

Analisi di recenti politiche pubbliche di rigenerazione urbana

Alice Boni, consulente di PoliS-Lombardia

Milano, 20 ottobre 2021

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Premessa

Obiettivo del contributo:

proporre **sfide** e **spunti critici**, a partire da un'analisi dei più recenti programmi di rigenerazione urbana, che possano offrire elementi utili per la programmazione futura in relazione agli obiettivi di sviluppo sostenibile

Punto di attenzione:

Integrazione tra dimensioni materiali e immateriali sollecitate da programmi di rigenerazione, tra settori e ambiti di intervento

Presupposto :

Integrazione dimensione strategica dei programmi di rigenerazione urbana che si propongono di intervenire in contesti multi-problematici NON con politiche settoriali ma con programmi integrati/complessi che considerano la **sostenibilità nelle sue varie accezioni: sociale, economica e ambientale**

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

TemI trattati

1. Programmi di rigenerazione urbana promossi a livello nazionale e loro applicazione a livello regionale: dalla Delibera Cipe 127/2017 al PNRR
2. Programma integrato di Edilizia Residenziale Sociale (Delibera Cipe 127/2017)
3. Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (D.I. 395 del 2020)
4. Criticità e sfide per il futuro

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

1 | Programmi di rigenerazione urbana promossi a livello nazionale e loro applicazione a livello regionale: dalla Delibera Cipe 127/2017 al PNRR

PARTNER

MEDIA PARTNER

COMIN & PARTNERS

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Quadro normativo e attività parlamentare dai recenti interventi legislativi al PNRR in Italia

Livello legislativo:

- Leggi di bilancio 2019 (L. 145/18), **2020 (L. 160/19)** e 2021 (L. 178/20),
- Decreti-legge, **volte al rinnovo e all'introduzione di agevolazioni fiscali a favore del patrimonio immobiliare privato, nonché alla riqualificazione urbana**, nonché con recenti modifiche del Testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001).
- art. 10 del D.L. 76/2020 (c.d. D.L. semplificazioni), recante tra gli altri interventi per la **semplificazione in materia edilizia**
- **Disegni di legge in materia di consumo di suolo**
- **Proposta di legge in materia di principi generali in materia di rigenerazione urbana** nonché di perequazione, compensazione e incentivazioni urbanistiche

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Iniziative e programmi:

- **Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie e delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia** (D.P.C.M. 29 maggio 2017)
- **Programma integrato di edilizia residenziale sociale** (Delibera Cipe 127/2017)
- **Programmi di riqualificazione urbana** (PRU), al fine di favorire il completamento dei programmi di riqualificazione urbana (art. 2, co. 2, della legge n. 179/1992)
- **Piano nazionale per le città** (previsto dall'art. 12 del D.L. 83/2012)
- **Disposizione del D.L. 32/2019** intervenute sul tema della città sono state volte a favorire la **rigenerazione urbana**
- **Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare** (L. 160/19 - D.I. 395 del 2020)
- **Bando borghi**, su cultura, impresa per la rigenerazione dei territori pubblicato dal *Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo* con un avviso pubblico per il finanziamento
- Azioni per la **ripresa post Covid, Piano per la ripresa e la resilienza** (Missione 5)

PARTNER

MEDIA PARTNER

COMIN & PARTNERS

SAATCHI & SAATCHI

PARTNER ISTITUZIONALI

Iniziative che nascono con la finalità di perseguire **obiettivi settoriali** (per esempio di politica abitativa come la produzione di alloggi di edilizia residenziale sociale per rispondere al disagio abitativo)

attraverso **programmi di rigenerazione urbana** che richiamano la necessità di adottare un approccio/sguardo integrato/compleso che considera una pluralità di dimensioni

fondati sul **recupero dell'esistente**, in un'ottica riparativa, piuttosto che su nuovo consumo di suolo

particolare attenzione al tema della **qualità dell'abitare** (con riferimento per esempio sia all'alloggio sia al contesto territoriale nel quale è inserito) e ai **processi di coesione sociale**

PARTNER

MEDIA PARTNER

COMIN & PARTNERS

CON LA COLLABORAZIONE DI

SAATCHI & SAATCHI

PARTNER ISTITUZIONALI

Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)

