

POLITECNICO DI MILANO

Scuola di Ingegneria Edile - Architettura

Corso di laurea in Gestione del Costruito



Tesi di Laurea Magistrale

VALUTAZIONE ECONOMICA E QUALITATIVA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO DI INTERESSE REGIONALE TRAMITE MULTI-CRITERIA DECISION MAKING E ANALISI FINANZIARIA

Relatore: Prof. Gianandrea Ciaramella

Correlatore: Prof. Andrea Antonio Caragliu

Correlatore: Arch. Maurizio Federici

A cura di :
Angelica Romeri
matr.798518

Anno Accademico 2014/2015

Alla mia splendida famiglia.

INDICE

INDICE.....	5
INDICE DELLE FIGURE	7
INDICE DELLE TABELLE.....	12
INDICE DEI GRAFICI.....	13
ABSTRACT.....	14
OBBIETTIVO DELLA TESI	15
1 LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA A LIVELLO NAZIONALE.....	17
1.1 Definizione di programmazione negoziata	17
1.2 Evoluzione storica della programmazione negoziata a livello nazionale.....	19
2 PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA A LIVELLO REGIONALE....	23
3 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (IN RIFERIMENTO ALLA REGIONE LOMBARDIA)	30
3.1 Evoluzione normativa dei programmi integrati di intervento, con particolare attenzione alla regione lombardia.	30
3.2 Definizione dei programmi integrati di intervento in riferimento alla legge regionale n°12 del 2005	33
4 ANALISI DEI PROGRAMMI INTERGRATI DI INTERVENTO AD INTERESSE REGIONALE (REGIONE LOMBARDIA)	49
4.1 Tipologia di programmi integrati di intervento.....	49
4.2 Andamento temporale delle richieste di partecipazione della regione dei programmi integrati di intervento.....	55
4.3 Aspetti positivi e negativi dei programmi integrati di intervento.....	56
5 ANALISI DEI POGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO AD INTERESSE REGIONALE CONCLUSI	61
5.1 Programma Integrato di Intervento Comune di Abbiategrasso (mi) PII area dismessa ex Nestle', approvato con decreto n°18819 del 28/07/2000.....	64
5.2 Programma Integrato di Intervento Comune di Rozzano (Mi) PII Rozzano vecchia, approvato con decreto n°5799 del 19/04/2005.....	76
5.3 Programma Integrato di Intervento Comune di Brivio (Lc) PII recupero area dismessa, approvato con decreto n°24894 del 24/10/2002.....	87

5.4	Programma Integrato di Intervento Comune di Legnano (Mi) PII ex opificio cantoni, approvato con decreto n°548 del 17/01/2009.....	95
5.5	Programma Integrato di Intervento Comune di Rozzano (Mi) PII Valleambrosia, approvato con decreto n°18456 del 04/11/2003.....	108
5.6	Programma Integrato di Intervento Comune di Nave (Bs) PII Nave, approvato con decreto n°16.039 del 30/09/2003.....	116
5.7	Programma Integrato di Intervento Comune di Cernusco sul Naviglio (Mi) PII ex area arcofalc, approvato con decreto n°15076 del 18/09/2003.....	126
5.8	Programma Integrato di Intervento Rozzano (Mi) PII Quinto de Stampi , approvato con decreto n°31130 del 11/12/2001.....	137
5.9	Programma Integrato di Intervento Vimodrone (Mi) PII comparto nord-ovest, approvato con decreto n°18819 del 28/07/2000.....	144
5.10	Programma Integrato di Intervento Vimercate (Mb) PII via Mazzini , approvato con decreto n°18455 del 04/11/2003.....	154
5.11	Programma Integrato di Intervento Segrate (Mi) PII Segrate centro, causa pia , approvato con decreto n°21196 del 29/11/2004.....	160
5.12	Programma Integrato di Intervento Segrate (Mi) PII cascina ovi, approvato con decreto n°12761 del 30/07/2003.....	166
5.13	Programma Integrato di Intervento Leggiuno (Va) PII caschine del Quiquo , approvato con decreto n°2465 del 01/12/2000.....	171
6	ANALISI MULTICRITERI.....	175
6.1	Introduzione al metodo MCDM.....	175
6.2	Reperimento dati.....	180
6.3	Identificazione delle opzioni alternative.....	181
6.4	Identificazione dei criteri.....	182
6.5	Normalizzazione della matrice a.....	192
6.6	Elaborazione pesi e analisi di sensitività.....	196
6.7	Esame risultati e conclusioni	201
	ALLEGATO A, QUESTIONARIO	203
7	ANALISI FINANZIARIA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO OGGETTO DI STUDIO.....	207
7.1	Introduzione e considerazioni sul metodo.....	207
7.1	Analisi finanziaria dei Programmi Integrati di Intervento oggetto di analisi.....	209
8	CONCLUSIONI.....	219

9	BIBLIOGRAFIA.....	222
9.1	Libri.....	222
9.2	Delibere, leggi e sentenze.....	224
9.3	Sitografia.....	225
10	RINGRAZIAMENTI	226

INDICE DELLE FIGURE

Fig. 1.1.1	Circolo virtuoso partecipazione da parte degli Enti e dei singoli cittadini nella programmazione negoziata.	17
Fig. 1.2.1	Tappe cronologiche della programmazione negoziata a livello nazionale.	19
Fig. 2.1	Tappe cronologiche della programmazione negoziata in Lombardia.	23
Fig. 3.1.1	Tappe cronologiche relative ai Programmi Integrati di Intervento.	30
Fig. 3.2.1	Programmi Integrati di Intervento.	33
Fig. 3.2.2	Documentazione necessaria da presentare al Comune al momento della proposta, individuata dalla Giunta Comunale o in assenza di quest'ultima, in riferimento alla Delibera Regionale del 9 luglio 1999, N°VI/44161.	41
Fig. 5.1.1	Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da	64
	archivio Regione Lombardia).....	64
Fig. 5.1.2	Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	65
Fig. 5.1.3	Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	65
Fig. 5.1.4	Area ex Nestlè prima dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).	67
Fig. 5.1.5	Stato di fatto area ex nestlè (immagine da archivio regione Lombardia).....	68
Fig. 5.1.6	Stato di fatto area ex nestlè (immagine da archivio Regione Lombardia).....	69
Fig. 5.1.7	Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, Via Caprera (immagine da archivio Regione Lombardia).....	72
Fig. 5.1.8	Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, Via Battisti (immagine da archivio Regione Lombardia).....	72
Fig. 5.1.9	Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, area verde (immagine da archivio Regione Lombardia).....	73
Fig. 5.1.10	Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, Via Manzoni (immagine da archivio Regione Lombardia).....	73

Fig. 5.1.11 Convento dell'Annunciata. Le opere oggetto di PII sono state realizzate in una parte retrostante il Convento. (immagine da Google Maps).....	74
Fig. 5.2.1 Area oggetto dell'intervento. (immagine scannerizzata dalla documentazione in archivio presso la regione Lombardia del PII relativo).....	76
Fig. 5.2.2 Stato di fatto dell'area oggetto dell'intervento. (immagine scannerizzata dalla documentazione in archivio presso la regione Lombardia del PII relativo)	76
Fig. 5.2.3 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	77
Fig. 5.2.4 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	77
Fig. 5.2.5 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).	80
Fig. 5.2.6 Progetto di riqualificazione dell'area (immagine scannerizzata dalla documentazione in archivio presso la regione Lombardia del PII relativo)	81
Fig. 5.2.8 Masterplan dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	84
Fig. 5.2.9 Residenze nell'ambito del PII (immagine da archivio Regione Lombardia).....	85
Fig. 5.2.10 Residenze nell'ambito del PII (immagine da archivio Regione Lombardia).....	85
Fig. 5.3.1 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	87
Fig. 5.3.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	88
Fig. 5.3.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	88
Fig. 5.3.4 Stato di fatto dell'area oggetto dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).	90
Fig. 5.3.5 Planimetria di inquadramento dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).	91
Fig. 5.3.6 Sezioni delle residenze oggetto di PII (immagine da archivio Regione Lombardia).....	91
Fig. 5.3.7 Residenze e antica ciminiera dell'ex stabilimento industriale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	93
Fig. 5.4.1 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	95
Fig. 5.4.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	96
Fig. 5.4.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	96
Fig. 5.4.4 Area oggetto dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	99

Fig. 5.4.5 Ex fabbrica Cantoni, foto d'epoca (immagine da archivio Regione Lombardia).....	99
Fig. 5.4.6 Ex fabbrica Cantoni, stato di fatto (immagine da archivio Regione Lombardia).....	100
Fig. 5.4.7 Ex fabbrica Cantoni, stato di fatto (immagine da archivio Regione Lombardia).....	100
Fig. 5.5.1 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da ... archivio Regione Lombardia).....	108
Fig. 5.5.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	109
Fig. 5.5.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	109
Fig. 5.5.4 Nuovo plesso residenziale frazione di Valleambrosia, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia).....	113
Fig. 5.5.5 Nuovo plesso residenziale frazione di Valleambrosia, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia).....	113
Fig. 5.5.6 Nuovo centro scolastico, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia).....	114
Fig. 5.5.7 Nuovo centro scolastico, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia).....	114
Fig. 5.6.1 Inquadramento area di intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	116
Fig. 5.6.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	117
Fig. 5.6.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	117
Fig. 5.6.4 Masterplan relativo all'intervento. (immagine da archivio Regione Lombardia).....	120
Fig. 5.6.5 Nuovo plesso commerciale residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	122
Fig. 5.6.6 Nuovo plesso commerciale residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	122
Fig. 5.6.7 Nuovo plesso residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	123
Fig. 5.6.8 Nuovo plesso residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	123
Fig. 5.6.9 Nuovo plesso commerciale residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	124
Fig. 5.7.1 Inquadramento area di intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	126
Fig. 5.7.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	127
Fig. 5.7.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	127
Fig. 5.7.4 Stato di fatto area Ex Arcofalc (immagine da archivio Regione Lombardia).....	128

Fig. 5.7.5	Stato di fatto area Ex Arcofalc (immagine da archivio Regione Lombardia).....	128
Fig. 5.7.6	Stato di fatto Filanda prima degli interventi previsti da PII (immagine da archivio Regione Lombardia).....	131
Fig. 5.7.8	Disegni tecnici relativi alla riqualificazione della Filanda (immagine da archivio Regione Lombardia).....	131
Fig. 5.7.9	Rendering comparto residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	132
Fig. 5.7.10	Rendering comparto residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	132
Fig. 5.7.11	Complesso residenziale Via Boccaccio (immagine da archivio Regione Lombardia).....	133
Fig. 5.7.12	Complesso residenziale e commerciale Via Boccaccio (immagine da archivio Regione Lombardia).....	134
Fig. 5.7.13	Complesso residenziale Via Boccaccio (immagine da archivio Regione Lombardia).....	135
Fig. 5.7.14	Edificio Filanda post ristrutturazione (immagine da archivio Regione Lombardia).....	135
Fig. 5.8.1.	Inquadramento area di intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	137
Fig. 5.8.2	Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	138
Fig. 5.8.3	Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	138
Fig. 5.8.4.	Centro anziani (immagine da archivio Regione Lombardia).....	141
Fig. 5.8.5.	Scuola materna (immagine da archivio Regione Lombardia).....	141
Fig. 5.8.6.	Nuovo plesso residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	142
Fig. 5.9.1	Area dell'intervento comune di Vimodrone (immagine da Google maps).....	144
Fig. 5.9.2	Vista zenitale del plastico relativo all'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	144
Fig. 5.9.3	Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	145
Fig. 5.9.4	Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	145
Fig. 5.9.5	Vista edifici residenziali dal Naviglio Martesana (immagine da archivio Regione Lombardia).....	150
Fig. 5.9.6	Vista edifici residenziali dal Naviglio Martesana (immagine da Google Maps).....	150
Fig. 5.9.7	Nuovo centro direzionale Comune di Vimodrone (immagine da archivio Regione Lombardia).....	151
Fig. 5.9.8	Vimodrone Via Martesana, fabbricati residenziali (immagine da archivio Regione Lombardia).....	151

Fig. 5.9.9 Vimodrone Via Martesana, fabbricati residenziali (immagine da archivio Regione Lombardia).....	152
Fig. 5.10.1 Inquadramento area dell'intervento (immagini da Google Maps).....	154
Fig. 5.10.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	155
Fig. 5.10.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	155
Fig. 5.10.4 Residenze (immagine da Archivio Regione Lombardia).	159
Fig. 5.10.5 Rampa di accesso al parcheggio (immagine da Archivio Regione Lombardia).....	159
Fig. 5.11.1 Inquadramento area dell'intervento (immagine da Google Maps).....	160
Fig. 5.11.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	161
Fig. 5.11.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	161
Fig. 5.11.4 Ingresso principale scuola media (immagine da archivio Regione Lombardia).....	164
Fig. 5.11.5 Scuola dell'infanzia, materna e nido (immagine da archivio Regione Lombardia).....	165
Fig. 5.11.6 Nuovo plesso residenziale e commerciale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	165
Fig. 5.12.1 Area dell'intervento comune di Segrate (immagine da archivio Regione Lombardia).....	166
Fig. 5.12.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	167
Fig. 5.12.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	167
Fig. 5.12.4 Cascina Ovi post restauro (immagine da archivio Regione Lombardia).....	170
Fig. 5.12.5 Cascina Ovi post restauro e passerella pedonale (immagine da archivio Regione Lombardia).....	170
Fig. 5.13.1 Area dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	171
Fig. 5.13.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	172
Fig. 5.13.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).....	172
Fig. 5.13.4 Cascine del Quiquio stato di fatto prima dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	173
Fig. 5.13.5 Cascine del Quiquio post intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).....	173
Fig. 5.13.6 Cascine del Quiquio post intervento, interni (immagine da archivio Regione Lombardia).....	174

Fig. 5.13.7 Cascine del Quiquio post intervento, interni (immagine da archivio Regione Lombardia)	174
Fig. 6.1.1. The structure of an evaluation process, Nijkamp P., Rietveld P., Voogd H., 1990, Contribution to economic analysis. Multicriteria Evaluation Physical Planning, North-Holland, p.13.	179

INDICE DELLE TABELLE

Tab.2.2 Informazioni riassuntive a riguardo degli strumenti di programmazione negoziata in Lombardia, Regione Lombardia, giugno 2014,Lombardia dieci anni di programmazione negoziata, p.17-18	29
Tab. 3.2.1. Iter di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento ad interesse regionale (Regione Lombardia, marzo 2005, Governare il territorio attraverso la programmazione negoziata,p.189)	48
Tab. 6.3.1 Elenco dei Programmi Integrati di Intervento presi in considerazione nell'analisi multicriteri.	181
Tab. 6.4.1. Matrice A, elenco delle possibili alternative prese in considerazione (nel nostro caso i Programmi Integrati di Intervento conclusi e dei quali si era in possesso dei dati necessari) e dei criteri con relativi sottocriteri.	189
Tab. 6.5.1 Matrice normalizzata mediante il metodo MCDA.	193
Tab. 6.5.2 Matrice normalizzata mediante il metodo SAW.	194
Tab. 6.5.3 Matrice pesi.	199
Tab. 6.5.4 Riepilogo dei risultati delle matrici normalizzate con il metodo MCDA e successivamente pesate.	200
Tab. 6.5.5 Riepilogo dei risultati delle matrici normalizzate con il metodo SAW e successivamente pesate.	200
Tab. 7.1.1 Riepilogo dati dei Programmi Integrati di Intervento oggetto di studio.....	209
Tab. 7.1.2 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “area dismessa ex Nestlè” ad Abbiategrasso.	210
Tab. 7.1.3 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “area dismessa ex Nestlè” ad Abbiategrasso.....	210
Tab. 7.1.4 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Rozzano vecchia” a Rozzano.	211
Tab. 7.1.5 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Rozzano vecchia” a Rozzano.....	211

Tab. 7.1.6 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “recupero area dismessa centro abitato” a Brivo.	212
Tab. 7.1.7 Valutazione dell’incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “recupero area dismessa centro abitato” a Brivo.....	212
Tab. 7.1.8 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “ex Opificio Cantoni” a Legnano.....	213
Tab. 7.1.9 Valutazione dell’incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “ex Opificio Cantoni” a Legnano.	213
Tab. 7.1.10 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Valleambrosia” a Rozzano.	214
Tab. 7.1.11 Valutazione dell’incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Valleambrosia” a Rozzano.....	214
Tab. 7.1.12 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Nave” a Nave.....	215
Tab. 7.1.13 Valutazione dell’incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Nave” a Nave...	215
Tab. 7.1.14 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “ex area Arcofalc” a Cernusco sul Naviglio.....	216
Tab. 7.1.15 Valutazione dell’incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “ex area Arcofalc” a Cernusco sul Naviglio.	216
Tab. 7.1.16 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Quinto Stampi” a Rozzano.....	217
Tab. 7.1.17 Valutazione dell’incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Quinto Stampi” a Rozzano.....	217
Tab. 7.1.18 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Comparto Nord-Ovest” a Vimodrone.....	218
Tab. 7.1.19 Valutazione dell’incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento “Comparto Nord-Ovest” a Vimodrone.	218

INDICE DEI GRAFICI

Grafico 4.1.1 Stato avanzamento dei PII, dati da archivio Regione Lombardia.	50
Grafico 4.1.2 Numero, percentuale e tipologia dei Programmi Integrati di Intervento della Regione Lombardia, dati da archivio Regione Lombardia.	51
Grafico 4.2.1 Andamento temporale delle richieste di partecipazione della Regione dei Programmi Integrati di Intervento.	55

ABSTRACT

I Programmi Integrati di Intervento hanno dato in Lombardia nuovo impulso all'edilizia. Si tratta di una particolare forma di programmazione negoziata alla quale si è arrivati dopo un lungo iter legislativo che prevede, su proposta di operatori privati, importanti trasformazioni in aree del territorio comunale.

Trattandosi di una forma di programmazione negoziata, con i PII, l'operatore realizza ovviamente beni propri ma in cambio costruisce opere e/o effettua versamenti a favore dell'Ente.

Nelle esperienze osservate emerge come la capacità di contrattazione da parte della pubblica amministrazione risulti determinante per garantire un adeguato livello di opere a beneficio della collettività.

Con questa tesi quindi, a seguito di un'attenta analisi dei Programmi Integrati di Intervento conclusi e di interesse regionale, e di una valutazione quali/quantitativa dei piani tramite analisi multicriteri e finanziaria, si vuole verificare se risultano solamente a vantaggio dell'operatore o a trarne beneficio sono entrambi le parti, privato e pubblico.

OBBIETTIVO DELLA TESI

La tesi verte su una valutazione economica e qualitativa dei Programmi Integrati di Intervento tramite analisi finanziaria e metodo multi-criteria decision making. Si vuole verificare, attraverso le valutazioni effettuate, se la contrattazione tra pubblico e privato ha portato beneficio a entrambi o solamente a una delle parti oggetto del Programma.

Si è partiti quindi da un'approfondita analisi dei Programmi Integrati di Intervento conclusi e di interesse regionale (Regione Lombardia), valutazioni rese possibili dall'analisi della documentazione relativa in archivio presso Regione Lombardia.

A seguito delle analisi del materiale e dopo aver acquisito competenza in materia grazie alla collaborazione con il Dipartimento di Urbanistica della Regione Lombardia che se ne occupa, è stato possibile verificare a quanto ammonta (in termini di oneri primari, secondari e standard qualitativo/aggiuntivo) quello che gli operatori versano o realizzano a favore della collettività, evidenziando altresì quello dovuto per legge e eventuali aggiunte che l'operatore decide di effettuare.

La ricerca inoltre ha portato a conoscere altri aspetti dei Programmi, ovvero le varie opere realizzate dal privato (plessi residenziali, commerciale e terziario).

Si procede quindi con un'analisi multicriteri, la quale considera vari fattori economici ed ambientali, per identificare la tipologia di intervento prediletta.

La multicriteri viene affiancata ad un'analisi finanziaria evidenziando la portata degli investimenti, il profitto dell'investitore, l'incidenza degli oneri tra le voci di costo e il ROI.

L'obiettivo, come precedentemente specificato, è verificare se, tra i Programmi Integrati di Intervento presi in esame, l'ago della bilancia pende a favore dei privati o del pubblico.

1 LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA A LIVELLO NAZIONALE

1.1 DEFINIZIONE DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

La programmazione negoziata è definita dalla Legge n° 662 del 1996 come la “ regolamentazione concordata tra soggetti pubblici o tra il soggetto pubblico competente e la parte o le parti pubbliche o private per l’attuazione di interventi diversi, riferiti ad un'unica finalità di sviluppo, che richiedono una valutazione complessiva delle attività di competenza”¹.



Fig. 1.1.1 Circolo virtuoso partecipazione da parte degli Enti e dei singoli cittadini nella programmazione negoziata.

¹ Legge 23 dicembre 1996, n.662, Misure di razionalizzazione della finanza pubblica, Articolo 2, Comma 203, lettera a.

E' una valida metodologia per regolare i problemi di interesse pubblico convergendo risorse pubbliche e private su obiettivi comuni, superando in questo modo le limitate disponibilità delle P.A.

La programmazione negoziata favorisce quindi non solo la collaborazione tra Enti e operatori privati, ma unisce anche l'insieme di interessi che agiscono a diversa scala territoriale.

“Il percorso verso la realizzazione di questo nuovo modello d'azione coincide con una progressiva combinazione di diversi fattori (responsabilità ed iniziativa di istituzioni, forze sociali ed imprenditori), che convergono verso unici obiettivi di crescita di un determinato contesto territoriale. In particolare, la previsione del legislatore vede le iniziative della programmazione negoziata generate da una sistematica pianificazione e concertazione delle attività di animazione del territorio, ispirate al principio dell'ascolto del fabbisogno locale, dell'autopropulsione, dell'imprenditoria e dell'innovazione amministrativa, in funzione dell'evoluzione di un sistema socio-economico-territoriale.”²

² Castracane Valeria, gennaio-dicembre 1999, *La programmazione negoziata: definizioni e strumenti*, Notiziario XIV. 59_61,p. 65.

1.2 EVOLUZIONE STORICA DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA A LIVELLO NAZIONALE

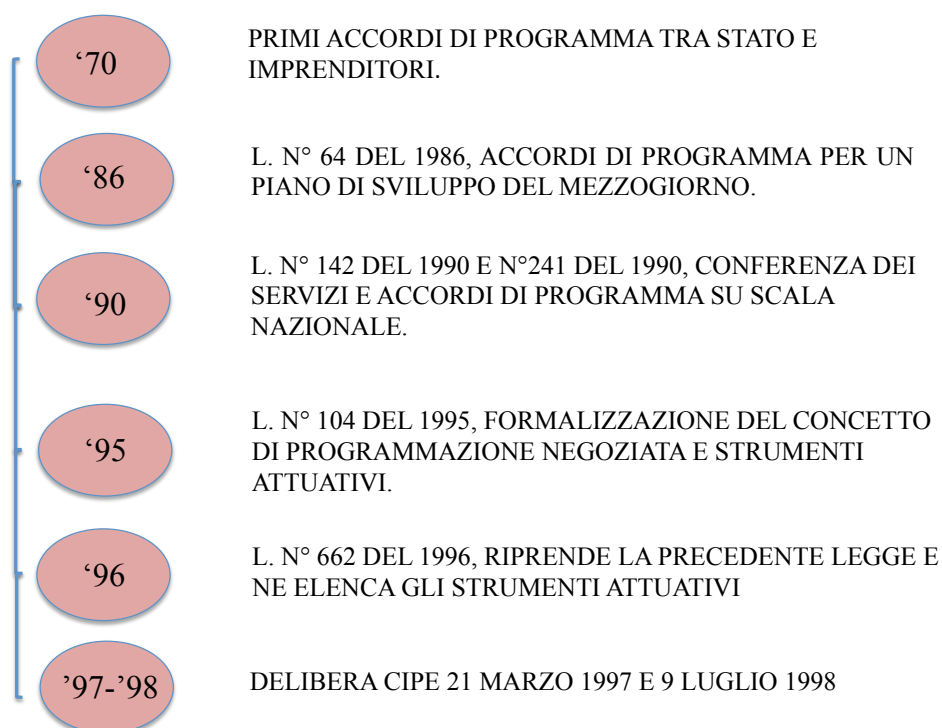


Fig. 1.2.1 Tappe cronologiche della programmazione negoziata a livello nazionale.

Tracce di programmazione negoziata si hanno sul territorio nazionale già a partire dagli anni '70, dove ci sono stati i primi Accordi di Programma tra Stato e imprenditori. Lo Stato metteva a disposizione degli imprenditori aree depresse in cambio dell'insediamento di impianti industriali che

avrebbero conseguentemente portato ad un aumento dell'occupazione, apportando miglorie a tali aree problematiche.

Un altro indizio di programmazione negoziata va osservato nella Legge n°64 del 1986 relativa alla disciplina organica dell'intervento straordinario del Mezzogiorno. Tale legge prevedeva un Piano triennale di sviluppo e per realizzarlo si è ricorsi agli Accordi di Programma.

Verso la fine degli anni '80 il rapporto tra Enti e operatori privati viene orientato sempre più verso una maggiore trasparenza sino ad arrivare agli inizi degli anni '90 dove la Legge n° 142 del 1990 e la n° 241 del 1990 hanno portato le pubbliche amministrazioni a abbandonare un sistema di relazioni fortemente gerarchico che le aveva caratterizzate sino ad allora, a favore di maggiore flessibilità delle politiche. Per la prima volta si parla di partecipazione dei privati nei procedimenti amministrativi.

“Le innovazioni più rilevanti vennero portate dalla Conferenza dei Servizi e dagli Accordi di Programma che, da un lato, riconoscevano un ruolo anche a soggetti terzi rispetto agli enti direttamente coinvolti nel procedimento amministrativo, dall'altro avevano il pregio di velocizzare l'iter burocratico degli atti e di prevedere scadenze cogenti per la chiusura dello stesso procedimento. Uno degli obbiettivi prioritari di tali innovazioni consisteva nel semplificare e velocizzare le procedure sequenziali e quindi indurre gli enti partecipanti ad esprimersi in tempi certi, superando i poteri di veto e le inerzie della burocrazia. Il metodo negoziale costruito dal basso, nonostante la sua complessità si è così sempre più diffuso insieme all'idea che le parti in gioco, se collaborano, possono costruire soluzioni più rapide e migliori di

quanto potrebbero ottenere con processi tradizionali, improntati al ferreo rispetto della gerarchia amministrativa”³.

Rispetto alla Legge 64 del 1986 la n°142 del 1990 si riferisce all’intero territorio nazionale apportando così una forte innovazione.

Con la Legge n°104 del 7 aprile 1995 viene formalizzato il concetto di programmazione negoziata in campo nazionale definendone anche gli strumenti attuativi, che vengono successivamente ripresi dalla Legge n° 662 del 1996 (Misure di razionalizzazione e finanza pubblica).

Gli strumenti di programmazione individuati da tale legge, a livello nazionale, sono:

- Le Intese Istituzionale di Programma: “Stipulate tra il Governo e le Regioni con la regia del Dipartimento delle Politiche di Sviluppo del Ministero dell’Economia, rappresentano il quadro di riferimento generale in cui vengono definite le scelte strategiche e gli interventi infrastrutturali ritenuti prioritari a livello regionale, in un arco temporale triennale.”⁴

- “Accordo di programma quadro: con esso si intende l’accordo con gli enti locali ed altri soggetti pubblici e privati promosso dall’amministrazione centrale, regionale o dalle province autonome, in attuazione di un intesa istituzionale di programma per la definizione di un programma esecutivo di interventi di interesse comune o funzionalmente collegati.”⁵

-“ Il Patto Territoriale appare lo strumento negoziale più consolidato e nasce dall’abolizione dell’intervento straordinario nel Mezzogiorno (L.488/1992).

³ Regione Lombardia, giugno 2014, *Lombardia dieci anni di programmazione negoziata*, p.10.

⁴ Consiglio Regionale della Lombardia, ottobre 2006, *La Programmazione negoziata in Lombardia*, p.2.

⁵ Zerboni Nicola, 1999, *Patti territoriale e contratti d’area Gli strumenti della programmazione negoziata per lo sviluppo locale. Analisi della normativa italiana e comunitaria*, Edizione Il Sole 24 Ore, p. 83.

Il Patto persegue due obiettivi, distinti ma interdipendenti: rafforzare le relazioni orizzontali tra istituzioni locali, nella diffusione di forme partecipative di democrazia; creare programmi integrati di sviluppo, fondati su bisogni specifici, sulle priorità del territorio e su vocazioni produttive preesistenti.”⁶

-“ contratto di programma, quale strumento per la negoziazione tra impresa e Stato, utilizzato nelle aree dove si registra un deficit organizzativo nelle attività di ricerca e di servizio di supporto alle reti tra le PMI a livello locale;

- Contratti d’Area, quali espressione di forme di partenariato sociale al fine di attivare nuova occupazione nei settori dell’industria, agro-industria, servizi e turismo, attraverso forme innovative di flessibilità amministrativa (accelerazione delle procedure) e di relazioni sindacali, nonché di facilitazioni per l’accesso agevolato al credito.”⁷

“La stessa legge ha demandato al CIPE il compito di regolamentare i nuovi strumenti di attuazione della politica economica nazionale, delegando al medesimo organo anche l’approvazione e la ripartizione delle risorse finanziarie pubbliche destinate allo sviluppo delle aree depresse. Il CIPE ha assolto il compito con delibera del 21 marzo 1997 e con delibera del 9 luglio 1998”⁸.

⁶ Consiglio Regionale della Lombardia, ottobre 2006, *La Programmazione negoziata in Lombardia*, p.2.

⁷ Cosimo Cuomo, 2009, *Il processo di programmazione negoziata per i progetti di sviluppo locale*, pag. 211.

⁸ Saponaro Gianluca, Boccia Francesco, *La programmazione negoziale*, Statuto Anci, capitolo IX, p.291.

2 PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA A LIVELLO REGIONALE

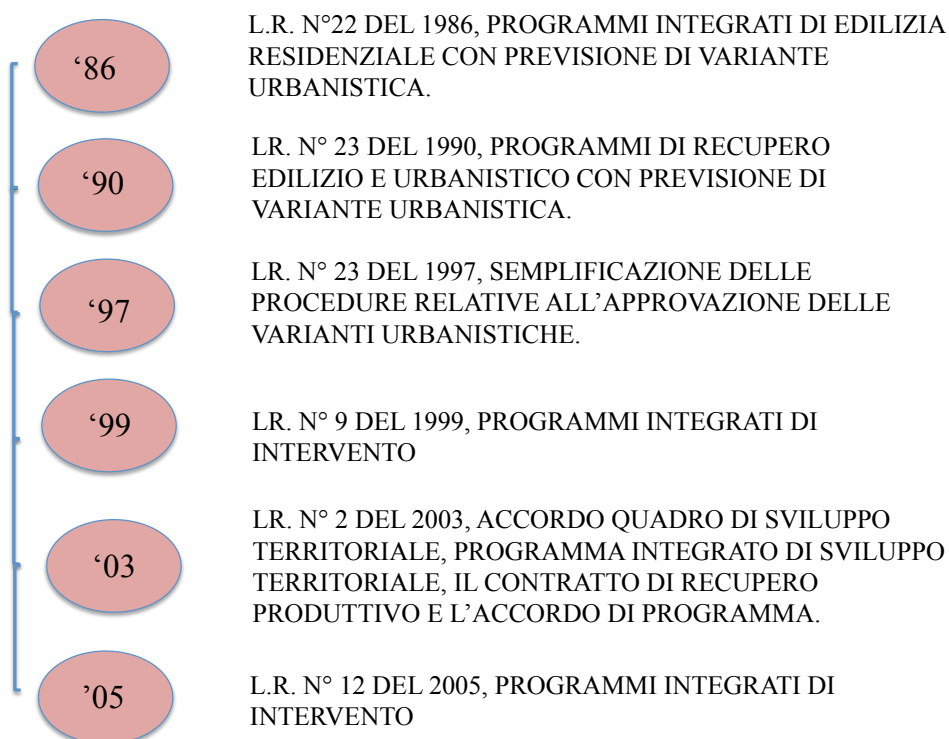


Fig. 2.1 Tappe cronologiche della programmazione negoziata in Lombardia.

L'introduzione della programmazione negoziata in Regione Lombardia ha iniziato a interessare il territorio a partire dagli anni '80.

La prima Legge Regionale a tal proposito è stata la L.R. n°22 del 1986, la cosiddetta Legge Verga, che consentiva tramite i Programmi Integrati di Edilizia Residenziale il recupero del patrimonio edilizio esistente per atti che costituivano variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Successivamente la Legge Regionale n° 23 del 1990, denominata Legge Adamoli, ha introdotto i Programmi di Recupero Edilizio e Urbanistico, anch'essi con previsione di variante urbanistica, i quali erano finalizzati ad un uso più razionale del suolo e alla riqualificazione del tessuto urbanistico già edificato.

Queste due leggi hanno segnato un'importante novità nelle politiche di riqualificazione e di recupero dell'edificato, e solo in un secondo momento convergeranno anche con la legislazione nazionale.

Si sono introdotti concetti quale la riqualificazione urbanistica, la variazione agli strumenti urbanistici vigenti, il partenariato pubblico/privato, la dotazione di standard. Si ha nuova concezione dell'urbanistica, sempre meno imposta dall'alto a favore di una visione contrattuale e di negoziazione (tra pubblico e privato).

A partire dagli anni 90 si è esplicitata sempre più la necessità di un recupero edilizio, a differenza del passato, dove le politiche erano state di espansione. Le motivazioni di tale cambiamento sono sia di natura economica e di carattere politico-istituzionale, ma anche dovute a una crescente sensibilità alle politiche ambientali e a un consumo del suolo più consapevole.

In Lombardia inoltre, grandi aree industriali oramai dismesse, si trovavano in zone centrali, con conseguenze negative per la città.

La Legge vigente, ovvero la n°51 del 1975, non era in grado di porre rimedio a tale situazione.

Innanzitutto con la Legge n°23 del 1997 si ha una semplificazione delle procedure relative all'approvazione dei piani delle varianti urbanistiche, in

quanto l'approvazione, in osservanza del principio di sussidiarietà verticale, è stata demandata al Comune, fatto salvo alcune eccezioni.

La concezione gerarchica dei rapporti tra pubblico e privato va via scemando.

La Legge Regionale n°9 del 1999 che introduce un nuovo strumento di programmazione negoziata, ovvero i Programmi Integrati di Intervento.

Successivamente, la Legge regionale n°2 del 2003, introduce quattro ulteriori strumenti di programmazione negoziata: l'Accordo Quadro di Sviluppo territoriale, il Programma Integrato di Sviluppo Locale, il Contratto di Recupero Produttivo ed infine l'Accordo di Programma.

L'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST), è un accordo tra Regione ed Enti locali in riferimento ad interventi su ampia scala, mediante:

- "il coordinamento dell'azione pubblica dei diversi livelli istituzionali coinvolti;
- il raccordo, la razionalizzazione e l'integrazione delle risorse pubbliche;
- l'impulso agli investimenti pubblici e privati."⁹

Di fatto l'obiettivo dell'Accordo è proprio quello di mettere in comunicazione diversi enti (i quali finanzieranno gli interventi), dove le Province sono in prima linea nella comunicazione con la Giunta regionale.

L'Accordo contiene.

- "L'individuazione di obiettivi di sviluppo;
- l'individuazione de settori e ambiti di intervento per i quali è necessaria un'azione congiunta di più soggetti;

⁹ Legge Regionale 14 marzo 2003, n.2, *Programmazione negoziata regionale*, articolo 3 comma 1.

- le attività e gli interventi da realizzare;
- la ricognizione programmatica delle risorse attivabili;
- i tempi di attuazione;
- gli strumenti attuativi;
- le modalità per il monitoraggio e l'aggiornamento dell'accordo;
- le modalità di adesione di eventuali soggetti privati.”¹⁰

-Il Programma Integrato di Sviluppo Locale (PISL) è proposto alla Regione da Province, Comunità Montane, Comuni o forme associative tra autonomie locali e camere di commercio, con la finalità di intervenire su aree omogenee.

Il PISL definisce:

- “ gli obiettivi di sviluppo e le linee di intervento;
- l'insieme di azioni, anche intersettoriali, per il conseguimento degli obiettivi di sviluppo individuati;
- il piano finanziario;
- i tempi di realizzazione;
- il soggetto responsabile della gestione del programma;
- le modalità di gestione, controllo e sorveglianza.”¹¹

Gli interventi previsti nel PISL, approvato dalla Giunta regionale, possono apportare variante agli strumenti urbanistici vigenti, ma devono seguire un iter preciso. L'obiettivo del programma è quello di unire sinergicamente le risorse per un obiettivo comune.

Il Contratto di Recupero Produttivo (CRP) “è l'accordo tra Regione, autonomie locali e funzionali, imprese singole o associate, rappresentanze

¹⁰Legge Regionale 14 marzo 2003, n.2, *Programmazione negoziata regionale*, articolo 3 comma 2.

¹¹ Legge Regionale 14 marzo 2003, n.2, *Programmazione negoziata regionale*, articolo 4 comma 3.

dei lavoratori e dei datori di lavoro ed altri soggetti pubblici e privati, per la realizzazione di progetti di recupero produttivo di rilevante impatto sociale nell'ambito regionale, in relazione al numero di lavoratori coinvolti. Il contratto di recupero produttivo può essere promosso dalle amministrazioni comunali interessate d'intesa con le rappresentanze dei lavoratori e dei datori di lavoro.¹²

Il programma riguarda i progetti su aree in crisi per la chiusura di insediamenti produttivi, e per questo necessitano di nuove iniziative per riassorbire l'occupazione. L'approvazione del programma è in carico alla Giunta regionale.

