

Il Sole

24 ORE | Radiocor:

Territorio, urbanistica, edilizia

ANNO 1 - NUMERO 1 - MARZO 2019

Un hub di competenze a sostegno dei Comuni

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

VIRGINIO BRIVIO - PRESIDENTE ANCI LOMBARDIA

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



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

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

ALL'INTERNO

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

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

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

Regioni e Comuni alla prova del RET
 >>> a pagina 4

Politiche regionali per la rigenerazione urbana

PIETRO FORONI - ASSESSORE AL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DELLA REGIONE LOMBARDIA

L'iniziativa di Anci Lombardia e Il Sole 24 Ore rappresenta un ulteriore strumento a supporto dei Comuni, nell'ambito dell'offerta che Anci ha sviluppato negli anni e a cui anche Regione Lombardia

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

>>> continua a pagina 3

Rigenerazione urbana: in Italia un mercato che vale il 17% del Pil

Non un semplice rinnovamento, né un banale demolire e ricostruire, ma una riqualificazione del patrimonio immobiliare urbano attraverso una serie di miglioramenti che puntano in primo luogo a rendere l'edificato compatibile dal punto di vista ambientale e il più possibile autonomo dal punto di vista energetico. È la rigenerazione urbana, negli ultimi anni sempre più al centro del dibattito sia su scala nazionale che a livello regionale. Tra i suoi obiettivi cruciali c'è anche quello di minimizzare il consumo di suolo, inteso come prima trasformazione di superfici agricole per attività non connesse a quelle agro-silvo-pastorali. E questo alla luce del traguardo fissato dalla Commissione europea, che punta a raggiungere entro il 2050 un'occupazione netta di ter-

reno pari a zero. Per coordinare queste trasformazioni, da più parti si è segnalata l'esigenza di una strategia nazionale chiara e volta a mettere a sistema i diversi interventi e le molteplici azioni sul tema, definendo misure apposite per avviare una profonda e radicale opera di rinnovamento delle città, in termini di sicurezza, innovazione e qualità. Un cambio di passo che consentirebbe anche di sfruttare al meglio le notevoli opportunità esistenti sul fronte economico. Gli interventi di rigenerazione sul patrimonio esistente italiano, che contribuiscono ad arrestare il consumo di suolo, secondo quanto stimato dal Centro Studi Sogeea valgono infatti circa 328 miliardi in termini di indotto, vale a dire quasi il 17% del Pil. Cifra determinata sommando il valore

delle opere da realizzare, pari a circa 310,5 miliardi, e gli oneri concessori da corrispondere alla pubblica amministrazione (17,5 miliardi). E calcolata considerando proprio gli scopi specifici della rigenerazione urbana: contenimento del consumo di suolo, recupero delle aree dismesse ed efficace riutilizzo dei vuoti urbani. Un mercato importante da affrontare anche migliorando il lavoro di squadra tra amministrazioni e aziende, rilanciando gli strumenti e gli istituti di Partenariato pubblico-privato. Un ripensamento delle Società di trasformazione urbana, alla luce dei risultati ottenuti in altri paesi europei, è ad esempio auspicato da più parti, così come una nuova fiscalità che preveda un sistema coordinato di incentivi e disincentivi.

LOMBARDIA AL LAVORO SU UNA LEGGE AD HOC

«Uno degli obiettivi prioritari della legislatura finalizzati a limitare la riduzione del consumo di suolo è quello di facilitare, attraverso una proposta di legge che presenteremo al Consiglio regionale, gli interventi di rigenerazione urbana e di recupero edilizio». Lo ha ribadito il presidente della Regione Lombardia, Attilio Fontana, sottolineando che tra gli obiettivi ci sono «la diminuzione dei costi e dei tempi di realizzazione, il ricorso a incentivi e la semplificazione delle procedure». L'iter della legge sarà monitorato attentamente anche da Anci Lombardia, che potrà presentare eventuali osservazioni o proposte. Sul tema, in ogni caso, la Lombardia è già al lavoro, in particolare per quanto riguarda le aree dismesse. In virtù di una delibera della Giunta data giugno 2018, infatti, la Regione intende censire le aree non più utilizzate del territorio lombardo con l'obiettivo di prevederne il recupero e la bonifica attraverso strumenti