Missione 5: Inclusione e coesione

Componente 2: Infrastrutture sociali, famiglie,
comunità e terzo settore

Ambito 2: Rigenerazione urbana e housing
sociale

«Un'attenzione particolare è riconosciuta ad **interventi di rigenerazione urbana**, anche **come strumento di supporto all'inclusione soprattutto giovanile, e al recupero del degrado sociale e ambientale**, attraverso, in particolare, la realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e la rifunzionalizzazione di aree e strutture edilizie pubbliche esistenti»

Investimento 2.1: investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale

Investimento 2.3: Programma innovativo per la qualità dell'abitare

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)

Gli ambiti del Piano in cui viene trattato il tema della rigenerazione

«**riqualificazione e valorizzazione di almeno 200 beni confiscati alla criminalità organizzata** per il **potenziamento del social housing**, la rigenerazione urbana e il rafforzamento dei servizi pubblici di prossimità, il potenziamento dei servizi socio-culturali a favore delle giovani e l'aumento delle opportunità di lavoro»

«**La cultura e lo sport** sono validi strumenti per **restituire alle comunità una identità** e, negli interventi di **rigenerazione urbana e sociale previsti, concorrono attivamente alla promozione dell'inclusione e del benessere** oltre che ad uno **sviluppo economico sostenibile.**»

«Programmi per **valorizzare l'identità dei luoghi**: parchi e giardini storici. Questo investimento contribuisce a migliorare la qualità della vita, facendo leva sui beni culturali e promuovendo, in particolare, una vasta **azione di rigenerazione di parchi e giardini storici come hub di "bellezza pubblica" e luoghi identitari per le comunità urbane e come fattori chiave nei processi di rigenerazione urbana**»

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)

Le riforme connesse al piano in materia di rigenerazione

Le riforme abilitanti:

«Semplificazioni in materia di edilizia e urbanistica e di interventi per la rigenerazione urbana Obiettivo – L’attuazione del superbonus ha incontrato molti ostacoli connessi alla necessità di attestare la conformità edilizia particolarmente complessa per gli edifici risalenti, come segnalato dall’ANCI, dalla rete delle professioni tecniche e dalle associazioni imprenditoriali (con attese fino a sei mesi per l’accesso agli archivi edilizi). Obiettivo delle misure è accelerare l’efficientamento energetico e la rigenerazione urbana, rimuovendo gli ostacoli burocratici all’utilizzo del Superbonus. Modalità di attuazione – Le misure necessarie saranno adottate con un provvedimento d’urgenza. Tempi di attuazione – Il decreto-legge che conterrà le misure sarà approvato entro maggio 2021.»

Le riforme di accompagnamento al Piano:

«in conformità agli obiettivi europei, il Governo si impegna ad approvare una **legge sul consumo di suolo**, che affermi i principi fondamentali di riuso, rigenerazione urbana e limitazione del consumo dello stesso, sostenendo con misure positive il futuro dell’edilizia e la tutela e la valorizzazione dell’attività agricola»

PARTNER

MEDIA PARTNER

COMIN & PARTNERS

SAATCHI & SAATCHI

PARTNER ISTITUZIONALI

2 | Uno sguardo ravvicinato sull'esperienza dei Programma integrato di Edilizia Residenziale Sociale (Delibera Cipe 127/2017)

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Programma integrato di edilizia residenziale sociale

Delibera Cipe 127/2017

FINALITA'

- Rispondere al **disagio abitativo** riscontrabile a livello nazionale a causa della insufficiente offerta di alloggi da destinare alle persone con limitata disponibilità economica
- **Rispondere alla necessità di adeguamento strutturale del patrimonio edilizio**, come confermato dai tragici esiti dei recenti sismi del 2016 e 2017,
- **Recuperare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica** che presenta carenze manutentive
- Individuare ed avviare un programma, realizzato attraverso una **sperimentazione su base nazionale**, che affronti tematiche in linea con le *policy* prioritarie imposte dall'Europa su ambiente e sicurezza nell'edilizia pubblica, che veda coinvolte tutte le regioni e che abbia inoltre come obiettivo decisivo quello di stimolare le amministrazioni locali ad **introdurre tematiche e procedure innovative nella realizzazione e gestione dell'edilizia residenziale pubblica**;

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

I programmi ammessi al finanziamento

Importo finanziamento totale:
47.744.728,75€



Varese (Comune)

