
  - 1.4 Le potenzialità generali di trasformazione
  
2. Il Programma preliminare di intervento
  - 2.1 Gli obiettivi
  - 2.2 I limiti dell'intervento: pesi insediativi e standard
  - 2.3 Le aree non disponibili
  - 2.4 La nuova forma della struttura urbana
  - 2.5 Il recupero degli edifici residenziali pubblici
  - 2.6 Le risorse pubbliche disponibili
  - 2.7 I caratteri tipologici e destinazioni d'uso compatibili criteri orientativi

#### Schede analitiche

- Scheda n.1 - Pesi insediativi  
Scheda n.2 - Elenco degli interventi

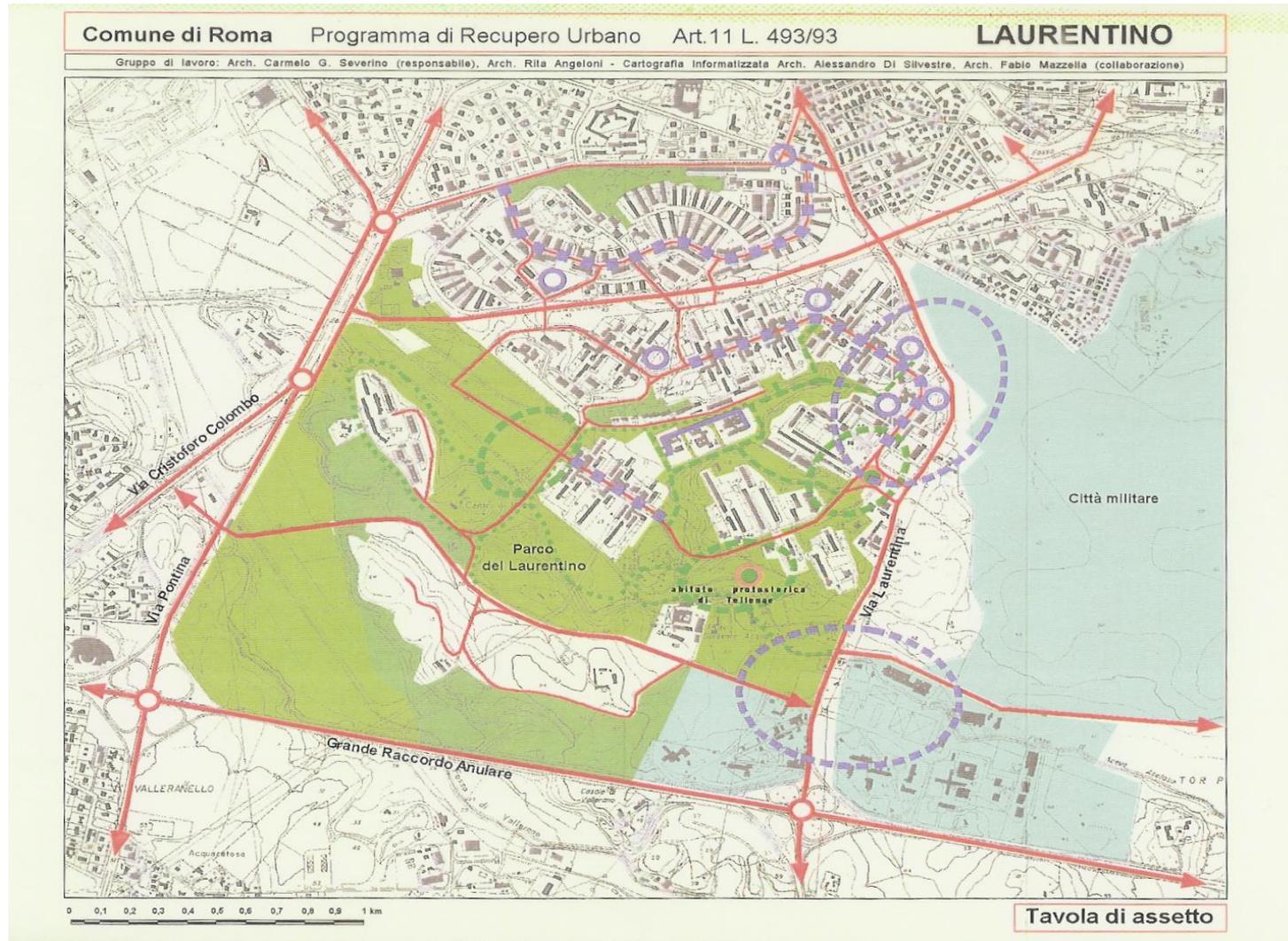
#### ELABORATI GRAFICI

- Legenda  
Tavola di assetto  
Tavola degli interventi

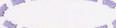
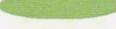
#### APPENDICE

- Schede progetto

# PRU: programma preliminare



# PRU: programma preliminare, legenda

ASSETTO TERRITORIALE		INTERVENTI PUBBLICI PROGRAMMATI	
<p><b>SISTEMA DELLA MOBILITA'</b> <span style="float: right;">Legenda</span></p> <p> Rete ferroviaria metropolitana in superficie / Stazione</p> <p> Rete ferroviaria metropolitana sotterranea</p> <p> Nodo di scambio intermodale completo</p> <p> Asse preferenziale di trasporto pubblico</p> <p> Asse stradale di connessione esterna</p> <p> Asse stradale di connessione locale</p> <p> Svincolo / Sovrappasso / Sottopasso</p>		<p><b>INTERVENTI PUBBLICI PROGRAMMATI</b> <span style="float: right;">Legenda</span></p> <p> Codice dell'intervento</p> <p> Perimetro dei Piani di Zona</p> <p> Edilizia residenziale pubblica di proprietà I.A.C.P. da recuperare</p> <p> Edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale da recuperare</p> <p> Edilizia residenziale pubblica a completamento dei P. di Z.</p>	
<p><b>SISTEMA DEGLI SPAZI URBANI</b></p> <p> Fronte di servizi pubblici</p> <p> Centralità /Spazio urbano qualificato</p> <p> Asse a prevalente destinazione terziaria</p> <p> Polarità di livello locale</p> <p> Attrezzature di livello metropolitano</p>		<p><b>REALIZZAZIONE O ADEGUAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b></p> <p> Nuova viabilità / Svincolo / Sovrappasso / Sottopasso / Ponte</p> <p> Adeguamento strade esistenti (marciapiedi, ampliamenti, asfaltatura)</p> <p> Linea di trasporto pubblico su ferro</p> <p> Sottoservizi (energia elettrica, gas, acqua)</p> <p> Rete fognaria e collettori</p> <p> Depuratore</p> <p> Illuminazione pubblica</p> <p> Piazza</p> <p> Parcheggio pubblico (a raso-interrato-in elevazione)</p> <p> Elementi d'arredo dello spazio pubblico</p> <p> Percorso pedonale e/o ciclabile</p>	
<p><b>SISTEMA DEI VALORI STORICI ED AMBIENTALI</b></p> <p> Margine verde strutturato</p> <p> Emergenza di valore storico architettonico</p> <p> Polarità di valore storico ambientale</p> <p> Percorso di fruizione storico ambientale</p> <p> Corridoio di collegamento ambientale</p> <p> Verde attrezzato di livello locale</p> <p> Grandi sistemi ambientali / Parco urbano</p> <p> Aree con valenze ambientali e con funzione di interconnessione territoriali</p>		<p><b>REALIZZAZIONE O RECUPERO DELLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE</b></p> <p> Edificio per servizi pubblici</p> <p> Interventi sul verde pubblico e impianti sportivi</p> <p> Aree pubbliche trasformabili (confronto concorrenziale)</p> <p> Edifici pubblici non residenziali trasformabili (confronto concorrenziale)</p> <p> Aree di recupero urbanistico dei nuclei edili non perimetrati</p>	