Infine l'Accordo di Programma (AdP) è lo strumento più utilizzato per le trasformazioni territoriali in Lombardia, in riferimento alla programmazione negoziata. Sono promossi dal Presidente della regione per favorire il coordinamento nell'attuazione delle opere e interventi previsti dal programma regionale di sviluppo da parte di soggetti pubblici o enti locali. La proposta di deliberazione, presentata dal Presidente alla Giunta regionale:

- “indica le opere, i programmi, gli interventi, gli obiettivi generali degli stessi e l'ambito territoriale;
- individua i soggetti (..) dei quali sia prevista l'azione integrata;
- fissa il termine entro il quale deve essere definito l'accordo di programma.”¹³
- esplicita la parte economica relativa all'intervento e alla ripartizione degli oneri.

¹² Legge Regionale 14 marzo 2003, n.2, *Programmazione negoziata regionale*, articolo 5 comma 1.

¹³ Legge Regionale 14 marzo 2003, n.2, *Programmazione negoziata regionale*, articolo 6 comma 2.

I Programmi Integrati di Intervento introdotti dalla Legge 9/1999, sono stati successivamente recepiti dalla Legge Regionale n°12 del 2005 e saranno approfonditamente analizzati nei seguenti capitoli.

La programmazione negoziata è diventata in Lombardia un sistema trasparente ed efficace per effettuare grandi trasformazioni urbane, rese possibili grazie alla convergenza di risorse tra le due parti.

	Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale	Programma Integrato di Sviluppo Locale	Contratto di Recupero Produttivo	Accordo di Programma	Programma Integrato di Intervento
Che cos'è?	Accordo politico/ programmatico tra Regione ed Enti Locali per la realizzazione di interventi su ampia scala	Programma di interventi di tipo intersettoriale, coerenti con un disegno di sviluppo condiviso dagli attori locali	Programma per la realizzazione di infrastrutture o per iniziative imprenditoriali in aree dismesse ai fini del riassorbimento occupazionale o della riqualificazione del territorio	Accordo di natura tecnica per coordinare l'attuazione di opere e interventi previsti dal PRS che richiedono l'intervento di altri soggetti pubblici o enti locali.	Programma di interventi con prevalenza di almeno due dei seguenti elementi: a) pluralità di destinazioni e funzioni b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate c) rilevanza territoriale
Su quale ambito opera?	Può interessare ambiti territoriali	Interessa ambiti territoriali di dimensione sovracomunale, non predefiniti dalla legge	Interessa esclusivamente aree in crisi per la chiusura di insediamenti produttivi appartenenti ad uno stesso settore produttivo	Interessa ambiti di intervento corrispondenti a settori d'intervento regionale (es. cultura, casa, mobilità, etc.)	Si attua su aree, anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate. Non sono ammessi interventi su aree agricole
Quali obiettivi persegue in via prioritaria?	1. Raccordare la programmazione regionale con quella provinciale 2. Facilitare la realizzazione di progetti complessi che interessano più livelli di governo	1. Concentrare i finanziamenti per lo sviluppo locale su progetti comuni (vs. finanziamenti a pioggia) 2. Stimolare la produzione di strategie di sviluppo a livello locale	1. Far nascere progetti di investimento condivisi dalle forze sociali, anche in deroga a regole generali	1. Semplificare i processi d'attuazione 2. Velocizzare i tempi di realizzazione delle opere	1. Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale con particolare riferimento a centri storici e aree dismesse/degradate. 2. assicurare la dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in coerenza con il Piano dei Servizi
Chi partecipa alla negoziazione?	Le Province sono i principali interlocutori della Giunta regionale con le quali avviene la negoziazione sulle priorità di intervento	Enti locali e soggetti privati si attivano autonomamente per accordarsi su un progetto di sviluppo	Le Amministrazioni comunali propongono un piano di intervento e avviano procedure negoziali con le organizzazioni sindacali e i soggetti interessati alla sua realizzazione	L'assessore competente (o il Presidente della Giunta) sottopongono la proposta di accordo agli enti locali o ai soggetti pubblici da coinvolgere	Soggetti pubblici e privati possono presentare al Comune proposte di programmazione negoziata. I privati possono partecipare se hanno disponibilità di aree o immobili compresi nell'ambito di intervento
Quali risorse mobilita?	Finanziamenti regionali e degli enti locali o pubblici che stanziavano risorse sui singoli interventi programmati	Il programma costituisce un bacino nel quale convogliare risorse di varia fonte da destinare ai singoli interventi del programma	La Regione concede: 1. Contributi a fondo perduto non superiori all'80% del costo di realizzazione del progetto infrastrutturale 2. Finanziamenti agevolati e forme di garanzia	L'Accordo presuppone che gli interventi in oggetto abbiano già trovato fonti di finanziamento	Il PI è uno strumento nel quale possono essere convogliate risorse private ma anche risorse provenienti da altre fonti da destinare sia a servizi di interesse generale che a singoli interventi del programma

Tab.2.2 Informazioni riassuntive a riguardo degli strumenti di programmazione negoziata in Lombardia, Regione Lombardia, giugno 2014, Lombardia dieci anni di programmazione negoziata, p.17-18

3 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (IN RIFERIMENTO ALLA REGIONE LOMBARDIA)

3.1 EVOLUZIONE NORMATIVA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO, CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA REGIONE LOMBARDIA.

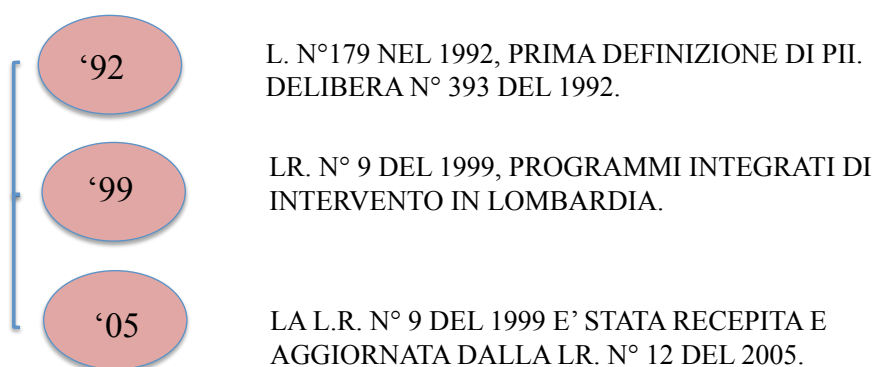


Fig. 3.1.1 Tappe cronologiche relative ai Programmi Integrati di Intervento.

I Programmi Integrati di Intervento trovano un primo riferimento legislativo nel 1992, con la Legge n° 179, nella quale vengono definiti.

“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 pubbliche e private. 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. Le Regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2 legge 1992”¹⁴.

Tale legge prevedeva quindi delle varianti al PRG, aumentando il potere d'azione e la flessibilità delle amministrazioni locali nel prevedere nuovi interventi. La Legge è stata modificata dalla sentenza della Corte Costituzionale n°393 del 1992, che ha ridato alle Regioni la facoltà di delineare le procedure di approvazione dei programmi precludendo quindi agli enti locali la possibilità di svolgere procedure semplificate in caso di varianti ai piani.

Sono stati successivamente recepiti dalla Regione Lombardia nel 1999, con la Legge Regionale n°9, apportando una forte novità quale la sussidiarietà orizzontale, che ha permesso uno sviluppo della città dettato da politiche di intervento. Le proposte di trasformazione possono quindi arrivare anche dai

¹⁴ Legge 17 febbraio 1992, n.179, *Norme per l'edilizia residenziale e pubblica*, articolo 16.

cittadini, che stabiliscono una negoziazione con le pubbliche amministrazioni in un clima di trasparenza.

Il Programma Integrato di Intervento (PII) è diventato così uno strumento molto usato dalle amministrazioni, perché rende possibile una modificazione degli strumenti urbanistici avendo una semplicità procedurale, rispondendo così a un'esigenza di rapidità operativa sempre più richiesta da operatori pubblici e privati.

La L.R. 9/99 è stata sostituita dalla L.R. n°12 del 11 marzo 2005, la quale conferma i Programmi Integrati di Intervento quali strumenti attuativi per il governo del territorio locale. Infatti le trasformazioni urbanistiche possono essere possibili in tempi celeri soprattutto attraverso una negoziazione tra pubblico e privato con il coinvolgimento dell'operatore in termini economici in attività oramai non più realizzabili con l'ausilio di iniziative e capitali solamente pubblici.

Nello specifico la Legge "secondo la relazione al Consiglio regionale, gli articoli dall'87 al 94 assicurano ai PII un migliore raccordo con i nuovi atti della pianificazione comunale, in particolare con il Piano dei servizi. (..) a livello procedurale una importante novità è costituita dalla previsione di termini di pubblicazione dimezzati anche nel caso di approvazione dei programmi a mezzo di accordi di programma in variante urbanistica. La disciplina di P.I.I., rispetto alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 9/1999, manifesta l'ulteriore rilevante modifica costituita dall'eliminazione del Documento di Inquadramento (di cui all'art. 5 della legge regionale 9/1999). Tale documento, che ai sensi della legge n.9 aveva il compito di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale, nell'ambito della programmazione integrata di

intervento, è ora organicamente sostituito dal Documento di Piano, che è atto costitutivo del P.G.T. avente validità quinquennale e sempre modificabile.”¹⁵

3.2 DEFINIZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE REGIONALE N°12 DEL 2005

I Programmi Integrati di Intervento hanno il fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del territorio. Prevedono il concorso di più soggetti pubblici e anche privati e in molti casi, l’iniziativa dell’intervento è proprio dell’operatore privato.

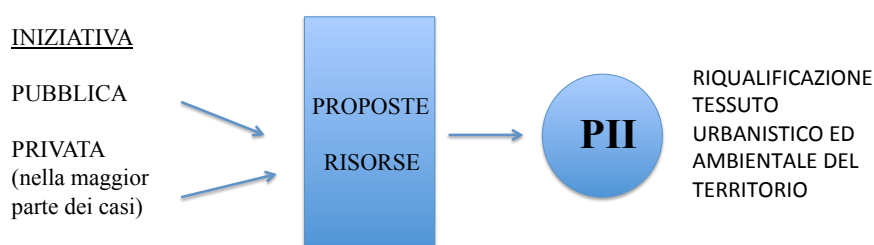


Fig. 3.2.1 Programmi Integrati di Intervento.

¹⁵ Cavicchini Mauro, Inzaghi Guido A., Marini Edoardo, 2009, *La legge per il governo del territorio della Lombardia* 2° Edizione, Maggioli Editore, p.289.

Si cerca di prediligere aree con necessità di riqualificazione, ad esempio plessi industriali dismessi, aree periferiche, centri storici con il fine di promuovere la cosiddetta “qualità urbana, intesa come previsione di interventi significativi per l’integrazione delle funzioni carenti (es. i servizi pubblici e commerciali) o in termini del miglioramento del contesto urbano ed ambientale. Il programma deve, infatti, essere finalizzato alla riconversione di parti della città che risultano obsolete e degradate rispetto allo sviluppo urbano emergente – al centro come in periferia, eventualmente anche considerando il territorio contermini di altri comuni – e deve quindi presupporre un’attenta analisi delle criticità, la cui rimozione costituisce premessa per il raggiungimento di una nuova qualità di città”.¹⁶

“Il PII è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- previsione di una pluralità di destinazione e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano”¹⁷

Per pluralità di destinazioni si intende la previsione di insediamenti destinati a diversi usi, mentre la pluralità di funzioni si riferisce agli obiettivi che il programma persegue. Ovvero comprende oltre agli obiettivi per quanto

¹⁶ Delibera Giunta regionale, Regione Lombardia, de 9 luglio 1999, n° VI/44161 pubblicata sul B.U.R.L. n°31 del 2 agosto 1999.

¹⁷ Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, *Legge per il governo del territorio*, articolo 87, comma 2.

riguarda residenze, commercio, ecc, anche quelle che interessano la collettività, come la mobilità, i servizi e quelli relativi alla riqualificazione naturalistica, ambientale e paesistica.

Il secondo punto si riferisce alla possibilità di avere differenti tipologie edilizie (condominio, villa...), gestionali (edilizia convenzionata, libera,..) oltre che varie modalità di intervento rese possibili dall'assetto legislativo (ristrutturazione, demolizione..) e alla realizzazione e potenziamento dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ultimo punto riguarda la rilevanza territoriale del programma, intesa come la significatività dell'intervento e non è in riferimento alla sua estensione. La rilevanza è misurata in base all'incidenza che la riqualificazione ha in ambito urbano ma anche nei territori limitrofi. Si osserva quindi l'aspetto qualitativo dell'intervento.

“ Il Programma Integrato di Intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse. Il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti”¹⁸

Particolare attenzione alle aree destinate all'agricoltura e aree non destinate alla trasformazione urbanistica in quanto gli interventi possono riguardare solo il recupero dei fabbricati eventualmente esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione

¹⁸Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, *Legge per il governo del territorio*, articolo 88, comma 1,2,3.

edilizia). Un'eccezione a tale vincolo è fatta per quelle aree che, seppur destinate all'agricoltura, si trovano in un tessuto urbano consolidato e quindi non più funzionali all'agricoltura stessa.

Nei casi previsti dalla legge i PII possono essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale.

Il PII comporta la sottoscrizione di una convenzione tra i diversi soggetti, sia essi pubblici che privati, dove vengono identificati i reciproci diritti e obblighi delle parti.

Il tempo massimo stabilito per legge, nel quale un PII deve essere portato a termine è di 10 anni, fatto salvo clausole particolari stabilite nella convenzione, nel quale possono essere previsti tempi inferiori.

In casi particolari le parti possono proporre uno slittamento dei tempi oltre i dieci anni stabiliti per Legge.

A seguito delle funzioni che verranno insediate e dell'entità dell'intervento gli operatori provvedono a ricompensare il Comune tramite gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione.

Il Programma Integrato di Intervento infatti porta a una trasformazione del territorio e quindi a una necessità di realizzare opere di urbanizzazione, o in alternativa al versamento degli oneri dovuti. Il calcolo degli oneri varia a seconda dei Comuni e di ciò che si va a realizzare.

Un riferimento a tal proposito lo troviamo nella Legge Regionale n°12 del 2005, la quale precisa che “i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.”¹⁹

“Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell’obbligo e strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.”²⁰

Il calcolo degli oneri fa riferimento ai mc delle opere oggetto del permesso di costruire in ambito residenziale, mentre per attività commerciali, terziarie, industriali il calcolo è a mq di superficie lorda.

Gli operatori possono provvedere al pagamento degli oneri, oppure alla realizzazione di opere a scomputo totale o parziale del contributo, opzione prediletta nella maggior parte dei casi.

Il Programma Integrato di Intervento genera altresì il cosiddetto standard indotto, sempre proporzionale alle nuove funzioni e all’analisi dei carichi di utenza, che consiste in:

¹⁹ Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, *Legge per il governo del territorio*, articolo 42, comma 1.

²⁰ Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, *Legge per il governo del territorio*, articolo 44, comma 3,4.

- cessione gratuita di aree libere ed esterne al comparto del PII da parte dell'operatore a beneficio del Comune;
- monetizzazione delle aree che dovrebbero essere cedute. Questi versamenti verranno poi utilizzati dal Comune per acquisire fabbricati o aree da destinare alla realizzazione di infrastrutture e pubblici servizi. Tale opzione può avvenire solo se espressamente motivata e ritenuta la soluzione migliore ai fini di un interesse collettivo;
- oppure, lo standard qualitativo, in aggiunta o in sostituzione alla cessione di aree. Esso consiste nel realizzare, in accordo con le pubbliche amministrazioni, opere a favore della collettività. L'opera eseguita dovrà corrispondere almeno al valore delle aree che non sono state cedute dall'operatore.

Come detto precedentemente la Proposta di Programmazione Integrata può partire da soggetti sia pubblici che privati, singoli, riuniti in consorzi o associati.

La documentazione minima da presentare al Comune al momento della proposta è individuata dalla Giunta Comunale (nella precedente Legge Regionale 9/1999 tale compito era affidato alla Giunta regionale, mentre nella legislatura vigente il compito è della Giunta comunale in attuazione del principio di sussidiarietà verticale volto ad assegnare l'esercizio delle funzioni amministrative al livello amministrativo più vicino al cittadino), o in assenza di quest'ultima si fa riferimento alla delibera regionale del 9 luglio 1999, n°VI/44161. La delibera prevede, in fase di proposta iniziale del programma al comune, che il proponente del Programma presenti i seguenti documenti:

- Schema di massima del progetto planivolumetrico.
- Relazione tecnica contenente la descrizione e le finalità del programma degli elementi qualitativi e dei risultati attesi.
- Relazione economica di massima con riferimento anche alla necessità di realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

Ulteriore documentazione è richiesta da parte del Comune ai fini dell'adozione o promozione del Programma. Nella Delibera del 9 luglio 1999, n°VI/44161, viene elencata la seguente documentazione.

- Planimetria di Inquadramento territoriale con l'individuazione dell'area dell'intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità e delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali, in riferimento alla Proposta Integrata di Intervento;
- Stato di fatto degli ambiti di intervento con indicazione delle infrastrutture della mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie i sottoservizi tecnologici, le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, in modo da conoscere profondamente l'area di intervento.
- Azzonamento del PGT (aggiornamento dato dalla legge 12 del 2005) vigente ed eventualmente adottato; stralcio del programma pluriennale di attuazione.
- Progetto planivolumetrico con indicazione delle componenti tecnologiche, di destinazione e di funzioni, dell'ingombro, delle altezze e del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente. Individuazione

delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico. Progetto di spazi liberi e di interconnessione con l'edificato e di aree libere.

- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in modo da definire gli impegni assunti dalla connessione.

- Computo metrico estimativo delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

- Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'area.

- Relazione tecnica dove viene innanzitutto descritta la finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi. Vengono inoltre palesati gli standard urbanistici e dimostrato il loro assolvimento. Analisi degli effetti dell'intervento relativamente ad acqua, aria, suolo, all'impatto acustico e alla compatibilità geologica dell'intervento. Inoltre la relazione tecnica contiene la descrizione dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani e extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica.

- Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento con particolare attenzione nell'evidenziare l'esborso di denaro pubblico e privato.

- Cronoprogramma dell'intervento.

- Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento.

- Nel caso in cui il PII preveda una variante degli strumenti urbanistici, si rende necessaria una perizia geologica.

DOCUMENTAZIONE

INDIVIDUATA DALLA GIUNTA COMUNALE	DELIBERA REGIONALE DEL 9 LUGLIO 1999, N°VI/44161 Se non individuata dalla Giunta Comunale
<ul style="list-style-type: none">- Planivolumetrico- Relazione tecnica- Relazione economica	<ul style="list-style-type: none">- Planimetria di Inquadramento- Stato di fatto- Azzonamento del PGT- Planivolumetrico- Progetto adeguamento servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria- Computo metrico estimativo- Documentazione fotografica- Relazione tecnica- Relazione economica- Schema di convenzione- Perizia geologica (se PII in variante)

Fig. 3.2.2 Documentazione necessaria da presentare al Comune al momento della proposta, individuata dalla Giunta Comunale o in assenza di quest'ultima, in riferimento alla Delibera Regionale del 9 luglio 1999, N°VI/44161.

L'iter di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento si differenzia a seconda che vengano o meno apportate variante agli strumenti urbanistici o che abbia rilevanza regionale.

.Il primo caso che si va ad analizzare riguarda l'approvazione di PII conformi alle previsioni e agli atti del PGT. "Di seguito verranno elencate, in ordine cronologico, le varie fasi dell'iter di approvativo dei PII:

- entro 90 giorni dalla presentazione, il PII è adottato dalla Giunta comunale;

- entro 30 giorni dalla data di presentazione del PII, gli uffici comunali deputati dell'istruttoria possono richiedere, una sola volta e con provvedimento espresso, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento del piano alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni, da cui il punto 1 decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero alle modifiche progettuali richieste;
- dalla conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente; la conclusione in senso negativo della fase istruttoria, pone termine al procedimento di adozione dei PII;
- entro un termine non precisato, la deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni non consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio e durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati;
- entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, chiunque può presentare osservazioni;
- entro 30 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a piena inefficacia degli atti assunti, la Giunta comunale approva il PII decidendo nel contempo sulle osservazioni da presentate.²¹

Nel caso in cui il PII non sia conforme rispetto alle previsioni del Documento di Piano, si segue il procedimento sopra elencato sino alla

²¹Chierichetti Antonio, Scillieri Claudio, Gardelli Gianluca, nov 2005, *Manuale di Governo del territorio in Lombardia. La riforma regionale dell'urbanistica e dell'edilizia a seguito della L.R. 11 marzo 2005, n.12*, Editrice CEL., p.114-115.

scadenza del termine per il deposito della delibera, in vista di eventuali osservazioni da parte di terzi.

Entro trenta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale approva il PII ed esso diventa effettivo con la pubblicazione sul B.U.R.L.

Se vengono rilevate delle varianti agli strumenti urbanistici vigenti, l'iter approvativo di un PII subisce alcune modifiche.

Qualora il Programma preveda varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti, ma non è di interesse regionale, viene approvato dalla Giunta Comunale e deve essere verificato dalla provincia di riferimento. Se il PII comporta variante anche al piano di coordinamento provinciale, “la variante è approvata senza ulteriori formalità e previo espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi, nel termine complessivo di trenta giorni continuativi, dal consiglio provinciale entro sessanta giorni dalla trasmissione degli atti (..), decorsi i quali la variante si intende respinta.”²²

Se il PII che comporta variante agli strumenti urbanistici vigenti ed è di interesse regionale, il sindaco promuove, con la Regione stessa, la procedura di Accordo di Programma. Questa tipologia di PII è quella che andrò ad approfondire nel mio lavoro di tesi.

“Sono definiti di rilevanza regionale i Programmi Integrati di Intervento per i quali siano previsti:

²² Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, *Legge per il governo del territorio*, articolo 92, comma 9.

- a) interventi finanziari a carico della Regione;
- b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) opere dello Stato o di interesse statale.”²³

Innanzitutto in questo caso l'iter di approvazione del PII nella fase iniziale segue le linee guida dettate dai PII conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Dalla proposta iniziale di Programmazione Integrata al Comune, sino alla scadenza dei termini di deposito della delibera di adozione del PII esposta nell'albo pretorio.

Successivamente il Sindaco promuove un Accordo di Programma alla regione. Da questo punto l'iter approvativo segue dei passaggi obbligatori.

1- “Il Sindaco del Comune promuove , con lettera indirizzata al Presidente della Giunta Regionale o all'Assessore delegato, l'Accordo di Programma finalizzato all'approvazione di un Programma Integrato di intervento, indicando, oltre ai soggetti coinvolti, anche gli obiettivi specifici e/o strategici che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con l'approvazione di tale strumento.

L'avvio del procedimento può essere preceduto da una deliberazione programmatica e di indirizzo da parte del Consiglio Comunale. Questo atto, pur non essendo previsto da alcuna legge, può essere ritenuto opportuno, in quanto il Consiglio è l'organo cui spetterà, qualora l'Accordo di Programma produca effetti di variante urbanistica, ratificare (e contestualmente

²³Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, *Legge per il governo del territorio*, articolo 92, comma 5.

controdedurre alle eventuali osservazioni presentate in fase di pubblicazione) l'adesione del Sindaco all'Accordo stesso. E' pertanto utile che lo stesso Consiglio venga informato della proposta del Programma Integrato di Intervento fin dalla fase iniziale.”²⁴

2- Alla presentazione dell'Accordo di Programma, segue una fase di istruttoria regionale, al termine della quale se positiva, si conclude con una deliberazione della Giunta, che viene pubblicata sul B.U.R.L. Essa specifica quali amministrazioni andranno a sottoscrivere l'accordo e le modalità nelle quali la Regione parteciperà alla Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate.

3- “Divenuta efficace la deliberazione di adesione regionale, ed in seguito la sua pubblicazione sul B.U.R.L., il Sindaco, previa intese con le altre amministrazioni interessate, convoca la Conferenza dei Rappresentanti. La Conferenza, presieduta dal Sindaco, è composta dai rappresentanti di tutti gli enti partecipanti alla procedura che saranno i sottoscrittori dell'Accordo stesso:

- per la Regione l'Assessore al Territorio e Urbanistica (per delega del Presidente);
- per le Province, le Comunità Montane e gli Enti Locali, il rispettivo Presidente, ovvero coloro che possono essere delegati allo svolgimento di tali funzioni sulla base dei relativi Statuti.

La Conferenza dei Rappresentanti, nella prima riunione, nomina la Segreteria Tecnica che risulta composta da tecnici individuati dai singoli enti. Nulla vieta che, nel caso che vi siano più amministrazioni comunali, lo stesso tecnico comunale possa essere indicato da più amministrazioni.

²⁴ Regione Lombardia, marzo 2005, *Governare il territorio attraverso la programmazione negoziata*, p.185-186.

Si sottolinea che il coordinamento di tutta l'attività di concertazione, di preparazione degli elaborati e di istruttoria necessaria alla stipula dell'Accordo di Programma, è assunto dal Comune proponente, al quale compete anche la verbalizzazione di ogni seduta di Segreteria e di Conferenza.

La Segreteria Tecnica ha il compito primario di svolgere tutta l'attività istruttoria finalizzata alla definizione degli elaborati costituenti il Programma, compresa la concertazione del testo dell'Accordo, sulla base delle indicazioni definite in sede di Conferenza dei Rappresentanti. Quando la proposta risulta condivisa da tutti i componenti della Segreteria Tecnica, il Sindaco provvede alla pubblicazione del programma Integrato di Intervento secondo le modalità di legge (avviso di deposito, albo pretorio, quotidiano locale, B.U.R.L...) evidenziando, in particolare, i contenuti di variante urbanistica.

La vigente normativa non fissa il momento in cui debba avvenire la pubblicazione, ma sottolinea la necessità che la stessa venga espletata, al fine di assicurare "partecipazione e conoscibilità delle scelte di pianificazione", nonché per raccogliere contributi e/o opposizioni alla proposta progettuale attraverso l'istituto delle osservazioni. A conclusione dei lavori, la Segreteria presenta alla Conferenza dei Rappresentanti la proposta progettuale finale, evidenziando i passaggi più significativi e le criticità affrontate. La Conferenza approva la proposta di Programma Integrato di Intervento nella sua globalità, con particolare riferimento al testo dell'Accordo di Programma, e condivide la proposta di controdeduzioni formulata dall'Amministrazione Comunale in merito alle

osservazioni pervenute. La sottoscrizione del verbale conclusivo della Conferenza, sancisce il consenso unanime dei soggetti coinvolti.”²⁵

4- A questo punto la Giunta Regionale approva con una delibera l’Accordo di Programma, il testo della convenzione, tutti gli elaborati relativi al PII oggetto di studio.

5- Viene sottoscritto l’Accordo di Programma dopo aver avuto il consenso unanime dei soggetti facenti parte l’Accordo.

6- L’Accordo di Programma deve essere ratificato entro trenta giorni dalla sua sottoscrizione, dal Consiglio Comunale, pena la decadenza.

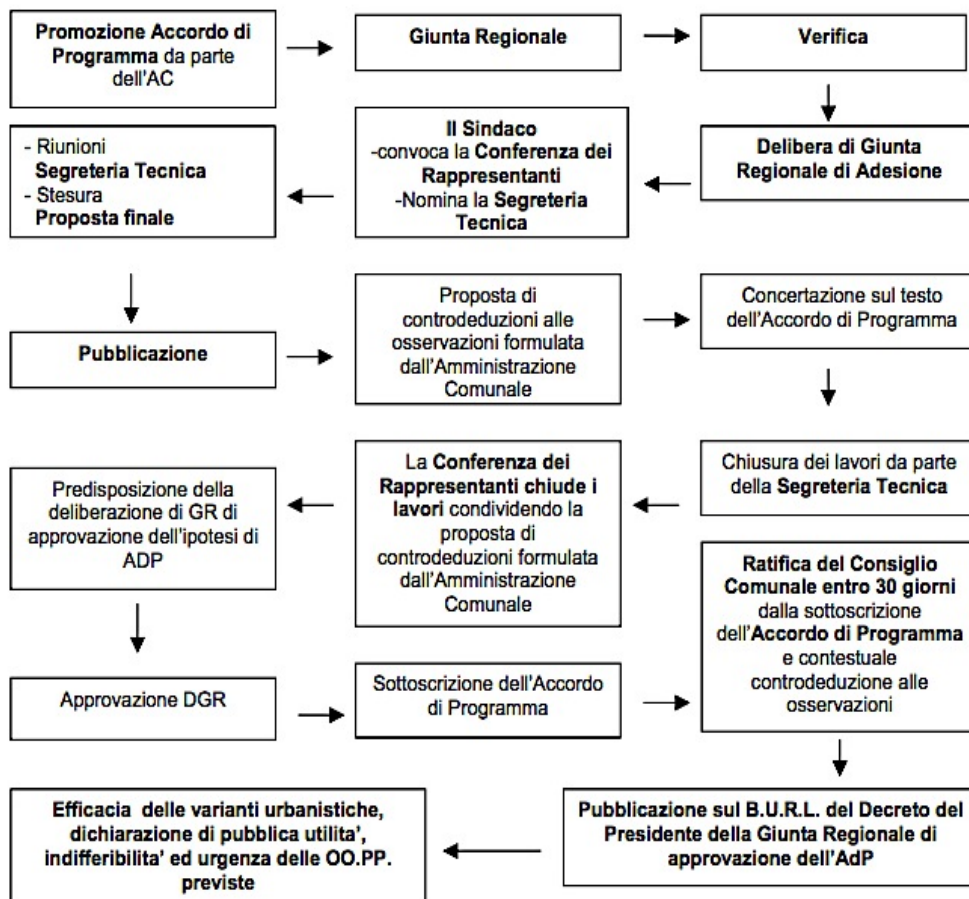
7- Successivamente alla ratifica da parte del consiglio Comunale dell’Accordi di Programma, l’Assessore regionale, approva definitivamente il Programma Integrato di Intervento a seguito dell’emanazione di un proprio decreto.

“Il decreto di approvazione dell’Accordo di Programma, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso previste e determina le eventuali conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici. Con l’approvazione dell’Accordo di Programma si intendono acquisiti i pareri, gli assensi, le intese e i nulla osta, le autorizzazioni e le concessioni necessarie da rendersi o da concedersi eventualmente da parte delle amministrazioni e dei soggetti pubblici partecipanti.”²⁶

Mediamente i tempi che riferisce la Regione Lombardia sono di un anno dalla proposta di accordo di programma all’approvazione.

²⁵ Regione Lombardia, marzo 2005, *Governare il territorio attraverso la programmazione negoziata*, p.185-186.

²⁶ Legge Regionale 14 marzo 2003, n.2, *Programmazione negoziata regionale*, articolo 6 comma 10.



Tab. 3.2.1. Iter di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento ad interesse regionale (Regione Lombardia, marzo 2005, Governare il territorio attraverso la programmazione negoziata, p.189)

4 ANALISI DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO AD INTERESSE REGIONALE (REGIONE LOMBARDIA)

4.1 TIPOLOGIA DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Dai dati reperiti presso l'archivio della Regione Lombardia, è stato possibile valutare quanti e quali Programmi Integrati di Intervento hanno interessato la regione Lombardia dal 1999 (entrata in vigore della legge sui PII in Lombardia) sino ad oggi (Agosto 2015).

TIPOLOGIA DI PII	N°	%
CONCLUSI	13	18
IN ATTUAZIONE	22	30
IN ISTRUTTORIA	1	1
SOSPESO PER ITER	3	4
NON REALIZZATO	34	47
TOTALE	73	100

Tab.4.1.1 Numero, percentuale e tipologia dei Programmi Integrati di Intervento della Regione Lombardia, dati da archivio Regione Lombardia.

In totale, i 73 Programmi Integrati di Intervento, si dividono in:

- conclusi: effettivamente portati a termine;
- in istruttoria: dal decreto della Giunta Regionale sino al decreto di approvazione dell'Accordo sottoscritto;
- in attuazione: in corso di svolgimento;
- non realizzati: a seguito di una fase pre-istruttoria, istruttoria o in fase di attuazione, non hanno avuto un seguito con la procedura regionale;
- sospesi per iter: sono stati temporaneamente sospesi a seguito di problematiche legali o tecniche.

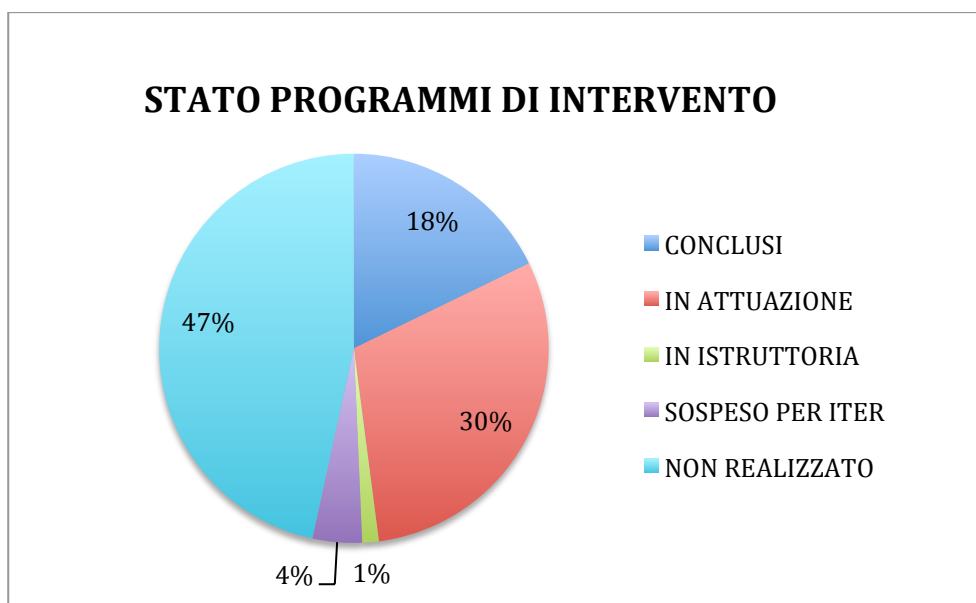


Grafico 4.1.1 Stato avanzamento dei PII, dati da archivio Regione Lombardia.

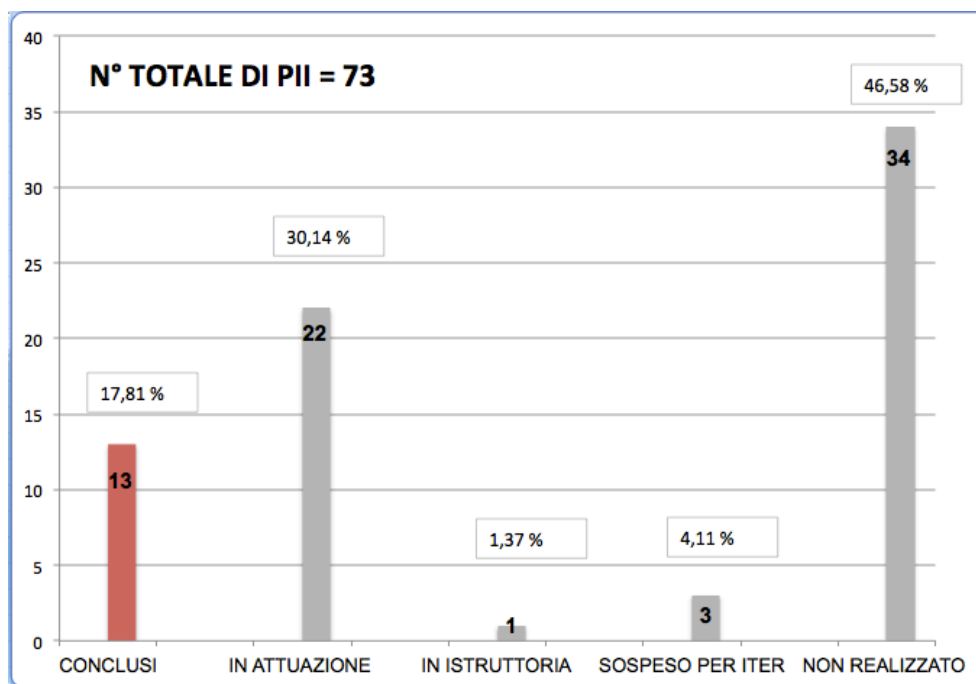


Grafico 4.1.2 Numero, percentuale e tipologia dei Programmi Integrati di Intervento della Regione Lombardia, dati da archivio Regione Lombardia.

Dal grafico si evince come circa il 47% dei PII di interesse regionale non ha avuto seguito. “Le ragioni di tale insuccesso vanno ricercate in motivazioni di varia natura, connesse soprattutto a errori di valutazione sulla fattibilità economica del programma; a volte scarsa qualità progettuale, a cui si aggiunge la mancanza di conoscenza – da parte delle Amministrazioni locali- dello strumento, non sempre idoneo alle trasformazioni territoriali, in assenza di specifiche caratteristiche delineate dalla normativa.”²⁷

²⁷ Regione Lombardia, giugno 2014, *Lombardia dieci anni di programmazione negoziata*, p.30.

Inoltre il 4% dei Piani non è stato realizzato perché sospeso per motivi legali e controversie di varia natura.

Notiamo quindi come un numero consistente di piani presentati in Regione, non vengono poi portati a termine.

Seppur con una dilatazione dei tempi, sono stati conclusi, dal 1999 ad oggi, 13 piani, circa il 18% dei PII presentati. Il 30 % dei piani approvati ad oggi è in attuazione. Si è realizzato con tali Programmi nuovi plessi commerciali e residenziali, spesso risanando aree ex industriali dismesse e in stato di abbandono. Inoltre i Programmi hanno previsto anche la realizzazione di opere a favore della collettività.

La Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo segue Programmi Integrati di Intervento di interesse regionale dalle fasi di avvio sino alla loro conclusione. In questo modo si è reso possibile un monitoraggio di tale strumento.

Alcune informazioni relative ai PII conclusi e in attuazione, sono visibili sul sito della Regione Lombardia. Attraverso il Geoportale, è possibile osservare la localizzazione degli interventi sul territorio.

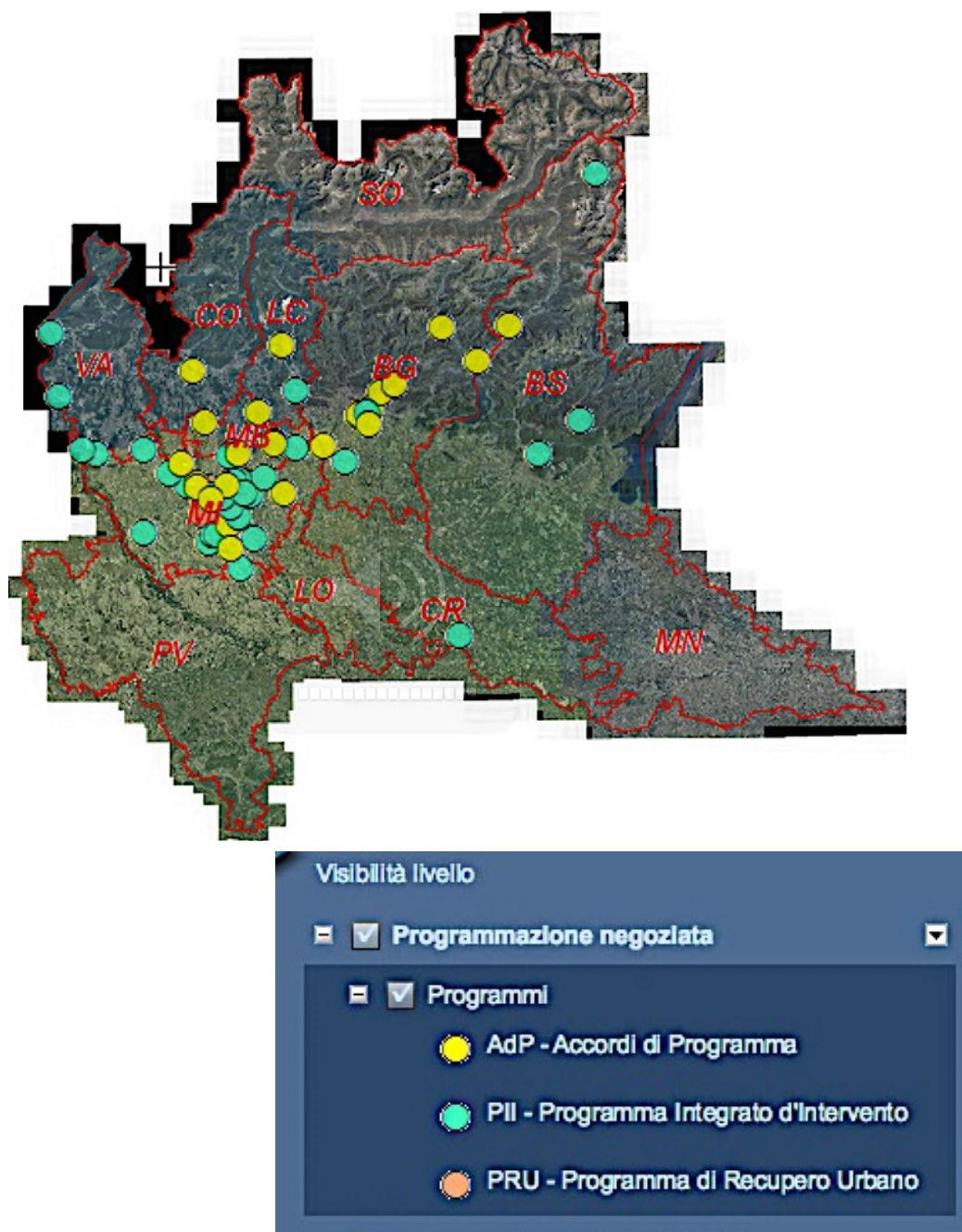


Fig. 4.1.1 Localizzazione geografica dei programmi integrati di intervento conclusi e in attuazione.

Vediamo ora un elenco di tutti i PII di interesse regionale. A fianco di ognuno viene indicata la data nel quale giungono in Regione per le valutazioni del caso.

COMUNE	PROV	DENOMINAZIONE	DATA DI ARRIVO
CONCLUSI			
LEGGIUNO	VA	CASCINE DEL QUIQUIO	2000
BRIVIO	LC	RECUPERO AREA DISMESSA NEL CENTRO ABITATO	2000
ROZZANO	MI	QUINTO DE' STAMPI - EX CARTIERA	2000
LEGNANO	MI	EX OPIFICIO CANTONI	1999
VIMODRONE	MI	RIQUALIFICAZIONE COMPARTO NORD/OVEST	1999
NAVE	BS	COMPARTO NAVE CENTRO P.A.8/1	2001
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	MI	VIA BOCCACCIO - EX AREA ARCOFALC -v.Vespucci	2001
SEGRATE	MI	CASCINA OVI	2002
ROZZANO	MI	VALLEAMBROSIA	2002
VIMERCATE	MB	VIA MAZZINI N. 34	2003
SEGRATE	MI	SEGRATE CENTRO - CAUSA PIA	2003
ABBIATEGRASSO	MI	AREA DISMESSA EX NESTLE' TRA VIA CAPRERA -E V.LE MANZONI	2003
ROZZANO	MI	ROZZANO VECCHIA	2003
IN ATTUAZIONE			
MILANO	MI	PORTELLO	1998
MILANO	MI	PORTA VITTORIA	2000
MUGGIO'	MB	RECUPERO AREE DEGRADATE DENOMINATE "EX FILLATTICE" E "EX MIGNON"	2001
CREMONA	CR	EX FELTRINELLI	2002
LANDRIANO	PV	EX STALLA/CABLOG	2002
SESTO SAN GIOVANNI	MI	COMPARTO Z T 3.3 VIA PACE	2002
MUGGIO'	MB	REALIZZAZIONE DI MULTIPLEX E ANNESSO CENTRO COMMERCIALE	2002
SESTO SAN GIOVANNI	MI	AMBITO EX ERCOLE MARELLI E VARIANTE (COD 136)	2002
PERO	MI	AREA CERCHIATE	2002
RONCELLO	MB	RESIDENZA IL PARCO	2002
MILANO	MI	MONTECITY-ROGOREDO	2002
SESTO CALENDE	VA	AREA EX-AVIR	2002
LONATE POZZOLO	VA	TESSITURA SOLBIATI	2002
TEMU'	BS	COMPARTO 19 LOTTO 71	2003
MILANO	MI	GARIBALDI - REPUBBLICA	2003
ARCENE	BG	VIA LEOPARDI E IMMOBILI MASCIARDI	2004
LONATE POZZOLO	VA	CAVA MAGGIA	2001
MILANO	MI	ADRIANO MARELLI/ADRIANO CASCINA SAN GIUSEPPE	2005
SAN GIULIANO MILANESE	MI	EX ALBERGO IN LOCALITA' ZIVIDO	2006
BERGAMO	BG	RIQUALIF CONVENTO E SCUOLA CALCIO ATALANTA	2002
POGLIANO MILANESE	MI	Aree in fregio alla S.S. 33 del Sempione	2008
SABBIO CHIESE	BS	LOC. TRINOLO	2003
IN ISTRUTORIA			
VARESE	VA	EX CALZIFICIO MALERBA	2008
SOSPESO PER ITER			
FERNO	VA	MANIFATTURA, IMM.RE FERNO	2002
BRUGHERIO	MB	PARCO DELLA FORMA	2010
MEDIGLIA	MI	LOCALITA' MOMBRETTO AMBITO "A"	2011
NON REALIZZATO			
SABBIO CHIESE	PV	PISTA DI KARTING	2000
CREMONA	MI	REALIZZAZIONE STRADA	2000
BELLAGIO	CO	VILLA MARESCALCHI CON PISCINA	2000
VERCEIA	SO	EX SEGHERIA	2000
GEMONIO	VA	EX MANIFATTURA RADICE	2000
RONCELLO	MB	COMPARTO POSTO AD OVEST DELL'ABITATO	2001
PONTE DI LEGNO	BS	LOC. SUMANI' - REALIZZAZIONE ALBERGO	2001
ALBINO	BG	CENTRO HONEGGER	2001
LINAROLO	PV	PONTE DELLA BECCA	2001
BUCCINASCO	MI	VIA ROSSA - VIA LOMELLINA	2002
GERENZANO	VA	AREA EX NIVEA	2002
CASTELLI CALEPIO	BG	EX FONDERIE DI QUINTANO	2002
SUELLO	LC	RIQUALIFICAZIONE LAGO DI ANNONE OVEST	2002
PAVIA	PV	VIA DEI MILLE	2002
PERO	MI	SOCIETA' GRANCASA	2002
CORREZZANA	MI	VIE PRINCIPALE, GALILEI FERMI E MARCONI	2003
GARBAGNATE MILANESE	MI	AREA P.E.4	2003
BEDIZZOLE	BS	SOC. FINGEMI	2003
MORBEGNO	SO	RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA MARTINELLI	2003
LAZZATE	MB	AREA DISMESSA EX CAF	2003
BUCCINASCO	MI	VIA ROSSA - VIA LOMELLINA	2003
PAVIA	PV	AREA DISMESSA EX FIAT	2004
SEGRATE	MI	NOVEGRO	2005
MEDA	MB	AREA DISMESSA - V. CADORNA	2005
FINO MORNASCO	CO	INDUSTRIE TESSILI	2006
BRESCIA	BS	EX ACCIAIERIA PIETRA CURVA	2010
BRESCIA	BS	SANTA EUFEMIA	2010
CINISELLO BALSAMO	MI	PII AMBITO ST/PM1	2009
LISSONE	MB	PEDEMONTANA	2005
PONTE SAN PIETRO	BG	POLO DI INTERSCAMBIO	2008
TRUCCAZZANO	MI	CASCINA ROZZA	2009
VANZAGHELLO	MI	CENTRO INFANTILE E GSV	2007
COMO	CO	AREA EX TREVITEX (EX FISAC)	2011
BRESCIA	BS	SANNAZZARO	2011

Tab. 4.1.2 Elenco PII a interesse regionale (Regione Lombardia), dati da archivio Regione.

4.2 ANDAMENTO TEMPORALE DELLE RICHIESTE DI PARTECIPAZIONE DELLA REGIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.

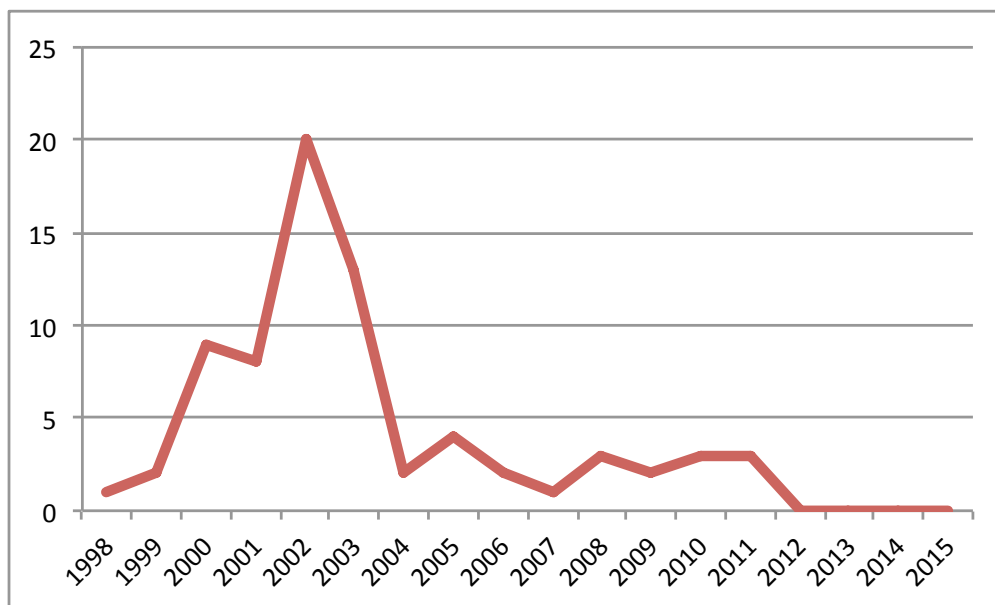


Grafico 4.2.1 Andamento temporale delle richieste di partecipazione della Regione dei Programmi Integrati di Intervento.

Nel grafico sopra si evince che all'uscita la Legge n°9 del 12 aprile 1999, lo strumento dei Programmi Integrati di Intervento è stato recepito positivamente dai Comuni.

Si registra un picco di PII sino al 2001, questo perché tutti i PII in variante erano automaticamente di interesse regionale.

La legge n°1 del 2000 introduce i PTCP e notiamo un calo dei PII di interesse regionale, in quanto tale legge introduceva una semplificazione delle approvazione delle varianti e quindi, i PII ad interesse regionale sottostanno alla seguente casistica:

- sono presenti interventi finanziari a carico della Regione;

- si tratta di opere presenti nel programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, oltre che da altri piani e programmi regionali di settore;
- le opere da realizzare sono grandi strutture di vendita;
- si tratta di opere dello Stato o di interesse Statale;

Successivamente possiamo osservare come i PII di interesse regionale siano drasticamente diminuiti, sino ad arrivare negli ultimi anni a non registrare nessuna proposta di Programma.

Questo perché la Legge 12 del 2005 obbliga i comuni ad avere un proprio PGT, con un ulteriore snellimento delle procedure. Si hanno quindi sempre meno PII non conformi allo strumento urbanistico e quindi il Comune, se non dovuto, preferisce non coinvolgere la Regione per avere uno snellimento delle procedure.

A livello comunale invece, i Programmi Integrati di Intervento sono uno strumento di programmazione negoziata molto diffuso.

4.3 ASPETTI POSITIVI E NEGATIVI DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.

Di seguito verranno elencati i punti di forza relativi ai Programmi integrati di Intervento.

- Strumento molto diffuso sin dalla sua introduzione della L.R. n°9 del 1999.

- I programmi Integrati di Intervento hanno apportato una novità nella pianificazione territoriale ovvero proposte e risorse possono arrivare dal privato, facendo venire meno una rigidità gerarchica nelle scelte presente nel passato.
- Con l'introduzione della legge 9 del 1999 la negoziazione tra pubblico e privato viene resa trasparente. Di fatto anche nel passato le amministrazioni venivano influenzate dai privati con proposte di intervento.
- “Con l'approvazione del PGT in tutte le sue tre componenti, i PII costituiscono una delle modalità di attuazione delle scelte strategiche di trasformazione territoriale contenute nel documento di piano, proprio allo stesso modo dei piani attuativi ai quali essi, per tale valenza e per taluni profili procedurali, sono del tutto assimilabili. I PII si pongono come un originale paradigma di riferimento per la comprensione del possibile ruolo che le aree urbane dismesse o compromesse possono essere chiamate ad assolvere all'interno delle dinamiche territoriali contemporanee, che paiono sempre più condizionate e finalizzate alla realizzazione di processi di sviluppo locale, legati a una specifica dimensione territoriale nell'ambito della quale le aree da riqualificare paiono acquisire un'importanza sempre più crescente, tanto da fungere da motore di sviluppo.²⁸
- Spesso gli interventi avvengono in aree industriali dismesse, riqualificando quindi aree interessate da degrado fisico e sociale.
- Il Programma Integrato di Intervento rende possibili modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.
- “Tra i punti di forza, non possiamo dimenticare la possibilità di introdurre nella contrattazione con gli operatori gli standard qualitativi, anche

²⁸ *Regione Lombardia, giugno 2014, Lombardia dieci anni di programmazione negoziata, p.64.*

l'inserimento di servizi immateriali. Questa modalità è stata applicata solo da poche amministrazioni ma ha permesso in alcuni casi di raggiungere importanti risultati per la collettività attraverso il soddisfacimento di puntuali esigenze manifestate dalla cittadinanza in un percorso partecipato.²⁹

Analizziamo ora gli aspetti negativi riscontrati.

- Si rischia di perdere una visione territoriale più generale focalizzandosi solo sulla trasformazione prevista da PII. L'intervento puntuale può essere un bene per le aree limitrofe ma non sempre in una visione generale del territorio.

-“Ogni soggetto sottoscrittore che si siede al tavolo di concertazione cerca di perseguire, per quanto possibile, le proprie politiche apportando preziosi contributi utili ad arricchire le proposte da presentare. In tal senso Regione Lombardia guarda al Programma Regionale di Sviluppo (PRS), ai propri obiettivi regionali che cerca di portare al tavolo di concertazione. Non sempre però il lavoro è agevole perché sono tanti i settori regionali coinvolti. Il lavoro che di volta si tenta di fare è quello di verificare le ricadute territoriali delle politiche regionali sull'ambito di interesse, non solo per verificare la coerenza dell'intervento proposto con le stesse ma per cogliere l'occasione della Programmazione Negoziata per attuare anche e soprattutto politiche regionali.”³⁰

- I procedimenti di approvazione di un Programma Integrato di Intervento, sono abbastanza lunghi e relativamente complessi.

²⁹ *Regione Lombardia, giugno 2014, Lombardia dieci anni di programmazione negoziata, p.64-65.*

³⁰ *Regione Lombardia, giugno 2014, Lombardia dieci anni di programmazione negoziata, p.65.*

- La durata della fase esecutiva vera e propria di un PII è durevole e spesso si protrae fino al limite massimo ammissibile per legge di dieci anni.

- Vengono riscontrate difficoltà da parte delle amministrazioni nella scelta, tra i vari strumenti di programmazione negoziata, di quello più idoneo. Infatti alle volte vengono presentati dei PII che poi non hanno seguito, in quanto viene preferito per tale intervento, un altro strumento.

-“Altra finalità prevista dal legislatore, è la previsione, all’interno del programma, di una pluralità di funzioni e destinazioni, nell’ipotesi che la loro presenza avrebbe determinato una miglior qualità del progetto urbanistico. Inizialmente tutti i programmi recepirono la norma, prevedendo programmi con pluralità di funzioni e destinazioni, poi con il passaggio di competenza dei PII in variante ai Comuni, questa finalità è venuta meno facendo perdere ai PII le caratteristiche proprie che li differenziavano dai più classici piani attuativi di attuazione dei piani regolatori generali.”³¹

- I Programmi Integrati di Intervento interessano aree alle volte libere da costruzioni, venendo meno all’obiettivo primario della legge 9 del 1999 di persecuzione della qualità urbana con interventi mirati alla riconversioni di parti di città obsolete o degradate.

-“Il passaggio dallo “standard quantitativo” allo “standard qualitativo” ha comportato un ripensamento dello spazio pubblico e di un suo adattamento alle mutate esigenze organizzative. Non è sempre necessario consumare nuovo suolo per nuovi servizi ma si pone il problema del riutilizzo, della manutenzione. Oltre alle difficoltà legate alle risorse, sempre più scarse, esiste anche un problema di manutenzione, seppur necessaria a garantire qualità ad un servizio già esistente. Questo è un tema su cui è necessario

³¹ *Regione Lombardia, giugno 2014, Lombardia dieci anni di programmazione negoziata, p.66.*

concentrare tutti gli sforzi possibili per sensibilizzare le amministrazioni verso minor consumo di suolo a fronte di indubbi vantaggi per tutti.

Il piano dei servizi è il documento attraverso il quale la pubblica amministrazione assicura una dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale idonea a soddisfare le esigenze della cittadinanza. Questo è il documento cui riferirsi per gli interventi di trasformazione territoriale, quindi anche per la programmazione negoziata, ma non sempre le esigenze della città hanno rappresentato la base da cui partire per la concertazione.

- Un aspetto negativo dei programmi è la difficoltà della quantificazione degli oneri. Quelli dovuti sono previsti dalla Legge, ma alle volte si ha la percezione che siano ridotti e che l'ago della bilancia penda a favore dei privati. Questo è dato dal fatto che le PA hanno difficoltà nel quantificare le richieste in base alla portata dell'intervento e alle volte si limitano a ricevere ciò che è dovuto per Legge e nulla più.

5 ANALISI DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO AD INTERESSE REGIONALE CONCLUSI

Questo capitolo affronta l'analisi dei Programmi Integrati di Intervento a interesse Regionale conclusi (dal 1999 al 2015), in totale 13. L'analisi è stata possibile analizzando dati e documenti in archivio presso la sede della Regione Lombardia e rielaborandoli successivamente.

COMUNE	PROV	DENOMINAZIONE	ARRIVO	SOTTOSCR	N_DECR	DATA_DECR
ABBIATEGRASSO	MI	AREA DISMESSA EX NESTLE' TRA VIA CAPRERA -E V.LE MANZONI	07/07/03	05/04/04	8745	25/05/04
ROZZANO	MI	ROZZANO VECCHIA	24/09/03	15/03/05	5799	19/04/05
BRIVIO	LC	RECUPERO AREA DISMESSA NEL CENTRO ABITATO	06/12/00	14/10/02	24894	11/12/02
LEGNANO	MI	EX OPIFICIO CANTONI	09/08/99	12/12/01	548	17/01/02
ROZZANO	MI	VALLEAMBROSIA	01/08/02	14/10/03	18456	04/11/03
NAVE	BS	COMPARTO NAVE CENTRO P.A.8/1	08/05/01	28/07/03	16039	30/09/03
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	MI	VIA BOCCACCIO - EX AREA ARCOFALC -v.Vespucci	31/07/01	17/07/03	15076	18/09/03
ROZZANO	MI	QUINTO DE' STAMPI - EX CARTIERA	22/12/00	06/11/01	31130	11/12/01
VIMODRONE	MI	RIQUALIFICAZIONE COMPARTO NORD/OVEST	16/11/99	21/07/00	18819	28/07/00
VIMERCATE	MB	VIA MAZZINI N. 34	22/01/03	03/11/03	18455	04/11/03
SEGRATE	MI	SEGRATE CENTRO - CAUSA PIA	14/03/03	18/10/04	21196	29/11/04
SEGRATE	MI	CASCINA OVI	05/02/02	23/06/03	12761	30/07/03
LEGGIUNO	VA	CASCINE DEL QUIQUIO DI PERTINENZA DELL'EREMO DI SANTA CATERINA DEL SASSO	02/10/00	13/09/01	27089	13/11/01

Tab. 5.1. Programmi Integrati di Intervento conclusi

Non è stato possibile analizzare tutti i Programmi conclusi in quanto, i PII relativi a Segrate presentavano una relazione finale, una convenzione e un piano economico poco chiari, e quindi impossibili da rielaborare.

Il PII di Vimercate Via Mazzini, è associato ad altri piani, e quindi non è stato possibile estrapolare i dati della spesa finale.

Infine il PII Leggiuno Cascine del Quiquo non è stato considerato in quanto sia proposta che realizzazione sono a carico di Enti pubblici e quindi non comparabile agli altri piani dove è presente un operatore privato.

Per ciascuno dei PII conclusi e dei quali è stato possibile svolgere un'analisi, si sono posti in evidenza i seguenti elementi:

- l'inquadramento territoriale dell'intervento: descrizione dell'area oggetto dell'intervento e localizzazione spaziale di essa;
- l'obiettivo generale: definizione dello scopo del Programma Integrato di Intervento;
- gli interventi previsti dall'accordo di programma: elenco puntuale delle opere che vengono previste in sede di stipula dell'Accordo di Programma da parte dei soggetti interessati. Vengono considerate in questo punto sia le opere a carico dell'operatore e a suo favore sia quelle che esso realizza a favore della collettività;
- eventuali varianti all'accordo di programma: modifiche in corso d'opera che hanno portato a un cambiamento di ciò che era stato previsto dall'Accordo di Programma;
- uno schema riassuntivo di tutti i principali dati che interessano la trasformazione: tipo di intervento, destinazione d'uso, soggetti coinvolti, data di sottoscrizione PII, data di conclusione PII, standard indotto, standard ceduto, standard monetizzato, standard qualitativo/aggiuntivo, risorse private utilizzate per fini pubblici (comprensive di versamenti) e risorse private utilizzate per fini pubblici per la sola realizzazione di opere, risorse pubbliche utilizzate, superficie territoriale che interessa l'intervento e mc/mq delle opere private realizzate;

- una tabella dove è possibile osservare le urbanizzazioni dovute per legge, quelle definite da accordi di programma e ciò che effettivamente è stato realizzato. Vengono specificati anche altri oneri aggiuntivi e lo standard qualitativo eventuale. Si evince inoltre il valore aggiunto portato dall'intervento rispetto a quanto dovuto in termini di legge.

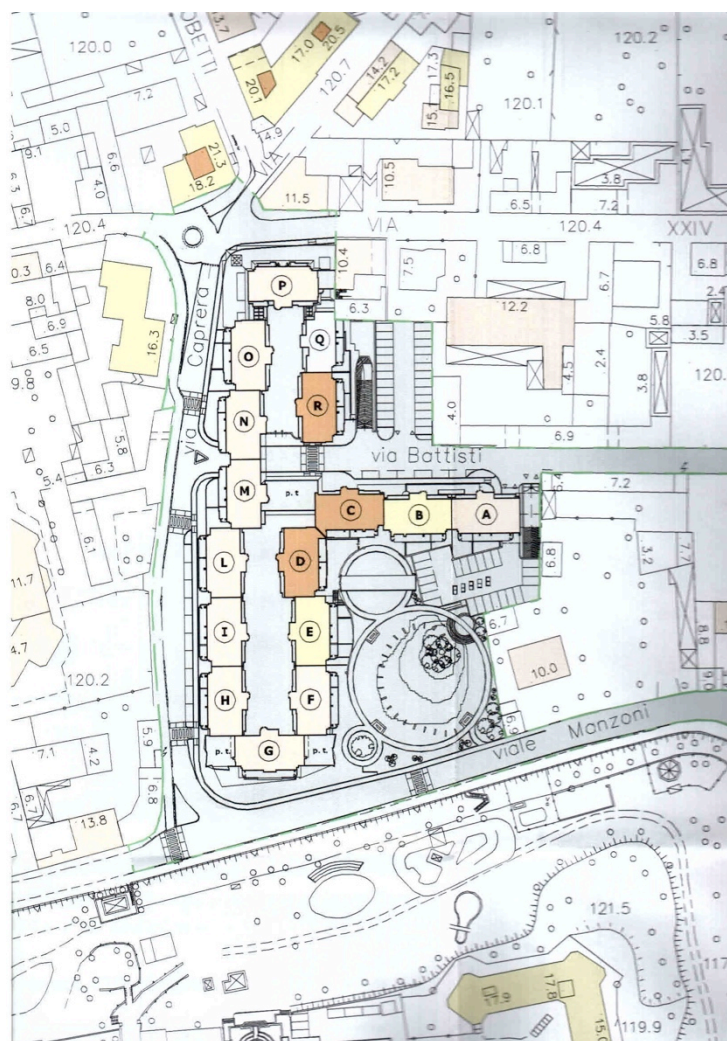
Altre elaborazioni economico/qualitative dei programmi saranno sviluppate nel seguente capitolo.

I Programmi Integrati di Intervento analizzati e che verranno successivamente presentati sono quelli conclusi relativi ai periodi 1999-2015, ovvero:

- Abbiategrasso (MI) “Area dismessa ex Nestlé”
- Rozzano (MI) “Rozzano vecchia”
- Brivio (LC) “Recupero area dismessa”
- Legnano (MI) “Ex Opificio Cantoni”
- Rozzano (MI) “Valleambrosia”
- Nave (BS) “Nave”
- Cernusco sul Naviglio (MI) “ ex area Arcofalc”
- Rozzano (MI) “ Quinto de stampi”
- Vimodrone (MI) “ Comparto ovest”

**5.1 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) PII AREA
DISMESSA EX NESTLÉ', approvato con Decreto n°18819
del 28/07/2000.**

Riqualificazione urbanistica dell'area industriale dismessa ex Nestlé, tra Via
Manzoni e via Battisti e Caprera, nel Comune di Abbiategrasso.



*Fig. 5.1.1 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da
archivio Regione Lombardia).*

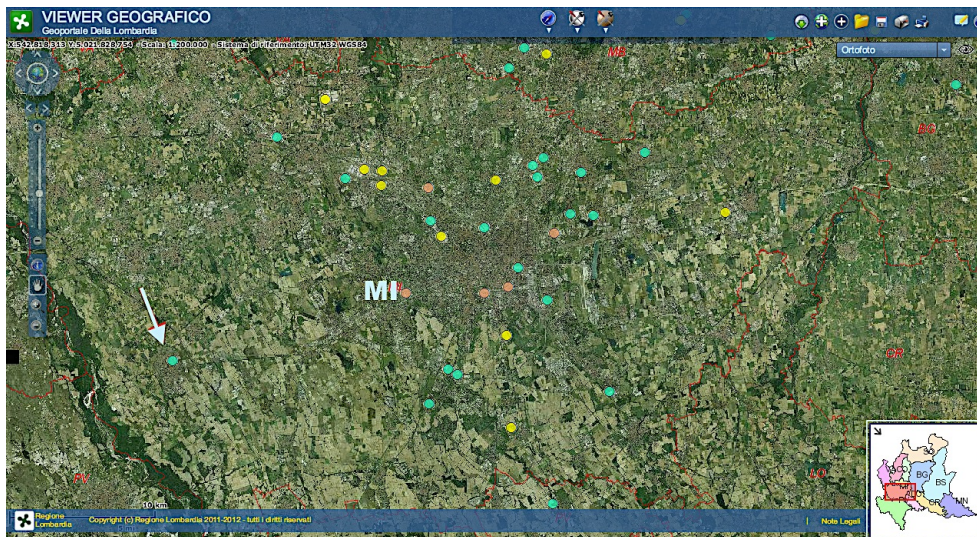


Fig. 5.1.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

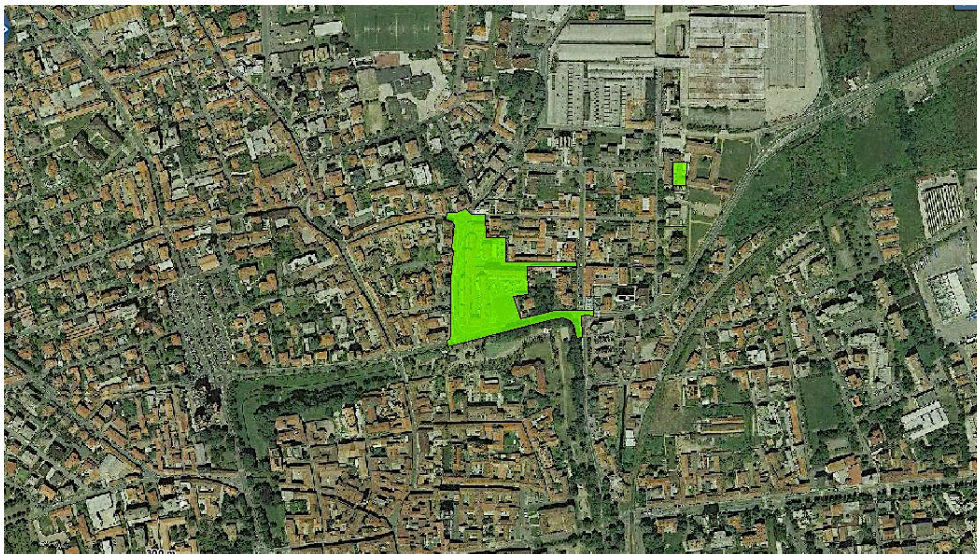


Fig. 5.1.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Trasformazione area industriale dismessa.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, commerciale - terziaria, socio-assistenziale (standard qualitativo).
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Abbiategrasso (MI), con operatore Coop Monteverde Acli S.r.l.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	05-apr-04 19-dic-11
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: Parcheggi ad uso pubblico: Piazza STANDARD QUALITATIVO:	10.681,75 mq 1.466,47 mq 1.228,92 mq 8.320,00 mq
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	1.877.985,16 euro 1.067.215,65 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Residenza convenzionata: Commerciale:	17.527 mq 34.065 mc 3.785 mc 651,5 mq

Tab. 5.1.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO.

L'area oggetto di studio si trova nel Comune di Abbiategrasso, precisamente nel settore centro-settentrionale dell'abitato, per una superficie complessiva di 2500 mq. È situata nelle immediate vicinanze del centro storico di Abbiategrasso; si estende verso nord da viale Manzoni a Via XXIV Maggio ed è divisa in due porzioni da Via Cesare Battisti, mentre a ovest è delimitata da via Caprera.

Nell'area oggetto dell'intervento era presente lo stabilimento Nestlè, oramai in stato di abbandono, circondato da plessi residenziali.



Fig. 5.1.4 Area ex Nestlè prima dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificare ex area Nestlè e di Corso San Pietro. Da decenni lo stabilimento abbiatense ha terminato la sua attività e la relativa area è stata successivamente dismessa.

La sua posizione nel centro abitato immediatamente a ridosso della Fossa Viscontea e le sue rilevanti dimensioni, hanno escluso il riutilizzo industriale. Il recupero dell'area ha presupposto il mutamento dell'uso compatibile con le funzioni circostanti residenziali, terziario direzionali e commerciali. In modo particolare la ristrutturazione urbanistica dell'area, oltre a prevedere adeguati spazi pubblici e di uso pubblico, come una nuova piazza, parcheggi nel sottosuolo, ecc., consiste nella realizzazione di una quota prevalente di residenza, all'interno della quale è prevista anche una cospicua percentuale di alloggi in edilizia convenzionata, oltre che terziario.



Fig. 5.1.5 Stato di fatto area ex nestlè (immagine da archivio regione Lombardia)



Fig. 5.1.6 Stato di fatto area ex nestlè (immagine da archivio Regione Lombardia)

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA:

Le opere risultano essere suddivise in due ambiti:

Ambito 1

A ridosso del centro storico, estensione territoriale circa 17.000 mq e realizzazione di:

- edilizia residenziale di circa 40000 mc di cui 10% convenzionata;
- commerciale-terziaria 651,50 mq;
- parcheggi pubblici per 1466,47 mq;
- piazza 1228,92 mq;
- interventi sulla viabilità;

Ambito 2

Estensione territoriale di 527 mq. Sistemazione di una porzione di complesso dell'Annunciata per la realizzazione di una struttura socio-

assistenziale finalizzata all'accoglienza temporanea (realizzata a titolo di standard qualitativo).

Nello specifico:

- riqualificazione area con costruzioni di edilizia residenziale, residenziale convenzionata e commerciale;
- realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie di mq 1466,47 ed una piazza di mq 1228,92 mq;
- razionalizzazione della viabilità attraverso: la rettifica e l'ampliamento delle vie Caprera, Manzoni e Battisti per una superficie di mq 272, la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione tra le vie Pontida, Cadorna, Manzini e Cavallotti, nonché realizzare una pista ciclabile in via Caprera;
- adeguazione le reti tecnologiche esistenti, in modo da renderle funzionali agli interventi previsti e a realizzare delle urbanizzazioni primarie, secondarie;
- opere di urbanizzazione secondaria quale la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato fronteggiante Viale Manzoni;
- costruzione, a titolo di standard qualitativo di una struttura socio-assistenziale per l'accoglienza temporanea attraverso il recupero di un edificio di proprietà comunale adiacente al complesso Monumentale dell'ex Convento della Annunciata.

VARIANTI

Tutte le opere previste nell'accordo di programma sono state realizzate, ad eccezione delle seguenti modifiche:

- Durante l'esecuzione dei lavori è stato rilevato il cattivo stato di conservazione del tratto di fognatura insistente su via Battisti. Rifacimento

tratto di fognatura per Euro 53720,26. Tali opere sono state realizzate a scomuto degli standard qualitativi.

- Lavori aggiuntivi alle opere di urbanizzazione per euro 19008,51 da eseguirsi nello svincolo viabilistico tra le vie Caprera, Curioni, Godetti, Toti, e XXIV Maggio per renderlo più sicuro e coerente con i sensi di marcia esistenti ed in progetto. Tali opere sono state realizzate a scomuto degli standard qualitativi.

- Modifica dello standard di qualità poiché la tutela dell'immobile vincolato non consente di realizzare una struttura per l'accoglienza temporanea. Si decide quindi di recuperare l'edificio compatibilmente con le funzioni universitarie in corso di insediamento, per un costo di 774.948,20 euro.

Successivamente la soprintendenza ha evidenziato che il pregio del fabbricato a interesse storico era incompatibile con l'insediamento di un centro di accoglienza o un di un polo universitario.

Vengono quindi realizzati lavori nel complesso dell'Annunciata per un importo pari a 491568,76 euro e per adempiere agli obblighi stabiliti in convenzione, si effettua un versamento di 189804,42 Euro.

- Variazione delle superfici inizialmente previste che ha portato alla realizzazione di un ulteriore alloggio.



Fig. 5.1.7 Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, Via Caprera (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.1.8 Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, Via Battisti (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.1.9 Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, area verde (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.1.10 Nuovo plesso residenziale ad Abbiategrasso, Via Manzoni (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.1.11 Convento dell'Annunciata. Le opere oggetto di PII sono state realizzate in una parte retrostante il Convento. (immagine da Google Maps).