Quartiere Biumo inferiore

Social Housing Integrato con recupero del patrimonio residenziale pubblico, implementazione di servizi abitativi sociali (studentati) e realizzazione di nuovi servizi
Importo finanziamento: 5.916.012,00€

Brescia (Comune)

Ex Arici Sega Loc. Casa San Polo

Riquilificazione funzionale dell'edificio storico per la realizzazione di un ampio progetto di edilizia pubblica ed integrazione sociale, di coordinamento tra funzioni e partner diversi
Importo finanziamento: 5.916.012,00€

Milano (Comune)

Corvetto Universal City

Interventi di trasformazione, adeguamento e riqualificazione degli edifici esistenti destinati sia alla residenza che ai servizi urbani (biblioteca e centro civico, mercato comunale)
Importo finanziamento: 13.865.652,75€

Milano (Comune)

Sant'Erlembaldo – Villa Finzi Remix

Interventi di trasformazione, adeguamento e riqualificazione degli edifici esistenti destinati sia alla residenza che ai servizi urbani (parco di Villa Finzi, mercato comunale di Gorla, connessioni lente per la mobilità sostenibile)
Importo finanziamento: 13.865.653,00€

Milano (Aler)

Quartiere San Siro Baracca Milite Ignoto

Interventi di trasformazione, adeguamento e riqualificazione degli edifici esistenti destinati sia alla residenza che ai servizi urbani (parco di Villa Finzi, mercato comunale di Gorla, connessioni lente per la mobilità sostenibile)
Importo finanziamento: 8.029.699,00€

Avvio iter 2017 → Stima conclusione lavori 2027

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Programmi integrati di edilizia residenziale sociale

Delibera Cipe 127/2017

CRITERI DI AMMISSIBILITÀ PRESCRIZIONI

1. Attenzione al **consumo di suolo zero**
2. Prevedere interventi di **recupero e ristrutturazione** degli immobili esistenti, interventi di **demolizione e ricostruzione, acquisto di immobili** e, solo in **misura residuale, nuove costruzioni**
3. Prevedere un **mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e per servizi di prima necessità**, complementari agli alloggi;
4. **Locazione** permanente a canone sociale o locazione permanente/con patto di futura vendita a canone agevolato
5. **Cofinanziamento** pubblico di almeno il 20%
6. Caratteristiche edilizie ad **alta sostenibilità** (efficientamento energetico, edifici energia quasi a zero)
7. Messa in sicurezza delle componenti strutturali mediante interventi di **adeguamento o miglioramento sismico**;
8. Innalzare i livelli di **qualità dell'abitare** per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso, la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza utile a fornire risposte alle mutate esigenze che caratterizzano l'attuale domanda di accesso alla casa, e l'innovazione tecnologica dell'edilizia in un concetto di autosostenibilità
9. Contribuire all'incremento della **qualità urbana** del contesto e della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati, per una quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato, mediante il recupero o la **realizzazione di urbanizzazioni secondarie** (asili nido, scuole materne e primarie, attrezzature sportive, ecc.);

PARTNER

MEDIA PARTNER

PARTNER ISTITUZIONALI

Programmi integrati di edilizia residenziale sociale

Delibera Cipe 127/2017

SPESE e INTERVENTI AMMISSIBILI

Sono ammissibili proposte che, nel rispetto del principio «consumo di suolo zero», includano le seguenti tipologie di intervento:

- recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti;
- demolizione e ricostruzione;
- acquisto di immobili;
- nuove costruzioni, solo in misura residuale.

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

3 | Uno sguardo ravvicinato sul Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) (D.I. 395 del 2020)

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA)

L. 160 del 2019

D.I. 395 del 2020

PNRR 2021

FINALITA'

Concorrere alla **riduzione del disagio abitativo** con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali

Riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, **senza consumo di nuovo suolo** e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)

