

Milan



Comune di Milano
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio

PROGETTO PRIVATO E ONERI PUBBLICI

**L'esperienza del Comune di Milano nella
programmazione negoziata**

EIRE - Conferenze formative
10 giugno 2009 - Fieramilano

I Programmi Integrati di Intervento

- Introdotti dalla Legge n. 179 del 17.2.1992 “Norme per l’edilizia residenziale pubblica” (Botta/Ferrarini) art. 16 “Programmi integrati d’intervento”
- Normati a livello regionale dalla L.R. n. 9 del 12.4.1999 “Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento”
- Confermati dalla L.R. n. 12 dell’11.3.2005 “Legge per il governo del territorio”
- Definiti a livello comunale dal “Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali - Ricostruire la Grande Milano” (C.C. n. 48 del 5.6.2000, aggiornato con deliberazione C.C. n. 53 del 10 dicembre 2008)

Il bilancio di sintesi

Aggiornamento maggio 2009

Numero di proposte e iter procedurale

Proposte PII iniziali	n.	12	mq.	306.361
Proposte PII definitive				
con convenzione stipulata		61	mq.	3.266.844
approvate		3	mq.	234.355
adottate		1	mq.	2.916
in corso di istruttoria		27	mq.	399.859
Totale	n.	92	mq.	3.903.974
Totale ammissibili	n.	104	mq.	4.210.335
Proposte non ammissibili		23	mq.	770.419
Proposte ritirate, non coltivate o con altra procedura		29	mq.	2.520.593
		52	mq.	3.291.011
Totale complessivo	n.	156	mq.	7.501.346