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi. Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

PII-AREA EX NESLITE'	ONERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTOA QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€ 310.400,00 Oneri dovuti	€ 283.296,61 *Opere di urb. primaria € 27.103,39 Monetizzazioni	€ 283.296,61 *Opere di urb. primaria € 27.103,39 Monetizzazioni	
TOTALE PARZIALE	€ 310.400,00	€ 310.400,00	€ 310.400,00	€ -
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€ 468.690,00 Oneri dovuti	€ 99.904,00 *Realizzazione spazio pubblico di fronte a Via Manzoni € 368.786,00 Monetizzazioni	€ 99.904,00 *Realizzazione spazio pubblico di fronte a Via Manzoni € 368.786,00 Monetizzazioni	
TOTALE PARZIALE	€ 468.690,00	€ 468.690,00	€ 468.690,00	€ -
ONERI AGGIUNTIVI	€ 244.853,00 Oneri aggiuntivi (vedi bozza di convenzione)	€ 19.777,71 *Reti gas e acqua scomputato per 12506,98 dagli oneri aggiuntivi dovuti € 232.346,02 Monetizzazioni	€ 19.777,71 *Reti gas e acqua scomputato per 12506,98 dagli oneri aggiuntivi dovuti € 232.346,02 Monetizzazioni	
TOTALE PARZIALE	€ 244.853,00	€ 244.853,00	€ 244.853,00	€ -
STANDARD QUALITATIVO	€ 638.908,80 (superficie da monetizzare prevista)	€ 854.042,16 *Previsti per la riqualificazione di una porzione del convento dell'Annunciata	€ 53.760,00 *Rifacimento tratto fognario € 19.008,57 *Variante alla rotatoria di Via Caprera € 591.468,76 *Lavori sul complesso dell'Annunciata € 189.804,83 Monetizzazione per raggiungimento standard di qualità	
TOTALE PARZIALE	€ 638.908,80	€ 854.042,16	€ 854.042,16	€ 215.133,36
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 1.662.851,80	€ 1.877.985,16	€ 1.877.985,16	
TOTALE OPERE RELIZZATE		€ 1.257.020,48	€ 1.067.215,65	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 215.133,36

Tab. 5.1.2 Schema riassuntivo relativo agli oneri dell'intervento.

5.2 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMUNE DI ROZZANO (MI) PII ROZZANO VECCHIA, approvato con Decreto n°5799 del 19/04/2005.

Riqualificazione della frazione di Rozzano Vecchia in Comune di Rozzano attraverso interventi di nuova edificazione, di razionalizzazione viabilistica ed implementazione delle attrezzature pubbliche esistenti.



Fig. 5.2.1 Area oggetto dell'intervento. (immagine scannerizzata dalla documentazione in archivio presso la regione Lombardia del PII relativo).



Fig. 5.2.2 Stato di fatto dell'area oggetto dell'intervento. (immagine scannerizzata dalla documentazione in archivio presso la regione Lombardia del PII relativo)

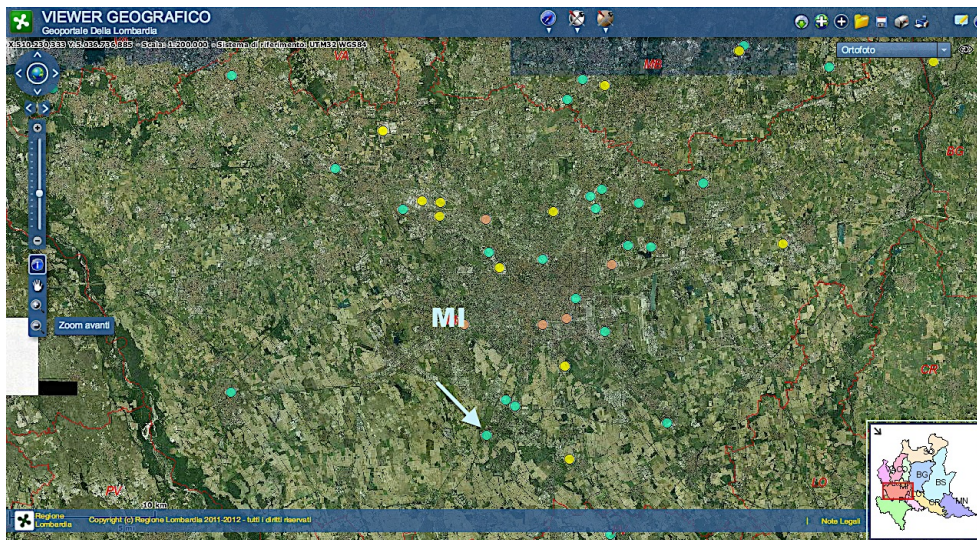


Fig. 5.2.3 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.2.4 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Completamento residenziale, razionalizzazione viabilistica, riqualificazione attrezzature collettive.
DESTINAZIONE D'USO:	Prevalentemente residenziale, terziario, attrezzature pubbliche.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Rozzano, società Residenza del Bissone s.r.l. e C.M.B. società cooperativa muratori e braccianti Carpi.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	13-mar-05 21-feb-08
STANDARD INDOTTI DALL'INTERVENTO STANDARD CEDUTI: STIMA AREE A STANDARD CEDUTE: STIMA AREE STANDARD NON CEDUTI:	14.946 mq 13.205 mq 1.247.625 euro 130.611 euro 1.741,48 mq
STANDARD QUALITATIVO:	1.790.035 euro
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	6.863.509,26 euro 5.125.469,26 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Commerciale:	88.539 mq 53.300 mc 2.800 mc

Tab. 5.2.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Rozzano è un Comune posto a sud di Milano, inserito nella pianura che si estende tra il Naviglio Pavese e il fiume Lambro Meridionale comunemente denominata “Bassa Milanese”.

Negli ultimi quarant'anni il Comune ha mutato completamente la sua fisionomia originaria sia dal punto di vista urbanistico che economico-sociale. Lo sviluppo urbanistico è iniziato negli anni cinquanta intorno alle frazioni già storicamente consolidate come Quinto Stampi, Ponte Sesto, Cassino Scanasio, Valleambrosia e poi Rozzano Vecchia.

La rapida crescita della città senza un disegno unitario che tentasse di riconnettere le varie frazioni, ha composto oggi uno spazio edificato composito a tratti caotico, dove non mancano elementi di qualità che devono essere preservati e valorizzati, e che possono costituire un importante riferimento culturale e formale ai processi di completamento di espansione urbana.

L'ambito paesistico in cui è inserito il Comune fa parte della vasta area intermedia della pianura, denominata “fascia delle risorgive o dei fontanili” che segue l'andamento est-ovest della pedemontana; più precisamente la zona in esame fa parte dell'ambito paesistico ambientale del paesaggio agrario fortemente caratterizzato dalla presenza di canali artificiali di una certa importanza utilizzati in passato (e forse ancora oggi) per l'irrigazione delle campagne della bassa milanese.

L'area oggetto del programma si estende lungo Via della Cooperazione, su un'area di 88.539 mq di forma triangolare, non edificata in precedenza.



Fig. 5.2.5 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

A seguito dell'emanazione di linee guida per la riqualificazione di alcuni ambiti urbani, il Comune individua la frazione di Rozzano Vecchia in quanto necessita di un miglioramento qualitativo delle attrezzature pubbliche esistenti non più rispondente alle esigenze attuali.

In coerenza con gli obiettivi fissati dalle amministrazioni il programma integrato di intervento, che comporta una variante allo strumento urbanistico vigente, è finalizzato alla realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale nella frazione di Rozzano vecchia, alla formazione di un nuovo plesso scolastico della zona, alla razionalizzazione della viabilità e

potenziamento delle attrezzature a parcheggio, nonché all'acquisizione ad uso pubblico di un'area all'interno del nucleo originario di Valleambrosia.

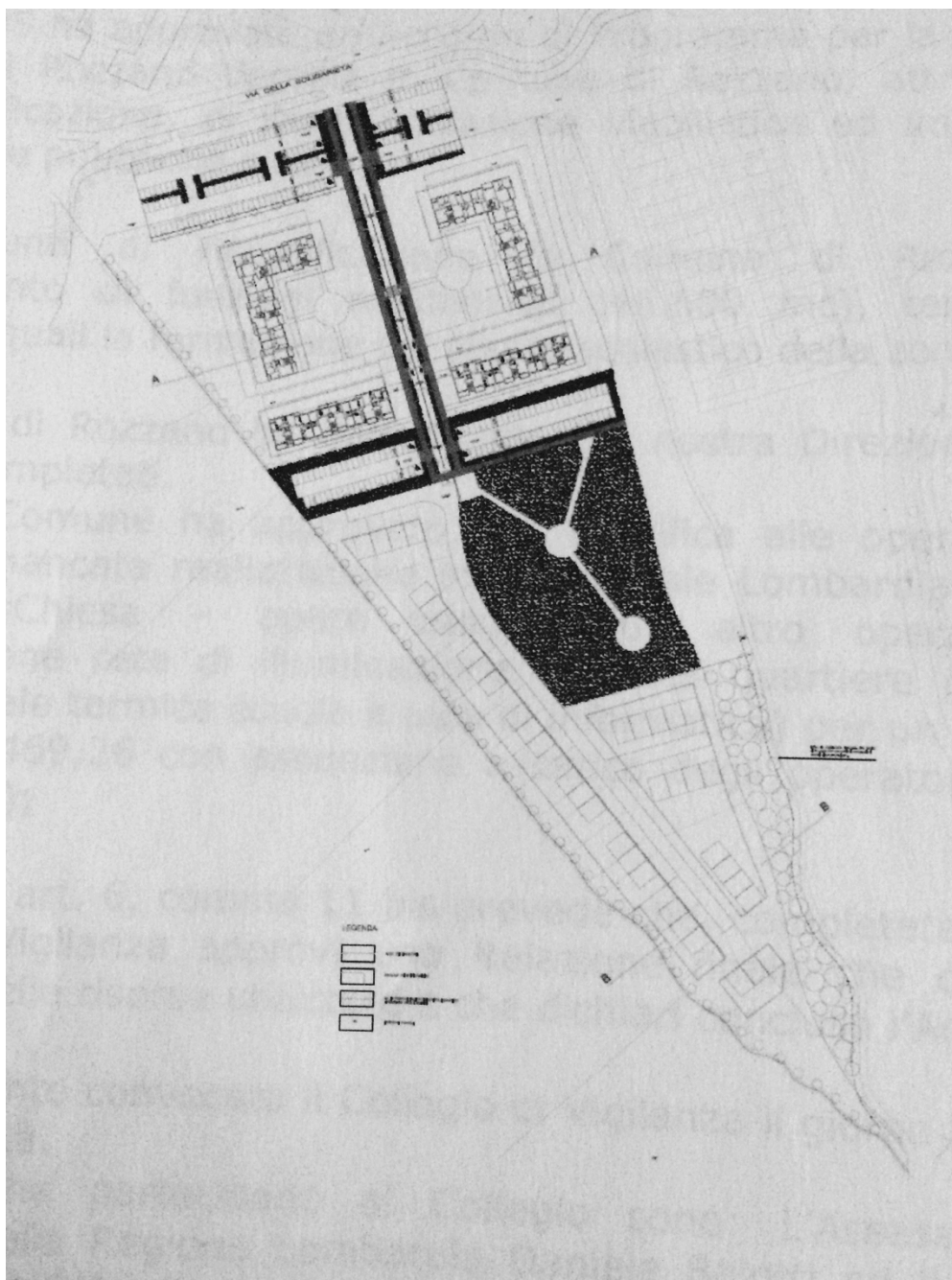


Fig. 5.2.6 Progetto di riqualificazione dell'area (immagine scannerizzata dalla documentazione in archivio presso la regione Lombardia del PII relativo)

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Le opere previste sono:

- Realizzazione di una nuova scuola materna (mc 2.790) e ampliamento-ristrutturazione dell'esistente scuola elementare (mc 4.412);
- Realizzazione di una nuova rotatoria stradale, di un nuovo parcheggio a servizio del cimitero locale e riqualificazione della viabilità pedonale;
- Riqualificazione stradale della SP ex SS35 dei Giovi, all'intersezione con la viabilità comunale di via La Malfa;
- Riqualificazione stradale della SP ex SS35 dei Giovi, all'intersezione con la viabilità comunale di Viale Lombardia;
- Acquisizione ad uso pubblico di un'area all'interno del nucleo originario della frazione Valleambrosia;
- Acquisizione ad uso pubblico di aree della superficie complessiva di mq 5530, esterne al comparto;
- Riqualificazione di un parcheggio pubblico esterno agli ambiti del PII in fregio a via Della Cooperazione;
- Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale con una modesta quota di terziario su un'area di proprietà privata, ai margini della frazione, per un area complessiva di mc 56000;
- versamento da parte degli operatori di 950.000 euro per il finanziamento dell'opera consistente nello scavalco del Naviglio Pavese in corrispondenza della rotatoria di via Ugo la Malfa e nella realizzazione di pista ciclopedonale di collegamento tra rotatoria di via Ugo La Malfa e il centro città.

VARIANTI

Con delibera comunale è stato approvato un progetto di variante senza modificare il quadro economico complessivo.

Nello specifico:

- mancata realizzazione rotatoria Viale Lombardia;
- mancata risistemazione del giardino pubblico della chiesa;

L'operatore ha provveduto alla realizzazione di ulteriori opere sostitutive, quali:

- rete di illuminazione pubblica quartiere Rozzano Vecchia;
- nuova centrale termica scuola e aula informatica.

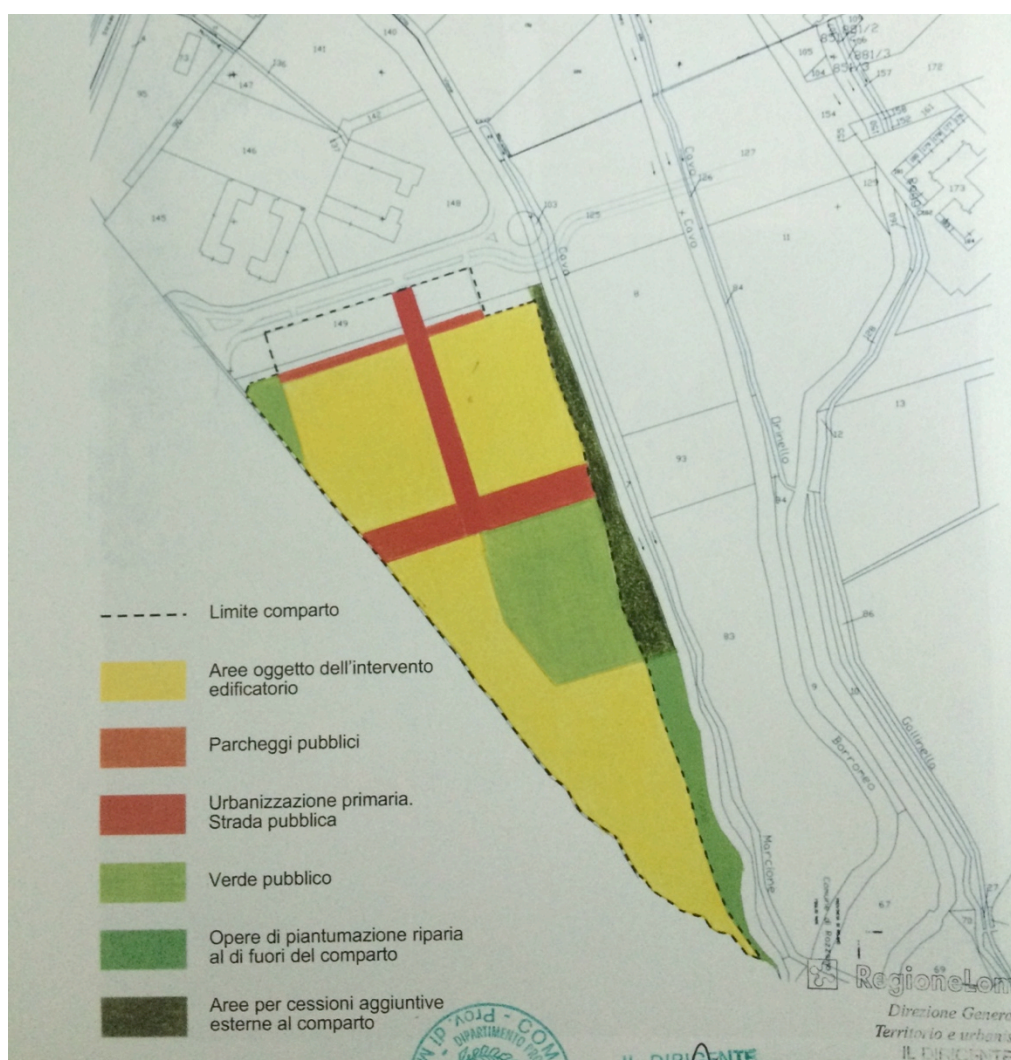


Fig. 5.2.7 Specifica dell'intervento (immagine scannerizzata dalla documentazione in archivio presso la regione Lombardia del PII relativo)

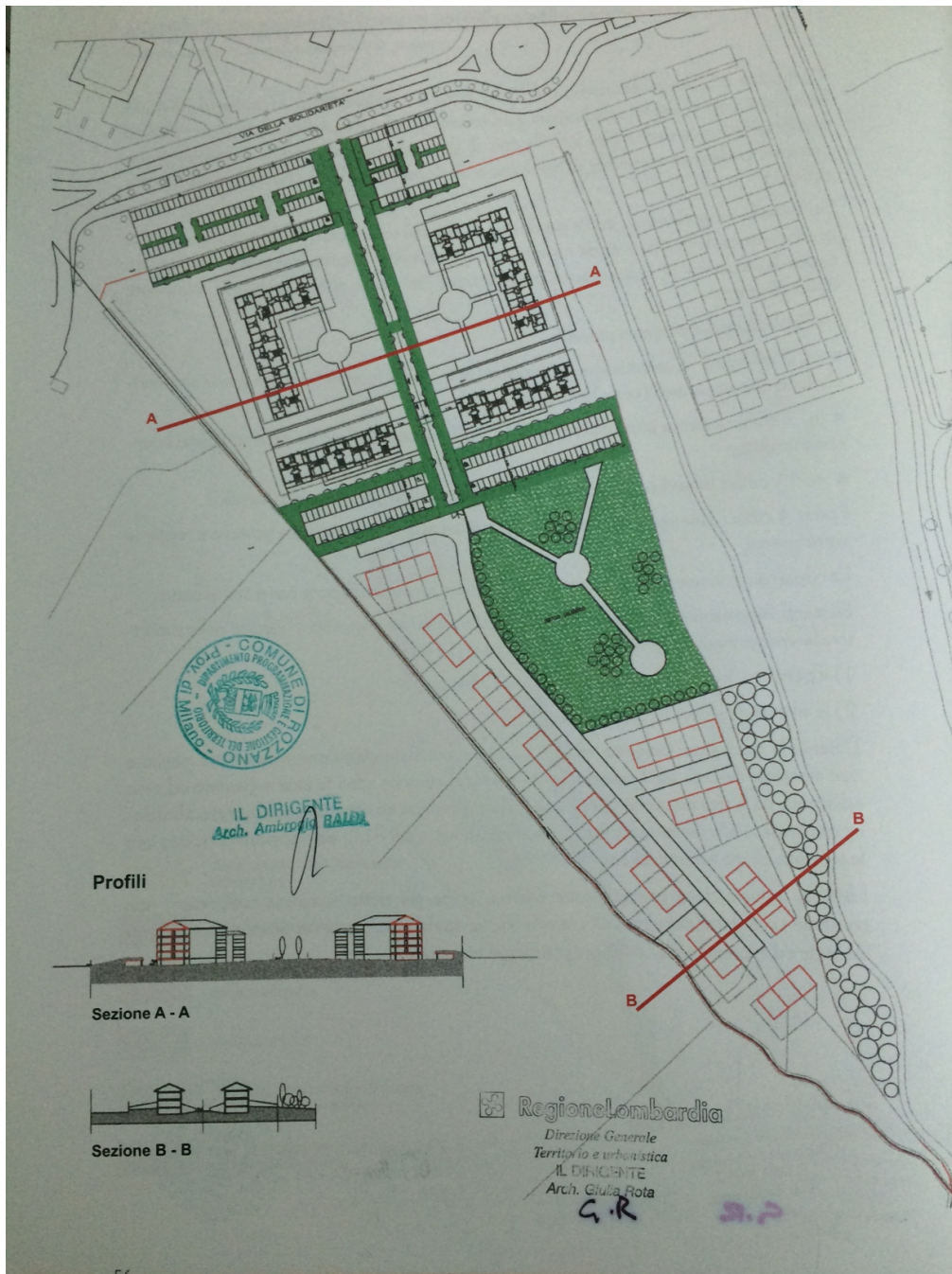


Fig. 5.2.8 Masterplan dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.2.9 Residenze nell'ambito del PII (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.2.10 Residenze nell'ambito del PII (immagine da archivio Regione Lombardia)

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi. Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

PII-ROZZANO VECCHIA	ONERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTOA QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€ 1.163.077,75 Oneri dovuti	€ 353.714,58 *Ristrutturazione Via La Malfa € 230.240,44 *Percorso pedonale via F.lli Cervi, lato scuola € 190.053,85 *Parcheggi pubblici € 287.036,47 *Nuova strada di accesso all'ambito 1 e estensioni reti € 950.000,00 Monetizzazioni (contributo per il ponte sul naviglio e pista ciclabile di collegamento)	SI IPOTIZZANO INVARIATI. NELLA RELAZIONE FINALE viene indicato il totale speso per la realizzazione delle opere)	
TOT. PARZIALE	€ 1.163.077,75	€ 2.011.045,34	€ 2.011.045,34	€ 847.967,59
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€ 2.007.351,61 Oneri dovuti	€ 82.172,15 *Realizzazione parco pubblico € 2.642.782,77 *Realizzazione scuola materna e ampliamento scuola elementare		
TOT. PARZIALE	€ 2.007.351,61	€ 2.724.954,92	€ 2.724.954,92	€ 717.603,31
STANDARD QUALITATIVO E IMPEGNI AGGIUNTIVI	€ 1.378.236,00 Oneri calcolati	€ 1.080.034,76 *Realizzazione rotatorie lungo la SS35 dei Giovi in corrispondenza con Viale Lombardia e Viale La Malfa. € 710.000,00 Valore cessione immobiliare chiesa dismessa di Vallebambrosia	SI IPOTIZZANO INVARIATI. NELLA RELAZIONE FINALE viene indicato il totale speso per la realizzazione delle opere)	
TOT. PARZIALE	€ 1.378.236,00	€ 1.790.034,76	€ 1.790.034,76	€ 411.798,76
ONERI AGGIUNTIVI		€ 108.496,24 *Ampliamento parcheggio di Via Cooperazione € 39.000,00 Cessione di mq 650 per realizzazione opera infrastrutturale € 39.040,00 Cessione di aree e piantumazione a bosco		
TOT. PARZIALE		€ 186.536,24	€ 186.536,24	€ 186.536,24
VARIANTI			€ 150.938,00 Mancata realizzazione della rotatoria di V.le Lombardia e giardino pubblico via della Chiesa. Predisposizione rete di illuminazione pubblica, nuova centrale termica, aula informatica.	
TOT. PARZIALE			€ 150.938,00	€ 150.938,00
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 4.548.665,36	€ 6.712.571,26	€ 6.863.509,26	
TOTALE OPERE REALIZZATE		€ 4.974.531,26	€ 5.125.469,26	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 2.314.843,90

Tab. 5.2.2 Schema riassuntivo relativo agli oneri dell'intervento.

**5.3 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMUNE DI BRIVIO (LC) PII RECUPERO AREA
DISMESSA, approvato con Decreto n°24894 del 24/10/2002.**

Trasformazione area industriale dismessa nel Comune di Brivio.

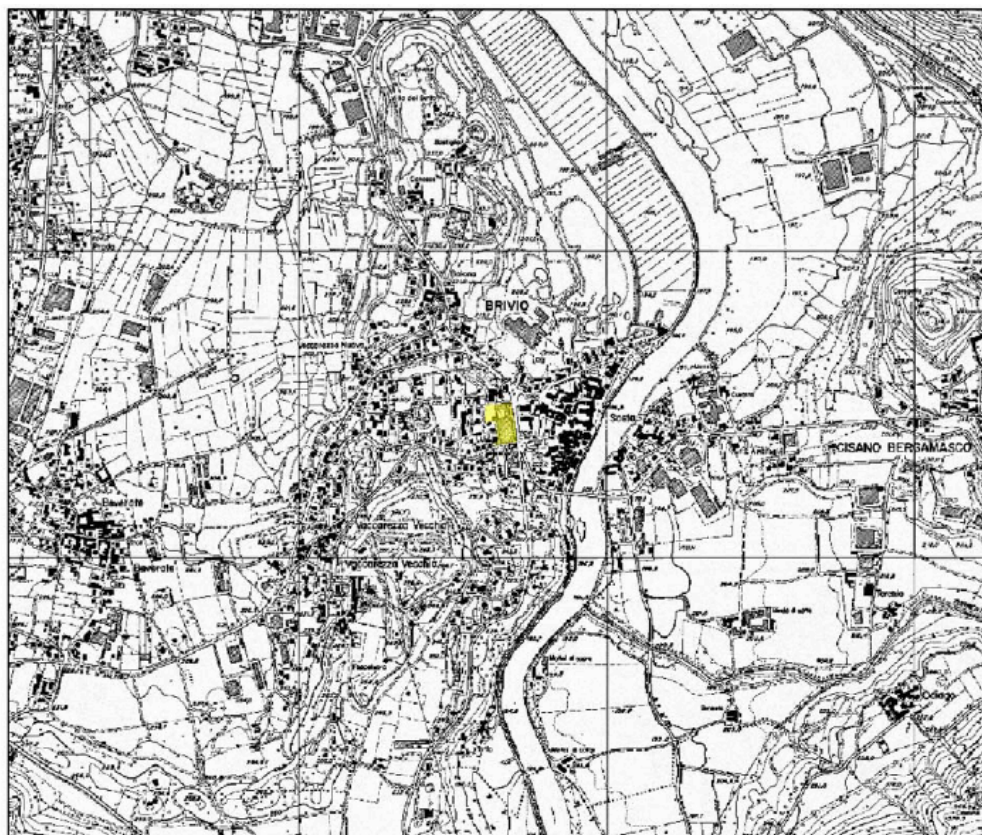


Fig. 5.3.1 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

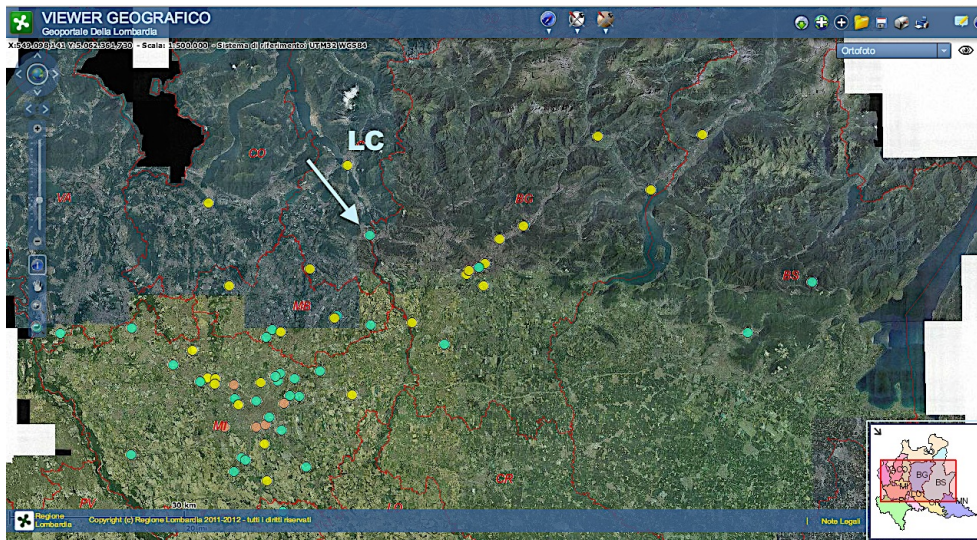


Fig. 5.3.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.3.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Trasformazione area industriale dismessa.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, commerciale di vicinato.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Brivio, società Schaivi spa e Stabilimenti tessili associati sasta.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	14-ott-02 26-mar-12
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: MONETIZZAZIONI:	5.935 mq 4.620 mq 35.315 euro
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	1.033.961,14 euro 998.645,82 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Commerciale vicinato:	9.955 mq 19.999 mc 3.000 mc

Tab. 5.3.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Il Comune di Brivio è localizzato nella fascia delle colline e degli anfiteatri morenici nella Brianza Orientale della Martesana e dell'Adda ed è parzialmente compreso nel Parco dell'Adda Sud e nel Parco S. Genesio. La S.S. 342 (Como-Bergamo) attraversa e divide il paese trasversalmente. L'area d'intervento che interessa un comparto industriale dismesso da molti anni, ha un'estensione territoriale di circa 10.000 mq ed è localizzata lungo via Como, in un punto nevralgico del paese, a ridosso del centro storico e in fregio alla S.S. 342. Confina con la Casa di Riposo, la chiesa parrocchiale e le scuole.

Il complesso produttivo, sorto nel primo trentennio del novecento, ha segnato il passaggio alla grande industrializzazione che ha caratterizzato quegli anni. È costituito da una vecchia filanda, oggi avulsa dal contesto territoriale e priva di valore storico-architettonico, ad eccezione della ciminiera.



Fig. 5.3.4 Stato di fatto dell'area oggetto dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Demolire completamente il vecchio opificio, ad eccezione della ciminiera, al fine di poter riorganizzare l'intero comparto. Gli interventi prevedono la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e commercio di vicinato, integrati con spazi pubblici e una serie di interventi viabilistici e strutturali.

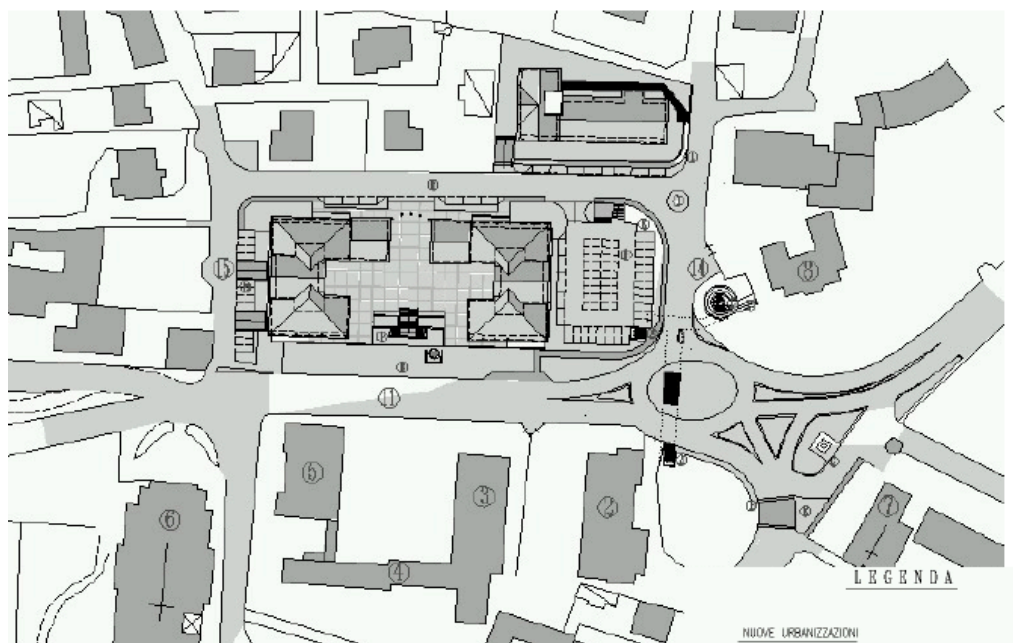


Fig. 5.3.5 Planimetria di inquadramento dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

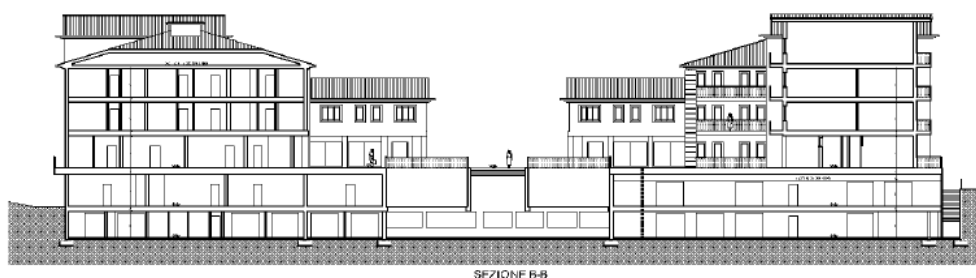


Fig. 5.3.6 Sezioni delle residenze oggetto di PII (immagine da archivio Regione Lombardia).

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Le opere previste sono:

- Realizzazione nuovi insediamenti residenziali per 19.000 mc e funzioni commerciali di vicinato per 3.000 mc.
- Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero:
 - Formazione svincolo stradale sulla S.S. 342 tramite l'esecuzione di rotonda e ristrutturazione viaria per l'accesso al centro abitato di Brivio;
 - Formazione di sottopasso pedonale sulla ex S.S. 342 funzionale al collegamento del centro di Brivio con la zona di espansione residenziale, con la Casa di Riposo per Anziani e con il nuovo parcheggio pubblico di Via Cartiglio;
 - Formazione di nuovo parcheggio pubblico in Via Cartiglio necessario a soddisfare la carenza di parcheggi sia per il centro abitato, sia per la Casa di Riposo per Anziani, che per la scuola elementare;
 - Riqualficazione del primo tratto di Via Cartiglio attraverso l'ampliamento della sede viaria, la creazione di elementi di protezione all'accesso carraio alla casa di riposo e contestualmente riordino dell'assetto viario;
 - Formazione di una nuova piazza al centro degli edifici residenziali di nuova costruzione;
 - Formazione di porticati pubblici e giardino in fregio alla ex S.S 342 con camminamenti e marciapiedi.

VARIANTI

Ci sono state delle varianti architettoniche e distributive interne per meglio soddisfare le esigenze di mercato che hanno portato a una maggiorazione delle spese di 220.000 euro. Tale importo è stato dedotto dalla scheda relativa ai dati tecnici urbanistici compilata dal Comune di Brivio dove

viene indicato un importo superiore per i lavori rispetto a quello previsto da accordo di programma.



Fig. 5.3.7 Residenze e antica ciminiera dell'ex stabilimento industriale (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.3.8 Nuova Piazza del lavoro, Brivio (immagine da archivio Regione Lombardia).

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi.

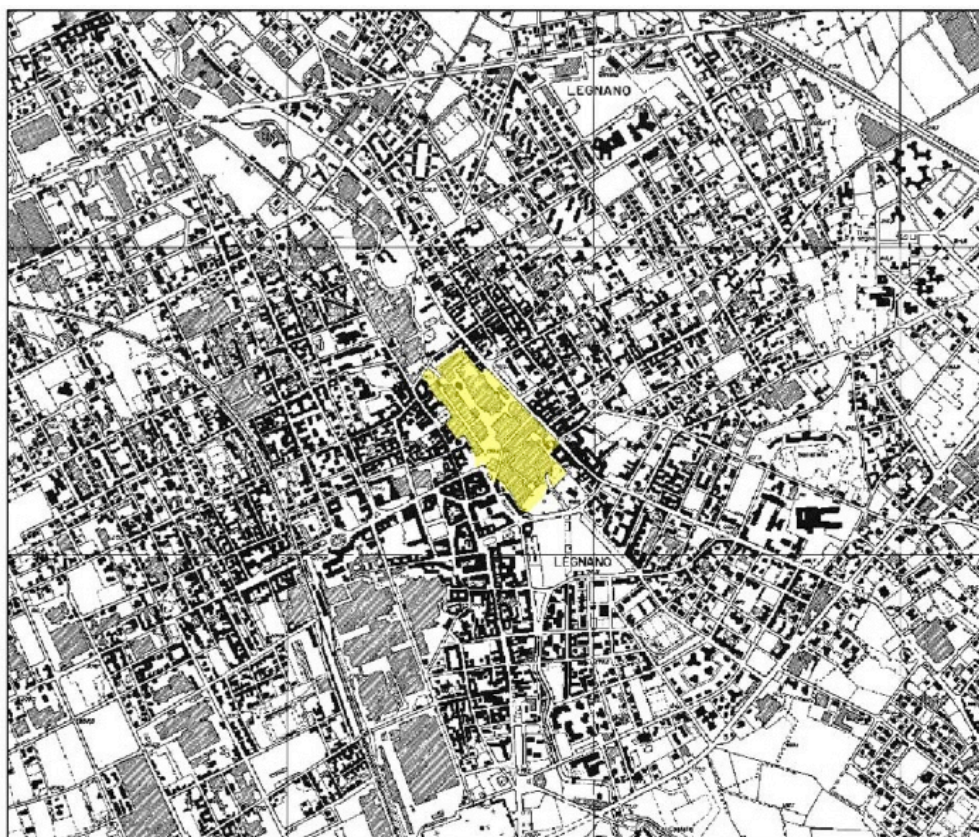
Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

BRIVIO	NERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTOA QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI	€ 95.352,00 Oneri calcolati urbanizzazione primaria. € 77.288,00 Oneri calcolati urbanizzazione secondaria.	€ 130.500,06 *svincolo stradale € 265.495,67 *sottopasso € 104.836,65 *parcheggi pubblici € 52.161,77 *ampliamento Via Cartiglio € 63.895,92 *nuovo collegamento Via cartiglio e Via Viganò € 17.685,28 *sistemazione via Viganò € 144.070,47 *piazza e porticato pubblico	€ 130.500,06 *svincolo stradale € 265.495,67 *sottopasso € 104.836,65 *parcheggi pubblici € 52.161,77 *ampliamento Via Cartiglio € 63.895,92 *nuovo collegamento Via cartiglio e Via Viganò € 17.685,28 *sistemazione via Viganò € 144.070,47 *piazza e porticato pubblico	
TOTALE PARZIALE	€ 172.640,00	€ 778.645,82	€ 778.645,82	€ 606.005,82
ONERI AGGIUNTIVI	€ 35.315,32 Dovuti per mancata cessione di aree a standard.	€ 35.315,32 Conguaglio per la mancata cessione di aree per 1315 mq	€ 35.315,32 Conguaglio per la mancata cessione di aree per 1315 mq	
TOTALE PARZIALE	€ 35.315,32	€ 35.315,32	€ 35.315,32	€ -
VARIANTI			€ 220.000,00 SI SUPPONE TALE CIFRA DALLA SCHEDA DATI TECNICI URBANISTICI, DOVE SI FA CENNO AD UNA VARIANTE ARCHITETTONICA E DISTRIBUTIVA INTERNA PER MEGLIO SODDISFARE LE ESIGENZE DI MERCATO.	
TOTALE PARZIALE			€ 220.000,00	€ 220.000,00
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 207.955,32	€ 813.961,14	€ 1.033.961,14	
TOTALE OPERE REALIZZATE		€ 778.645,82	€ 998.645,82	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 826.005,82

Tab. 5.3.2 Schema relativo agli oneri dell'intervento.