PARTNER

MEDIA PARTNER

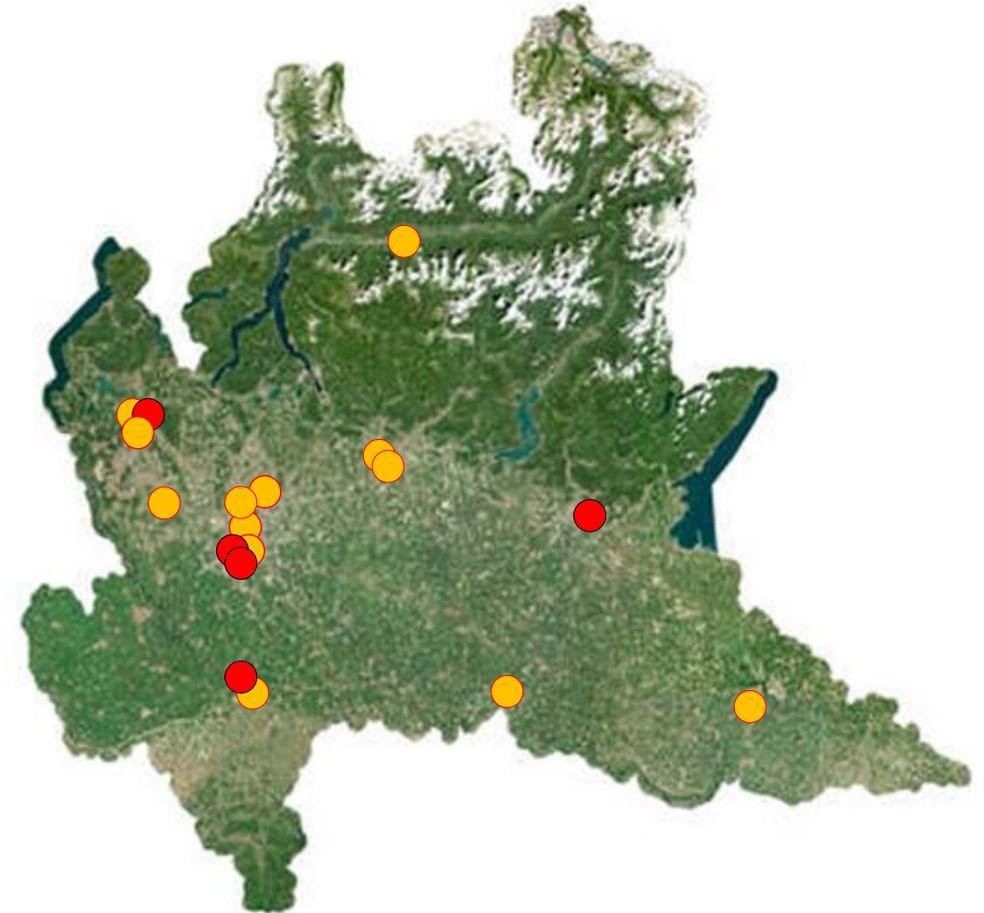
CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)

Investimento 2.3: Programma innovativo per la qualità dell'abitare

POSIZIONE	SOGGETTO PROPONENTE	FINANZIAMENTO ASSENTITO
2	Comune di Brescia	42.400.155,00
3	Comune di Milano	99.998.363,00
8	Regione Lombardia	52.326.675,00
26	Città Metropolitana di Milano	14.999.505,00
27	Comune di Varese	14.996.538,00
42	Comune di Monza	13.161.301,19
45	Comune di Sondrio	15.000.000,00
49	Città Metropolitana di Milano	15.000.000,00
54	Comune di Milano	15.000.000,00
56	Comune di Varese	14.674.132,65
63	Comune di Milano	15.000.000,00
78	Comune di Bergamo	12.929.612,52
82	Comune di Busto Arsizio	15.000.000,00
96	Regione Lombardia	14.505.000,80
105	Comune di Cremona	15.000.000,00
118	Comune di Mantova	15.000.000,00
143	Comune di Bergamo	7.728.036,80
185	Regione Lombardia	15.000.000,00
192	Comune di Brescia	14.997.826,59
196	Comune di Sesto San Giovanni	15.000.000,00
215	Comune di Pavia	13.756.000,00
255	Città Metropolitana di Milano	3.291.282,55
		454.764.429,10



● Progetti pilota ad alto rendimento (n.3) } 22 progetti
● Progetti «ordinari» (19)

Avvio iter 2020 → Stima conclusione lavori 2026

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA)

L. 160 del 2019

D.I. 395 del 2020

CRITERI DI AMMISSIBILITÀ – PRINCIPALI LINEE DI AZIONE

1. **riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio** destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
2. **rifunzionalizzazione** di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
3. **miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani** e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
4. **rigenerazione di aree e spazi già costruiti**, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
5. **individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.**

Tutti gli interventi e le misure devono mirare a **soluzioni durevoli** per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, **senza consumo di nuovo suolo**, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione (...).