PRU:  
Programma  
Preliminare:  
Gli  
Interventi

Comune di Roma Programma di Recupero Urbano Art.11 L.493/93

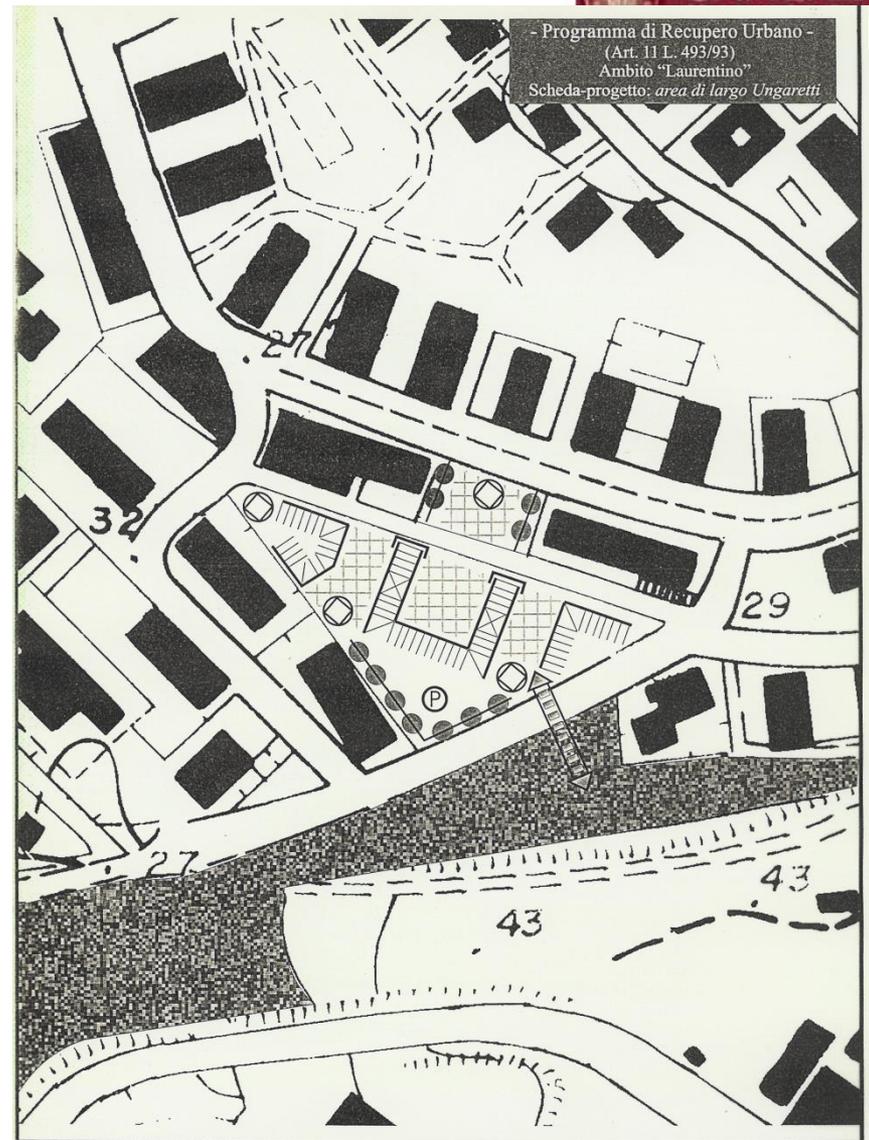
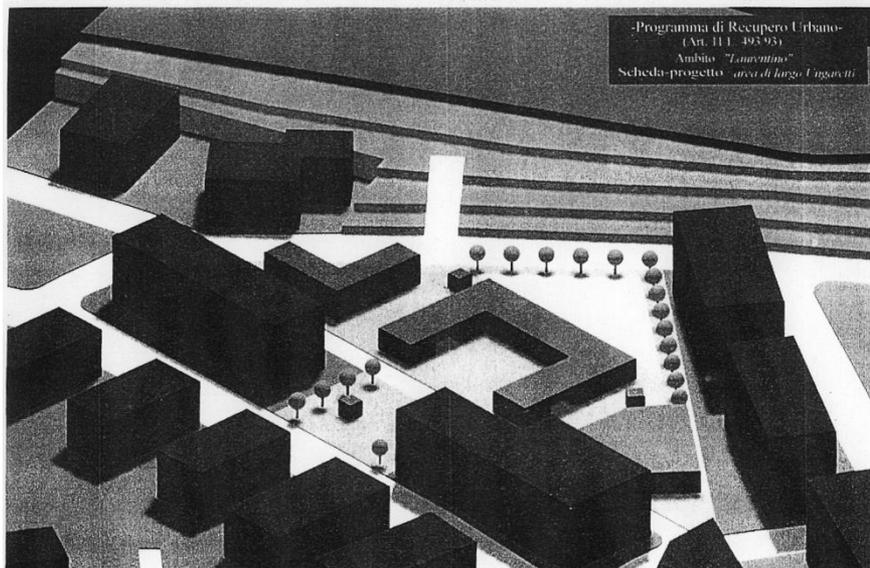
LAURENTINO

Gruppo di lavoro: Arch. Carmelo G. Severino (responsabile), Arch. Rita Angeloni - Cartografia Informatizzata Arch. Alessandro Di Silvestre, Arch. Fabio Mazzella (collaborazione)

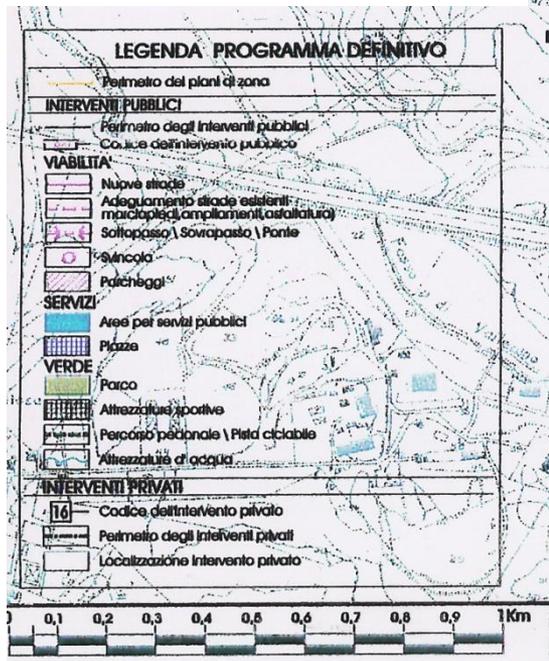


Tavola degli interventi

# PRU: Schede progetto



# PRU: Programma definitivo



## Le società di Trasformazione Urbana (STU)

Introdotte dal comma 59 dell'art 17 della legge 15 maggio 1997 (c.d. Bassanini II)

Si configurano come società per azioni miste a partecipazione comunale, i cui principali riferimenti giuridici sono contenuti nelle leggi n.142/90 art.22 e n.498/92 art.12, che prevedono rispettivamente la prevalenza pubblica o dei privati nella composizione dell'azionariato delle costituende società.