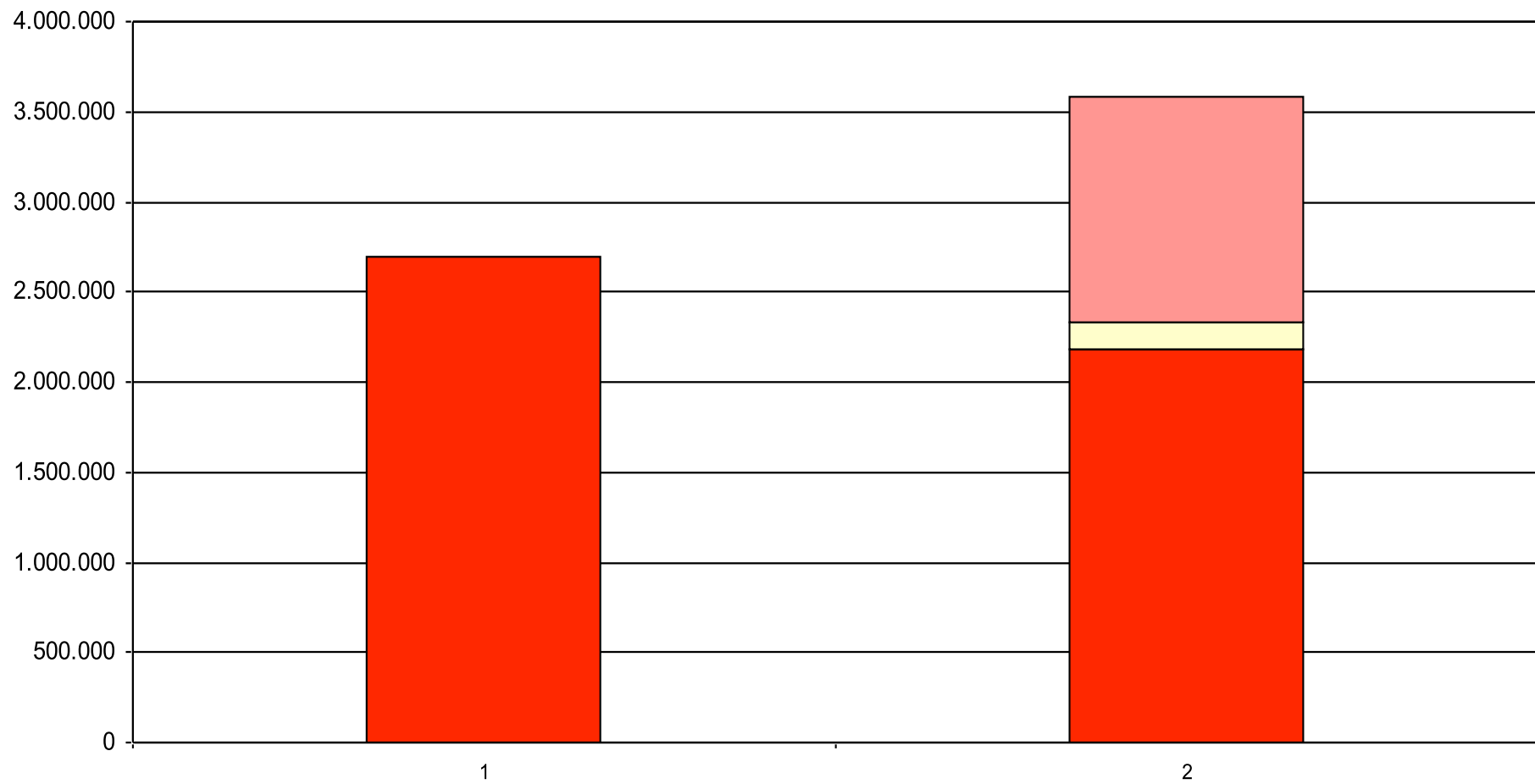
Il bilancio di sintesi

Aggiornamento maggio 2009

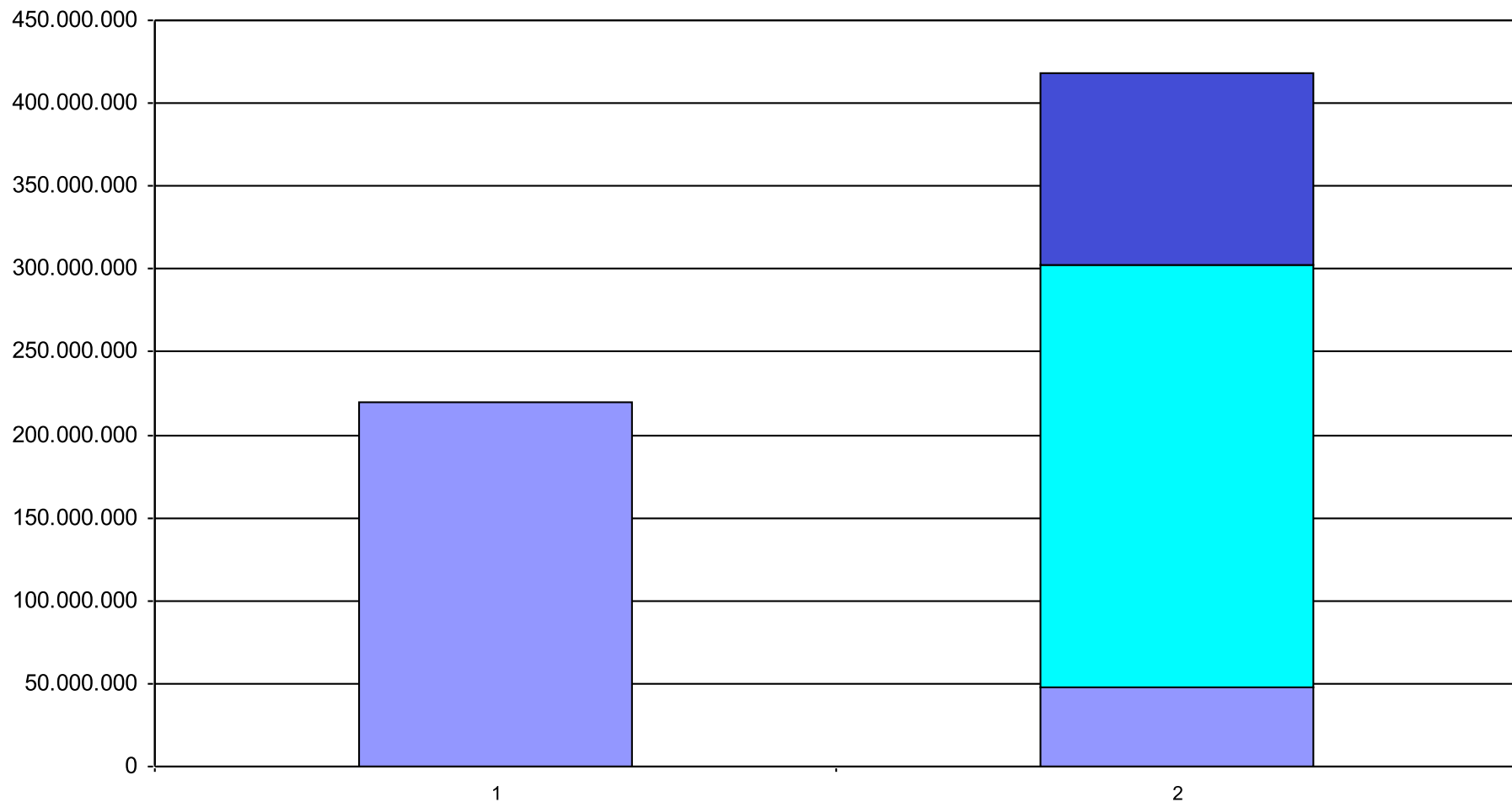
Dati urbanistici P.I.I.