Gli interventi devono assicurare prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che **incrementare legami di vicinato e inclusione sociale.**

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) D.I. 395 del 2020)

SPESE E INTERVENTI AMMISSIBILI

- a) interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c), d) e f) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; gli interventi di cui alla lettera e) possono essere ammessi a finanziamento solo in maniera residuale e per specifiche operazioni di densificazione;
- b) interventi di auto-recupero;
- c) interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127;
- d) interventi di rifunionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei;
- e) interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriale e i servizi di prossimità;
- f) interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee.
- g) interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata.

Sono ammesse a finanziamento **le spese tecniche di progettazione**, di verifica, validazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo, relative alla **realizzazione dell'intervento** oggetto della proposta e previste nel quadro economico

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

4 | Riflessioni conclusive e sfide per il futuro

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Riflessioni conclusive

Oggetto di analisi:

Rigenerazione urbana → **tema non nuovo** per le politiche (ai programmi integrati e complessi avviati negli anni Novanta e primi anni Duemila, ai programmi di rigenerazione urbana come Urban, Contratti di quartiere....)

Problemi vecchi e nuovi:

degrado urbano e concentrazione di problemi di disagio economico e sociale che rappresentano criticità per le politiche in termini di:

- **diritti di cittadinanza e giustizia sociale** (sostenibilità sociale)
- **limiti che ne possono derivare per le prospettive di sviluppo** (meccanismi di competizione tra città e di attrattività a livello nazionale e internazionale) (sostenibilità economica)
- **aspetti ambientali, consumo di suolo, inquinamento, efficientamento energetico** (Sostenibilità ambientale)

Continuità e discontinuità nelle modalità di attuazione:

- Strumento del bando – attivazione dei contesti locali
- Modello di intervento per area – azioni locali **integrate** e possibilmente **partecipate**
- Promozione di forme di partenariato: pubblico/privato/**terzo settore (co-progettazione e co-programmazione)**

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

Sfide per il futuro

INTEGRAZIONE TRA DIMENSIONI IMMATERIALI E MATERIALI:

Riposizionare l'attenzione sulle dimensioni della **complessità** (dai temi ambientali, tecnici strutturali a quelli più sociali) e della **integrazione** (tra settori, attori, ambiti di intervento) richiamate dai programmi di rigenerazione.

Implicazioni:

- Attenzione a finanziamenti che sostengano l'integrazione tra aspetti materiali e immateriali della rigenerazione
- Porsi **obiettivi qualitativi** (innesco di processi di coesione sociale) ma anche **quantitativi** (n. alloggi da riqualificare/ricostruire, n. aree da bonificare)

SUPERARE LA FRAMMENTAZIONE

Creare delle cornici di riferimento alle diverse iniziative - **quadri programmatori strategici:**

- a **diversi livelli di governo** (nazionale, regionale e locale)
- che riguardino **ambiti trasversali** (come la rigenerazione) attraverso il coinvolgimento di vari settori (dall'urbanistica alle politiche sociali, dal ministero delle infrastrutture a quello del lavoro e delle politiche sociali) ma anche **settoriali** (come le politiche abitative, del consumo di suolo) cercando coerenza e dialogo tra i due ambiti

SUPERARE LA «FASE» DELLA SPERIMENTAZIONE, APPRENDERE DALL'ESPERIENZA

Superare l'impianto dato ai programmi basato spesso su una condizione di «sperimentazione» - riconoscendo il carattere strutturale (e non emergenziale) di alcuni problemi - attraverso una **valutazione dei programmi** stessi e la programmazione di **risorse strutturali** che consentano:

- La definizione di obiettivi (quantitativi e qualitativi) di medio-lungo periodo
- La possibilità di gestire e programmare nuovi servizi immateriali connessi/innescati da processi di rigenerazione e il loro mantenimento nel tempo

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

PARTNER

MEDIA PARTNER

CON LA COLLABORAZIONE DI

PARTNER ISTITUZIONALI