normativi che rendano gli interventi più facili e convenienti. Nel dettaglio, la delibera prevede un sistema di rilevamento e monitoraggio delle "aree della rigenerazione", vale a dire le "aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate", mettendo a disposizione dei Comuni un sistema online per la raccolta delle informazioni e il loro aggiornamento. Dati che serviranno alle Amministrazioni locali per predisporre le Carte del consumo di suolo dei Piani di Governo del Territorio. La minimizzazione del consumo di suolo è anche al centro della legge regionale approvata

inizialmente nel 2014 e modificata negli anni successivi, che tra le altre cose attribuisce ai Comuni che avviano azioni concrete per la rigenerazione urbana priorità nella concessione di finanziamenti regionali. Senza dimenticare gli interventi messi in cantiere nell'ambito del Bando periferie, nonostante le recenti polemiche politiche, nonché da iniziative private che operano in sinergia con l'azione pubblica. È il caso ad esempio, del programma triennale "Lacittàintorno" lanciato a fine 2017 dalla Fondazione Cariplo, che punta 10 milioni sulle zone periferiche delle città.



Strumenti e competenze per la rigenerazione urbana

Il contributo di Anci Lombardia

Per andare incontro alle necessità degli enti locali, Anci Lombardia ha pensato alla creazione sul territorio di un modello di lavoro che coinvolga esperti delle materie al fine di fornire ai Comuni e alle loro forme aggregative le competenze manageriali e tecniche necessarie a una gestione efficiente del ciclo

degli investimenti, in una relazione sinergica con le Province e la Città Metropolitana di Milano. Obiettivo di questo nuovo modello sarà mettere a sistema risorse e competenze di tipo tecnico, economico e giuridico già presenti sul territorio organizzandole in strutture flessibili in grado di articolarsi di volta in volta sulla base delle specifiche esigenze, in modo da facilitare l'aggregazione e l'applicazione degli strumenti contrattuali, finanziari, tecnici e giuridici più adeguati. Una modalità di lavoro che permetterà di mettere in retta il personale tecnico locale o di ricorrere all'outsourcing per quelle professionalità che non sono presenti nei ranghi delle amministrazioni locali coinvolte.

L'opera di riorganizzazione e circolazione delle competenze potrà svilupparsi secondo una direttrice

orizzontale – Comuni e altri enti territoriali - al fine di favorire una nuova programmazione attraverso una equilibrata distribuzione dei servizi e degli investimenti sul territorio, in modo da favorire la costituzione di veicoli di investimento che aiutino l'attrazione di investimenti privati.

In tema di rigenerazione urbana l'obiettivo sarà quello di promuovere un'azione aggregativa, che potrà essere di tipo tematico e/o territoriale, così da favorire la specializzazione sia nella costruzione che nella gestione degli interventi di opere pubbliche o di pubblico interesse come scuole, impianti sportivi, social housing, residenze socio-assistenziali.

COME FUNZIONA IL NUOVO MODELLO

- ▶ Individuazione e sviluppo di progetti pilota
- ▶ Definizione e realizzazione, sulla domanda/potenzialità dei contesti locali, delle nuove funzioni della città pubblica
- ▶ Orientamento della "progettazione / programmazione" della rigenerazione urbana verso la nuova programmazione comunitaria
- ▶ Sviluppo e applicazione degli strumenti finanziari innovativi quali i PPP (Partenariato Pubblico e Privato)



LE FUNZIONI

- ▶ Le funzioni saranno di programmazione, progettazione, procurement e appalti, PPP

CONTINUA DALLA PRIMA PAGINA

Foroni: "Incentivi e semplificazione delle procedure"

Dopo la recente approvazione dell'integrazione al Piano Territoriale Regionale, che richiede una riduzione delle previsioni su suolo libero nei nuovi strumenti urbanistici, il nostro primo impegno sarà una legge regionale che riguarderà sia le aree della rigenerazione, sia il recupero dei singoli edifici, in particolare di quelli dismessi che comportano criticità in termini di sicurezza urbana e sociale: i temi trattati saranno, tra gli altri, gli incentivi volumetrici e la riduzione degli oneri, la semplificazione

delle procedure, l'estensione della applicazione della SCIA alternativa, la promozione degli usi temporanei e della "indifferenza funzionale", le deroghe alle distanze tra edifici e alle dimensioni minime per locali e alloggi, l'estensione ai piani terra delle norme per il recupero dei seminterrati.