		Proposte iniziali	Proposte definitive	Totale
Superficie complessiva	mq	306.361	3.903.974	4.210.335
Superficie territoriale	mq	277.662	3.172.093	3.449.755
Superficie lorda di pavimento	mq	171.583	1.896.400	2.067.983
Standard - cessione/ asservimento	mq	175.871	2.001.001	2.176.872
Standard - monetizzazione	€	5.204.197	14.843.340	20.047.537
Standard qualitativo	€	9.040.000	151.026.530	160.066.530
Oneri di urbanizzazione	€	25.440.980	194.115.541	219.556.522
Impegni aggiuntivi	€	200.000	114.933.023	115.133.023
Abitanti teorici		4.744	38.905	43.648

Confronto tra standard dovuto e proposto



Confronto tra oneri di urbanizzazione tabellari e utilità totali proposte



Nome	S.L.P. totale	Standard dovuto	Standard di progetto				Opere/ impegni aggiuntivi	Impegni aggiuntivi	Utilità econ. Comune
			St tot. mq. (anche eq.)	St. qualit. tipol.	St qualit. Euro	St qual. mq. equiv.			
PII APPROVATI									
AFFORI FNM	35.207	52.801	52.801				recupero Parco	964.674	10.078.637
							autorimessa	5.248.230	
GRECO - CONTI	9.843	50.319	54.920	Resid. Univ.	2.903.661	22.653	0	0	4.045.580
PII CONVENZIONATI									
ZANELLA CORSICA CAMPANIA	21.244	17.130	19.050				palazz. ATM	3.040.537	5.168.064
ROGOREDO-MONTECITY	614.900	590.723	1.269.193	R.S.D.	8.200.000	71.735	centro congr.	62.000.000	197.813.800
				nido-materna	2.018.000	17.654	altre urbanizz.	21.312.940	
				resid.temp.univ.	63.603.250	556.410			
PAREA-MENOTTI	8.082	6.382	8.361	poliamb.	728.916	6.377			667.835
GULLI 39	16.346	8.648	10.988	asilo nido	1.031.056	7.588			863.286
ADRIANO-MARELLI	222.505	195.537	226.836	centro polif.	9.553.236	74.576	Interr. elettr.	7.142.284	35.812.584
				asilo-sc.m.	1.849.344	14.437	Sistem. piazze	3.180.450	
C.N.A.S.GIUSEPPE	32.940	177.287	248.794	R.S.A Serv. in casc. resid.temp.univ.	11.362.484 826.512 6.825.000	88.700 6.452 53.279	Elettrodotti	2.665.491	9.128.558
CARTIERA BINDA	60.600	44.544	48.910				asilo nido	1.279.079	6.321.896
PAMPURI	7.830	6.326	8.845	C.A.M.	1.040.704	7.486			653.909
MONTI SABINI - RIPAMONTI 280	38.160	32.244	47.621	materna	1.751.396	12.863			6.174.653
				asilo nido	1.263.085	9.276			
RUCELLAI 36/ 37	12.072	9.348	24.289	Centro autismo	2.860.605	20.580	Piazza	764.593	1.733.921
POMPEO MARCHESI 55-58 VIATAGGIA 13	37.383	30.280	32.025	Asilo nido	1.461.573	13.527			3.156.831
CONCANAV. - M. CAMPIONESI	5.600	11.282	12.659	Asilo nido	1.176.365	4.519			483.321
PARRI-FONTANILI	54.132	345.719	347.209	Centro polif. centro polisp.	8.185.339 5.315.746	61.208 39.750			21.518.387
CALCHI TAEGLI-C.NA LINTERNO	123.585	298.067	300.338	RSD	3.208.771	23.994			29.150.027
				C.A.M.-C.R.A.	2.358.000	17.633			
INGANNI 12	13.078	3.618	7.253				da def.	144.357	535.607
FORZE ARMATE 316	2.249	1.844	1.844	C.A.M.	162.000	1.525			200.242