**5.4 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMUNE DI LEGNANO (MI) PII EX OPIFICIO
CANTONI, approvato con Decreto n°548 del 17/01/2009.**

Riqualificazione urbanistica e ambientale di area dismessa.



*Fig. 5.4.1 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da
archivio Regione Lombardia).*

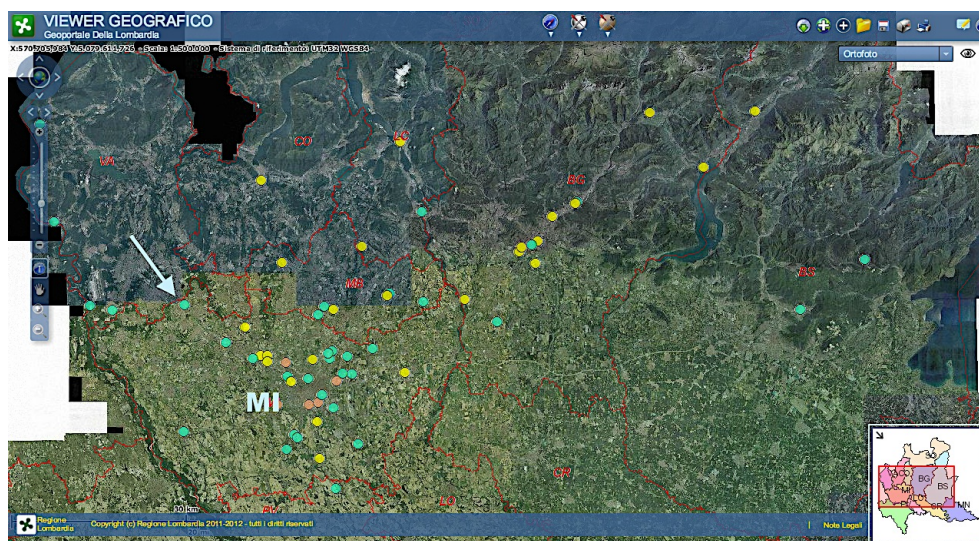


Fig. 5.4.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.4.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Riquaificazione urbanistica ed ambientale area industriale dismessa.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, ricettivo, terziario, commerciale.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Legnano, agenzia del demanio, società Centro Alto Milanese, la società Iniziative Varesine, Immobiliare Raffaella, Esselunga.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	12-dic-01 27-feb-12
STANDARD INDOTTI DALL'INTERVENTO: STANDARD CEDUTI:	66.092 mq 80.814 mq
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (compresi versamenti) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	13.789.466,45 euro 13.249.586,72 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Terziario Commerciale vicinato: Commerciale media strutt: Commerciale grande strutt:	128345 mq 33.000 mq 12500 mq 2550 mq 4680 mq 7270 mq

Tab. 5.4.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

La città di Legnano è situata nella parte settentrionale della pianura padana, caratterizzata da modeste pendenze e dalla presenza del fiume Olona, oggi in parte tombinato ma comunque influente sul paesaggio nel suo basso corso, a causa della estesa urbanizzazione.

È proprio l'assetto vallivo del fiume Olona con il suo andamento lineare, che ha determinato il primo sviluppo industriale lombardo legato alla disponibilità di acqua e di energia.

Le acque del fiume Olona sono infatti state utilizzate da sempre in maniera intensiva, per le necessità derivanti dalle lavorazioni effettuate nelle numerose attività industriali lungo il suo corso.

Per questo motivo l'Olona si presenta oggi praticamente come un corso d'acqua artificiale, con gravi problemi di inquinamento e di assetto idrogeologico.

La forte pressione insediativa dei decenni passati ha inoltre comportato la quasi totale saldatura dei comuni posti tra Castellanza e Busto Arsizio a nord e il polo urbano di RHO a sud.

È stata cancellata di conseguenza la riconoscibilità dei vari agglomerati e permangono tra un centro e l'altro poche aree libere, per lo più di tipo residuale.

L'abitato di Legnano si è sviluppato fra tre assi paralleli: la strada ferrata Milano Gallarate, il fiume Olona e la Strada Statale 33, detta del Sempione.

L'area di intervento si presenta come una tipica area industriale dismessa nelle vicinanze del fiume Olona e di Via Cantoni.

Infatti nel 1998 è avvenuta la cessazione produttiva della Cantoni, azienda nata per la filatura, tessitura e stampa di tessuti, che ha creato di fatto una

sorta di “buco nero” in pieno centro città, con evidenti problemi di degrado non solo edilizio, ma anche e soprattutto sociale.

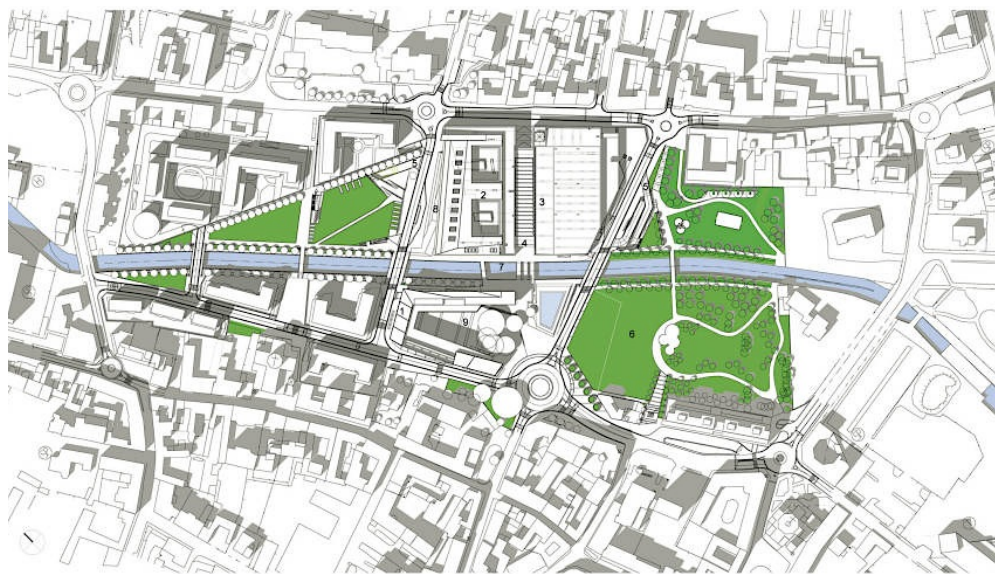


Fig. 5.4.4 Area oggetto dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.4.5 Ex fabbrica Cantoni, foto d'epoca (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.4.6 Ex fabbrica Cantoni, stato di fatto (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.4.7 Ex fabbrica Cantoni, stato di fatto (immagine da archivio Regione Lombardia).

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione ambientale di una vasta area centrale di Legnano, di estensione poco superiore a 110.000 mq collocata lungo il corso del fiume Olona a ridosso dell'asse del Sempione e caratterizzata da un forte degrado edilizio dovuto alla dismissione, ormai a metà degli anni 80, delle attività produttive del settore tessile-cotoniero in essa insediate.

Attraverso questa operazione, estesa ad un ambito di rilievo strategico del territorio comunale, si intendeva anche collegare il centro storico di Legnano con la zona dell'immediato Oltre Sempione colmando la carenza di tracciati viabilistici est-ovest che costituiva una vera barriera nella continuità del tessuto urbano.

Gli interventi pubblici previsti riguardavano principalmente la modifica dell'assetto viario, con la realizzazione di nuove strade, l'eliminazione del rischio idraulico diretto e indiretto con la ricollocazione del fiume Olona nell'alveo originario dei primi anni dell'800, e la realizzazione di opere di urbanizzazione quali parchi, piazze, percorsi pedonali e parcheggi pubblici.

Gli interventi dedicati al fiume Olona hanno visto coinvolta nell'autorizzazione delle opere idrauliche l'Autorità del Bacino del fiume Po e l'AIPO Agenzia Interregionale per il fiume Po nonché l'agenzia del Demanio- soggetto sottoscrittore dell'Accordo di Programma- per l'assenso della permuta delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera.

Elemento importante del progetto era il recupero delle facciate dell'ex opificio Cantoni lungo via Cantoni e Corso Sempione quale memoria storica delle attività produttive svolte precedentemente nell'area in merito al quale è stato fatto proprio dall'amministrazione comunale parere della Sovrintendenza ai beni Architettonici e per il paesaggio di Milano.

All'interno dell'area sono previsti un mix di funzioni residenziali, terziarie, commerciali.

In termini di destinazione urbanistica delle aree, l'ambito di programma integrato si configurava in variante alla strumentazione urbanistica comunale allora vigente ponendosi come una zona con previsioni insediative e modalità di attuazione specifiche, disciplinate da apposite norme tecniche di attuazione.

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Le opere previste sono:

- Demolizione degli edifici esistenti fatta eccezione delle facciate prospicienti via Cantoni e parte di Corso Sempione verranno conservate.
- Localizzare, sulla base di un nuovo impianto viabilistico, nuovi insediamenti, dotati di tutte le urbanizzazioni ed opere accessorie necessarie. Nell'area verranno insediate funzioni residenziali, commerciali, terziarie, e spazi pubblici adibiti a parco e parcheggi.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- strade, marciapiedi, rotatorie;
- rete fognaria per acque bianche e nere;
- parcheggi a raso e interrati;
- rete idrica, antincendio, illuminazione, gas, telefonia;
- piazze e percorsi pedonali, zone d'acqua superficiali e impianti connessi;
- alberature, sistemazione superficie a verde e coperte;
- nuova canalizzazione del fiume Olona ed opere connesse.

VARIANTI:

Il 21/01/2004 è stata prevista una variante Al programma Integrato di Intervento del 11/12/2001. Successivamente 05/08/2008 è stata presentata ed approvata in regione un'ulteriore variante all'accordo di programma.

Le principali opere pubbliche previste in incremento rispetto ai contenuti dell'accordo originario di programma sono:

- 3 nuove rotatorie;
- ampliamento raggio rotatoria piazza IV novembre;
- realizzazione parcheggi a raso lungo c. Sempione;
- prosecuzione del sistema dei percorsi ciclo-pedonali con una fascia a standard lungo la sponda ovest dell'Olonza;
- apertura ad uso pubblico dell'area retrostante la chiesa di S.Domenico;
- ampliamento dell'area pubblica adiacente all'abside della chiesa S.Domenico e apertura del passaggio pedonale del corso Garibaldi;
- eliminazione dello sbocco dell'area a verde pubblico su C.Sempione con contestuale apertura di nuovo accesso al parco sud;
- modificazione della localizzazione degli standard nell'interrato.

Inoltre non si prevede la realizzazione della piazza coperta, ma solamente di una copertura vetrata di accesso al parco sud, ridestinando l'importo previsto a tale opera e in aggiunta alle esigenze sopravvenute legate alla dotazione di servizi e attrezzature pubbliche.



Fig. 5.4.8 Attività commerciali e terziarie (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.4.9 Attività commerciali e terziarie (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.4.10 Plesso residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.4.11 Nuovo centro commerciale con recupero facciata ex Opificio cantoni. (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.4.12 Nuovo centro commerciale (immagine da archivio Regione Lombardia).

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi. Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

LEGNANO ex Opificio Cantoni	ONERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTOA QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)	
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	PII APPROVATO € 1.900.303,20	€ 1.379.076,30 Opere realizzate a scomputo parziale (non viene indicato il dettaglio delle spese) PII MODIFICATO € 1.933.920,00 € 521.226,90 Monetizzazioni € 89.437,50 opere realizzate non oggetto di scomputo	€ 366.184,31 (realizzate a scomputo parziale) * formazione strade e marciapiedi		
			€ 167.009,63 *asse fognario acque nere		
	€ 136.060,57 *asse fognario acque bianche				
	€ 348.091,95 *parcheeggio interrato				
	€ 98.478,00 *formazione di polifere per impianto elettrico				
	€ 238.603,09 *formazione di rete per pubblica illuminazione				
	€ 39.522,73 *rete idrica pubblica e antincendio				
	€ 539.879,73 Monetizzazioni				
	(opere non oggetto di scomputo)				
	€ 49.515,31 *rete di distribuzione gas		€ 49.347,46 *rete telefonica		
TOTALE PARZIALE	€ 1.933.920,00	€ 1.989.740,70	€ 2.032.692,78	€ 98.772,78	
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	PII APPROVATO € 2.898.227,10	€ 7.330.073,40 opere realizzate a scomputo (non viene indicato il dettaglio delle spese) PII MODIFICATO € 2.936.700,00 € 4.392.058,20 opere realizzate non oggetto di scomputo (non viene indicato il dettaglio delle spese)	€ 1.081.413,75 (realizzate a scomputo) *pavimentazione in pietra di piazze, camminamento e arredo urbano.		
			€ 60.425,46 *fornitura e posa di alberi		
	€ 1.681.613,36 *formazione aree a verde				
	€ 1.395.001,73 *parcheeggio interrato				
	Non si realizza la copertura P5, ma:				
	€ 2.365.992,41 *formazione di una struttura vetrata di copertura di strade e piazze parziale				
	€ 336.928,88 *interventi migliorativi della dotazione di servizi				
	€ 346.550,12 *aree attrezzate lotto P6				
	(opere non realizzate a scomputo)				
	€ 343.052,36 *formazione di zone d'acqua sup		€ 19.761,36 *formazione rete antincendio		
€ 279.694,40 *realizzazione canale by-pass dell'alveo del fiume Olona	€ 3.681.523,07 *realizzazione nuova canalizzazione fiume Olona				
€ 37.183,74 *sistemazione alveo, nuovo argine, demolizione soglie	€ 127.633,03 *realizzazione 5 rotatorie stradali				
TOTALE PARZIALE	€ 2.936.700,00	€ 11.722.131,60	€ 11.756.773,67	€ 8.820.073,67	
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 4.870.620,00	€ 13.711.872,30	€ 13.789.466,45		
TOTALE OPERE RELIZZATE		€ 13.190.645,40	€ 12.716.392,78		
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 8.918.846,45	

Tab. 5.4.2 Schema relativo agli oneri dell'intervento.

**5.5 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMUNE DI ROZZANO (MI) PII VALLEAMBROSIA,
approvato con Decreto n°18456 del 04/11/2003.**

Riqualificazione urbanistica ex area industriale.

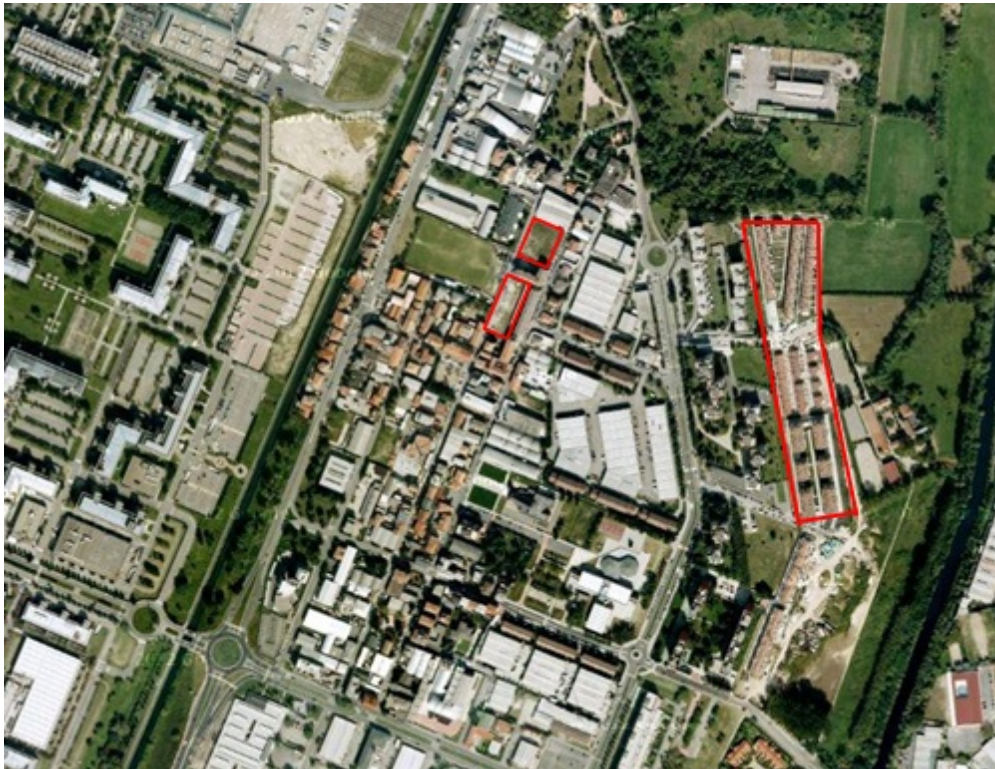


Fig. 5.5.1 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

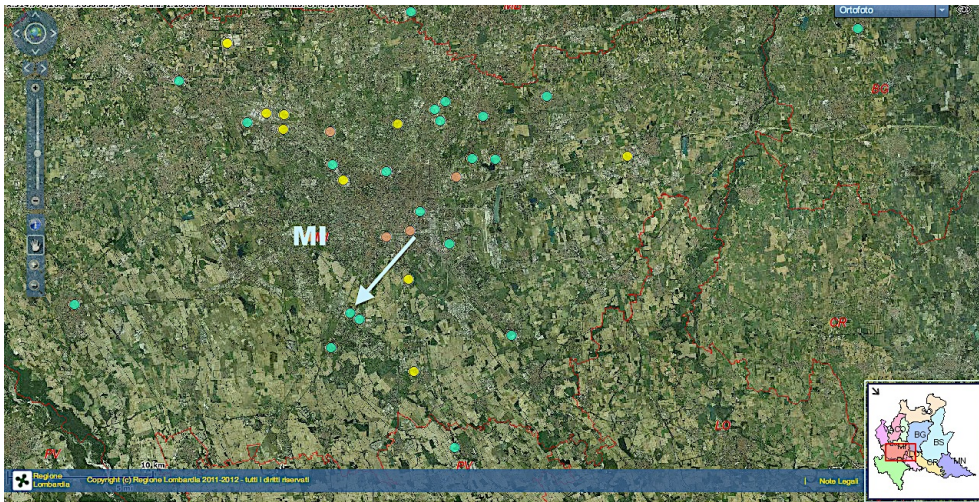


Fig. 5.5.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

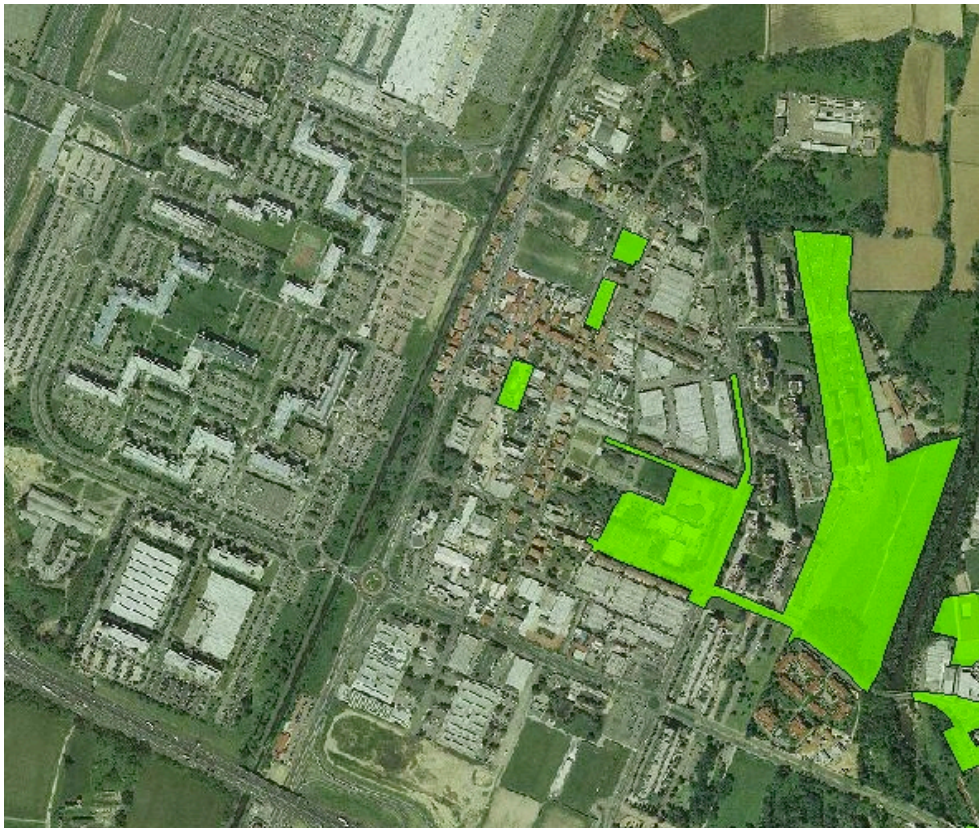


Fig. 5.5.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Nuova edificazione, razionalizzazione viabilistica, implementazione attrezzature pubbliche esistenti
DESTINAZIONE D'USO:	Nuovo centro scolastico e palestra, residenziale e terziario.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Rozzano, società ALMA sas, società SELENO srl.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	04-nov-03 21-apr-09
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: STANDARD QUALITATIVO/AGGIUNTIVO:	16.681,33 mq 17.318 mq 1.623.191,92 euro
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	7.399.740,12 euro 6.318.729,17 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE:	86.204 mq
OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Terziario (uffici)	59.375 mc 3.125 mc

Tab. 5.5.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Rozzano è un Comune posto a sud di Milano, inserito nella pianura che si estende tra il Naviglio Pavese e il fiume Lambro Meridionale comunemente denominata “Bassa Milanese”.

Negli ultimi quarant'anni il Comune ha mutato completamente la sua fisionomia originaria sia dal punto di vista urbanistico che economico-sociale. Lo sviluppo urbanistico è iniziato negli anni cinquanta intorno alle frazioni già storicamente consolidate come Quinto Stampi, Ponte Sesto, Cassino Scanasio, Valleambrosia e poi Rozzano Vecchia.

La rapida crescita della città senza un disegno unitario che tentasse di riconnettere le varie frazioni, ha composto oggi uno spazio edificato composito a tratti caotico, dove non mancano elementi di qualità che devono essere preservati e valorizzati, e che possono costituire un importante riferimento culturale e formale ai processi di completamento di espansione urbana.

L'ambito paesistico in cui è inserito il Comune fa parte della vasta area intermedia della pianura, denominata “fascia delle risorgive o dei fontanili” che segue l'andamento est-ovest della pedemontana; più precisamente la zona in esame fa parte dell'ambito paesistico ambientale del paesaggio agrario fortemente caratterizzato dalla presenza di canali artificiali di una certa importanza utilizzati in passato (e forse ancora oggi) per l'irrigazione delle campagne della bassa milanese.

L'area di intervento riguarda la frazione di Valleambrosia in prossimità di Via Albarelle, in un area ex industriale oramai dismessa.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione della frazione di Valleambrosia nel Comune di Rozzano, rendendo residenziale l'area e eliminando il disordine urbanistico in cui la promiscuità tra attività artigianali e industriali, anche insalubri, con la residenza, rende insoddisfacente la qualità della vita.

Inoltre si prevede la realizzazione di un polo scolastico e di una palestra.

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Gli interventi individuati sono i seguenti:

- riduzione delle attuali densità edilizie all'interno del nucleo originario della frazione Valleambrosia mediante la demolizione di fabbricati e conseguente acquisizione delle aree libere e bonificate al patrimonio comunale;
- acquisizione al patrimonio comunale di aree a standard e parcheggi;
- interventi edilizi: edifici residenziali per 59.375 mc, terziario per 3.125 mc, nuovo centro scolastico per 12.926 mc e palestra scolastica per mc 3.336 mc;

Nello specifico, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria:

- opere di rifacimento viabilità comunale;
- opere di formazione piazza pubblica e percorsi pedonali,
- opere di formazione parcheggi pubblici, riqualificazione strada uso pubblico e estensione reti;

Per quanto riguarda opere di urbanizzazione secondaria è prevista la realizzazione di una scuola media e elementare.

Lo standard qualitativo/aggiuntivo consiste nella costruzione della palestra scolastica.

VARIANTI

Con delibera comunale è stato approvato un progetto di variante:

- modifiche alle fondazioni/strutture, serramenti dell'edificio scolastico. Aggiunta impianto antiintrusione e attrezzature per aula informatica, con una maggiorazione dei costi a carico dell'operatore di 161.016,39 euro;
- modifiche atte a risolvere problematiche legate alla viabilità pedonale e ciclabile, per un maggior importo di 682,45 a carico dell'operatore.



Fig. 5.5.4 Nuovo plesso residenziale frazione di Valleambrosia, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.5.5 Nuovo plesso residenziale frazione di Valleambrosia, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.5.6 Nuovo centro scolastico, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.5.7 Nuovo centro scolastico, Rozzano (immagine da archivio Regione Lombardia).

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi.

Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

ROZZANO-VALLEAMBROSIA	NERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€ 1.298.069,17 Oneri dovuti.	€ 486.331,11 *opere di rifacimento viabilità comunale € 516.743,83 *opere di formazione piazza pubblica e percorsi pedonali € 259.931,28 *opere di formazione parcheggi pubblici, riqualificazione strada e estensione reti € 35.060,95 Versamento	€ 486.331,11 *opere di rifacimento viabilità comunale € 516.743,83 *opere di formazione piazza pubblica e percorsi pedonali € 259.931,28 *opere di formazione parcheggi pubblici, riqualificazione strada e estensione reti € 682,45 *importo per risoluzione problematiche viabilità € 35.060,95 Versamento	
TOTALE PARZIALE	€ 1.298.069,17	€ 1.298.067,17	€ 1.298.749,62	€ 680,45
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€ 2.240.348,52 Oneri dovuti.	€ 3.270.832,19 *realizzazione scuola media e elementare	€ 3.270.832,19 *realizzazione scuola media e elementare € 161.016,39 *modifiche strutturali scuola, attrezzature aula informatica, impianto antintrusione	
TOTALE PARZIALE	€ 2.240.348,52	€ 3.270.832,19	€ 3.431.848,58	€ 1.191.500,06
STANDARD QUALITATIVO	€ 1.332.850,00 Dovuto.	€ 1.623.191,92 *realizzazione palestra scolastica	€ 1.623.191,92 *realizzazione palestra scolastica	
TOTALE PARZIALE	€ 1.332.850,00	€ 1.623.191,92	€ 1.623.191,92	€ 290.341,92
AGGIUNTIVO		€ 1.045.950,00 *valore aree cedute extra a standard	€ 1.045.950,00 *valore aree cedute extra a standard	
TOTALE PARZIALE		€ 1.045.950,00	€ 1.045.950,00	€ 1.045.950,00
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 4.871.267,69	€ 7.238.041,28	€ 7.399.740,12	
TOTALE OPERE REALIZZATE		€ 6.157.030,33	€ 6.318.729,17	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 2.528.472,43

Tab. 5.4.2 Schema relativo agli oneri dell'intervento.

**5.6 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMUNE DI NAVE (BS) PII NAVE, approvato con Decreto
n°16.039 del 30/09/2003**

•

Riqualificazione urbanistica e ambientale ex area industriale.

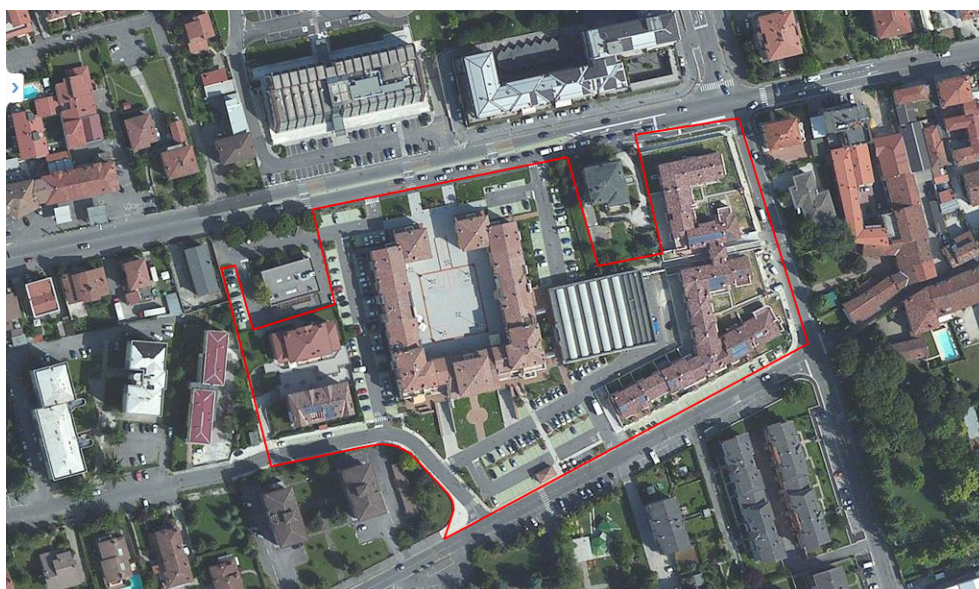


Fig. 5.6.1 Inquadramento area di intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

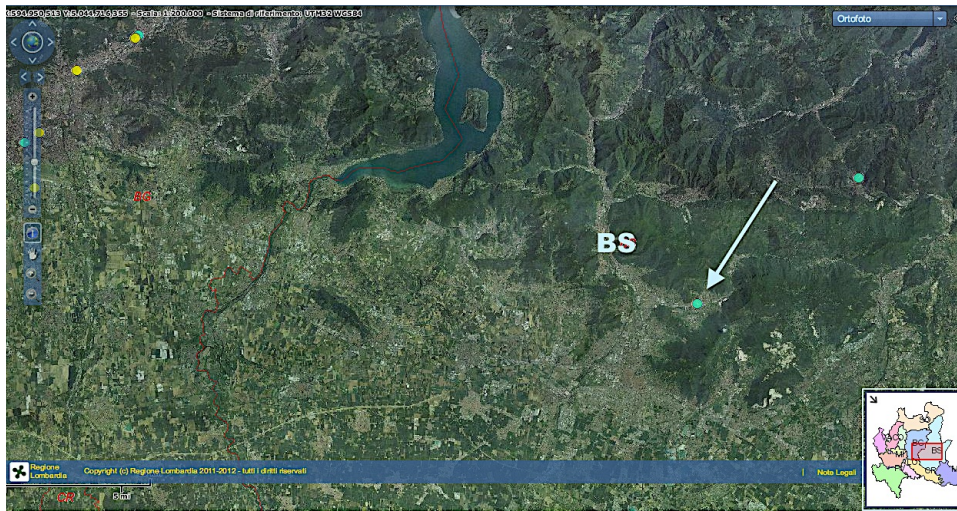


Fig. 5.6.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.6.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Trasformazione area industriale dismessa
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, commerciale, direzionale, socio-assistenziale
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Nave, con società i Quadrifogli.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	30-set-03 01-lug-11
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: AREE NON CEDUTE: STANDARD QUALITATIVO/AGGIUNTIVO:	17.020 mq 12.420 mq 4.600 mq (237.544 euro) 1.310.036,24 euro
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	3.344.052,48 euro 3.012.308,62 euro 39.754 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Commerciale: Direzionale:	25.436 mq 8.819 mq 2.797 mq 833 mq

Tab. 5.6.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Nave è un comune italiano di 11 061 abitanti della provincia di Brescia, nella Valle del Garza, in Lombardia.

Si presenta come una vasta area pianeggiante circondata da ogni lato da monti, la cui altezza varia da 600 ai 1100 metri circa.

L'area oggetto dell'intervento, nella quale sorge uno stabilimento industriale dismesso, è situata in un lotto compreso tra Via Barcella e Via Del Parco.

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione di un'area industriale dismessa (ex Ilfer) nella zona centrale del comune di Nave mediante la localizzazione di funzioni residenziali, terziarie e commerciali.

Realizzazione inoltre di un edificio comunale per attività sociosanitarie, di una nuova piazza pedonale, spazi attrezzati a verde e parcheggi pubblici.

L'ambito, della superficie complessiva di mq 6434, interessava fino al 1986 un insediamento per la laminazione a caldo di profilati di ferro, con capannone, uffici, tettoie, per una superficie di 1638 mq.

Lo stato attuale è quello di un'area incolta recintata, con la presenza delle tettoie, dei basamenti in calcestruzzo per i macchinari e delle pilastrature dei capannoni, oltre ad altre strutture fuori terra, il tutto a vista sia dalla strada Provinciale che da via Barcella.

La rilevanza territoriale di questo programma è data dal fatto che l'attrezzamento polifunzionale di quest'area, con nuove attività commerciali, direzionali e pubbliche, punta consolidare ed integrare le

funzioni direzionali e amministrative di Nave, attualmente carenti e inadeguate sia per quantità che per collocazione.

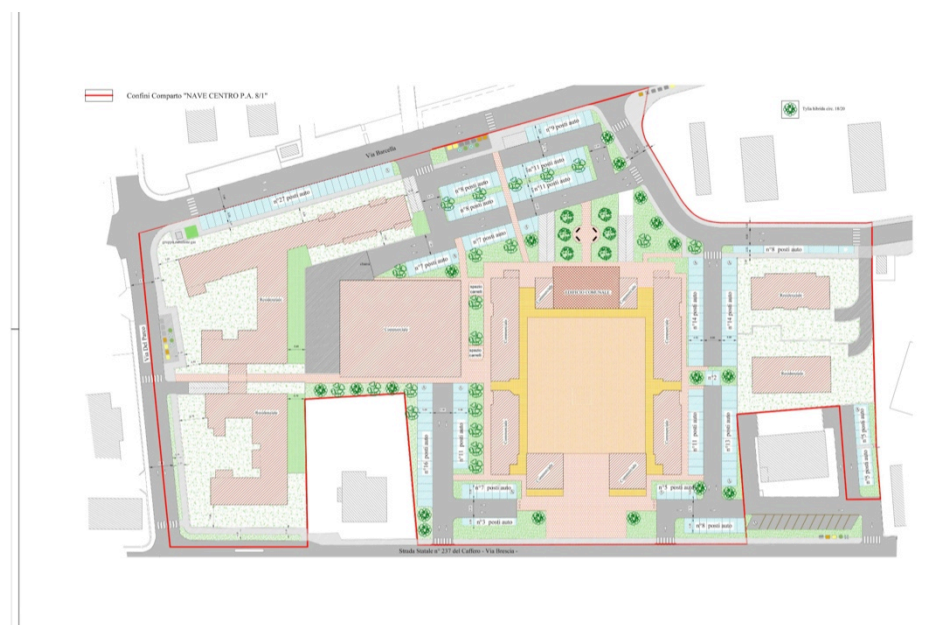


Fig. 5.6.4 Masterplan relativo all'intervento. (immagine da archivio Regione Lombardia).

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Gli interventi previsti dal PII sono principalmente finalizzati a:

- demolire integralmente i volumi residui esistenti dell'ex impianto siderurgico "ILFER";
- localizzare nuovi insediamenti, dotati di tutte le urbanizzazioni e opere accessorie necessarie. Residenza 25.300 mc, Terziario e commerciale 12.300 mc, servizi pubblici 3.300 mc (edificio comunale per attività sociosanitarie).
- aree a standard a verde e parcheggi pubblici;

- strade, marciapiedi, piste ciclabili e sottopasso pedonale di via Brescia;
- rete fognaria per acque nere e bianche;
- parcheggi;
- rete idrica, illuminazione, gas, telefonia;
- piazza pedonale e porticata, percorsi pedonali;
- alberature, sistemazione superfici a verde:

VARIANTI

- Il comune rinuncia a realizzare la rotatoria tra Via Brescia e Via del Parco in data 12\11\2007 ed è stata presentata D.i.a. per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, senza modificare al totalità dello standard.
- Date le difficoltà nella realizzazione del sottopasso di via Brescia, si decide in alternativa di realizzare un collegamento pedonale protetto per euro 193684,74 anziché euro 200000.
- Gli operatori hanno realizzato ulteriori opere di urbanizzazione, finitura ed arredo per euro 46070, di cui 61315,26 a carico dell'operatore le rimanenti del Comune.
- A parità di volume e di Slp, ridotta da mq 4015 a mq 3630, la Slp con destinazione commerciale/direzionale aumenta da mq 8434 a mq 8819 la slp con destinazione residenziale.



