

PIANI ATTUATIVI TRADIZIONALI E PROGRAMMI COMPLESSI.

I **"programmi complessi"** sono un insieme di strumenti per la riqualificazione urbana, introdotti dall'inizio degli anni '90. Sono strumenti non più volti a governare la crescita quantitativa ma a promuovere la trasformazione qualitativa.

Non servono a dare una destinazione d'uso e a stabilire la disciplina di tutti i terreni e di tutti gli edifici entro un determinato perimetro, come accadeva per i Piani attuativi tradizionali.

Servono a definire interventi pubblici e privati, tra loro coordinati, che migliorino l'assetto e la qualità di un ambito urbano. A differenza dei Piani attuativi tradizionali non decidono tutto, bensì solo la realizzazione di alcuni determinati interventi, per i quali sono definiti i soggetti attuatori, le risorse economiche, i progetti preliminari e i tempi di attuazione.

Altro elemento di novità è l'integrazione tra risorse e attori pubblici e privati. Le risorse pubbliche sono in genere una parte ridotta degli investimenti complessivi e fungono da "volano" degli interventi. Le risorse private vengono mobilitate sia per la realizzazione di interventi privati, dai quali i soggetti realizzatori traggono redditi di diversa natura (utili di impresa e parte delle rendite immobiliari), sia per la realizzazione di interventi pubblici che vengono finanziati attraverso i **"contributi straordinari"**, aggiuntivi e di maggiore entità rispetto ai tradizionali oneri concessori (i così detti "oneri Bucalossi" dal nome della legge n. 10 del 1977 che li ha istituiti e suddivisi in contributo per le urbanizzazioni e in contributo sul costo di costruzione). In tal modo una quota prevalente della rendita immobiliare generata dalle trasformazioni torna alla città per migliorarne la qualità.

Il PRG di Roma prevede che il 66% del plusvalore generato dalla nuova trasformazione (al netto della disciplina urbanistica preesistente) sia versato dal soggetto attuatore come "contributo straordinario". Grazie alla somma tra oneri concessori ordinari (Bucalossi) e contributi straordinari possono essere realizzate opere pubbliche che migliorino le dotazioni, e quindi le condizioni di vita negli ambiti urbani cui sono destinati i programmi.

In sintesi le **principali differenze tra gli strumenti attuativi tradizionali e i programmi complessi** (oggi PrInt) sono:

- Tradizionali: disciplinano gli usi di tutto il territorio e degli immobili interni all'ambito entro un perimetro fissato e non modificabile (se non con le procedure della variante).

Complessi: disciplinano solo suoli e immobili dove avvengono interventi, il perimetro di riferimento è modificabile.

- Tradizionali: demandano la realizzazione degli interventi pubblici e privati alle decisioni dei titolari degli immobili e alla disponibilità delle risorse pubbliche.

Complessi: definiscono soggetti attuatori, risorse economiche, i progetti preliminari e i tempi di attuazione.

- Tradizionali: il contributo dei privati è costituito dagli oneri Bucalossi.

Complessi: il contributo dei privati è costituito dalla somma degli oneri Bucalossi più il "contributo straordinario": in tal modo si recupera una quota della rendita immobiliare

- Tradizionali: lo strumento urbanistico è di iniziativa pubblica e i privati intervengono in sede di osservazioni/opposizioni.

Complessi: attraverso la pubblicazione del preliminare e la presentazione di proposte da parte dei privati, questi intervengono nel percorso di formazione dello strumento.

Poiché affrontano e intendono risolvere i nuovi problemi della città contemporanea, caratterizzati dalla molteplicità delle funzioni, delle domande e delle esigenze di popolazioni urbane sempre più articolate e con diverse culture, che richiedono strategie per la sostenibilità e per la qualità urbana che non possono essere sostenute dalle risorse pubbliche ormai non più disponibili e che

quindi richiedono una maggiore mobilitazione di risorse private, i nuovi strumenti sono stati definiti "Programmi complessi".

I primi Programmi complessi sono stati introdotti dalla legge n. 179 del 1992: Si tratta dei **Programmi Integrati - PrInt** (ex art 16) e dei **Programmi di Riqualficazione Urbana - PRIU** (ex art 2). Successivi provvedimenti hanno introdotto: i **Programmi di Recupero Urbano - PRU** (ex art. 11 della legge . 493 del 1993); i **Contratti di Quartiere -CdQ** definiti da Bandi Ministeriali nel 1998 e nel 2001; i **Programmi di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio - PRUSST** (ex DM n. 1169 del 1998).

Dopo un lungo periodo di sperimentazioni e numerose realizzazioni in molte città e aree urbane italiane [1]ed anche di conflitti istituzionali sulla legge 179/92, oggi i Programmi **entrati nella prassi urbanistica ordinaria** sono i **Programmi Integrati - PrInt** ex art 16 della legge n. 179 del 1992

Definizione

I **Programmi integrati** sono definiti in modo chiaro dall'art. 16 della legge n. 179 del 1992 che recita:

- " 1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
3. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.
4. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2."

Il Piano Regolatore Generale di Roma introduce una specificazione ulteriore. Nell'art. 14 delle norme Tecniche di Attuazione (NTA) si stabilisce che "Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, e il finanziamento privato di opere pubbliche. Il Programma integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari . . .".

In altri termini il PRG introduce incentivi (in genere premi di edificabilità e/o possibilità di destinazioni d'uso più remunerative) purché il soggetto privato proponente che risponde al bando con proprie proposte di intervento, contribuisca alla realizzazione di opere pubbliche attraverso il "contributo straordinario". Inoltre, pur dichiarando che i Programmi integrati sono di iniziativa pubblica, il PRG stabilisce che se il Comune non assume l'iniziativa questa può essere assunta dai proprietari privati che rappresentino la maggioranza assoluta (invece del 75 % del Comparto urbanistico previsto dai Piani attuativi tradizionali) del valore catastale degli immobili interessati dal programma.

Procedura

Il Piano Regolatore Generale di Roma definisce anche la procedura di formazione dei Programmi integrati che si svolge attraverso i seguenti passaggi:

- 1) **formazione** di un Programma preliminare di assetto che definisce: a) gli obiettivi, gli incentivi, i contributi straordinari e gli indirizzi per la proposta di interventi da parte dei soggetti privati; b) gli interventi pubblici prioritari e i finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- 2) **pubblicazione** del Programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisce i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi urbanistici;
- 3) **valutazione e ridefinizione** , anche mediante procedura negoziale, **delle**

proposte presentate , sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;

4) **formazione del Programma definitivo** , anche in più fasi e stralci, che costituisce un aggiornamento e approfondimento del Programma preliminare e **include** : la localizzazione degli interventi, pubblici e privati, inseriti nel Programma e quindi concretamente realizzabili; il relativo piano finanziario e il Programma temporale; le aree sulle quali individuare eventuali Comparti e procedere alla costituzione dei Consorzi dei proprietari (maggioranza assoluta); la definizione progettuale, in genere al livello "preliminare", degli interventi diretti e indiretti;

5) **approvazione** del Programma definitivo che può avvenire o attraverso Accordo di Programma, ovvero secondo le procedure tipiche dei Piani attuativi

6) **stipula** delle Convenzioni con gli operatori privati che includono gli obblighi di realizzazione di opere pubbliche e versamento dei "contributi straordinari"

7) **progettazioni definitive ed esecutive e realizzazione e gestione** delle attrezzature e dei servizi pubblici. In alcuni casi le Convenzioni possono prevedere anche la gestione delle attrezzature da parte dei soggetti realizzatori.

Documento estratto da: www.cittasostenibili.it/