Nuovo D.D.I. - Criteri ispiratori della revisione

- Conferma dei criteri di selezione, degli indirizzi urbanistici e dei principi regolativi di riferimento
- Maggiore attenzione all'interesse collettivo, da perseguire con l'innalzamento degli indici edificatori finalizzato a:
 - implementazione dei programmi di opere pubbliche programmate dall'Amministrazione
 - realizzazione di un sistema di servizi più rispondente alle esigenze degli ambiti oggetto di trasformazione
 - concreta sperimentazione di forme di convenzionamento dell'edilizia residenziale finalizzate ad un ulteriore calmieramento dei prezzi di assegnazione
 - creazione di condizioni per l'attuazione delle previsioni di standard del Piano Regolatore vigente, senza il ricorso a procedure di carattere espropriativo

Nuovo D.D.I. - Valutazione e coordinamento

- Estratto § 19-1 nuovo DDI – “Standard qualitativo e monetizzazione”

“La realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale” deve essere valutata “in modo coerente e coordinato con i contenuti delle analisi e degli studi già predisposti dall’Amministrazione Comunale in sede di impostazione del Piano dei Servizi e con il Programma Triennale delle opere pubbliche”

Valutazione e coordinamento

- Estratto §§ 17-2-d (aree non a standard) e 17-3-b (aree a standard) del nuovo DDI – “Indirizzi urbanistici per i Programmi Integrati di Intervento”

“Possono essere proposte alternative alle ipotesi precedenti [...] tali da garantire, proporzionalmente all’indice proposto, il medesimo equilibrio economico-finanziario dell’ipotesi di riferimento. In questo caso l’interesse pubblico sarà assicurato da ipotesi diverse di mix abitativo e/o dall’attuazione di una o più opere pubbliche, ritenute strategiche nell’ambito delle scelte progettuali in corso di elaborazione nella fase di predisposizione del PGT”

Alternative all'edilizia convenzionata agevolata

Principio dell'equilibrio economico-finanziario

Calcolo del contributo compensativo risultante dal maggior utile ricavato dalla realizzazione di quote di edilizia libera in luogo di edilizia convenzionata "agevolata"