Possono essere costituite, dalle città metropolitane ed ai Comuni, con la partecipazione delle Province e delle Regioni, per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

I soci privati devono essere individuati mediante procedure ad evidenza pubblica.

Le aree soggette alla trasformazione debbono essere individuate con delibera del consiglio comunale e che tale atto equivale a dichiarazione di pubblica utilità. La S.T.U. provvede all'acquisizione delle aree oggetto dell'intervento, alla trasformazione ed alla commercializzazione delle stesse.

## Le società di Trasformazione Urbana (STU)

Si configurano come una vera e propria forma di intervento pubblico diretto nel mercato fondiario ed immobiliare, volto, tramite poteri autoritativi, a calmierare il mercato

L'attività di trasformazione urbana viene svolta dalla società, in via ordinaria alienando direttamente l'area preventivamente acquisita e poi frazionata, al costruttore, o in alternativa affidando l'intervento a soggetti attuatori, individuati mediante l'espletamento di procedure di evidenza pubblica.

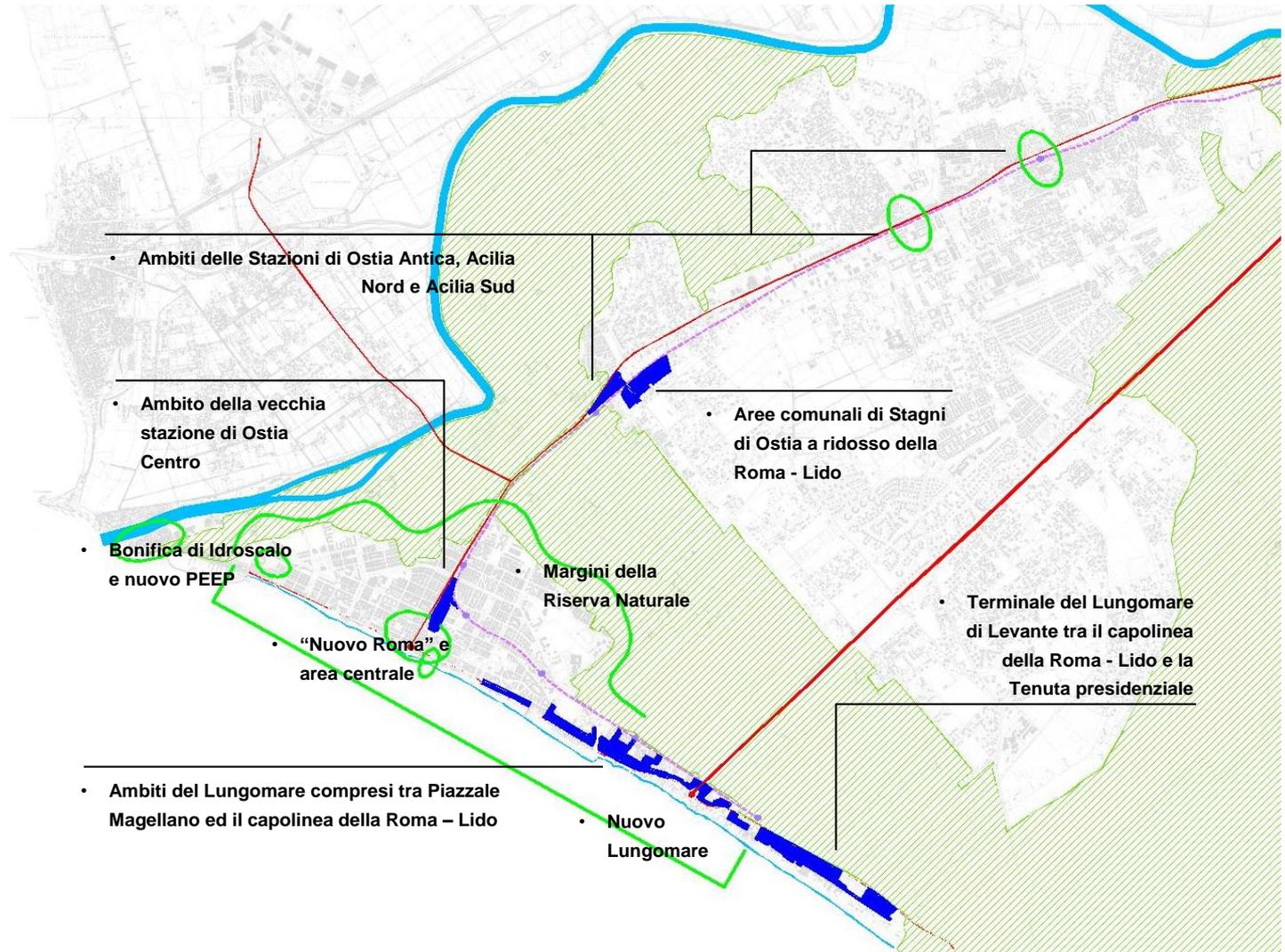
L'interpretazione letterale della norma (art 17, comma 59, della l. 5/5/1997 n. 127) offre ampi spazi operativi all'istituenda società, finalizzandola agli interventi di trasformazione urbana e aprendo quindi la strada ad una molteplicità di fattispecie:

- interventi di nuova urbanizzazione;

- ristrutturazione urbana e sistemazioni del tessuto urbanistico di impatto territoriale significativo;

- realizzazione di opere di urbanizzazione e opere pubbliche.