Fig. 5.6.5 Nuovo plesso commerciale residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.6.6 Nuovo plesso commerciale residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.6.7 Nuovo plesso residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.6.8 Nuovo plesso residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.6.9 Nuovo plesso commerciale residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi. Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

NAVE	ONERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€ 196.128,14 Oneri dovuti.	(opere realizzate a scumputo) € 950.786,43 * formazione di strade e marciapiedi *assi fognari *parcheggi e verde attrezzato * formazione rete en elettrica e illuminazione *rete idrica pubblica *rete gas *rete telefonica	€ 950.786,43 SI IPOTIZZANO RIMASTI INVARIATI Nella relazione finale viene indicato l'importo finale speso.	
TOTALE PARZIALE	€ 196.128,14	€ 950.786,43	€ 950.786,43	€ 754.658,29
URBANIZZAZIONI SECONDARIE E DI INTERESSE GENERALE	€ 165.247,00 Oneri dovuti.	(non oggetto di scopmputo) € 551.485,95 *realizzazione della zona SP5B (attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, parcheggi e verde) e della piazza all'interno del plesso. € 200.000,00 *Collegamento pedonale tramite sottopasso € 156.922,20 Monetizzazioni	(non oggetto di scopmputo) € 551.485,95 *realizzazione della zona SP5B (attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, parcheggi e verde) e della piazza all'interno del plesso. € 193.684,74 *Collegamento pedonale protetto, in alternativa al sottopasso. € 6.315,26 *Opere di finitura e arredo. € 156.922,20 Monetizzazioni	
TOTALE PARZIALE	€ 165.247,00	€ 908.408,15	€ 908.408,15	€ 743.161,15
STANDARD QUALITATIVO E AGGIUNTIVO	€ 237.544,00 Dovuti.	€ 1.310.036,24 *Realizzazione edificio comunale per servizi € 174.821,66 Cessione alloggi ad uso abitativo mc 500	€ 1.310.036,24 Realizzazione edificio comunale per servizi € 174.821,66 Cessione alloggi ad uso abitativo mc 500	
TOTALE PARZIALE	€ 237.544,00	€ 1.484.857,90	€ 1.484.857,90	€ 1.247.313,90
TOTALE INTERVENTO (comprende cessioni, monetizzazioni)	€ 598.919,14	€ 3.344.052,48	€ 3.344.052,48	
TOTALE OPERE REALIZZATE		€ 3.012.308,62	€ 3.012.308,62	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 2.745.133,34
OPERE A CARICO DEL COMUNE			€ 39.754,00	Maggiorazione dei costi opere di finitura e arredo.

Tab. 5.6.2 Schema relativo agli oneri dell'intervento.

**5.7 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) PII EX
AREA ARCOFALC, approvato con Decreto n°15076 del
18/09/2003.**

Riqualificazione urbanistica ex area industriale.



Fig. 5.7.1 Inquadramento area di intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

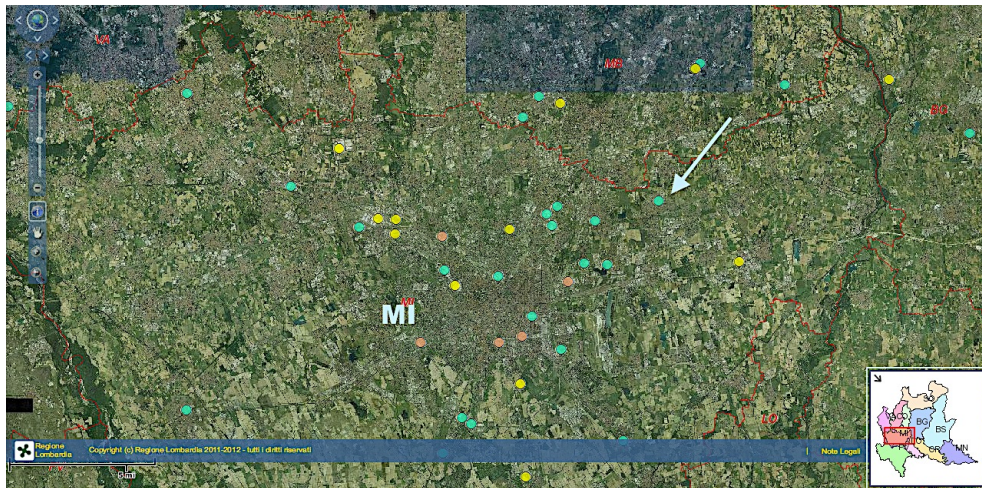


Fig. 5.7.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

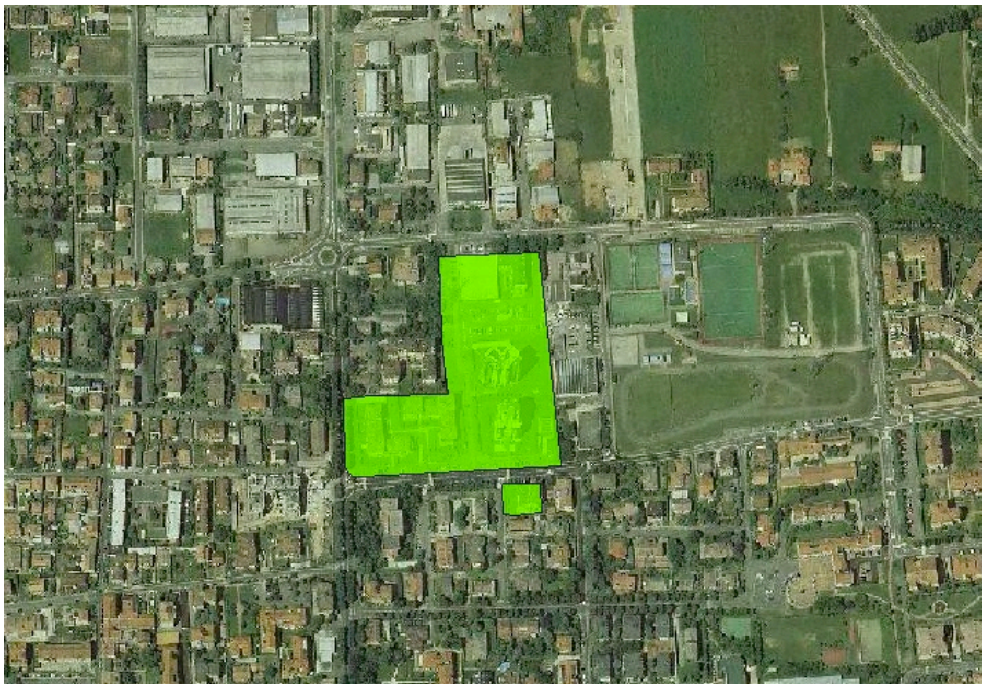


Fig. 5.7.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.7.4 Stato di fatto area Ex Arcofalc (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.7.5 Stato di fatto area Ex Arcofalc (immagine da archivio Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Riqualificazione urbanistica ed ambientale area industriale dismessa.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, commerciale, pubblico.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Cernusco sul Naviglio, società P.E.C. srl, cooperativa Sociale Constantes Solidarietà.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	18-set-03 05-giu-12
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: QUALITATIVO	16.665 mq 16.665 mq 2.230.853,00 euro
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	3.980.371,75 euro 497.000 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Residenza convenzionata: Commerciale vicinato:	30.000 mq 40.000 mc 10.000 mc 4.000 mc

Tab. 5.7.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Il comune di Cernusco sul Naviglio, ubicato ad est del capoluogo milanese, è inserito nella fascia della pianura lombarda, individuata dal piano paesistico, ed è ricompreso parzialmente nel parco agricolo sud di Milano. È contraddistinto dall'attraversamento, lungo la direttrice est-ovest, dell'asta fluviale del Naviglio della Martesana che ha determinato, fin dal periodo della sua realizzazione, avvenuta nel 500, lo sviluppo socio-economico della comunità. Il presente programma interessa tre ambiti posti nel comparto nord della città: il primo prossimo al centro storico è ben servito dal punto di vista viabilistico; sono infatti facilmente raggiungibili la circonvallazione est del paese e la S.P. 121, che consente l'accesso della rete autostradale; il secondo è costituito da un edificio ubicato nel centro storico ed inserito nel parco pubblico "Trabattoni", recentemente riqualificato con un intervento dell'Amministrazione Comunale; il terzo posto in posizione più periferica su Via Vespucci ed inserito nell'ampio parco comprensoriale che, cingendo la città da ovest a nord, costituisce un importante polmone verde.

OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il programma prevede la riqualificazione di un'area di circa 31.000 mq, sulla quale insistono fabbricati industriali da demolire ed un parcheggio pertinenziale, da destinarsi a funzione residenziale e commerciale. I fabbricati da demolire, dismessi da oltre cinque anni e facenti parte dell'ex complesso produttivo della società ArcoFalc si trovano tra via Boccaccio, via Verdi e Via Goldoni mentre il parcheggio invece è situato tra via Bocaccio e via Guicciardini.

Inoltre si prevede il recupero a scopo culturale dell'edificio "Vecchia Filanda", importante testimonianza della realtà ottocentesca dell'industria

manifatturiera. Verrà destinato a funzioni di interesse collettivo: museo contadino, spazi anziani, sala conferenze.



Fig. 5.7.6 Stato di fatto Filanda prima degli interventi previsti da PII (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.7.8 Disegni tecnici relativi alla riqualificazione della Filanda (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.7.9 Rendering comparto residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.7.10 Rendering comparto residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Gli interventi previsti dal PII sono principalmente finalizzati a:

- riqualificare l'area industriale dismessa attraverso la creazione di spazi destinati a edilizia residenziale libera per una volumetria pari a 40.000 mc, ad edilizia convenzionata 10000 mc e commerciale 4000 mc;
- realizzare spazi verdi e parcheggi destinati ad uso pubblico e parcheggi in superficie;



Fig. 5.7.11 Complesso residenziale Via Boccaccio (immagine da archivio Regione Lombardia).

- ristrutturare un edificio storico di proprietà Comunale denominato “Vecchia Filanda “, che prevede la creazione di spazi per la fruizione collettiva tra cui un centro espositivo ed un polo ricreativo;
- migliorare la circolazione stradale attraverso la rettifica e l’ampliamento della via Boccaccio per una superficie pari a mq 68,31;
- adeguare le reti tecnologiche esistenti, in modo da renderle funzionali agli interventi previsti ed a realizzare urbanizzazioni primarie;
- completare la pista ciclabile di Via Neruda, via Goldoni, via Boccaccio, ed il prolungamento di via Verdi;
- cedere un’area edificata finalizzata sia al completamento della dotazione di standard indotta dagli insediamenti, sia al reintegro dell’area a standard.



Fig. 5.7.12 Complesso residenziale e commerciale Via Boccaccio (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.7.13 Complesso residenziale Via Boccaccio (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.7.14 Edificio Filanda post ristrutturazione (immagine da archivio Regione Lombardia).

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi. Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

CERNUSCO - ex area ArcoFalc	ONERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione) euro	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI PRIMARIA	€ 754.898,40 Oneri dovuti	(a scomputo) € 317.521,00 * Adeguamento reti e sottoservizi comprensivi di impianto di illuminazione, rete idrica, gas metano, telefono. *Ampliamento Via Boccaccio OPERE A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE € 453.000,00 *illuminazione pubblica *opere verde *parcheeggi lungo Via Boccaccio *piste ciclabili	1*lotto *Parcheeggi pubblici interni al comparto € 290.000,00 *Parcheeggi in fregio alla Via Boccaccio ma esterni al comparto 2*lotto * Rettifica e ampliamento Via Boccaccio € 207.000,00 *Pista ciclabile di via Verdi *Aree verdi e percorsi pedonali interni al comparto *Opere di arredo e illuminazione * Adeguamento degli impianti tecnologici interni al comparto. € 274.777,22 Monetizzazioni	
TOTALE PARZIALE	€ 754.898,40	€ 770.521,00	€ 771.777,22	€ 16.878,82
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€ 810.269,60 Oneri dovuti	(a scomputo) € 123.479,00 *Parcheeggi Via Goldoni € 671.168,00 Monetizzazioni	€ 877.740,79 Monetizzazioni	
TOTALE PARZIALE	€ 810.269,60	€ 794.647,00	€ 877.740,79	€ 67.471,19
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO		€ 2.330.853,50 versamento per ristrutturazione (da parte del comune) della "Vecchia Filanda".	€ 2.330.853,50 versamento per ristrutturazione (da parte del comune) della "Vecchia Filanda".	
TOTALE PARZIALE		€ 2.330.853,50	€ 2.330.853,50	€ 2.330.853,50
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 1.565.168,00	€ 3.896.021,50	€ 3.980.371,51	
TOTALE OPERE REALIZZATE		€ 894.000,00	€ 497.000,00	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 2.415.203,51

Tab. 5.7.2 Schema relativo agli oneri dell'intervento.

**5.8 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
ROZZANO (MI) PII QUINTO DE STAMPI , approvato con
Decreto n°31130 del 11/12/2001.**

Riqualificazione urbanistica e ambientale della frazione Quinto de Stampi.

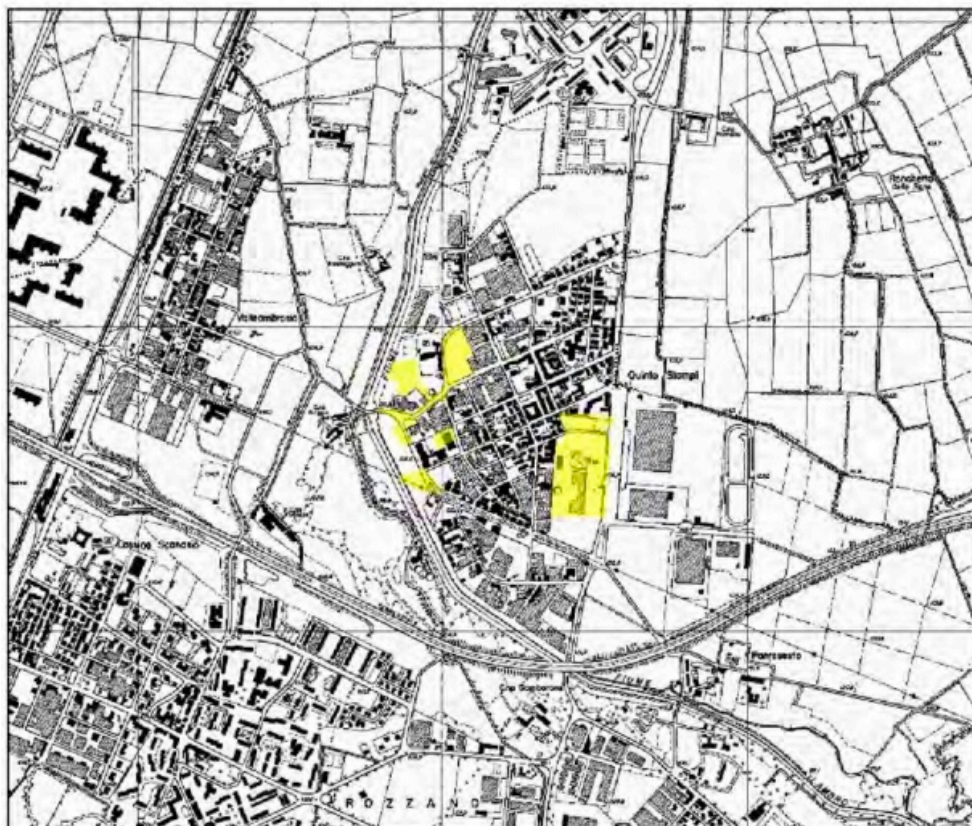


Fig. 5.8.1. Inquadramento area di intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

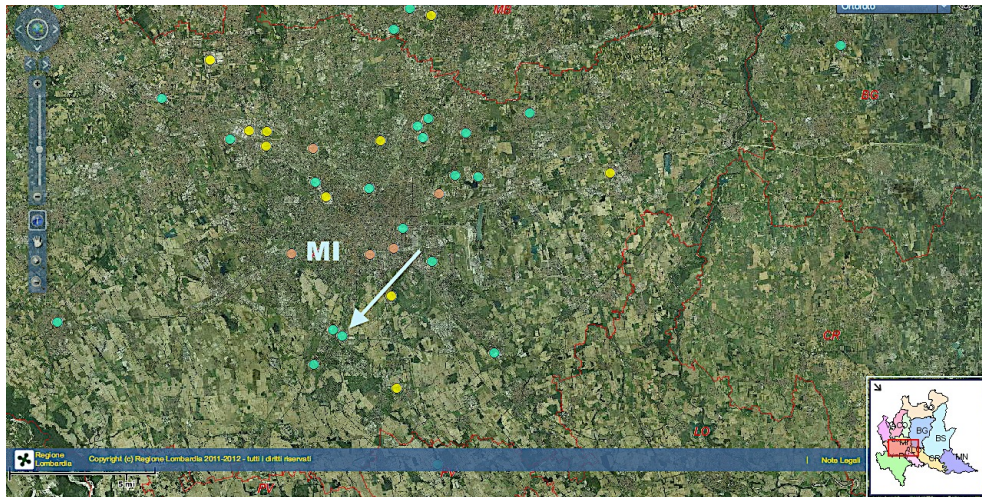


Fig. 5.8.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.8.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Completamento residenziale, razionalizzazione viabilistica, riqualificazione attrezzature collettive.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, attrezzature pubbliche.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Rozzano, Aurogest srl, Biriagest srl.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	06-nov-01 29-nov-10
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: STANDARD QUALITATIVO:	23.320,86 mq 14.785 mq 891.997,71 euro
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	4.170.867,63 euro 4.067.576,25 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza:	97.600 mq 56.120 mc

Tab. 5.8.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Rozzano è un Comune posto a sud di Milano, inserito nella pianura che si estende tra il Naviglio Pavese e il fiume Lambro Meridionale comunemente denominata "Bassa Milanese". Il Comune conta 42576 abitanti (nel 2015).

La frazione Quinto dè Stampi è sorta a nord del territorio comunale, al confine con Milano, delimitata da est da Via Missaglia e a sud dal colatore Lambro meridionale. Fino agli anni '50 era costituita da un piccolo centro, sino agli anni '60 che hanno portato a una grande espansione, associata a uno sviluppo disordinato, che ne ha compromesso la qualità urbana.

Il programma interessa il tessuto urbanizzato della frazione di Quinto dè stampi ed è articolato in sei ambiti distinti, ma vicini tra di loro, ricompresi tra le Vie Curiel ed Isonzo e il fiume Lambro. Gli interventi previsti hanno permesso di completare la trasformazione in residenza dell'area precedentemente occupata della ex Cartiera di Rozzano, rendendola in parte accessibile alla cittadinanza, attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali collegati all'adiacente giardino pubblico ed eliminando contemporaneamente i gravi problemi di ordine pubblico che avevano investito il quartiere per un decennio, dopo la dismissione dell'attività industriale. Il programma ha inoltre permesso un miglioramento delle infrastrutture pubbliche, sia attraverso la riqualificazione\ristrutturazione di urbanizzazioni esistenti, quali scuole, giardini e strade, che mediante la realizzazione di nuove strutture.

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione della frazione Quinto dè Stampi in Comune di Rozzano, attraverso interventi di nuova edificazione, di razionalizzazione viabilistica ed implementazione delle attrezzature pubbliche esistenti.

Il PII prevedeva l'insediamento di funzioni residenziali 56.120 mc e pubbliche 5259 mc , quali la realizzazione del nuovo centro anziani, l'ampliamento della nuova scuola materna e la formazione di un parcheggio pubblico, di rotatorie, aiuole spartitraffico, attraversamenti ciclo-pedonali e la riqualificazione delle aree verdi.



Fig. 5.8.4. Centro anziani (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.8.5. Scuola materna (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.8.6. Nuovo plesso residenziale (immagine da archivio Regione Lombardia).

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Gli interventi previsti dal PII sono :

- realizzazione di collegamenti viari e piste ciclopedonali
- ristrutturazione viaria della frazione “Quinto Dè Stampi”
- realizzazione di un centro anziani comprensivo di parcheggi
- riqualificazione ambientale e funzionale dell’area verde di Via Franchi Maggi
- riqualificazione giardino di via Curiel
- ristrutturazione e ampliamento scuola materna
- finanziamento dalle opere derivanti dalla realizzazione del progetto partecipato dalle scuole interessate , per l’attrezzatura ricreativa dei giardini di via Curiel e di Via Franchi Maggi.
- piantumazione delle zone a parco (

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi. Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

PII-QUINTO DE STAMPI	ONERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro)	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PIU' RISPETTOA QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€ 825.201,12 Oneri dovuti.	€ 886.459,58 *Opere realizzate € 103.291,38 Monetizzazioni (il Comune riutilizzerà questi soldi per il rifacimento stradale Via Quinto de Stampi)	€ 886.459,58 *Opere realizzate € 103.291,38 Monetizzazioni (il Comune riutilizzerà questi soldi per il rifacimento stradale Via Quinto de Stampi)	
TOTALE PARZIALE	€ 825.201,12	€ 989.750,96	€ 989.750,96	€ 164.549,84
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€ 1.130.256,80 Oneri dovuti.	€ 1.729.593,14 *Lavori centro anziani € 113.620,52 *Arredi parco progetto partecipato € 123.997,13 *Riqualificazione parco Curiel € 109.238,64 *Piantumazione € 90.276,05 *Piste ciclabile e collegamenti viari	€ 1.729.593,14 *Lavori centro anziani € 113.620,52 *Arredi parco progetto partecipato € 123.997,13 *Riqualificazione parco Curiel € 109.238,64 *Piantumazione € 90.276,05 *Piste ciclabile e collegamenti viari VARIANTI: € 27.929,90 *Maggiore spesa centro anziani € 94.448,09 *Modifiche alla rotonda Via Isonzo, esterno centro anziani, riqualificazione parco via Curiel.	
TOTALE PARZIALE	€ 1.130.256,80	€ 2.166.725,48	€ 2.289.103,47	€ 1.158.846,67
STANDARD QUALITATIVO	€ 661.273,04 Oneri dovuti.	€ 892.013,20 Lavori scuola materna	€ 892.013,20 Lavori scuola materna	
TOTALE PARZIALE	€ 661.273,04	€ 892.013,20	€ 892.013,20	€ 230.740,16
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 2.616.730,96	€ 4.048.489,64	€ 4.170.867,63	
TOTALE OPERE REALIZZATE		€ 3.945.198,26	€ 4.067.576,25	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 1.554.136,67

Tab. 5.8.2 Schema relativo agli oneri dell'intervento.

**5.9 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
VIMODRONE (MI) PII COMPARTO NORD-OVEST,
approvato con Decreto n°18819 del 28/07/2000.**

Riqualificazione urbanistica e ambientale area libera.



Fig. 5.9.1 Area dell'intervento comune di Vimodrone (immagine da Google maps).



Fig. 5.9.2 Vista zenitale del plastico relativo all'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia).

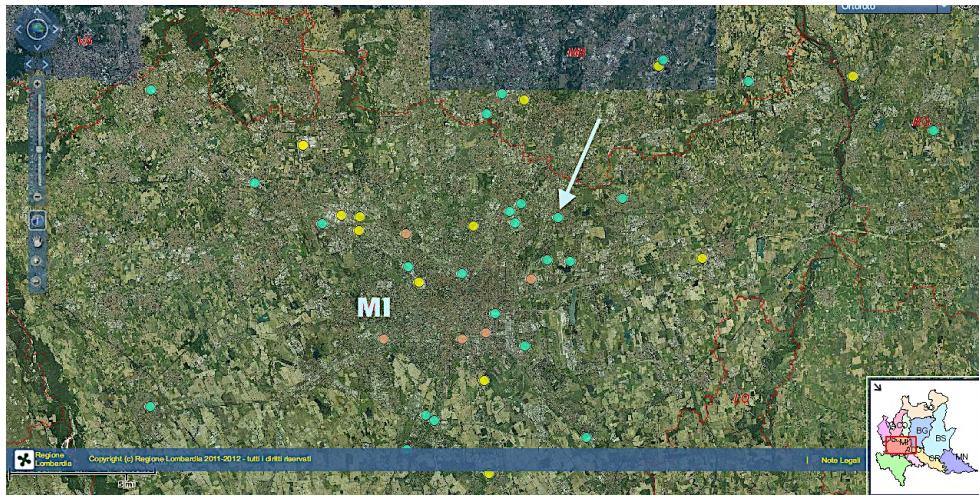


Fig. 5.9.3 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

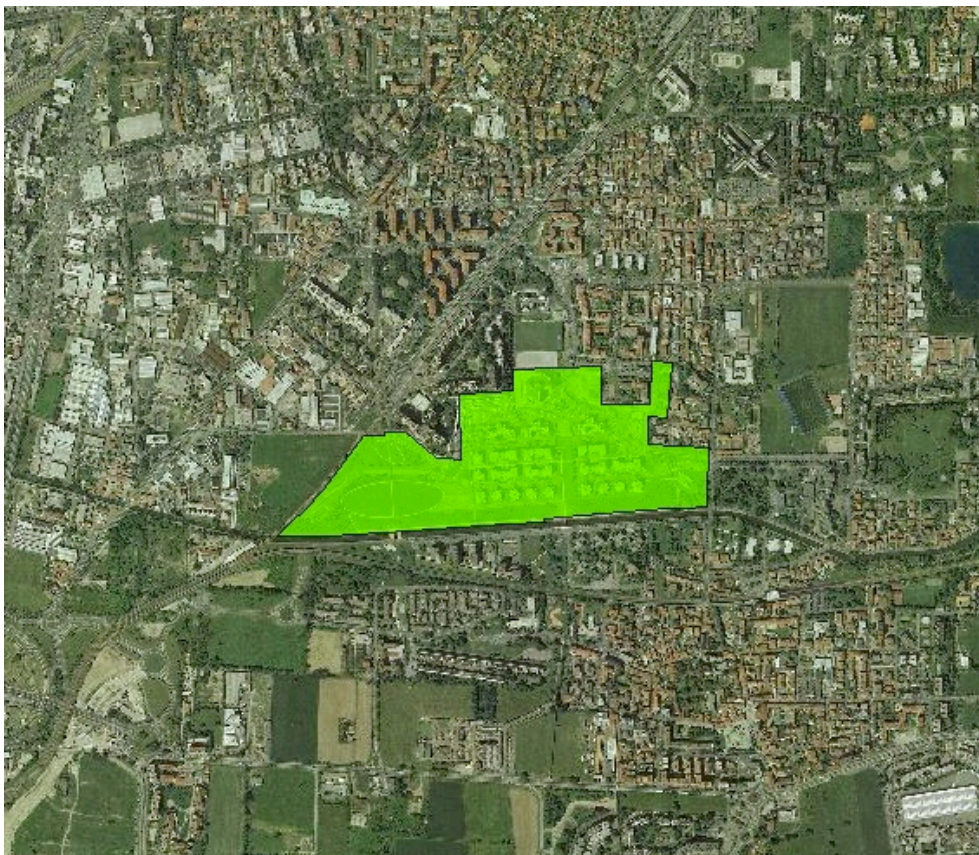


Fig. 5.9.4 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Riqualificazione urbanistica e ambientale area libera edificabile
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, terziario
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Vimodrone (MI), con società Ulisse Due.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	28-lug-07 12-dic-11
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: STANDARD QUALITATIVO:	133.160 mq 184.046 mq 0 mq
RISORSE PRIVATE UTILIZZATE (comprese monetizzazioni) TOTALE OPERE REALIZZATE: RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE:	22.603.918,3 euro 19.071.634 euro 0 euro
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Commerciale:	225.000 mq 220.000 mc 120.000 mq

Tab. 5.9.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

L'area oggetto del programma di intervento si trova al margine occidentale del territorio di Vimodrone, ed è compresa tra i due rami della metropolitana, il naviglio della Martesana e il confine con il Comune di Cologno Monzese. L'area si presenta come una sacca interclusa con scarsa accessibilità, con tratti stradali, realizzati in attuazione di precedenti previsioni edilizie, incompleti ed inutilizzati con un progressivo degrado della zona

Il Comune di Vimodrone è situato sulla via di comunicazione storica verso Gorgonzola e il bergamasco, ora Statale n°11 Padana Superiore; un tempo la zona era agricola, grazie alla vicinanza con il naviglio della Martesana, che lambiva a nord il nucleo storico del paese.

Negli anni del dopoguerra si è assistito alla trasformazione della zona che, in virtù della comoda viabilità verso Milano, ha visto la sua vocazione agricola virare verso una residenzialità in funzione della vicina metropoli. Tutto il territorio ha visto una crescita rapida della popolazione residente, con un progressivo accrescersi dei problemi legati al trasporto verso Milano. Il nascere del pendolarismo ha determinato la costruzione di una linea metropolitana al servizio dei lavoratori che però ha reso ancora più appetibile la residenzialità della zona.

È quindi la congestione del traffico automobilistico il problema cardine del Comune di Vimodrone. Con il PII si punta a ridurre questa situazione, realizzando una nuova viabilità di collegamento essenziale per il riassetto della zona.

OBBIETTIVI

Migliorare i collegamenti a nord del territorio comunale, tra l'edificato esistente e quello già in progetto. In particolare si prevedono due collegamenti con la SS11: uno all'altezza dello svincolo di Palmanova, in Comune di Milano, e uno in Comune di Vimodrone.

Inoltre si prevede di favorire l'interscambio con la presenza di idonei parcheggi in prossimità della stazione metropolitana di Cologno Sud. Tali interventi attuati all'interno del PII, rientrano in un progetto più ampio definito tra i Comuni di Milano, Vimodrone e Cologno per risolvere i problemi viabilistici.

Il secondo obiettivo del programma riguarda la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del naviglio della Martesana, che si inserisce in un disegno complessivo del verde.

Infine si è cercato di coordinare la nuova edificazione con il tessuto urbano esistente ai margini dell'area.

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Gli interventi previsti dal PII sono principalmente finalizzati a:

- realizzazione di insediamento integrato con funzioni complesse, dotato di tutte le urbanizzazioni ad opere accessorie necessarie per la sua ordinata collocazione sul territorio, costituito da 220.000. mc di edilizia residenziale e 120.000 mq di edilizia commerciale;
- realizzazione di opere di adeguamento viabilistico ed infrastrutturale di scala territoriale ed incidenza sovracomunale, con specifico riferimento alla viabilità di collegamento con la SS 11 nella parte interna del comune di Vimodrone, comprensiva di sottopasso al Canale Martesana e alla linea della metropolitana;

- realizzazione di altre opere infrastrutturali di rilevante interesse pubblico, quali il tratto viabilistico in Comune di Milano di connessione alternativa con la SS 11, comprensiva di svincolo per riorganizzare i flussi di traffico intorno al nodo di cascina Gobba;
- realizzazione di un parco pubblico a verde attrezzato di 107.109 mq;
- interventi di riqualificazione ambientale e paesistica sul prospiciente corso del Canale Martesana.

Opere di urbanizzazione primaria, da accordi di programma:

- viabilità interna al comparto;
- sottopasso del Naviglio della Martesana e della Linea della Metropolitana
- esecuzione della illuminazione pubblica stradale;
- esecuzione della rete fognaria generale;
- realizzazione dei servizi tecnologici (en. Elettrica, gas, metano acqua e reti tecnologiche).

Opere di urbanizzazione secondaria (da adp)

- esecuzione dei parcheggi pubblici sup 26066 di cui 4225 mq interrati;
- realizzazione verde pubblico mq 107109;
- Costruzione della strada di collegamento con la SS 11 per la parte nel territorio del comune di Vimodrone;

VARIANTE:

Con la delibera del Consiglio Comunale n° 67 del 28/10/2008 sono state approvate le seguenti varianti:

- sostituzione della realizzazione del centro ginnico sportivo con la corresponsione di una somma di denaro pari a 450.000 euro.
- sostituzione di un unità immobiliare prevista con la corresponsione di una somma pari a 180.000 euro.



Fig. 5.9.5 Vista edifici residenziali dal Naviglio Martesana (immagine da archivio Regione Lombardia).

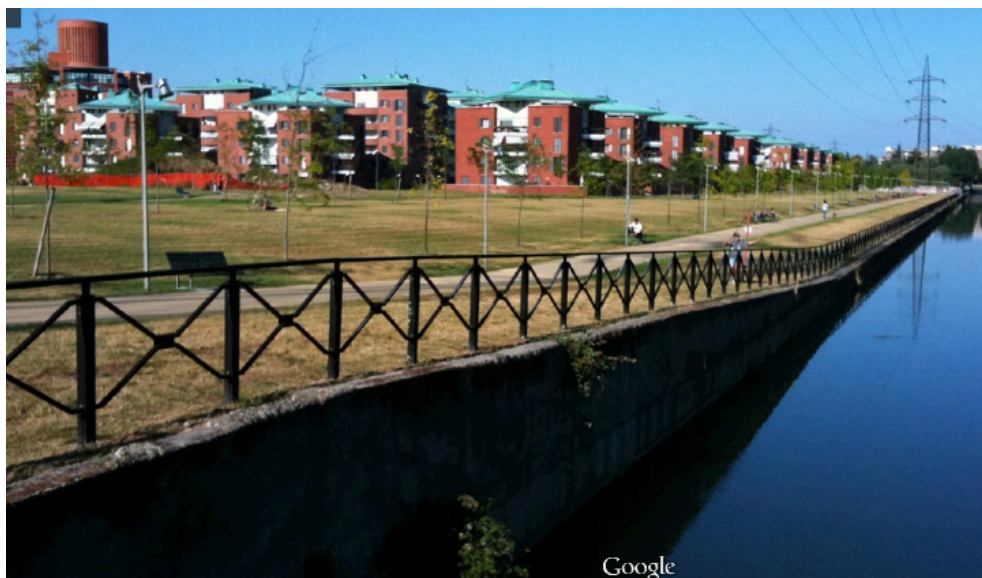


Fig. 5.9.6 Vista edifici residenziali dal Naviglio Martesana (immagine da Google Maps).



Fig. 5.9.7 Nuovo centro direzionale Comune di Vimodrone (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.9.8 Vimodrone Via Martesana, fabbricati residenziali (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.9.9 Vimodrone Via Martesana, fabbricati residenziali (immagine da archivio Regione Lombardia).

Nella tabella vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e viene riportato ciò che è dovuto per legge, previsto nell'Accordo di Programma e infine opere realizzate e versamenti effettivi. Viene precisato inoltre il valore aggiunto del Programma Integrato di Intervento, rispetto a quanto dovuto per legge.

VIMODRONE	ONERI DOVUTI PER LEGGE (euro)	OPERE E VERSAMENTI PREVISTI DA AdP (euro) anno 2000	CONSUNTIVO OPERE REALIZZATE E MONETIZZAZIONI (da relazione finale) euro	VALORE AGGIUNTO PIU' RISPETTOA QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro)
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€ 5.484.332,49 Oneri dovuti.	€ 1.664.408,00 * viabilità interna € 399.771,00 * opere fognarie,acque nere € 437.438,00 * opere fognarie, acque bianche € 334.877,00 * illuminazione € 239.334,00 * servizi tecnologici € 1.605.794,00 * sottopasso	€ 2.289.106,00 * viabilità interna € 1.934.302,00 * opere fognarie,acque nere € 1.833.875,00 * opere fognarie, acque bianche € 379.895,00 * illuminazione € 651.217,00 * servizi tecnologici € 3.366.218,00 * sottopasso	
TOTALE PARZIALE	€ 5.484.332,49	€ 4.681.622,00	€ 10.454.613,00	€ 4.970.280,51
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€ 3.595.015,32 Oneri dovuti.	€ 4.349.109,00 * sistemazione a verde Martesana € 2.501.238,00 * parcheggio	€ 3.960.292,00 * sistemazione a verde Martesana € 2.414.743,00 * parcheggio	
TOTALE PARZIALE	€ 3.595.015,32	€ 6.850.347,00	€ 6.375.035,00	€ 2.780.019,68
OPERE DI URBANIZZAZIONE E SECONDARIA COMPRESORIAL E		€ 453.461,00 * viabilità esterna (comune di Vimodrone) € 357.545,00 *viabilità esterna (comune di Milano)	€ 499.163,00 * viabilità esterna (comune di Vimodrone) € 583.800,00 *viabilità esterna (comune di Milano)	
TOTALE PARZIALE		€ 811.006,00	€ 1.082.963,00	€ 1.082.963,00
VARIAZIONI ATTO UNILATERALE 2003			€ 450.000,00 Monetizzazioni (non si realizza più centro ginnico) € 430.000,00 * realizzazione asilo € 180.000,00 versamento per mancata cessione di un unità immobiliare € 500.000,00 cessione spazi comm. € 729.023,00 manutenzione del parco pubblico per quattro anni	
TOTALE PARZIALE			€ 2.109.023,00	€ 2.109.023,00
		€ 2.582.284,50 Contributo al conseguimento delle finalità di riqualificazione urbana.	€ 2.582.284,50 Contributo al conseguimento delle finalità di riqualificazione urbana.	€ 2.582.284,50
TOTALE INTERVENTO (comprensivo di monetizzazioni)	€ 9.079.347,81	€ 14.925.259,50	€ 22.603.918,50	
TOTALE OPERE RELIZZATE		€ 12.342.975,00	€ 19.071.634,00	
TOTALE VALORE AGGIUNTO				€ 13.524.570,69

Tab. 5.9.2 Schema relativo agli oneri dell'intervento.

Per i Programmi sopra esposti è stata possibile un'analisi puntuale e approfondita. I seguenti quattro PII verranno solamente accennati, in quanto non si è resa possibile un'analisi puntuale, per i motivi elencati all'inizio di questo capitolo.

5.10 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIMERCATE (MB) PII VIA MAZZINI , approvato con Decreto n°18455 del 04/11/2003.

Riqualificazione urbanistica ed ambientale.