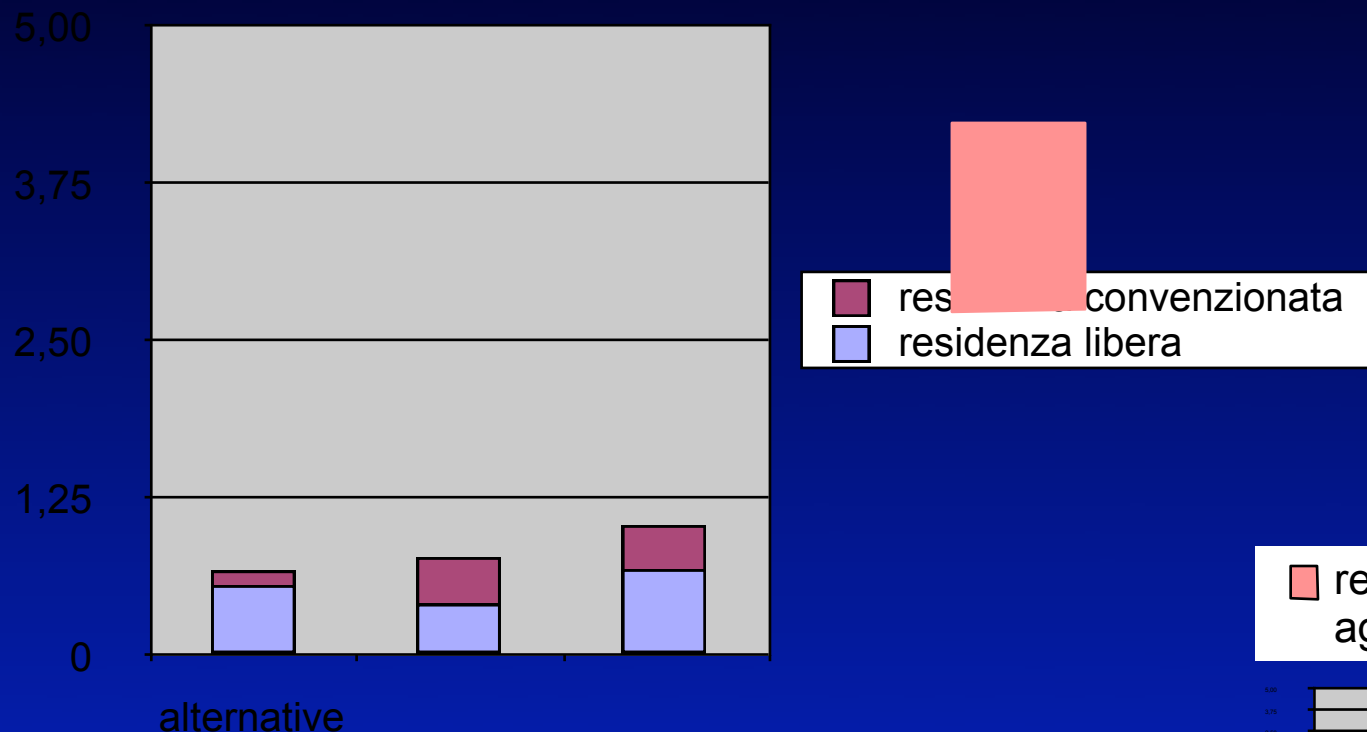
$$V - C \text{ [per ogni mq commerciale]}$$

in cui:

V = Valore medio del Borsino Immobiliare – CAAM - per residenze nuove nella specifica zona

C = prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata "agevolata" [incrementato dei maggiori costi indotti dalla realizzazione dell'edilizia libera, ovvero: maggiori oneri di urbanizzazione + maggior contributo sul costo di costruzione + maggiori oneri di costruzione + maggiori oneri finanziari sull'anticipazione economica del contributo]

Nuovo D.D.I. - Confronto fra opzioni



- 1 – opzione prec. DDI, confermata: 0,65 mq/mq (80% libera, 20% conv. ord.)
- 2 – opzione prec. DDI, confermata: 0,75 mq/mq (50% libera e 50% conv. ord.)
- 3 – nuova opzione: 1,00 (65% libera, 35 % conv. agevolata)