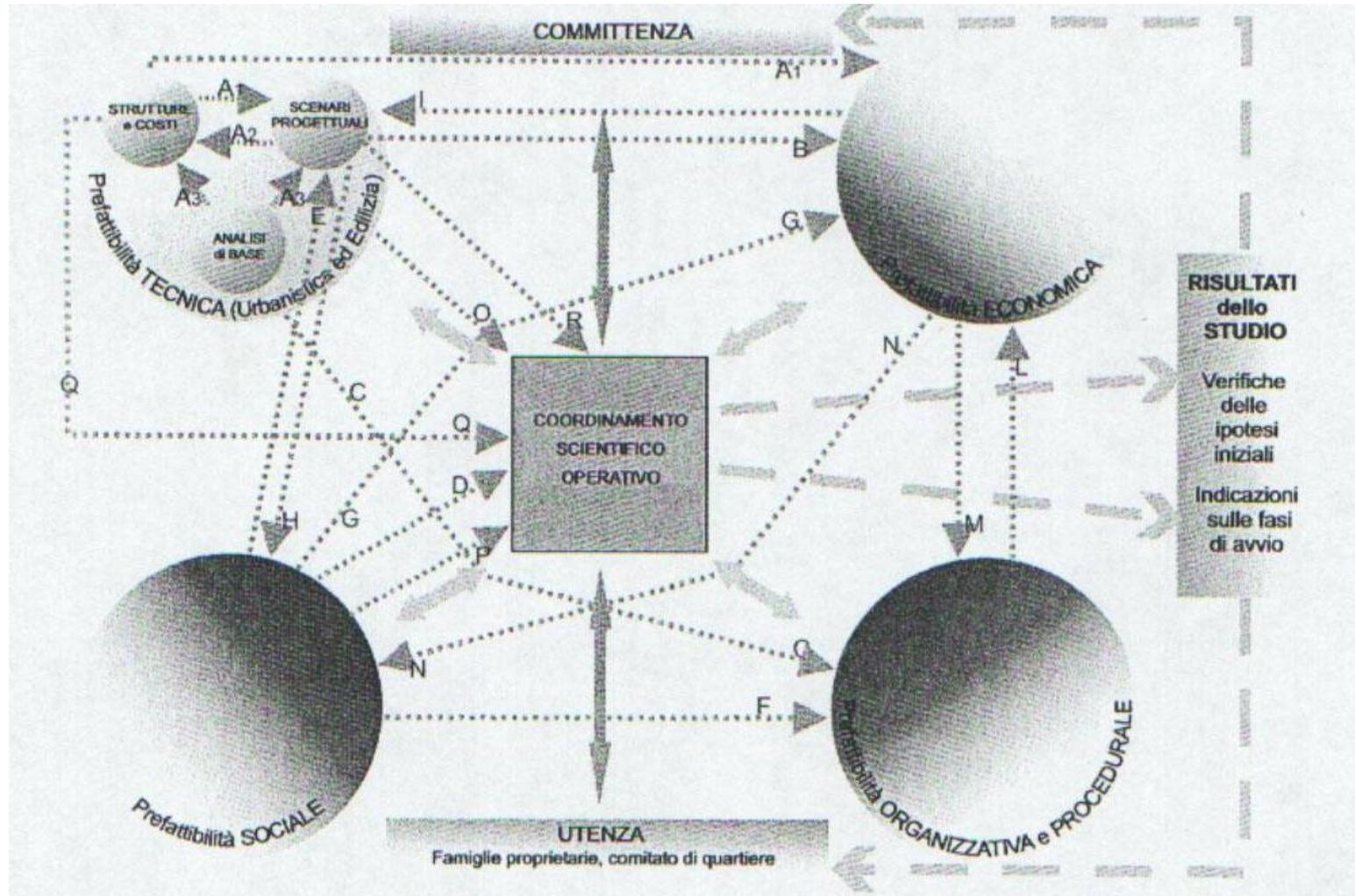
# STU: Schema di Assetto Roma, Studi per la STU di Ostia



## Il Progetto Urbano: Coordinare le risorse

- Con il termine **Progetto urbano** si intende una **procedura non codificata** dalla legislazione vigente e finalizzata alla **definizione progettuale** delle trasformazioni urbanistiche, in ambiti della città interessati direttamente o indirettamente da **interventi di particolare rilievo**.
- Tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, un'accurata verifica della **sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale** delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di **qualità urbana ed ambientale** e di **partecipazione democratica**.