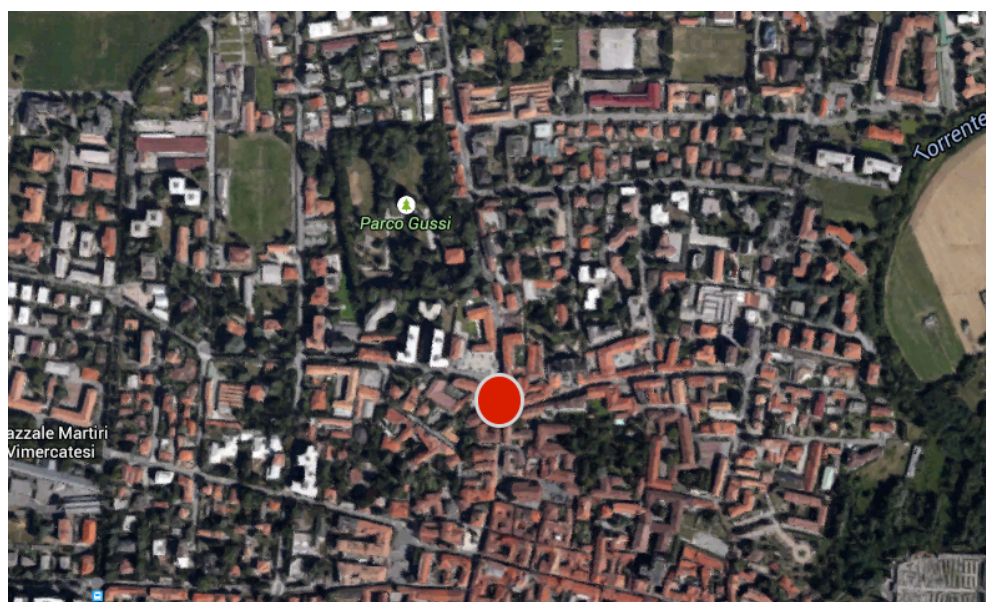


Fig. 5.10.1 Inquadramento area dell'intervento (immagine da Google Maps).

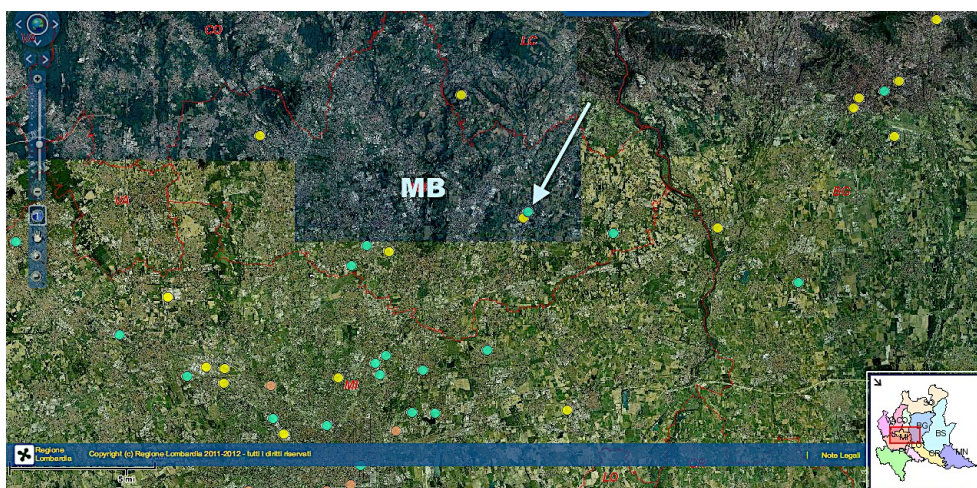


Fig. 5.10.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.10.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Riquaificazione urbanistica ed ambientale area centro storico.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, commerciale.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Vimercate, soc. Gianni Umberto Eredi.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	03-nov-03 09-lug-14
STANDARD INDOTTI: STANDARD QUALITATIVO	2.220,34 mq 2.254 mq 1065,98 mq Pari a 90 parcheggi L'operatore concorre per 38 posti.
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Commerciale vicinato:	2.090 mq 6.150 mc 590,57 mq

Tab. 5.10.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Il sito oggetto dell'intervento è collocato nella zona centro storico di Vimercate e nelle sue immediate vicinanze, appartiene quindi al paesaggio "costruito" ed antropizzato, ormai da anni. Non sono riconoscibili e leggibili delle strutture a livello naturalistico, sia sovralocali che locali, mentre è abbastanza evidente la sua appartenenza alla struttura edificata che rispetta l'allineamento delle strade. Tale caratteristica è riconoscibile prevalentemente attraverso la cartografia e la visione ravvicinata.

Non possiamo parlare di particolare valore vedutistico del paesaggio in oggetto, ma è possibile porre l'attenzione sull'importanza del mantenimento delle cortine lungo gli assi viari, in quanto definiscono dei coni ottici ormai storicamente consolidati e caratterizzanti l'insieme.

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione urbanistica di un comparto residenziale denominato Via Mazzini ed al potenziamento di parcheggi pubblici.

Il PII coinvolge due aree del centro storico, la prima interessata dalla riorganizzazione dei volumi ivi presenti, a carattere residenziale e produttivo in via di dismissione, a favore di un complesso misto residenziale-commerciale. È prevista la demolizione totale degli edifici esistenti e la riorganizzazione dei volumi presenti nell'area mantenendo la tipologia a corte interna chiusa che caratterizza il centro storico

La seconda area è destinata alla realizzazione di un'opera di urbanizzazione, consistente in un parcheggio interrato di due piani, per complessivi 90 posti, al quale l'operatore concorre per una quota di 38 posti.

Tale parcheggio, oltre al soddisfacimento degli standard indotti dall'intervento, consente una maggior fruizione del centro storico.

È una sorta di ingresso Nord al centro storico, per portare avanti un efficace politica di pedonalizzazione del centro stesso. La realizzazione della Piazza soprastante il parcheggio è a cura dell'amministrazione comunale.

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Per l'urbanizzazione dell'area non sono stati necessari ulteriori interventi, in quanto si tratta di zona centrale, all'epoca già corredata di tutte le opere di urbanizzazione primaria sufficienti a garantire i necessari servizi al programma integrato di intervento.

l'intervento riguarda un'area compresa tra il centro storico e le zone a destinazione prettamente residenziale, quindi si trova in un ambito completamente urbanizzato.

Non è quindi necessario un vero e proprio progetto per l'adeguamento dei servizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione, ma la società si impegna al ripristino delle opere esistenti nell'eventualità di una loro manomissione all'interno dei lavori.

In riferimento allo standard qualitativo e a scomputo degli oneri dovuti di urbanizzazione primaria e secondaria, vengono realizzati a carico dell'operatore, 38 dei 90 posti auto.



Fig. 5.10.4 Residenze (immagine da Archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.10.5 Rampa di accesso al parcheggio (immagine da Archivio Regione Lombardia).

**5.11 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
SEGRATE (MI) PII SEGRATE CENTRO, CAUSA PIA ,
approvato con Decreto n°21196 del 29/11/2004.**

Riqualificazione del quartiere Segrate Centro, avviando al contempo il processo del “Centroparco”.

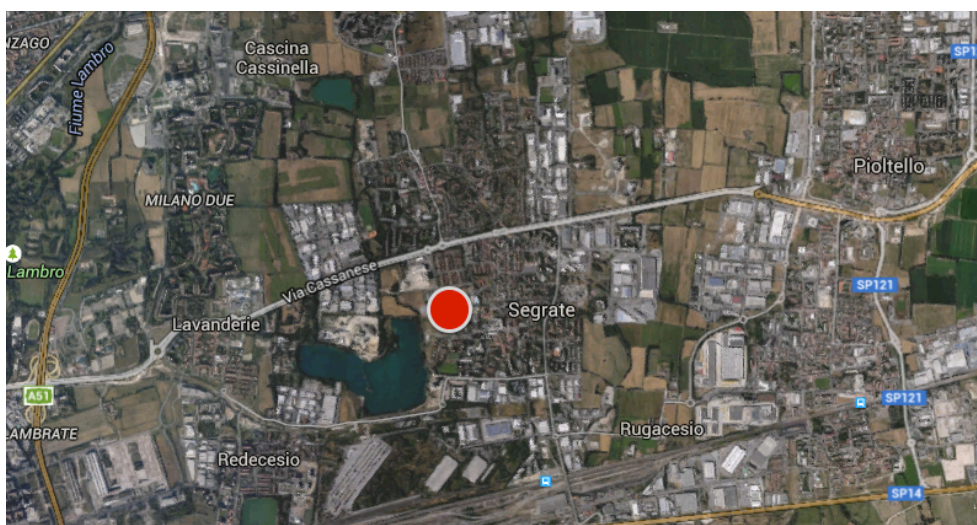


Fig. 5.11.1 Inquadramento area dell'intervento (immagine da Google Maps).

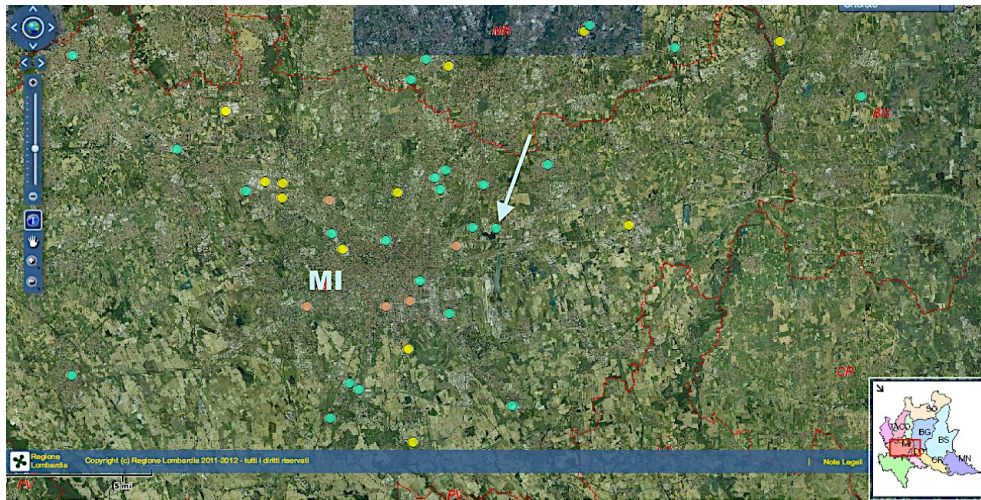


Fig. 5.11.2 Inquadratura territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.11.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Riqualificazione quartiere Segrate Centro
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, commerciale, sociale.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Segrate (MI), con operatore Fondazione Causa Pia D'Adda.
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	18-ott-04 29-nov-14
STANDARD INDOTTI: STANDARD CEDUTI: STANDARD QUALITATIVO:	140.643,8 mq 101.415,24 mq 39.306,53 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Commerciale: Asilo	139.957,72 mq 70.590 mc 2.000 mq 3.075 mq

Tab. 5.11.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Il PII interessa un vasto ambito territoriale posto lungo il margine orientale del quartiere Segrate Centro.

Segrate è una città storicamente costituita da quartieri fisicamente distinti e tendenzialmente autonomi. Tale organizzazione urbanistica oltre a non aver permesso il raggiungimento di una dimensione critica tale da consentire il corretto sviluppo delle infrastrutture necessarie al vivere moderno, ha implicato il mancato sviluppo unitario della città.

Il PII contribuisce al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

L'area oggetto di intervento è inserita tra due lembi di urbanizzazione residenziale preesistente e risulta delimitata a Sud da Via XXV Aprile, a nord da Via Lambro, a est da via Roma. Dal lato ovest, dove è previsto il Parco in progetto, il territorio non è urbanizzato.

OBBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Il PII coinvolge due aree del centro di Segrate. L'una interessata dalla demolizione di strutture scolastiche obsolete a favore di un complesso misto residenziale-commerciale con la contemporanea riorganizzazione degli spazi pubblici. L'altra destinata alla realizzazione di un ampio Parco attrezzato, una scuola media comunale, una materna/asilo nido privato, e la costruzione di un plesso residenziale.

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Gli interventi previsti dal PII sono principalmente finalizzati a:

- Demolizione delle strutture scolastiche obsolete di via Roma e la scuola dell'infanzia;
- costruzione nelle suddette aree di nuove strutture commerciali e residenziali (contenenti solo esercizi di vicinato), nuovi spazi di parcheggio, e nuovi percorsi ciclopedonali;
- acquisizione di aree per l'ampliamento della "cittadella dello sport";
- completamento del tessuto urbano del quartiere Segrate Centro con la costruzione di una nuova zona residenziale , di una nuova strada di collegamento nord-sud alternativa alla via Roma e di nuove piste ciclopedonali;
- acquisizione e urbanizzazione parco attrezzato mq 57786,56;
- realizzazione di una nuova scuola media pubblica e di una nuova struttura scolastica per l'infanzia di proprietà dell'operatore.



Fig. 5.11.4 Ingresso principale scuola media (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.11.5 Scuola dell'infanzia, materna e nido (immagine da archivio Regione Lombardia).



Fig. 5.11.6 Nuovo plesso residenziale e commerciale (immagine da archivio Regione Lombardia).

**5.12 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
SEGRATE (MI) PII CASCINA OVI , approvato con
Decreto n°12761 del 30/07/2003.**

Riqualificazione del comparto denominato “Cascina Ovi” nel Comune di Segrate.

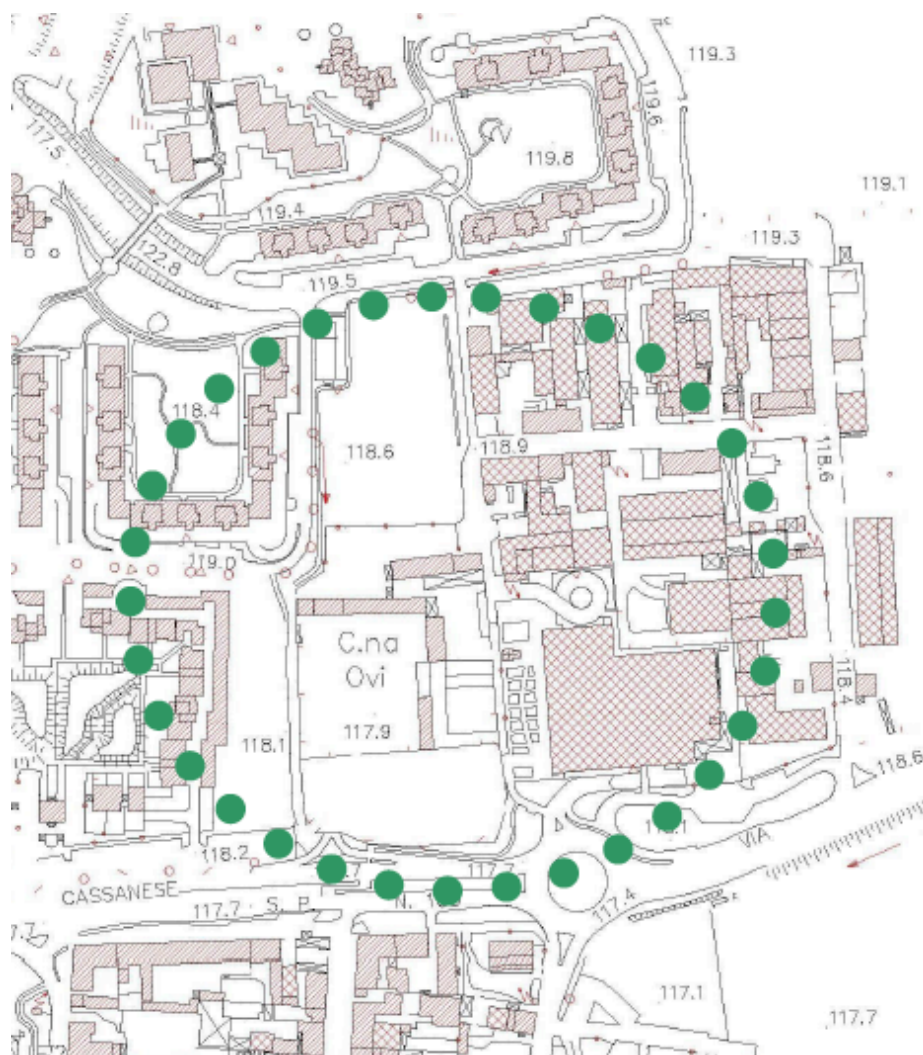


Fig. 5.12.1 Area dell'intervento comune di Segrate (immagine da archivio Regione Lombardia)

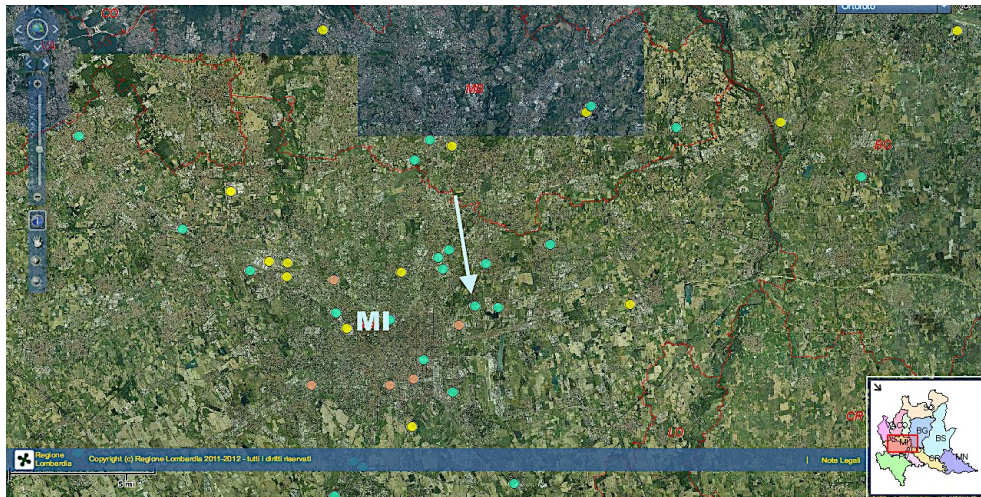


Fig. 5.12.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.12.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).

TIPO DI INTERVENTO:	Recupero edilizio e funzionale del complesso monumentale "cascina OVI"
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale, commerciale, ricettivo, terziario.
SOGGETTI COINVOLTI:	Regione Lombardia, Comune di Segrate (MI), con operatore società Risanamento Napoli s.p.a., Soc. Magenta Due s.p.a
DATA DI SOTTOSCRIZIONE PII: DATA DI CONCLUSIONE PII:	23-giu-03 12-giu-12
SUPERFICIE TERRITORIALE: OPERE ESEGUITE PRIVATE: Residenza: Ricettivo/alberghiero: Commerciale esercizi di vicinato: Commerciale grande struttura:	44.290 mq 5.778 mc 6.280 mc 4.194 mc 6.200 mq

Tab. 5.12.1 Informazioni generali relative all'intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA RELATIVA ALL'INTERVENTO

Il PII interessa una delle frazioni più antiche del Comune di Segrate, a ridosso di Via Cassanese nell'area occupata da Cascina Ovi.

L'intervento si propone all'interno di un complessivo quadro di riorganizzazione urbanistica.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione complesso cascinale di valore monumentale costituito dalla cascina ovi nonché le aree ad esso limitrofe per realizzare un nodo di spazi pubblici di connessione tra gli episodi architettonici maggiormente significativi del quartiere Lavanderie e il quartiere di Milano Due.

INTERVENTI PREVISTI DA ACCORDO DI PROGRAMMA

Gli interventi previsti dal PII sono principalmente finalizzati a:

- creazione di una zona verde a giardino come elemento di continuità urbana tra i quartieri di Lavanderie e Milano Due tramite la sistemazione e piantumazione di aree comunali e private.
- pedonalizzazione di Via Olgia con un consistente intervento di arredo urbano con formazione di una vasta area pedonale e congiunzione dei due quartieri;
- ristrutturazione del nodo viario costituito dell'attuale incrocio Via Olgia e via Redecesio con creazione di una rotatoria e la realizzazione di una passerella pedonale sovrappassante la Strada Cassanese.
- recupero del complesso edilizio Cascina Ovi (bene monumentale);
- cessione, dopo le opere di restauro e risanamento conservativo della maggior parte significativa del complesso di cascina ovi all' AC al fine di ospitarvi attività socio culturali;
- realizzazione , in una zona del territorio particolarmente carente di attività commerciali, di una struttura dedicata alla grande distribuzione.



Fig. 5.12.4 Cascina Ovi post restauro (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.12.5 Cascina Ovi post restauro e passerella pedonale (immagine da archivio Regione Lombardia)

**5.13 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
LEGGIUNO (VA) PII CASCINE DEL QUIQUIO ,
approvato con Decreto n°2465 del 01/12/2000.**

Restauro conservativo e recupero funzionale “Cascine del Quiquio”, in aggiunta opere viabilistiche e sistemazione aree esterne di pertinenza dell’Eremo di Santa Caterina del Sasso, situate in comune di Leggiuno.

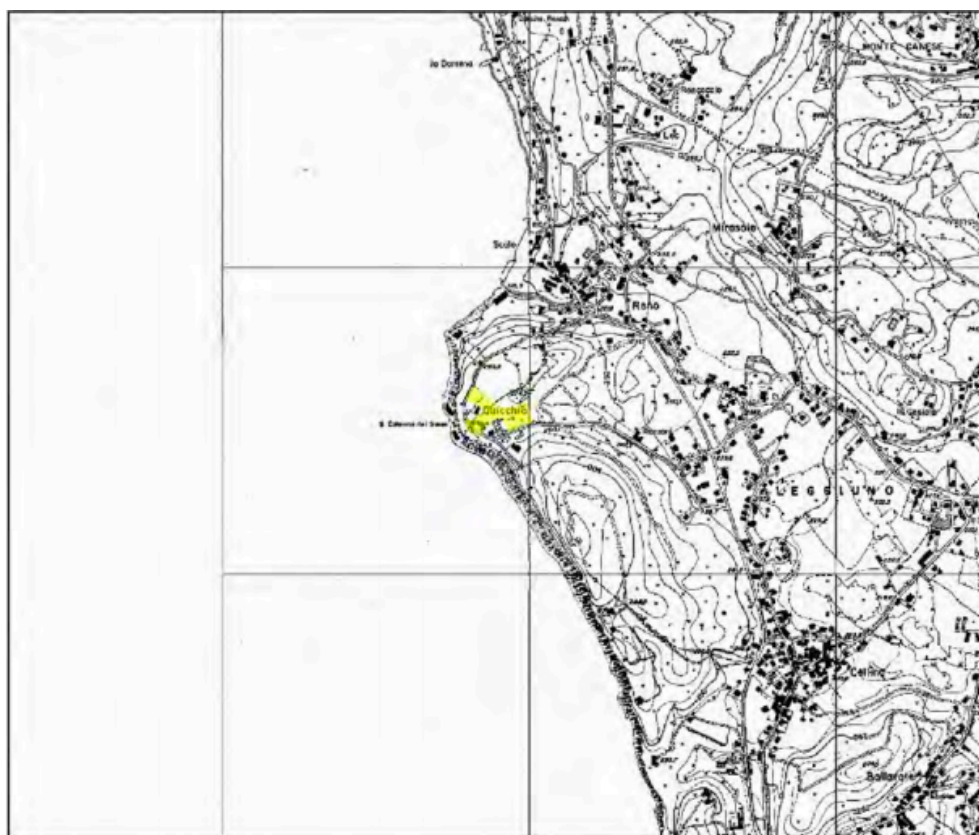


Fig. 5.13.1 Area dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia)

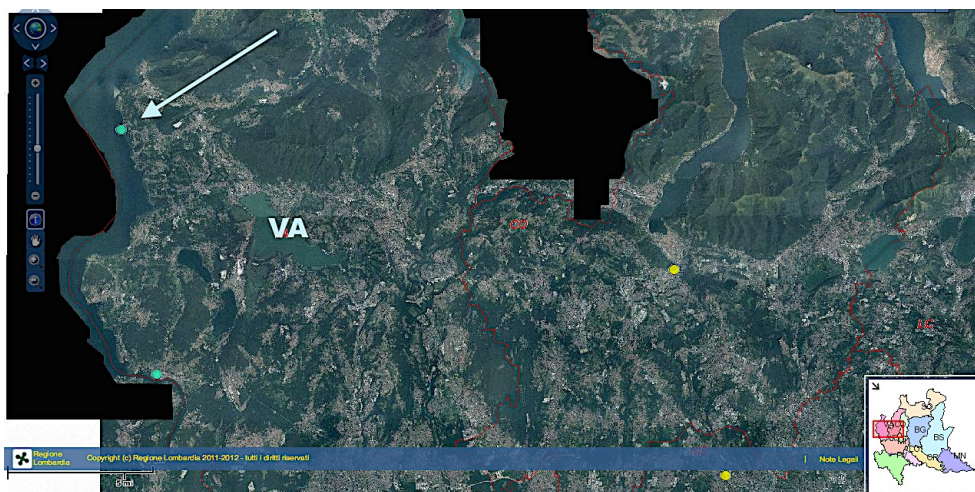


Fig. 5.13.2 Inquadramento territoriale dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.13.3 Area dell'intervento (immagine da Geoportale Regione Lombardia).



Fig. 5.13.4 Cascine del Quiquo stato di fatto prima dell'intervento (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.13.5 Cascine del Quiquo post intervento (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.13.6 Cascine del Quiquio post intervento, interni (immagine da archivio Regione Lombardia)



Fig. 5.13.7 Cascine del Quiquio post intervento, interni (immagine da archivio Regione Lombardia)

6 ANALISI MULTICRITERI

6.1 INTRODUZIONE AL METODO MCDM

Con il seguente elaborato si intende presentare l'applicazione di due metodi di analisi multicriteri MCDA e SAW, nella scelta del Programma Integrato di Intervento ritenuto più vantaggioso dal punto di vista economico-qualitativo.

Questo perché, oltre all'analisi finanziaria che verrà presentata nel successivo capitolo, è necessario analizzare i piani anche per il loro aspetto qualitativo oltre che economico evidenziando quindi le determinanti dei piani che risulteranno essere preferiti e viceversa.

L'unione delle due metodologie permetterà una valutazione mirata dei Programmi Integrati di Intervento.

“Al termine degli anni '60 troviamo una nuova categoria di metodi di valutazione chiamati “analisi multicriteri”. L'origine di tali metodologie viene riscontrata in Francia (...) A seguire al termine della seconda guerra mondiale è avvenuta una nuova fase di sviluppo delle medesime. Nel 1970 e agli inizi del 1980 hanno preso posto una moltitudine di analisi multicriteri, così che oggi possiamo osservare una varia gamma di tali metodi.”¹

L'analisi multicriteri, originatasi da una revisione critica dell'analisi costi-benefici classica, è una metodologia che ha influito notevolmente a

¹ Nijkamp P., Rietveld P., Voogd H., 1990, Contribution to economic analysis. Multicriteria Evaluation Physical Planning, North-Holland, p.1, traduzione a cura dell'autore.

sistematizzare e ordinare i processi nell'ambito delle scelte pubbliche. Partendo da una prima fase analitica di scelta delle alternative progettuali e delle componenti ambientali, si prosegue con una valutazione della stima degli impatti e quindi all'ordinamento delle alternative progettuali.²

L'analisi è un tipo di approccio che include una ricca varietà di tecniche che si basano sul medesimo schema: rendere espliciti i contributi delle diverse opzioni di scelta nei diversi criteri o attributi. Serve come supporto al decisore per individuare la miglior opzione tra le varie alternative possibili.

“A differenza delle tradizionali operazioni di ottimizzazione dei problemi (...), il metodo di analisi multicriteri orienta la propria scelta grazie alla presenza di più criteri, meglio se in conflitto tra di loro e solitamente non misurabili. I metodi MCDM usano un numero limitato di alternative le quali vengono confrontate con i criteri.”³

Lo scopo è, una volta stabilite le opzioni e i criteri che vogliamo considerare, riordinare le alternative in ordine preferenziale.

E' una valutazione che serve ex ante per poter scegliere la strategia di progetto più adatta ma anche ex post per valutare l'impatto che l'intervento ha portato.

I due metodi di analisi multicriteri (MCDM, Multiple-Criteria Decision-Making) in esame sono MCDA (Multiple-Criteria Decision-Analysis) e

² Rosato P., 2009, Un modello di analisi multicriteri per la localizzazione di infrastrutture lineari in aree ad insediamento diffuso, p.39.

³ Reggiani Aura, Janic Milan, 2002, An application of the Multiple Criteria decision Making (MCDM) Analysis to the Selection of a New Hub Airport., p.114, traduzione a cura dell'autore.

SAW (Simple Additive Weighting). Entrambi richiedono una preselezione delle alternative da prendere in esame e dei criteri che si intendono analizzare portando a valutazioni sia di tipo qualitativo e quantitativo, considerando criteri con differenti misure e non solamente di tipo monetario.

I criteri possono essere suddivisi in sottocriteri, oppure venire organizzati in classi di genere (clusters) e indicano costi e benefici al Decision Maker (DM).

Le fasi di multicriteri sono le seguenti:

- Definizione di una o più matrici di analisi oltre che di un numero finito di opzioni e criteri;
- Normalizzazione della/e precedenti matrici;
- Assegnazione dei pesi;
- Calcolo degli ordinamenti;
- Analisi di sensitività;
- Conclusioni e valutazioni finali del Decision Maker.

La matrice di analisi (matrice "A") risulta essere una matrice bidimensionale "n x m", dove una dimensione rappresenta gli n obiettivi (o i criteri) e l'altra le m opzioni di scelta (o alternative di progetto, di processo, di luogo, ecc.). In essa vengono registrati "n x m" indicatori, che possono avere diverse unità di misura quantitativa (misurazioni), qualitativa (giudizi verbali, numeri con valore ordinale, simboli), o ancora mista a seconda del criterio considerato. Questa matrice viene anche chiamata: matrice di impatto o matrice di analisi.

Una volta ottenuta la matrice “A” occorre procedere con la normalizzazione dei dati al fine di renderli omogenei e operabili e trasformandoli in valori che per convenzione sono a-dimensionali ottenendo quindi la matrice di valutazione “R”.

L’assegnazione dei pesi ai relativi criteri serve per stabilire un ordine di importanza relativa tra questi ultimi. In pratica i pesi misurano, attraverso valori numerici a-dimensionali, le priorità che si assegnano ai vari aspetti del problema .

In seguito si calcolano gli ordinamenti delle alternative combinando pesi e indicatori rispetto a ciascuna opzione. Ogni valore normalizzato viene quindi moltiplicato per il peso rispettivo.

Al fine ultimo di limitare la soggettività della metodologia, viene svolta un’analisi di sensitività in modo da poter verificare se variazioni al modello possono generare differenze sostanziali nelle performance delle alternative. Questo approfondimento è particolarmente indicato nei casi d’incertezza in quanto assicura una corretta valutazione di tutti i possibili punti di vista del problema.

Vi sono tre principali tipi di analisi di sensitività:

- 1) sensitività sul metodo: si applica un diverso metodo di standardizzazione dei dati e (quando possibile) di computazione dei punteggi finali;
- 2) sensitività sui criteri: si aggiungono o si eliminano alcuni criteri di decisione;

- 3) sensitività sui pesi (la più applicata): si fanno variare i giudizi di merito di alcuni criteri.

La matrice pesata è un valido aiuto per il Decision Maker, in quanto individua un ordine di preferenza delle varie alternative e lo aiuta nel processo decisionale di selezione della miglior opzione disponibile.

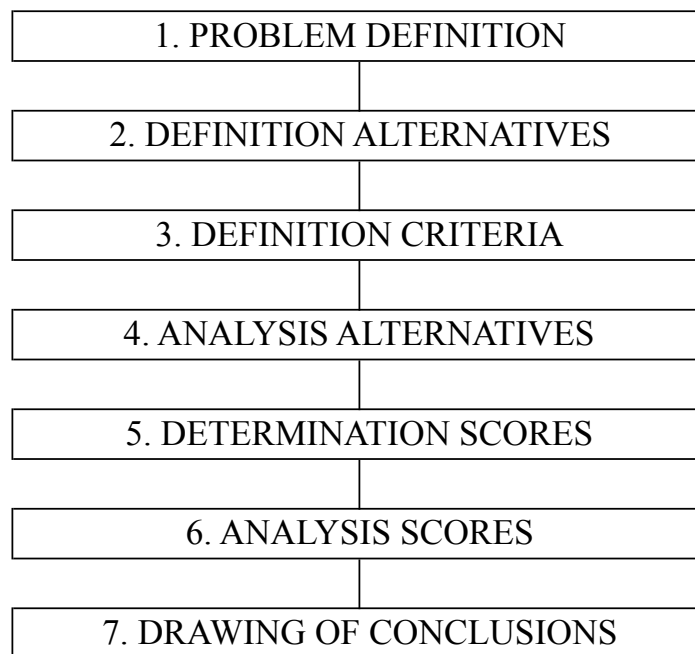


Fig. 6.1.1. The structure of an evaluation process, Nijkamp P., Rietveld P., Voogd H., 1990, Contribution to economic analysis. Multicriteria Evaluation Physical Planning, North-Holland, p.13.

Il vantaggio di applicare un'analisi multicriteri sta nel fatto di considerare molti aspetti nella valutazione delle possibili alternative, e non si effettuano solamente valutazioni di tipo monetario ma quali-quantitative mettendo a confronto criteri diversi tra loro.

Come contro si ha la chiara soggettività del metodo, anche se smorzata dalle analisi di sensitività, in quanto è l'analista a scegliere criteri e i relativi pesi di incidenza.

Inoltre il metodo si basa su un numero limitato di alternative, e quindi non si può certo escludere che vi sia un'alternativa sconosciuta, migliore rispetto a quelle considerate nell'analisi.

Va altresì sottolineato che l'analisi comporta la rielaborazione di una mole di dati notevole.

6.2 REPERIMENTO DATI

Per lo sviluppo dell'analisi multicriteri che verrà presentata in seguito, si è attinto a una copiosa documentazione riguardante i Programmi Integrati di Intervento conclusi e di interesse regionale.

La documentazione a riguardo è custodita negli archivi della Regione Lombardia e le informazioni sintetizzate si trovano nel precedente capitolo, dove, per ciascun Programma, si possono trovare dati utili al fine svolgimento dell'analisi multicriteri.

6.3 IDENTIFICAZIONE DELLE OPZIONI ALTERNATIVE

L'identificazione delle opzioni alternative ha portato alla scelta dei seguenti Programmi Integrati di Intervento.

COMUNE	PROV	DENOMINAZIONE
ABBIATEGRASSO	MI	AREA DISMESSA EX NESTLE' TRA VIA CAPRERA -E V.LE MANZONI
ROZZANO	MI	ROZZANO VECCHIA
BRIVIO	LC	RECUPERO AREA DISMESSA NEL CENTRO ABITATO
LEGNANO	MI	EX OPIFICIO CANTONI
ROZZANO	MI	VALLEAMBROSIA
NAVE	BS	COMPARTO NAVE CENTRO P.A.8/1
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	MI	VIA BOCCACCIO - EX AREA ARCOFALC -v.Vespucci
ROZZANO	MI	QUINTO DE' STAMPI - EX CARTIERA
VIMODRONE	MI	RIQUALIFICAZIONE COMPARTO NORD/OVEST

Tab. 6.3.1 Elenco dei Programmi Integrati di Intervento presi in considerazione nell'analisi multicriteri.

Si tratta di nove Programmi Integrati di Intervento conclusi e di interesse regionale, dei quali è stata possibile una precedente analisi e valutazione in quanto erano presenti tutti i dati necessari.

6.4 IDENTIFICAZIONE DEI CRITERI

Si è proceduto quindi ad identificare una serie di criteri per una valutazione economico e qualitativa dei piani. Sono stati individuati otto criteri e, ad ognuno di questi, corrispondono relativi sottocriteri.

I criteri sono stati divisi per i mq totali di area relativa all'intervento. Questo per evitare che i Programmi che presentano un aspetto economico rilevante e un intervento esteso non arrivino matematicamente primi. Otteniamo quindi dei valori a mq, proporzionali alla superficie d'intervento.