Anche il recepimento del Regolamento edilizio tipo statale rappresenta un'occasione per introdurre nei regolamenti comunali norme più flessibili per il riutilizzo del patrimonio esistente. Su questo tema

abbiamo sottoscritto un'intesa con Anci, mettendo a disposizione risorse per organizzare una vera e propria "cabina di regia" che verrà estesa anche ai temi della modulare edilizia: tra gli obiettivi vi è quello di predisporre un testo di riferimento comune per la redazione dei regolamenti edilizi comunali, nonché strumenti informativi che consentano di condividere ciò che ciascun Comune, con il supporto delle professioni, andrà a produrre e che potrà in questo modo essere di utilità anche per gli altri.

Regione e Comuni alla prova del Regolamento edilizio tipo

Uno strumento fondamentale di semplificazione edilizia, pensato per uniformare i regolamenti sull'intero territorio nazionale evitando una babele normativa e lessicale. È il Regolamento edilizio tipo (Ret), approvato da Governo, Regioni e Comuni con l'Intesa del 20 ottobre 2016 e il cui recepimento, oltre due anni dopo, è ancora in corso. A oggi sono 13 su 15 le Regioni a statuto ordinario ad averlo recepito: mancano solo Umbria e Molise. In Lombardia il via libera è arrivato con la delibera della Giunta regionale del 24 ottobre 2018, che ha integrato l'elenco delle definizioni uniformi dei parametri edilizi per adeguarli alla realtà locale, al termine di un percorso condiviso con Anci Lombardia, le associazioni di professionisti del settore e i costruttori edili. La Lombardia è inoltre l'unica Regione in cui non sono ancora trascorsi i termini per il passaggio successivo: il recepimento da parte dei Comuni, che dovrà avvenire entro il 29 aprile.

Ripercorriamo le ultime tappe del percorso di avvicinamento del RET al territorio e i prossimi appuntamenti in calendario, ricordando fin da subito che l'Intesa del 2016 non prevede poteri sostitutivi né sanzioni se una Regione o un Comune non si adeguano al regolamento, stabilendo unicamente l'impegno a realizzare attività di monitoraggio con cadenza almeno annuale.

Monitoraggio e verifica insieme ad Anci

Scaduto il termine dei sei mesi per il recepimento da parte dei Comuni, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia previste dal RET trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali incompatibili. Le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (Allegato B) avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo del PGT. La Regione ha anche stabilito di istituire, con decreto dirigenziale, un'attività di monitoraggio e di verifica dell'implementazione del regolamento edilizio, oltre a prevedere, anche con la collaborazione di Anci, l'elaborazione di linee guida e indicazioni operative per l'attuazione del regolamento.

1

Il RET arriva in Lombardia

La delibera della Giunta regionale che ha recepito il RET include quattro documenti come parti integranti.

- ▶ Lo schema di regolamento edilizio tipo (Allegato A)
- ▶ Le definizioni tecniche uniformi (Allegato B)
- ▶ La ricognizione delle disposizioni sull'attività edilizia applicate sul territorio regionale (Allegato C)
- ▶ Le indicazioni ai Comuni per l'adozione del RET regionale (Allegato D)

2

Verso un regolamento comunale

La delibera fornisce le indicazioni utili per il necessario adeguamento dei Regolamenti edilizi comunali entro 180 giorni. In collaborazione con Anci Lombardia è inoltre in corso la formulazione di una proposta di un Regolamento edilizio comunale di riferimento, nel quale saranno definite tutte le disposizioni che hanno una valenza comune a tutti i contesti urbani e territoriali. Il "passaggio di consegne" ai Comuni ha visto anche un tour informativo promosso da Anci Lombardia che, nell'arco di quattro settimane, ha coinvolto più di 250 Comuni e oltre 500 tecnici.

3

EDILCOMUNE: LE AMMINISTRAZIONI FANNO RETE

Non un luogo per trovare risposte ai problemi, ma un piattaforma per trovare insieme le soluzioni. Con questo obiettivo è nato il portale "EdilComune" nell'ambito di un protocollo siglato tra Regione Lombardia e Anci Lombardia, che si propone come strumento di condivisione delle conoscenze rivolto principalmente alle Pubbliche amministrazioni, ma anche alle associazioni di categoria e agli ordini professionali. Si tratta, in concreto, di una community web in cui gli iscritti possono raccontare le proprie esperienze, evidenziare un problema e proporre soluzioni. In particolare, le discussioni sul RET sono finalizzate a fornire un aggiornamento/monitoraggio sullo stato di attuazione del regolamento tipo nei Comuni lombardi, nonché a elaborare nuovi contributi tecnico-amministrativi per migliorare e rendere più efficace l'azione dei regolamenti edilizi.