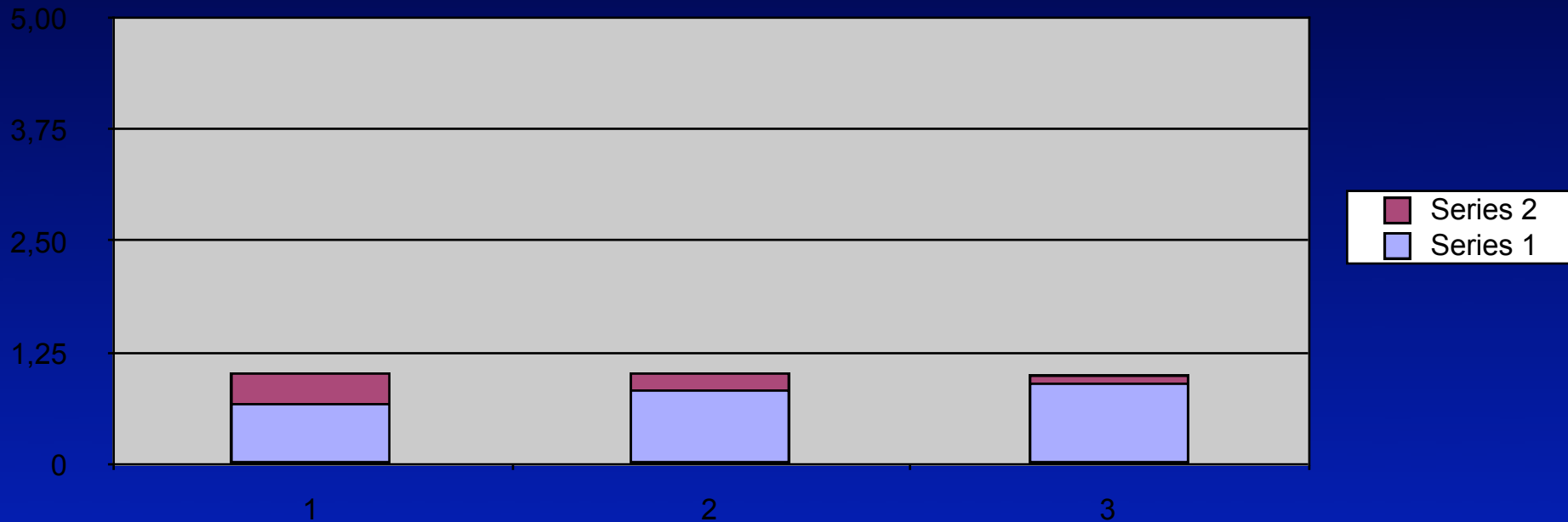
Nuovo D.D.I. - Ipotesi alternative

Ipotesi: area mq. 10.000

Prezzo residenza libera: 3.200 €/mq. sc

Costo edilizia convenzionata "agevolata" (+ magg.): 2.300 €/mq. sc

Contributo per opere pubbliche: $(3.200 - 2.300) \times \text{s.c. libera in più}$



1 – caso di riferimento: 0,65 libera, 0,35 convenzionata agevolata

2 – 0,80 libera, 0,20 agevolata + contributo di € 1.620.000

3 – 0,90 libera, 0,10 agevolata + contributo di € 2.700.000

Area industriale - ipotesi base (§ 17-2-c)