# Progetti Urbani: Formazione e complessità

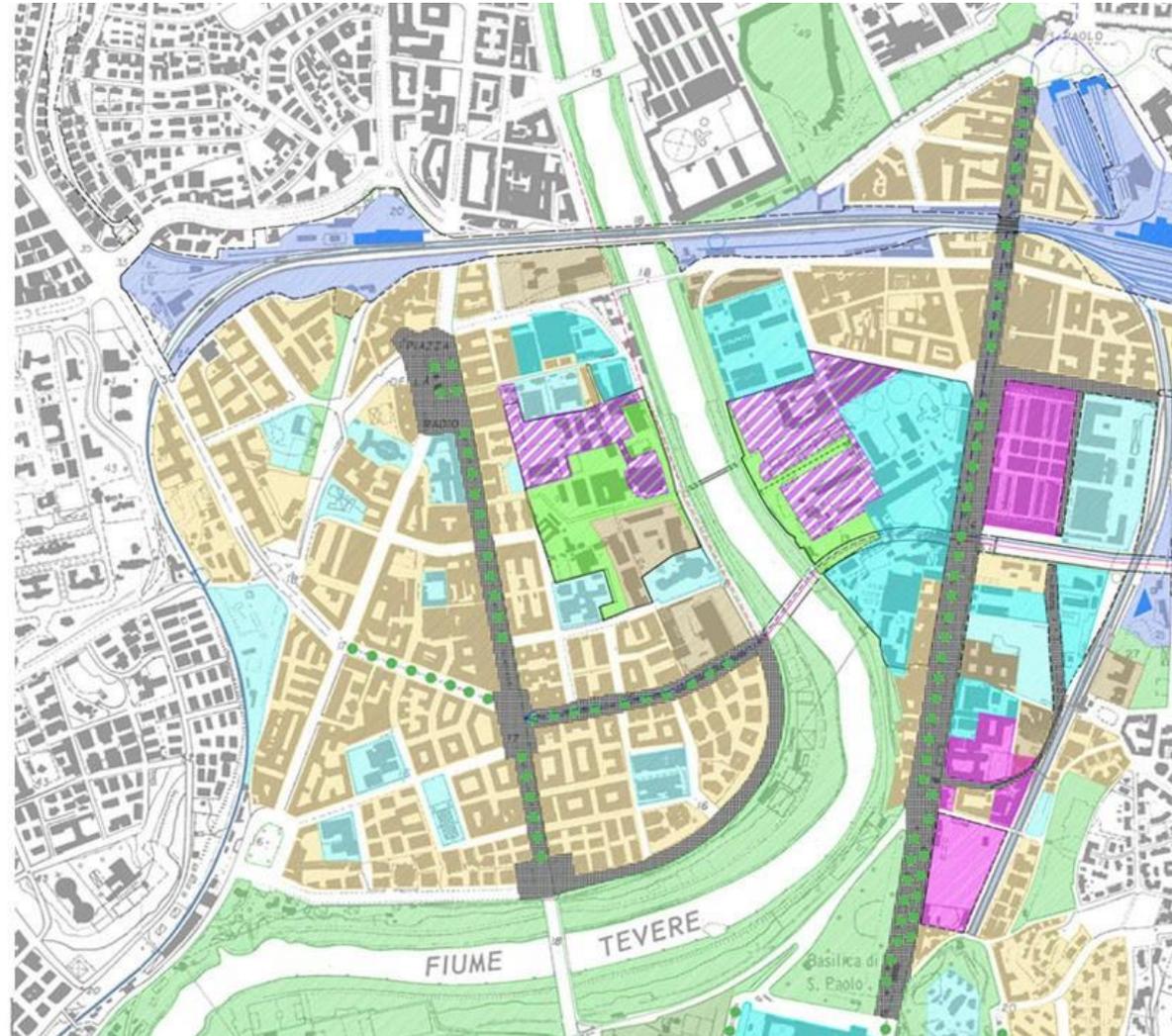


## Il Progetto Urbano: Coordinare le risorse

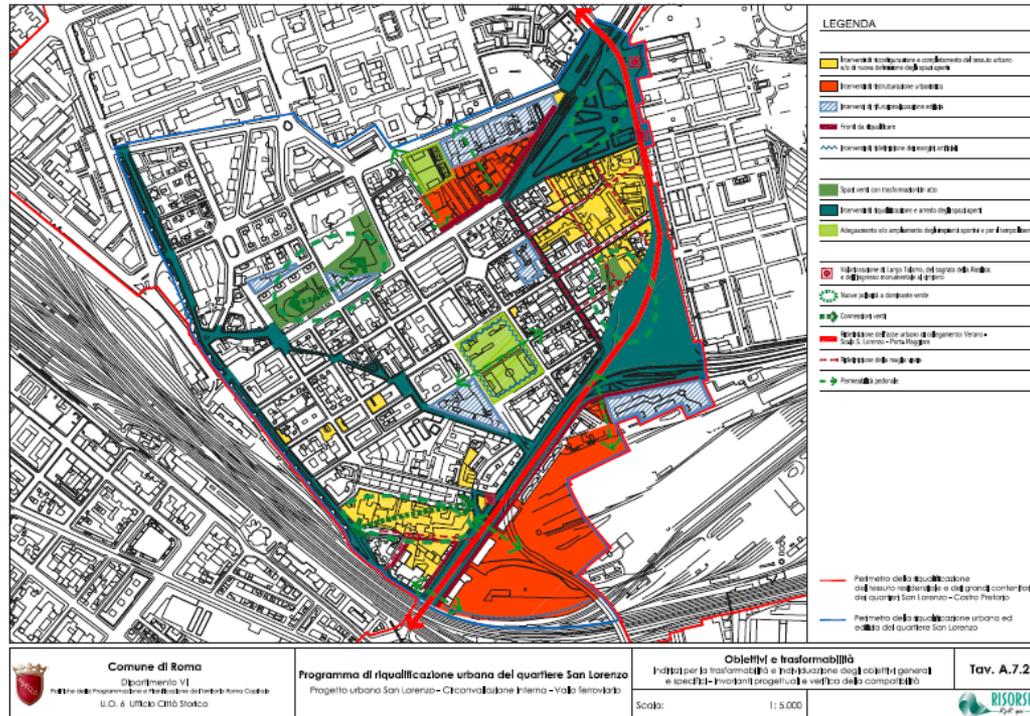
- E ispirata e mutuata da **significative esperienze internazionali** che hanno dimostrato la possibilità di attuare **grandi trasformazioni urbane** con un **rigoroso controllo della forma** e soprattutto ricorrendo a **risorse pubbliche e private** in una logica coerente di **strategie di sviluppo locale e urbano**.
- La **Defense** a Parigi, i **Docklands** a Londra, la **Città Olimpica** a Barcellona, i nuovi interventi per **la città olimpica di Londra**



# Progetti Urbani: Il PU Ostiense a Roma



# Progetti Urbani: Il PU di S. Lorenzo a Roma



**ANNO**  
 2005-2006

**STRUMENTO ATTUATIVO**

Generale: Progetto Urbano  
 Singoli interventi: art. 19 e 37 bis, L.109/94  
 Concessione di beni  
 Comparto edificatorio  
 Programma Integrato

**ATTIVITA' PREVISTA**

*Ridefinizione del progetto urbanistico,  
 Studio per la fattibilità e l'attuazione degli  
 ambiti di valorizzazione,  
 Progettazione di opere  
 Coordinamento generale dell'attuazione,  
 Programmazione dello sviluppo urbano  
 e immobiliare  
 Valutazione economico-finanziaria dei  
 diversi interventi  
 Individuazione delle forme attuative dei  
 singoli interventi  
 Procedure ad evidenza pubblica per  
 l'attuazione  
 Realizzazione e gestione Info-Box*

**STATO**

Consegnato lo schema di assetto del PU  
 con il PEF delle singole fasi e avviata la fase  
 concertativa con l'A.C. di Roma ed i  
 soggetti locali al fine portare  
 all'approvazione il PU  
 Individuati i progetti anticipatori e avviata  
 la fase per l'attuazione:  
 - complesso via de Lollis  
 - edifici bombardati  
 Avvio procedure attuative primi int. entro 2006

**DIMENSIONI DELL'INTERVENTO – Modalità attuative**

Borghetto dei Lucani SUL prevista ca. 13.500 mq. – Programma Integrato  
 Edifici bombardati SUL prevista ca. 8.000 mq. – Concorso internazionale  
 Area di riqualificazione via de Lollis SUL ca. 6.500 mq. – Project Financing  
 Borghetto del Verano SUL prevista ca. 24.000 mq. – Programma Integrato  
 Cittadella dell'artigianato SUL prevista ca. 20.000 mq. – Programma Integrato

**INVESTIMENTI PREVISTI**

Ca. 44.000.000 Euro  
 Ca. 28.000.000 Euro  
 Ca. 37.000.000 Euro  
 Ca. 106.000.000 Euro  
 Ca. 47.000.000 Euro



# Vendita con Convenzione

## Riferimenti Normativi

La cosiddetta **Vendita con Convenzione** è una nuova prassi operativa per la formazione di PPP che si è sviluppata di recente.

I presupposti base sono da individuarsi nel D.Lgs.163/2006 così come modificato e integrato all'art. 3 comma 15 ter, con il quale si definiscono i “contratti di partenariato pubblico-privato”, come i “...*contratti aventi per oggetto una o più prestazioni quali la progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, oppure la fornitura di un servizio, compreso in ogni caso il finanziamento totale o parziale a carico di privati, anche in forme diverse, di tali prestazioni, con allocazione dei rischi ai sensi delle prescrizioni e degli indirizzi comunitari vigenti. ...*”.

Tale definizione, assieme all'art. 50 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, “*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*”, con il quale viene introdotto il cd. Piano delle Alienazioni immobiliari. Previsione di intervento su immobili pubblici ormai non funzionali agli Enti per i quali tali soggetti determinano di avviare azioni vendita e/o valorizzazione” il quale consente alle Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali di individuare il patrimonio di “... *beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione ...*”, al fine avviare così la procedura di dismissione di tale patrimonio, costituisce la base giuridica per la costruzione della procedura e la formazione del contratto di PPP.

# Vendita con Convenzione

## Processo di formazione

Le amministrazioni pubbliche invece di limitarsi ad alienare aree e/o beni trasformabili appartenenti al proprio patrimonio, dopo averle valorizzate adeguatamente attraverso le opportune procedure urbanistiche, possono porle in vendita cedendo, in un “corpo unico”, le suddette proprietà assieme a un complesso di oneri aggiuntivi. Oneri che potranno essere costituiti dall’obbligo per l’acquirente di realizzare un sistema di opere di riqualificazione e/o di urbanizzazione più ampio rispetto a quello delle urbanizzazioni primarie e secondarie strettamente necessarie alla realizzazione dell’intervento sulle sole aree alienate.

Al termine delle procedura, pertanto, l’acquirente diventerà proprietario delle aree trasformabili già di proprietà pubblica, realizzerà, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria strettamente necessarie alla specifica trasformazione delle aree acquisite e si obbligherà a realizzare un complesso aggiuntivo di opere pubbliche di varia natura (di interesse generale, di riqualificazione, infrastrutturali).

**Alla Vendita del bene si affiancherà, quindi, la stipula di un’apposita Convenzione** nella quale il privato si obbligherà a realizzare, direttamente o indirettamente, gli interventi pubblici previsti in sede di Gara per l’acquisizione.

La procedura di alienazione dovrà, pertanto, essere anche strettamente riferita al D.Lgs. 163/2006 per quanto riguarda i requisiti di impresa per la realizzazione delle OO.PP. e, come nel P.F., nei PrInt e oramai, in tutti le PPP, l’aggiudicatario dovrà agire nel rispetto dello stesso, quale realizzatore diretto e/o stazione appaltante.

## Altri Strumenti di Gestione Urbanistica 1/2

I **Contratti di Quartiere (D.M. LL.PP. 22.10.1997)** nascono con l'obiettivo di favorire la sperimentazione nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata e delle urbanizzazioni, al fine di perseguire il risparmio energetico, l'utilizzo di risorse energetiche naturali e rinnovabili, anche mediante sperimentazioni di lunga durata.