Area: 20.000 mq. in zona Vigentino

Indice: 1,00 mq/mq

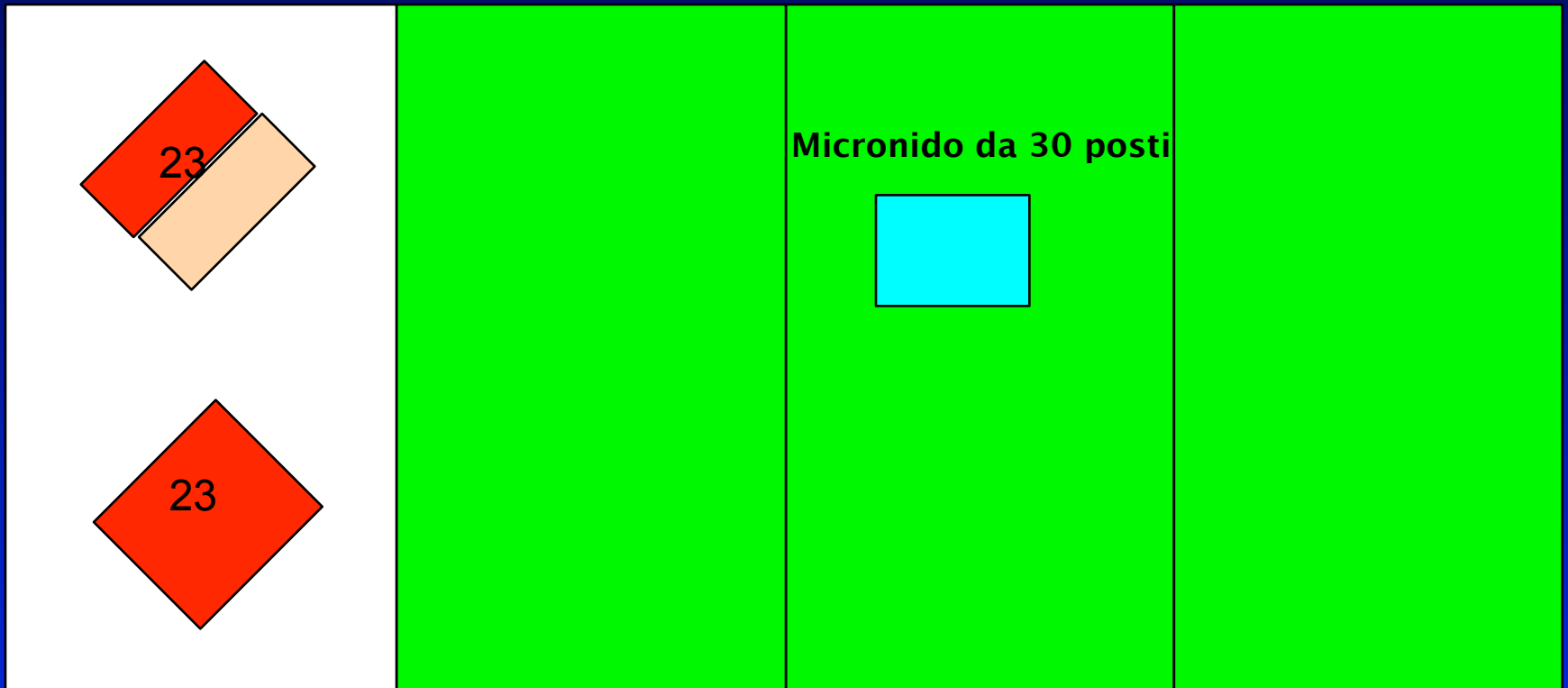
S.I.p. libera: mq. 13.000 pari a 65% (ipotesi base)

S.I.p. convenzionata agevolata: mq. 7.000 pari a 35% (ipotesi base)

Contributo: non dovuto

Standard dovuto: 20.000 mq.

Modalità di reperimento: 15.000 mq. in aree e € 1.093.700 (5.000 x 218,74) in servizi



Area industriale – con contributo (§ 17-2-d)