I promotori sono le Amministrazioni Pubbliche e i Comuni, l'Ente erogatore del finanziamento il Ministero LL.PP.

I **Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile PRUSST (D.M. LL.PP. 08.10.1998)** nascono per avviare adeguamenti e completamenti di attrezzature a livello territoriale e urbano volte allo sviluppo sostenibile (economico, ambientale e sociale), alla costituzione di sistemi integrati di attività, anche per ampliare e realizzare insediamenti industriali, commerciali, artigianali, turistico-ricettivi, nonché a riqualificare zone periferiche e/o di degrado, ingenerando processi di sviluppo locale.

I promotori sono le Amministrazioni Pubbliche e i Comuni, anche con la compartecipazione di più soggetti in forma intercomunale/interprovinciale/interregionale. L'Ente erogatore del finanziamento è il Ministero LL.PP. Il finanziamento mirava a costituire un parco progetti di carattere territoriale allargato, fortemente indirizzato all'attivazione di dinamiche di sviluppo locale, finanziabile e fattibile.

## Altri Strumenti di Gestione Urbanistica 2/2

**I Programmi URBAN (finanziamento Commissione Europea 1994-1999 programma PIC-URBAN)** nascono per avviare processi di *urban regeneration*, ovvero azioni di sostegno alla nascita e/o allo sviluppo di piccole e medie imprese esistenti localmente, promozione dell'occupazione locale, adeguamento e creazione di servizi a carattere sociale, riqualificazione dell'ambiente urbano e utilizzo di risorse locali, in ambiti urbani quali centri storici, zone industriali depresse, aree periferiche e di emarginazione sociale con edilizia pubblica o abusivismo diffuso.

I soggetti promotori sono i Comuni e l'Ente finanziatore l'UE. Ci si rivolge ad ambiti imprenditoriali meno spinti verso il guadagno e più orientati verso lo sviluppo socio-economico: imprese no profit, terzo settore, animatori del territorio, soggetti imprenditoriali locali di piccole e medie dimensioni. Anche le opere hanno tutte l'obiettivo di sviluppare imprese (es. incubatori e servizi aggiuntivi), attività socio-culturali (teatri, centri sociali, ecc.), attività ricreative (parchi, impianti sportivi, ciclabili, ecc.).

**I Programmi INTERREG (finanziamenti Commissione Europea 1994-1999 e 2000-2006 programma INTERREG)** nascono negli anni '90 come strumenti di supporto allo sviluppo regionale con diversi cicli di programmazione del finanziamento. L'obiettivo era di rendere coerente lo sviluppo di macro-regioni europee individuate in base a caratteristiche e temi comuni che esulano dai confini nazionali. Le finalità dell'INTERREG III erano quelle tipiche dello sviluppo socio-economico, con una logica indirizzata a creare ed amplificare nuove sinergie e collaborazioni inter-europee. In particolare, gli obiettivi specifici erano: contribuire alla coesione economica e sociale, evitare che i confini nazionale rappresentino un ostacolo; migliorare l'integrazione territoriale, con i paesi candidati e limitrofi; porre particolare attenzione ai confini esterni, alle regioni ultraperiferiche e insulari; migliorare la cooperazione tra autorità locali, regionali, nazionali.

# P.P.P

## STRUMENTI PER LA GESTIONE URBANA

# IL PROJECT FINANCING

## **COS'E' IL P.F.**

E' una modalità di realizzazione di un'opera pubblica,  
mediante l'apporto di risorse private,

ove la controprestazione a favore del concessionario “... *consiste esclusivamente nel diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati ...*”

o, qualora nella gestione siano previste tariffe e/o prezzi amministrati, controllati o predeterminati, il concedente potrà partecipare con un contributo mai superiore al 50% dell'importo totale dei lavori.

## **PUO' ESSERE EFFETTUATO PER QUALUNQUE OPERA PUBBLICA?**

Il PF è una modalità complessa di realizzazione di un'opera pubblica

Coinvolge diversi soggetti:

- il gestore
- il finanziatore
- il costruttore

Coinvolge diverse professionalità:

- il progettista
- il progettista economico-finanziario
- i professionisti di settore

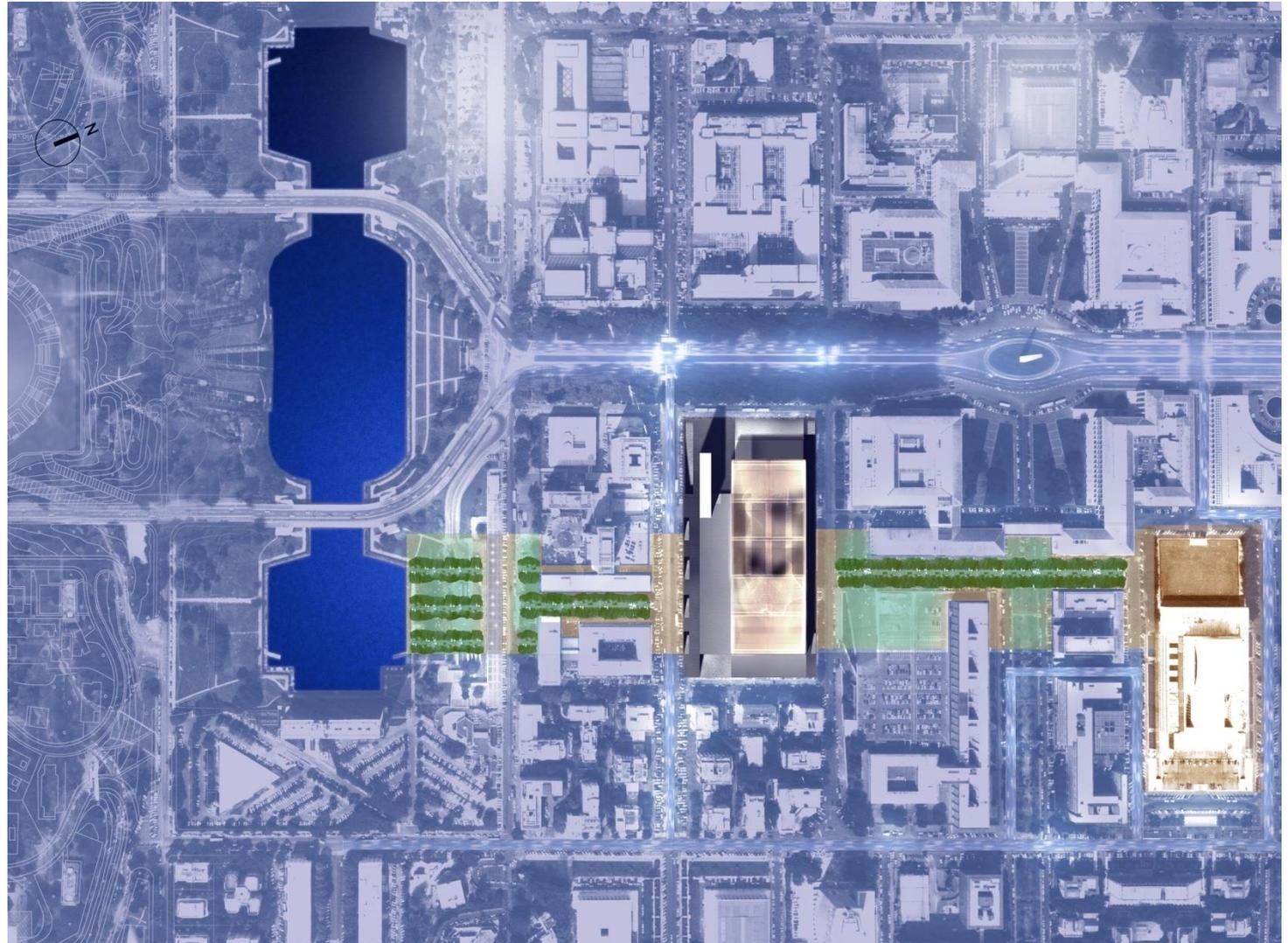
## IL CENTRO ESQUILINO IL PRIMO CASO DI PROJECT FINANCING A ROMA

un grande parcheggio,  
il riuso di importanti architetture militari di fine ottocento,  
un nuovo giardino pubblico,  
il recupero di un acquedotto romano,  
una centrale elettrica ad alta tecnologia,  
un albergo di livello internazionale,  
uffici, servizi, negozi.  
l'attuazione attraverso di project financing,  
costi minimi per l'Amministrazione Comunale,  
circa 90 miliardi di lire di intervento privato (46 milioni di Euro).



# IL SISTEMA CONGRESSUALE EUR

Esempio di progetto in corso di realizzazione ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 12.4.2006 n. 163 (ex art. 19 L. 11.02.1994 n. 109 e s.m.i.)



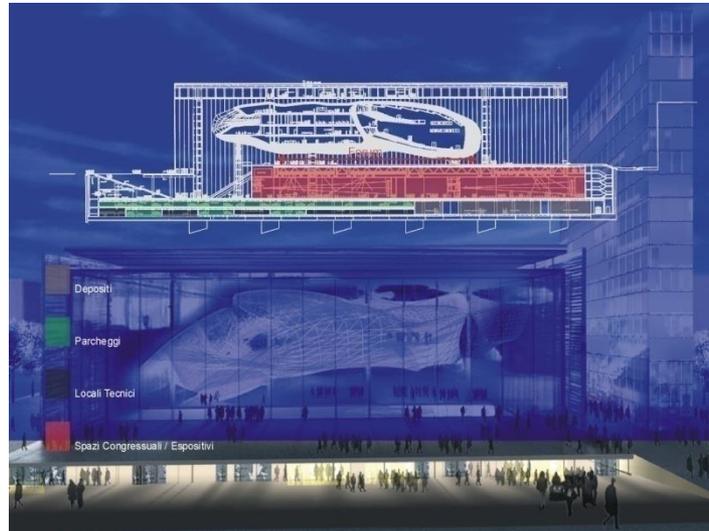
# Sistema Congressuale EUR: IL NUOVO CENTRO CONGRESSI

Esempio di  
progetto in corso  
di realizzazione ai  
sensi dell'art. 143  
del D. Lgs.  
12.4.2006 n. 163  
(ex art. 19 L.  
11.02.1994 n. 109 e  
s.m.i.)



# Sistema Congressuale EUR: IL NUOVO CENTRO CONGRESSI

Esempio di progetto in corso di realizzazione ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 12.4.2006 n. 163 (ex art. 19 L. 11.02.1994 n. 109 e s.m.i.)



<i>Funzioni</i>	mq
<b>Ristorazione / Sale riunioni</b>	<b>4.190</b>
<b>Auditorium</b>	<b>1.862</b>
<b>Foyer</b>	<b>2.298</b>
<b>Forum</b>	<b>5.305</b>
<b>Uffici / Albergo</b>	<b>5.349</b>
<b>Spazi Commerciali</b>	<b>4.353</b>
<b>Spazi Congressuali / Espositivi</b>	<b>16.052</b>
<b>Parcheggi</b>	<b>17.390</b>

# GLI STRUMENTI DI PPP: CONTENUTI E POTENZIALITA' IN BREVE

## Strumenti del D. Lgs. 50/2016

### Strumenti per la costruzione e gestione

#### **FINANZA DI PROGETTO artt. 183 - 186**

**Definizione:** in alternativa all'affidamento mediante concessione, affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti;

**Obiettivi:** finanziamento, realizzazione e gestione di un'opera Pubblica

**Iniziativa:** Pubblica e Privata, mediante bando di concessione riportante i requisiti minimi richiesti per il servizio e un progetto di fattibilità dell'opera / iniziativa privata è possibile la prelazione

**Tipo di partenariato:** **contrattualizzato** – Il privato si obbliga a progettare, realizzare e gestire l'opera pubblica e, come controprestazione, gode della gestione dell'opera stessa su base tariffaria: opera calda, ove questa sia sufficiente; opera tiepida, ove necessitino correttivi finanziari (parziale contributo pubblico, leve immobiliari aggiuntive); opera fredda, la tariffazione è interamente corrisposta direttamente dalla PA.

**Durata:** periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti come da piano economico-finanziario: iniziali e in corso di concessione.

**Rischi:** trasferimento del rischio in capo all'operatore economico comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del **rischio di costruzione**, anche del **rischio di disponibilità** o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, del **rischio di domanda** dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera



## La CONCESSIONE DI BENI PUBBLICI

L.410 del 19.11.2001 (conversione in D.L. 25 settembre 2001, n. 351), il D.P.R. 296 del 13.09.2005 e L.296 del 27.12.2006 (L. Finanziaria)

### BENI DELLO STATO

#### \* Beni immobili

##### - Beni del DEMANIO PUBBLICO

Demanio Militare

Demanio Marittimo

Demanio idrico

Demanio dello Storico Artistico

Aeronautico

Stradale

##### - Beni del PATRIMONIO DELLO STATO

Patrimonio indisponibile

Patrimonio disponibile

#### \* Beni mobili

- CONCESSIONE/LOCAZIONE A CANONE ORDINARIO

- CONCESSIONE/LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO

- CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE A 19 ANNI

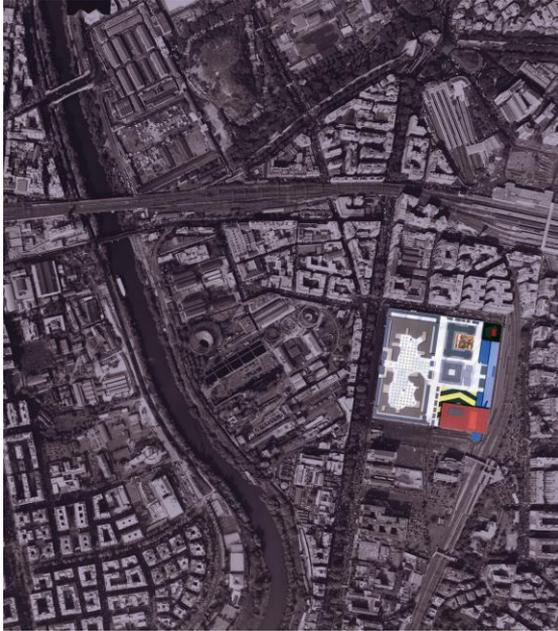
- CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE A 50 ANNI