Area: 20.000 mq. in zona Vigentino

Indice: 1,00 mq/mq

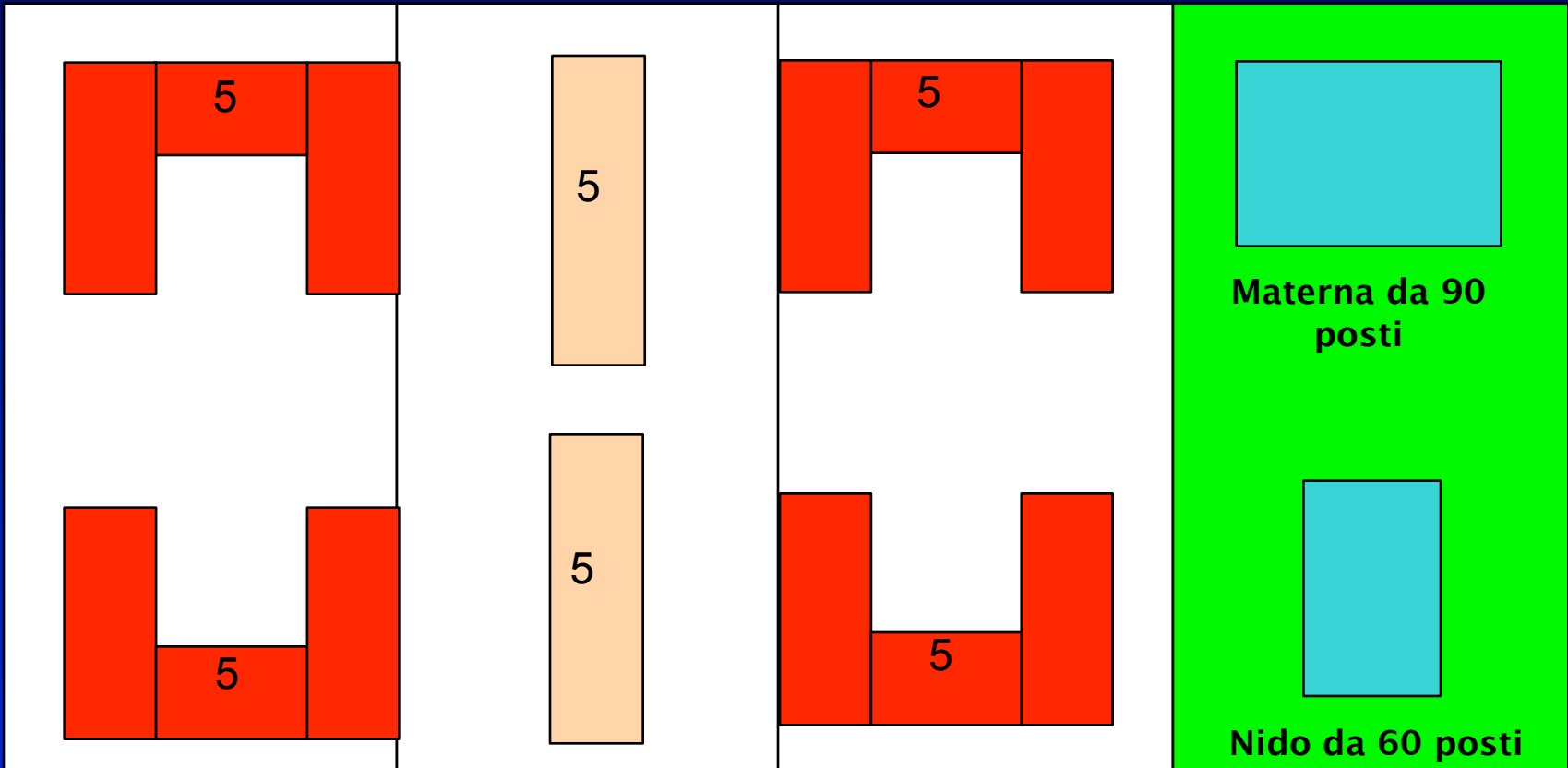
S.l.p. libera: mq. 16.000 pari a 80% (3.000, pari a 15%, in più di ipotesi base)

S.l.p. convenzionata agevolata: mq. 4.000 pari a 20% (3.000 in meno di ipotesi base)

Contributo: 1.000 mq/s.l.p. x 3.000 = 3.000.000

Standard dovuto: 20.000 mq.

Modalità di reperimento: 5.000 mq. in aree e € 3.281.000 (15.000 x 218,74) in servizi



Punti di riflessione

- Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione (gennaio 2008) con incentivi al risparmio energetico e per l'edilizia convenzionata con requisiti
- Aggiornamento dei valori di monetizzazione (novembre 2008) a seguito della modifica della normativa sugli espropri
- Permessi di costruire convenzionati
- Congiuntura negativa del mercato immobiliare
- Difficoltà di bilancio degli enti locali
- Normativa in materia di opere pubbliche

Milan



Comune di Milano

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio

PROGETTO PRIVATO E ONERI PUBBLICI

L'esperienza del Comune di Milano nella programmazione negoziata

Paolo Simonetti

D.C. Sviluppo del Territorio

paolo.simonetti@comune.milano.it