- PUV- PIANI UNITARI DI VALORIZZAZIONE

# CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI BENI PUBBLICI – Ex Mercati Generali a Roma



# CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI BENI PUBBLICI – Ex Mercati Generali a Roma



# GLI STRUMENTI DI PPP: CONTENUTI E POTENZIALITA' IN BREVE



## Strumenti del D. Lgs. 50/2016

### Strumenti per la costruzione e gestione

#### **PARTENARIATO PER L'INNOVAZIONE (art. 65)**

**Definizione:** sviluppare prodotti, servizi o lavori innovativi e di acquistare successivamente le forniture, i servizi o i lavori che ne risultano, quando l'esigenza non può, in base a una motivata determinazione, essere soddisfatta ricorrendo a soluzioni già disponibili sul mercato;

**Obiettivi:** finanziamento, realizzazione e gestione di prodotti, servizi, opere;

**Iniziativa:** Pubblica in base alle esigenze specifiche di innovazione dell'Amministrazione

**Tipo di partenariato:** contrattualizzato – I privati realizzano l'innovazione

**Durata:** periodo di tempo necessario all'ottenimento del prodotto/servizio/opera secondo contratto

**Rischi:** il rischio di mancata realizzazione sembra gravare interamente Privato.

#### **SUSSIDIARIETA' ORIZZONTALE (art. 189)**

**Definizione:** (Comma 1.) Le aree riservate al verde pubblico urbano e gli immobili di origine rurale, riservati alle attività collettive sociali e culturali di quartiere (esclusi immobili ad uso scolastico e sportivo), ceduti al comune nell'ambito delle convenzioni e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, possono essere affidati in gestione, per manutenzione (con diritto di prelazione) ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle suddette convenzioni.

(Comma 2.) Per la realizzazione di opere di interesse locale, gruppi di cittadini organizzati possono formulare all'ente locale territoriale competente proposte operative di pronta realizzabilità.

**Obiettivi:** realizzazione, manutenzione, gestione di aree pubbliche «verdi» e opere di interesse locale

**Iniziativa:** Pubblica e Privata (Consorti di cittadini)

**Tipo di partenariato:** contrattualizzato – I privati mantengono / gestiscono / realizzano

**Durata:** periodo di tempo da contrattualizzarsi

**Rischi:** il rischio di mancata realizzazione sembra gravare interamente sulla PA.

## GLI STRUMENTI DI PPP: CONTENUTI E POTENZIALITA' IN BREVE

### Strumenti del D. Lgs. 50/2016

#### Strumenti per la costruzione e gestione

##### **BARATTO AMMINISTRATIVO / PARTENARIATO SOCIALE (art. 190)**

**Definizione:** Gli enti territoriali definiscono con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di contratti di partenariato sociale, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, in relazione ad un preciso ambito territoriale. I contratti possono riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero la loro valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati. In relazione alla tipologia degli interventi,

**Obiettivi:** realizzazione, manutenzione, gestione di aree pubbliche

**Iniziativa:** Pubblica e Privata (Associazioni senza fini di lucro) – rilancio della partecipazione sociale

**Tipo di partenariato:** contrattualizzato – I privati mantengono / gestiscono / realizzano anche con agevolazioni

**Durata:** periodo di tempo da contrattualizzarsi

**Rischi:** il rischio di mancata realizzazione sembra gravare interamente sulla PA.

# GLI STRUMENTI DI PPP: CONTENUTI E POTENZIALITA' IN BREVE

## Strumenti del D. Lgs. 50/2016

### Strumenti per il finanziamento e la costruzione

#### **LOCAZIONE FINANZIARIA – LEASING IN COSTRUENDO (art. 187)**

**Definizione:** il contratto avente ad oggetto la prestazione di servizi finanziari e l'esecuzione di lavori; per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria, che costituisce appalto pubblico di lavori,- determinano i requisiti soggettivi, funzionali, economici, tecnico-realizzativi ed organizzativi di partecipazione, le caratteristiche tecniche ed estetiche dell'opera, i costi, i tempi e le garanzie dell'operazione.

**Obiettivi:** finanziamento e realizzazione, di un'opera anche su ara nella disponibilità dell'aggiudicatario

**Iniziativa:** Pubblica e Privata (Associazioni senza fini di lucro) – rilancio della partecipazione sociale

**Tipo di partenariato:** contrattualizzato – finanziano e realizzano con adeguate garanzie

**Durata:** periodo di tempo in base al finanziamento e al rateo disponibile della PA

**Rischi:** il rischio di costruzione grava sul privato / attenzione la pratica non è considerata *off balance*

# GLI STRUMENTI DI PPP: CONTENUTI E POTENZIALITA' IN BREVE



## Strumenti del D. Lgs. 50/2016

### Strumenti per il finanziamento e la costruzione

#### **CONTRATTO DI DISPONIBILITA' (art. 188)**

**Definizione:** il contratto mediante il quale sono affidate, a rischio e a spese dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo. Si intende per messa a disposizione l'onere assunto a proprio rischio dall'affidatario di assicurare all'amministrazione aggiudicatrice la costante fruibilità dell'opera, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti. L'affidatario assume il rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera per il periodo di messa a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice.

**Iniziativa:** Pubblica.. Si parte dal Progetto di Fattibilità posto a base di gara

**Tipo di partenariato:** contrattualizzato – finanziano, realizzano e gestiscono tecnicamente l'opera con adeguate garanzie

**Durata:** definita nel contratto in base la PEF , è possibile anche acquisto finale da parte PA: canone di disponibilità (riduzione e/o annullamento possibili), contributo max 50%, prezzo di trasferimento eventuale

**Rischi:** rischi di costruzione e gestione tecnica dell'opera (anche mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta, ecc.)

# GLI STRUMENTI DI PPP: CONTENUTI E POTENZIALITA' IN BREVE



## Strumenti parzialmente riconducibili a PPP

### Strumenti per il finanziamento e la costruzione: strumenti per le trasformazioni urbane

#### **FONDI IMMOBILIARI CON FINALITA' PUBBLICHE (varie disp. normative)**

Obiettivi: **Reperimento risorse finanziarie**

Iniziativa: **Fondi pubblici e privati**

Tipo di partenariato: **Contrattuale (finanziario)** - Il Fondo acquisisce (cartolarizzazione) e/o realizza beni funzionali all'amministrazione e(o con finalità sociali (es. Social Housing) reperendo le risorse mediante la collocazione sul mercato delle quote del Fondo, ne cura la gestione edilizia, l'Amministrazione si obbliga al pagamento dei canoni. Il Fondo cessa la sua attività in 30 anni.

### Strumenti di gestione

#### **SOCIETA' A ECONOMIA MISTA (SEM) – art. 22 L.142/90 e s.m.i.**

Obiettivi: **gestione di servizi pubblici e opere connesse**

Iniziativa: **Pubblica**

Tipo di partenariato: **gestionale** – I privati partecipano, in qualità di soci (reperiti con procedure ad evidenza pubblica), dei rischi e dei proventi della società che opera, sulla base di un Contratto di Servizi, per gestire uno o più servizi pubblici e, ove necessario realizzare le opere connesse.

**Il percorso attuativo richiede, quindi, diversi momenti di valutazione dei piani e dei progetti:**

**Processi di iniziativa pubblica:**

- Studio di Fattibilità**
- Valutazione delle “offerte” in fase competitiva**

**Processi di iniziativa privata:**

- Valutazione delle offerte**
- Valutazione dei progetti**

**Le componenti valutative possono essere riassunte secondo quattro tematisimi:**  
**Tecnico-Ambientale / Socio-Economico**  
**Economico-Finanziario / Giuridico-Amministrativo**