VALORE AGGIUNTO PII	
VALORE AGGIUNTO RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro/mq)	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione finale, schema di convenzione, Accordo di Programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Per valore aggiunto si intende quanto il privato aggiunge in termini di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di standard aggiuntivo/qualitativo, rispetto a quanto è dovuto per legge.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>

COSTI ECONOMICI	
<p>RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (euro/mq)</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione finale, schema di convenzione, Accordo di programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Si intendono le risorse che il pubblico esborsa all'interno del PII.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBLICI	
<p>RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO PUBBLICO (OPERE E MONETIZZAZIONI) (euro/mq)</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione Finale, schema di convenzione, Accordo di programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Si fa riferimento alle opere pubbliche realizzate e alle monetizzazioni a carico dell'operatore nell'ambito di intervento del PII.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>

<p>RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER INTERVENTI PUBBLICI NELLA REALIZZAZIONE DI OPERE (euro/mq)</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione Finale, schema di convenzione, Accordo di programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Si fa riferimento alle opere pubbliche realizzate a carico dell'operatore nell'ambito di intervento del PII.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>
<p>STANDARD AGGIUNTIVO RISPETTO ALL'INDOTTO</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione finale, schema di convenzione, Accordo di programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Se lo standard ceduto, monetizzato o qualitativo è superiore a quello indotto (obbligatorio per legge) al Piano viene assegnato punteggio "1" in quanto opzione preferibile, "0" qualora non ci sia aggiunta di standard.</p>

RESIDENZIALE	
<p>Mc/mq RESIDENZIALE COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati di, schema di convenzione, Accordo di Programma, e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento e comparati alla relazione finale. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Con tale criterio si intende i mc di opere costruite di carattere residenziale, da parte dell'operatore privato e nei suoi interessi.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>
<p>N° POTENZIALE DI ABITANTI N°/Mq</p>	<p>Questo sottocriterio si riferisce a quanti potenziali abitanti l'intervento è in gradi di attrarre. Vengono considerati 28mq a persona. Si procede quindi dividendo la superficie in mq del PII di riferimento per 28 mq, ottenendo in questo modo, ovviamente spannometrico, il numero dei potenziali abitanti della struttura.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>

COMMERCIALE/TERZIARIO	
<p>Mc/Mq COMMERCIALE/TERZIARIO COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati di, schema di convenzione, Accordo di programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento e comparati alla relazione finale. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Con tale criterio si intendono i mc di opere costruite di carattere commerciale e terziario, da parte dell'operatore privato e nei suoi interessi.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>
<p>N° OCCUPATI POTENZIALI N°/Mq</p>	<p>Ci si riferisce a quanti posti di lavoro può potenzialmente portare questo intervento. Mediando i dipendenti che le grosse società di distribuzione hanno avuto negli anni in Italia, si è arrivati a stabilire il numero di 30 dipendenti ogni 1000 mq.</p> <p>Una approssimazione analoga può essere fatta per i dipendenti di un ufficio, in quanto le trasformazioni proposte sono sia piccoli, medi e grandi centri di distribuzione, che uffici.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>

CARATTERISTICHE AREA	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE Mq</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione finale, schema di convenzione, Accordo di Programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Con tale criterio si fa riferimento ai mq di superficie che interessano l'intervento previsto dal Programma Integrato di Intervento.</p>
<p>AREA PRECEDENTEMENTE EDIFICATA O MENO</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati di, schema di convenzione, Accordo di Programma, e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento e comparati alla relazione finale. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Con tale criterio si intende evidenziare se l'area oggetto dell'intervento era preventivamente edificata o meno. Se l'area era già edificata a tale piano verrà assegnato il punteggio "1" in quanto preferibile, se invece l'intervento occupa suolo libero al PII verrà assegnato punteggio "0".</p>

<p>STATO DI DEGRADO DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati di, schema di convenzione, Accordo di programma, relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento e comparati alla relazione finale. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Il punteggio "1" verrà assegnato ai Piano dove l'intervento si svolgerà su aree degradate dal punto di vista delle strutture, ma anche sociale, in quanto opzione preferibile. Viceversa, per aree che non destano particolari problemi di degradi fisico-sociale, verrà assegnato punteggio "0".</p>
---	---

VERDE E INFRASTRUTTURE	
<p>VERDE (formazione aree a verde, piantumazioni) Euro/Mq</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione finale, schema di convenzione, Accordo di Programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Vengono considerate le spese per aree a verde, piantumazioni, ecc, che l'operatore privato fa a suo carico per la collettività.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>

La combinazione delle opzioni con i vari criteri e sottocriteri, ha permesso di costruire la matrice di analisi “A”.

MATRICE A

ELENCO PII		VALORE AGGIUNTO PII	COSTI ECONOMICI	COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBLICI			RESIDENZIALE		COMMERCIALE	CARATTERISTICHE AREA			VERDE E INFRASTRUTTURE		TEMPO	
		VALORE AGGIUNTO PII RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro/mq)	RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (euro/mq)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (OPERE E VERSAMENTI) (euro/mq)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER INTERVENTI PUBBLICI NELLA REALIZZAZIONE DI OPERE (euro/mq)	STANDARD AGGIUNTIVO MAGGIORE RISPETTO ALL'INDOTTO SI' (1) NO (0)	RESIDENZIALE COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO (mc/mq)	N° POTENZIALI ABITANTI N°/mq	COMMERCIALE/TERZIARIO COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO (mc/mq)	N° OCCUPATI POTENZIALI N°/mq	SUP TERRITORIALE (mq)	AREA PRECEDENTE EDIFICATA Si (1) O NO (0)	STATO DI DEGRADO DELL'AREA, MASSIMO DEGRADO (1), NORMALE STATO DI ABBANDONO (0)	VERDE (formazione aree a verde, piantumazione) euro/mq	INFRASTRUTTURE (strade, piste ciclabili, rotatorie, parcheggi) euro/mq	DURATA TEMPORALE DEL PROGETTO (anni)
COMUNE	DENOMINAZIONE PII															
ABBIATEGRASSO	AREA EX NESTLE'	€ 12,27	€ 0,00	€ 107,15	€ 60,89	0	2,159525	0,025709	0,111514	0,001115	17.527,00	1	1	€ 5,70	€ 17,25	7
BRIVIO	RECUPERO AREA CENTRO	€ 82,97	€ 0,00	€ 103,86	€ 100,32	0	2,008940	0,023916	0,301356	0,003014	9.955,00	1	1	€ -	€ 78,22	10
CERNUSCO S/N	EX AREA ARCOFALC	€ 80,51	€ 0,00	€ 132,68	€ 16,57	1	1,666667	0,019841	0,133333	0,001330	30.000,00	1	1	€ 1,67	€ 13,23	9
ROZZANO	QUINTO DE STAMPI	€ 15,92	€ 0,00	€ 42,73	€ 41,68	1	0,575000	0,006845	0,000000	0,000000	97.600,00	1	1	€ 3,55	€ 10,98	9
ROZZANO	VALLEAMBROSIA	€ 29,33	€ 0,00	€ 85,84	€ 73,30	1	0,688773	0,008200	0,036251	0,000363	86.204,00	1	1	€ -	€ 14,66	6
ROZZANO	ROZZANO VECCHIA	€ 26,14	€ 0,00	€ 77,52	€ 57,89	1	0,601995	0,007167	0,031624	0,000316	88.539,00	0	0	€ 0,93	€ 25,41	3
VIMODRONE	COMPARTO NORD OVEST	€ 60,11	€ 0,00	€ 100,46	€ 84,76	1	0,977778	0,011640	1,600000	0,016000	225.000,00	0	1	€ 17,60	€ 40,68	4
BRESCIA	NAVE	€ 107,92	€ 1,56	€ 131,47	€ 118,43	1	0,096595	0,012383	0,428133	0,004281	25.436,00	1	1	€ -	€ 37,24	7
LEGNANO	EX CANTONI	€ 69,49	€ 0,00	€ 103,23	€ 99,08	1	0,771358	0,009183	0,631111	0,006311	128.345,00	1	1	€ 33,83	€ 25,85	11

Tab. 6.4.1. Matrice A, elenco delle possibili alternative prese in considerazione (nel nostro caso i Programmi Integrati di Intervento conclusi e dei quali si era in possesso dei dati necessari) e dei criteri con relativi sottocriteri.

<p>INFRASTRUTTURE (strade, piste ciclabili, rotatorie, parcheggi...) Euro/Mq</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione finale, schema di convenzione, Accordo di Programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Vengono considerate le spese per, strade, piste ciclabili, rotatorie, parcheggi ecc, che l'operatore privato fa a suo carico per la collettività.</p> <p>Tale dato è stato poi diviso per i mq di superficie dell'area di intervento.</p>
--	---

TEMPO	
<p>DURATA TEMPORALE DEL PROGETTO (anni)</p>	<p>Dato ricavato rielaborando i dati da relazione finale, schema di convenzione, Accordo di Programma e relazione economica di ciascun Programma Integrato di Intervento. Documentazione in archivio presso Regione Lombardia.</p> <p>Viene considerata la durata temporale del Programma Integrato di Intervento, ovvero l'arco di tempo che va dalla sottoscrizione del PII alla chiusura del piano.</p>

6.5 NORMALIZZAZIONE DELLA MATRICE A

Ognuno dei criteri è caratterizzato da una propria unità di misura che lo rende in genere non confrontabile con gli altri. Per questo motivo si è preceduto a una normalizzazione dei giudizi, al fine di determinare un'opportuna scala che fornisca i corrispondenti valori numerici senza alterare l'ordine e l'effetto degli attributi sulla scelta finale, e rendendosi indipendenti della unità di misura.

La matrice di analisi è stata quindi normalizzata in modo da ottenere la matrice di valutazione "R".

Sono state costruite due matrici "R" (matrice di performance comune) ricavate per mezzo della metodologia MCDA (Multi-Criteria Decision Analysis) e SAW (Simple Additive Weighting).

Ciò che differenzia queste due matrici è il criterio utilizzato per la normalizzazione.

Nel primo caso, con il metodo MCDA, per ogni criterio è stato stabilito che il valore migliore (il più desiderabile) dovesse avere un valore pari a "100", mentre quello peggiore (il meno desiderabile) un valore pari a "0". Alle altre opzioni dello stesso criterio è stato attribuito un punteggio intermedio tra "0" e "100".

Per i criteri considerati un beneficio:

$$\frac{100}{|\min - \max|} * |\min - x_{ij}|$$

Con il metodo MCDA precedentemente elencato è stato possibile normalizzare la matrice "A". Di seguito la matrice "R".

MATRICE R MCDA

		VALORE AGGIUNTO PII	COSTI ECONOMICI	COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBLICI			RESIDENZIALE		COMMERCIALE	CARATTERISTICHE AREA			VERDE E INFRASTRUTTURE		TEMPO	
ELENCO PII		VALORE AGGIUNTO PII RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro/mq)	RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (euro/mq)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (OPERE E VERSAMENTI) (euro/mq)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER INTERVENTI PUBBLICI NELLA REALIZZAZIONE E DI OPERE (euro/mq)	STANDARD AGGIUNTIVO MAGGIORE RISPETTO ALL'INDOTTO SI' (1) NO (0)	RESIDENZIALE COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO (mc/mq)	N° POTENZIALI ABITANTI N°/mq	COMMERCIALE/TERZIARIO COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO mc/mq	N° OCCUPATI POTENZIALI N°/mq	SUP TERRITORIALE (mq)	AREA PRECEDENTE EDIFICATA Sì (1) O NO (0)	STATO DI DEGRADO DELL'AREA, MASSIMO DEGRADO (1), NORMALE STATO DI ABBANDONO (0)	VERDE (formazione aree a verde, piantumazione) euro/mq	INFRASTRUTTURE (strade, piste ciclabili, rotatorie, parcheggi) euro/mq	DURATA TEMPORALE DEL PROGETTO (anni)
COMUNE	DENOMINAZIONE PII															
ABBIATEGRASSO	AREA EX NESTLE'	0,000000	100	71,617565	43,513651	0	100,000000	100,000000	6,969604	6,969604	3,521123	100	100,00	16,850744	9,328681	50,000000
BRIVIO	RECUPERO AREA CENTRO	73,915825	100	67,959978	82,219793	0	92,700427	90,496518	18,834756	18,834756	0,000000	100	100	0,000000	100,000000	12,500000
CERNUSCO S/N	EX AREA ARCOFALC	71,336407	100	100,000000	0,000000	100	76,108804	68,895502	8,333333	8,312500	9,321305	100	100	4,927113	3,358189	25,000000
ROZZANO	QUINTO DE STAMPI	3,815140	100	0,000000	24,650739	100	23,190542	0,000000	0,000000	0,000000	40,756586	100	100	10,506149	0,000000	25,000000
ROZZANO	VALLEAMBROSIA	17,832818	100	47,926626	55,696918	100	28,705666	7,180267	2,265701	2,265701	35,457230	100	100	0,000000	5,478821	62,500000
ROZZANO	ROZZANO VECCHIA	14,497254	100	38,677043	40,568038	100	24,499098	1,703640	1,976530	1,976530	36,543049	0	0	2,743682	21,463742	100,000000
VIMODRONE	COMPARTO NORD OVEST	50,010902	100	64,180100	66,950660	100	42,715091	25,419460	100,000000	100,000000	100,000000	0	100	52,034152	44,176547	87,500000
BRESCIA	NAVE	100,000000	0	98,654808	100,000000	100	0,000000	29,355161	26,758335	26,758335	7,198958	100	100	0,000000	39,062138	50,000000
LEGNANO	EX CANTONI	59,819691	100	67,259589	81,006134	100	32,708967	12,392257	39,444466	39,444466	55,053593	100	100	100,000000	22,128483	0,000000

Tab. 6.5.1 Matrice normalizzata mediante il metodo MCDA.

Con il metodo SAW precedentemente elencato è stato possibile normalizzare la matrice “A”. Di seguito la matrice “R”.

MATRICE R SAW

		VALORE AGGIUNTO PII	COSTI ECONOMICI	COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBLICI			RESIDENZIALE		COMMERCIALE		CARATTERISTICHE AREA			VERDE E INFRASTRUTTURE		TEMPO
ELENCO PII		VALORE AGGIUNTO PII RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro/mq)	RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (euro/mq)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (OPERE E VERSAMENTI) (euro/mq)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER INTERVENTI PUBBLICI NELLA REALIZZAZIONE DI OPERE (euro/mq)	STANDARD AGGIUNTIVO MAGGIORE RISPETTO ALL'INDOTTO SI' (1) NO (0)	RESIDENZIALE E COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO (mc/mq)	N° POTENZIALI ABITANTI N°/mq	COMMERCIALE/TERZIARI O COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO mc/mq	N° OCCUPATI POTENZIALI N°/mq	SUP TERRITORIALE (mq)	AREA PRECEDENTE EDIFICATA Sì (1) O NO (0)	STATO DI DEGRADO DELL'AREA, MASSIMO DEGRADO (1), NORMALE STATO DI ABBANDONO (0)	VERDE (formazione aree a verde, piantumazione) euro/mq	INFRASTRUTTURE (strade, piste ciclabili, rotatorie, parcheggi) euro/mq	DURATA TEMPORALE DEL PROGETTO (anni)
COMUNE	DENOMINAZIONE PII															
ABBIATEGRASSO	AREA EX NESTLE'	0,114	1	0,808	0,514	0,000	1,000	1,000	0,070	0,070	0,078	1,000	1,000	0,169	0,221	0,428571429
BRIVIO	RECUPERO AREA CENTRO	0,769	1	0,783	0,847	0,000	0,930	0,930	0,188	0,188	0,044	1,000	1,000	0,000	1,000	0,3
CERNUSCO S/N	EX AREA ARCOFALC	0,746	1	1,000	0,140	1,000	0,772	0,772	0,083	0,083	0,133	1,000	1,000	0,049	0,169	0,333333333
ROZZANO	QUINTO DE STAMPI	0,148	1	0,322	0,352	1,000	0,266	0,266	0,000	0,000	0,434	1,000	1,000	0,105	0,140	0,333333333
ROZZANO	VALLEAMBROSIA	0,272	1	0,647	0,619	1,000	0,319	0,319	0,023	0,023	0,383	1,000	1,000	0,000	0,187	0,5
ROZZANO	ROZZANO VECCHIA	0,242	1	0,584	0,489	1,000	0,279	0,279	0,020	0,020	0,394	0,000	0,000	0,027	0,325	1
VIMODRONE	COMPARTO NORD OVEST	0,557	1	0,757	0,716	1,000	0,453	0,453	1,000	1,000	1,000	0,000	1,000	0,520	0,520	0,75
BRESCIA	NAVE	1,000	0	0,991	1,000	1,000	0,045	0,482	0,268	0,268	0,113	1,000	1,000	0,000	0,476	0,428571429
LEGNANO	EX CANTONI	0,644	1	0,778	0,837	1,000	0,357	0,357	0,394	0,394	0,570	1,000	1,000	1,000	0,331	0,272727273

Tab. 6.5.2 Matrice normalizzata mediante il metodo SAW.

Per i criteri considerati un costo:

$$\frac{100}{|\min - \max|} * |\max - x_{ij}|$$

Nel secondo caso, secondo il metodo SAW, la matrice di standardizzazione R è stata costruita utilizzando le seguenti formule di standardizzazione, distinguendo costi e benefici dei vari criteri.

Costi:

$$r_{ij} = \frac{\frac{1}{x_{ij}}}{\max \left(\frac{1}{x_{ij}} \right)}$$

Benefici:

$$r_{ij} = \frac{x_{ij}}{\max (x_{ij})}$$

Con “ x_{ij} ” corrispondente al valore da normalizzare.

6.6 ELABORAZIONE PESI E ANALISI DI SENSITIVITÀ

I pesi rappresentano l'importanza relativa di ciascun criterio per determinare l'utilità da associare a ciascuna alternativa. Consentono esplicite preferenze sui diversi obiettivi.

Vengono previsti 6 scenari differenti, considerando in questo modo la soggettività dei pesi, e svolgendo un'analisi di sensitività, con lo scopo di valutare la variazione dei risultati conseguentemente alla modifica dei pesi dati.

Per entrambi i metodi MCDA e SAW, i 6 scenari di assegnazione dei pesi ai vari criteri sono i seguenti:

- 1- Assumere ugual peso per tutti i criteri, dando quindi a tutti la stessa importanza;
- 2- Generare pesi mediante distribuzione uniforme casuale (0;1);
- 3- Maggior peso ai criteri: costi economici, tempo;
- 4- Maggior peso ai criteri: costi economici privati per il pubblico, valore aggiunto e poco peso alla superficie territoriale.
- 5- Maggior peso ai criteri residenziale, commerciale e infrastrutture e verde e poco peso alla superficie territoriale.
- 6- Distribuzione dei pesi mediante metodo AHP. Questo metodo è stato utilizzato per stabilire i pesi da attribuire ai diversi criteri, mediante un confronto a coppie tra essi. Ciò è stato possibile grazie alla somministrazione di un questionario ad un campione di

stakeholders individuato tra operatori del settore, conoscitori della materia, studenti e persone comuni. Per mezzo della scala Likert è stato richiesto di attribuire un punteggio in base alla preferenza di un criterio rispetto all'altro.⁴

Il metodo AHP è relativamente semplice, nonostante le basi matematiche e i motivi di ciò sono i seguenti:

“- Le persone lo trovano naturale e sono solitamente attratte da questo metodo.

- Non ha bisogno di conoscenze tecniche avanzate, quasi tutti possono usarlo (...).

- Prende in considerazione i giudizi delle persone basati sui sentimenti, sulle emozioni e in base al loro pensiero.

- (...)

- Elabora in modo semplice una struttura gerarchica per la risoluzione di problemi decisionali, di rischio, di conflitto e di previsione.

- Può essere usato per favorire l'allocazione delle risorse, analizzare benefici/costi, risolvere conflitti, e per la progettazione e ottimizzazione di sistemi.

- Si tratta di un approccio che suggerisce come fare determinate scelte, non prescrive come dovrebbero essere fatte. (...).

- Fornisce una procedura semplice ed efficace per arrivare a una risposta, anche in un gruppo decisionale dove devono essere prese in considerazione diverse competenze e preferenze.

⁴ Il questionario somministrato e in appendice al capitolo.

- Può essere applicato in caso di conflitti di negoziazione, concentrandosi sulle relazioni tra benefici e costi di entrambe le parti. »⁵

Per giungere ai pesi finali è stata poi effettuata una media tra tutte le risposte ottenute per mezzo del campionamento, e questa è stata in seguito normalizzata.

Il vettore pesi ricavato attraverso la formula:

$$w_j = \frac{1}{N} * \sum_j r_j$$

I valori delle matrici standardizzate, ottenute seguendo le due metodologie sopra descritte, sono stati pesati moltiplicando ogni valore per il suo peso corrispondente. Questa procedura è stata ripetuta per i 6 scenari ipotizzati tramite l'analisi di sensitività, creando quindi 6 matrici pesate sia per il metodo SAW che per il metodo MCDA.⁶

⁵ Saaty Thomas L., 2000, first edition 1994, *Foundamentals of Decison Making and Priority Theory with The Analytic Hierarchy Process*, RWS Publications, P.32-33.

⁶ I file completi di tutte le matrici sono a disposizione su richiesta per essere consultati.

Nella seguente tabella è possibile osservare i pesi previsti per i sei scenari previsti nell'analisi di sensitività.

PESI	VALORE AGGIUNTO PII	COSTI ECONOMICI	COSTI ECONOMICI PRIVATI PER IL PUBBLICO			RESIDENZIALE		COMMERCIALE		CARATTERISTICHE AREA			REALIZZAZIONI		TEMPO
	VALORE AGGIUNTO PII RISPETTO A QUANTO DOVUTO PER LEGGE (euro/mq)	RISORSE PUBBLICHE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO SI' (0) NO (1)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER L'INTERVENTO (OPERE E VERSAMENTI) (euro/mq)	RISORSE PRIVATE UTILIZZATE PER INTERVENTI PUBBLICI NELLA REALIZZAZIONE E DI OPERE (euro/mq)	STANDARD AGGIUNTIVO MAGGIORE RISPETTO ALL'INDOTTO SI' (1) NO (0)	mc RESIDENZIALE COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO	N° POTENZIALI ABITANTI	mc COMMERCIALE E/TERZIARIO COSTRUITO DALL'OPERATORE PRIVATO	N° OCCUPATI POTENZIALI	SUP TERRITORIALE (mq)	AREA PRECEDENTE EDIFICATA SI (1) O NO (0)	STATO DI DEGRADO DELL'AREA, MASSIMO DEGRADO (1), NORMALE STATO DI ABBANDONO (0)	VERDE (formazione arce a verde, piantumazione..) euro	INFRASTRUTTURE (strade, piste ciclabili, rotatorie, parcheggi) euro	DURATA TEMPORALE E DEL PROGETTO (anni)
SCENARIO 1	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667	0,06666667
SCENARIO 2	0,099230885	0,032272659	0,031518625	0,037701704	0,107826874	0,041170261	0,127130146	0,004675011	0,139496305	0,029105716	0,035439602	0,126677726	0,07721309	0,011762932	0,098778465
SCENARIO 3	0,046153846	0,2	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,046153846	0,2
SCENARIO 4	0,1	0,059	0,1	0,1	0,1	0,059	0,059	0,059	0,059	0,01	0,059	0,059	0,059	0,059	0,059
SCENARIO 5	0,04875	0,04875	0,04875	0,04875	0,04875	0,1	0,1	0,1	0,1	0,01	0,04875	0,04875	0,1	0,1	0,04875
SCENARIO 6	0,173820	0,64317416	0,605321398	0,605321398	0,605321398	1,078107829	1,078107829	1,201351828	1,201351828	0,990241688	0,990241688	0,990241688	1,297591669	1,297591669	1,98875271

Tab. 6.5.3 Matrice pesi.

RIEPILOGO MATRICE PESATA MCDA

	SOLUZIONE 1		SOLUZIONE 2		SOLUZIONE 3		SOLUZIONE 4		SOLUZIONE 5		SOLUZIONE 6	
1	68,8657945	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	71,6857278	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	67,2917037	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	61,673036	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	65,1558061	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	1023,55189	VIMODRONE (COMPARTO N-O)
2	60,6171767	LEGNANO (EX CANTONI)	59,5244517	LEGNANO (EX CANTONI)	51,4510257	ROZZANO VECCHIA	61,2528535	LEGNANO (EX CANTONI)	58,2456811	BRIVIO (AREA CENTRO)	779,430801	LEGNANO (EX CANTONI)
3	57,1641372	BRIVIO (AREA CENTRO)	56,9947926	BRESCIA NAVE	47,6520948	BRIVIO (AREA CENTRO)	60,3028328	BRESCIA NAVE	54,8065638	LEGNANO (EX CANTONI)	763,499835	BRIVIO (AREA CENTRO)
4	51,8525159	BRESCIA NAVE	56,703664	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	46,3961469	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	58,66693	BRIVIO (AREA CENTRO)	46,7222213	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	701,319204	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')
5	51,7062104	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	52,4633547	BRIVIO (AREA CENTRO)	45,5786486	LEGNANO (EX CANTONI)	55,9376073	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	46,158157	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	649,405948	BRESCIA NAVE
6	47,2513984	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	47,623921	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	45,366393	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	46,4619053	ROZZANO VALLEAM.	43,8873083	BRESCIA NAVE	641,857637	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)
7	44,3539833	ROZZANO VALLEAM.	45,2931087	ROZZANO VALLEAM.	44,8393469	ROZZANO VALLEAM.	45,9541256	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	33,4120605	ROZZANO VALLEAM.	599,373406	ROZZANO VALLEAM.
8	35,1946105	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	36,9513247	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	34,0271743	BRESCIA NAVE	34,6304788	ROZZANO VECCHIA	25,8836965	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	474,809684	ROZZANO VECCHIA
9	32,3099072	ROZZANO VECCHIA	31,1130199	ROZZANO VECCHIA	32,4844263	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	34,4172585	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	24,9966915	ROZZANO VECCHIA	467,194947	ROZZANO QUINTO DE STAMPI

Tab. 6.5.4 Riepilogo dei risultati delle matrici normalizzate con il metodo MCDA e successivamente pesate.

RIEPILOGO MATRICE PESATA SAW

	SOLUZIONE 1		SOLUZIONE 2		SOLUZIONE 3		SOLUZIONE 4		SOLUZIONE 5		SOLUZIONE 6	
1	0,71505658	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	0,74275245	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	0,76426994	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	0,70804942	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	0,68636693	VIMODRONE (COMPARTO N-O)	10,422257	VIMODRONE (COMPARTO N-O)
2	0,66236893	LEGNANO (EX CANTONI)	0,66380238	LEGNANO (EX CANTONI)	0,6543673	LEGNANO (EX CANTONI)	0,69184694	LEGNANO (EX CANTONI)	0,6074867	LEGNANO (EX CANTONI)	8,598666	LEGNANO (EX CANTONI)
3	0,59867727	BRIVIO (AREA CENTRO)	0,59750884	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	0,61446888	BRIVIO (AREA CENTRO)	0,6342272	BRESCIA NAVE	0,60197651	BRIVIO (AREA CENTRO)	8,023933	BRIVIO (AREA CENTRO)
4	0,55206579	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	0,59098453	BRESCIA NAVE	0,5873276	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	0,62600731	BRIVIO (AREA CENTRO)	0,49736538	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	7,115597	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')
5	0,53801186	BRESCIA NAVE	0,55369272	BRIVIO (AREA CENTRO)	0,56883709	ROZZANO VECCHIA	0,60036488	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)	0,4907425	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	6,867565	CERNUSCO S/N (EX ARCOFALC)
6	0,49802361	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	0,49260301	ROZZANO VALLEAM.	0,56729764	ROZZANO VALLEAM.	0,51546761	ROZZANO VALLEAM.	0,46784649	BRESCIA NAVE	6,520629	BRESCIA NAVE
7	0,48609659	ROZZANO VALLEAM.	0,48906855	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	0,56456579	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	0,49578816	ABBIATEGRASSO (EX NESTLE')	0,38523148	ROZZANO VALLEAM.	6,146675	ROZZANO VALLEAM.
8	0,42443512	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	0,44040257	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	0,4989679	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	0,42905192	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	0,3334269	ROZZANO QUINTO DE STAMPI	5,387466	ROZZANO QUINTO DE STAMPI
9	0,37720913	ROZZANO VECCHIA	0,36691616	ROZZANO VECCHIA	0,43840382	BRESCIA NAVE	0,40947552	ROZZANO VECCHIA	0,30923899	ROZZANO VECCHIA	5,343542	ROZZANO VECCHIA

Tab. 6.5.5 Riepilogo dei risultati delle matrici normalizzate con il metodo SAW e successivamente pesate

6.7 ESAME RISULTATI E CONCLUSIONI

Sommando per riga i valori della matrice pesata, è stato possibile ordinare i Programmi Integrati di Intervento in base al punteggio ottenuto, individuando l'opzione preferibile rispetto alle altre analizzate.

I risultati delle analisi di sensitività portano a soluzioni simili, soprattutto tra le prime e le ultime posizioni.

Come si evince dalle tabelle soprastanti, i Programmi che vengono preferiti sono:

- Vimodrone, PII comparto nord-ovest;
- Legnano, PII ex Cantoni.

Nello specifico, con entrambe le metodologie di normalizzazione utilizzate, i PII che risultano ultimi in graduatoria, sono:

- Rozzano, PII Rozzano Vecchia;
- Rozzano, PII Quinto de Stampi.

Solamente nelle posizioni centrali abbiamo delle piccole differenze, ma i primi e gli ultimi due Programmi si mantengono inalterati.

Vimodrone e Legnano sono trasformazioni che interessano una porzione significativa del territorio comunale e nei quali l'operatore versa o realizza, in termini di oneri primari, secondari, e di standard qualitativo/aggiuntivo, molto più di quanto è dovuto per legge ridisegnando il contesto.

Gli interventi previsti nei Programmi sono di tipo misto, residenziale, commerciale e terziario con una realizzazione di infrastrutture e di opere a verde considerevole.

A Vimodrone si è passati da una zona in stato di abbandono, anche se periferica, a un polo residenziale e commerciale immerso nel verde.

A Legnano l'area riqualificata in centro città, ha visto trasformarsi completamente un territorio, con lo smantellamento di una ex industria in abbandono e la costruzione di un centro commerciale, uffici e residenze.

Vengono dunque preferiti i PII dove l'intervento è di notevole entità, e comporta quindi una trasformazione significativa, con un utilizzo di risorse private per interventi pubblici previsti all'interno del Programma oneroso e una non partecipazione dell'Ente.

I PII di Rozzano Vecchia e Quinto de Stampi sono interventi di medie dimensioni, rispetto a quelli di Legnano e Vimodrone, ma portano, in termini di valore aggiunto, risorse scarse per la collettività.

Ciò che l'operatore realizza è principalmente a carattere residenziale per quanto riguarda il PII di Rozzano Vecchia, mentre nel PII Quinto de Stampi la parte commerciale non viene neppure realizzata.

Per verde e infrastrutture, rispetto all'area di intervento, non vengono spese risorse ingenti per la collettività.

L'analisi dunque ha permesso di comprendere quali caratteristiche nei Programmi Integrati di Intervento vengono preferite. Nel successivo capitolo verrà presentata un'analisi finanziaria dei PII.

ALLEGATO A

QUESTIONARIO

VALUTAZIONE PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO DI INTERESSE REGIONALE, IN RIFERIMENTO A QUELLI CONCLUSI.

ASSEGNA UN PUNTEGGIO ALLE SOTTOSTANTI DOMANDE ATTRAVERSO L'UTILIZZO DELLA SCALA LIKERT SEGUENTE:

GIUDIZIO SULLE PREFERENZE IN PAROLE

1 INDIFFERENTE

2 DA è INDIFFERENTE A PREFERITO

3 MODERATAMENTE PREFERITO

4 DA MODERATAMENTE A FORTEMENTE PREFERITO

5 FORTEMENTE PREFERITO

6 DA FORTEMENTE A MOLTO FORTEMENTE PREFERITO

7 MOLTO FORTEMENTE PREFERITO

8 DA MOLTO FORTEMENTE A ESTREMAMENTE PREFERITO

9 ESTREMAMENTE PREFERITO

GLI 8 CRITERI DA VALUTARE SONO I SEGUENTI:

VALORE AGGIUNTO (valore aggiunto al PII rispetto a quanto dovuto per legge)

COSTI ECONOMICI (Risorse pubbliche utilizzate per l'intervento)

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBLICI (Risorse private utilizzate per l'intervento comprensivo di monetizzazioni, risorse private utilizzate per le sole opere a interesse pubblico costruite, standard maggiore rispetto a quando indotto per legge).

RESIDENZIALE (mc di residenziale costruiti dall'operatore privato, n° abitanti potenziali).

COMMERCIALE (mc di commerciale costruiti dall'operatore privato, n° occupati potenziali).

CARATTERISTICHE AREA (mq di superficie territoriale sui quali insiste l'intervento, area precedentemente edificata o meno, stato di degrado dell'area).

VERDE E INFRASTRUTTURE (verde e infrastrutture costruite).

TEMPO (Durata temporale del piano).

Assegnare un punteggio a seconda della preferenza di ciascun criterio rispetto al successivo. Per avere maggiori spiegazioni riguardo ai criteri utilizzati, osservare la parte finale del documento. I dati verranno successivamente elaborati.

1_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VALORE AGGIUNTO

COSTI ECONOMICI?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

2_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VALORE AGGIUNTO

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER

INTERVENTI PUBBLICI?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

3_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VALORE AGGIUNTO

RESIDENZIALE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

4_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VALORE AGGIUNTO

COMMERCIALE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

5_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VALORE AGGIUNTO

CARATTERISTICHE AREA?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

6_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VALORE AGGIUNTO

VERDE E

INFRASTRUTTURE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

7_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VALORE AGGIUNTO

TEMPO?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

8_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI

COSTI ECONOMICI

PRIVATI PER INTERVENTI PUBBLICI?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

9_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI

RESIDENZIALE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

10_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI

COMMERCIALE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

11_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI

CARATTERISTICHE AREA?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

12_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI

VERDE E

INFRASTRUTTURE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

13_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI

TEMPO?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

14_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBL

RESIENZIALE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

15_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBL

COMMERCIALE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

16_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBL

CARATT.AREA?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

17_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBL

VERDE E INFRASTR.?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

18_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COSTI ECONOMICI PRIVATI PER INTERVENTI PUBBL

TEMPO?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

19_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

RESIDENZIALE

COMMERCIALE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

20_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

RESIDENZIALE

CARATTERISTICHE AREA?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

21_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

RESIDENZIALE

INFRASTRUTTURE E VERDE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

22_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

RESIDENZIALE

TEMPO?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

23_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COMMERCIALE

CARATTERISTICHE AREA?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

24_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COMMERCIALE

INFRASTRUTTURE E VERDE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

25_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

COMMERCIALE

TEMPO?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

26_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

CARATTERISTICHE AREA

VERDE E INFRASTRUTTURE?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

27_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

CARATTERISTICHE AREA

TEMPO?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

28_ QUANTO È PREFERITO IL CRITERIO:

VERDE E INFRASTRUTTURE

TEMPO?

9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

7 ANALISI FINANZIARIA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO OGGETTO DI STUDIO

7.1 INTRODUZIONE E CONSIDERAZIONI SUL METODO

Come affermato nella parte introduttiva, è necessaria una valutazione finanziaria dei PII oggetto di studio, evidenziando ricavi, costi, utile lordo, percentuale d'incidenza degli oneri sui costi e ROI.

Per quanto riguarda i ricavi, i valori del venduto sono presi dalla pubblicazione FIMAA sulla rilevazione dei prezzi relativa al 2° semestre 2014, ad eccezione del Comune di Nave.

I prezzi del venduto sono stati altresì confrontati con:

- Il sito dell'Agenzia delle Entrate, OMI, nella banca dati relativa considerando il secondo semestre del 2014. Per quanto riguarda le abitazioni civili sono state considerate quelle in ottimo stato.
- Dalle serie storiche del portale immobiliare.it considerando l'ultimo valore presente per l'anno 2014.
- Dalle indicazione di venduto prese da vari portali internet, quali ad esempio immobiliare.it o casa.it.

Per quanto riguarda il Comune di Nave, non avendo pubblicazioni FIMAA a riguardo, sono stati aggiornati i valori presi dalle altre fonti con le indicazioni del venduto ricavate dai vari portali internet.

Le superfici sono state maggiorate del 15%, (considerando quindi muri, parti aggettanti, cantine, controsoffitti, ecc...) in quanto questa è la superficie commerciale solitamente utilizzata come base per le compravendite.

Le voci di costo considerate sono:

- Costo di costruzione. Le indicazioni dei prezzi di costruzione sono state ricavate dal Prezziario DEI del Genio Civile relative all'anno 2010 e aggiornate con indici Istat al secondo semestre 2014 (+5,9%). I valori sono stati successivamente scontati del 25%, prassi comune nelle gare d'appalto.
- Imprevisti, considerate il 3% del costo di costruzione.
- Costo di progettazione e spese generali, considerate il 13% del costo di costruzione;
- Spese di commercializzazione, considerate l'1% del prezzo di vendita.
- Gli oneri di urbanizzazione, ricavati dalla documentazione relativa ai Programmi Integrati di Intervento presi in esame in archivio presso la Regione.
- Contributo sul costo di costruzione, considerato il 10 % del costo di costruzione.
- Bonifiche, utilizzo il valore di 150 euro/mq, ricavato da un grande intervento di trasformazione nel Comune di Milano. Le aree di bonifica sono state considerate il 30% dell'intera superficie dell'intervento.
- Demolizioni, considero un valore di 19 euro/mc, ricavato da un grande intervento di trasformazione nel Comune di Milano. Le demolizioni vengono considerate per il 30% dell'area di intervento. Si suppone poi un'altezza degli edifici di 10 metri e si moltiplica quindi per il costo di demolizione sopraindicato.

- Valore dell'area, considerato il 18% del prezzo di vendita. Tale indice è stato confermato da associati FIMAA, impegnati costantemente nella rilevazione degli indici sul territorio.

7.1 ANALISI FINANZIARIA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO OGGETTO DI ANALISI.

In seguito verranno elencate le tabelle relative alla parte finanziaria dei Programmi Integrati di Intervento, secondo i criteri sopra esposti.

PII	UTILE	RICAVI	COSTI	ONERI U1,U2,SS,CC	ROI %
ABBIATEGRASSO, PII area dismessa	€ 13.973.045,06	€ 38.695.200,00	€ 24.722.154,94	€ 2.965.630,22	57%
ROZZANO, PII Rozzano vecchia	€ 17.744.682,78	€ 54.326.000,00	€ 36.581.317,22	€ 8.402.863,86	49%
BRIVIO, PII recupero area	€ 2.810.404,96	€ 15.869.310,00	€ 13.058.905,04	€ 1.668.434,55	22%
LEGNANO, PII ex Opificio Cantoni	€ 48.238.435,39	€ 168.820.000,00	€ 120.581.564,61	€ 18.680.348,05	40%
ROZZANO, PII Valleambrosia	€ 11.374.564,38	€ 60.854.166,67	€ 49.479.602,29	€ 9.123.927,62	23%
Nave, PII Nave	€ 2.518.744,65	€ 26.232.362,50	€ 23.713.617,85	€ 4.359.206,81	11%
CERNUSCO SUL NAVIGLIO, PII ex area ARCOFALC	€ 27.411.729,65	€ 66.930.000,00	€ 39.518.270,35	€ 5.442.482,75	69%
ROZZANO, PII Quinto Stampi	€ 12.136.964,36	€ 55.932.933,33	€ 43.795.968,98	€ 5.719.050,07	28%
VIMODRONE, PII CompartoNord-	€ 52.425.766,32	€ 340.015.842,50	€ 287.590.076,18	€ 38.507.342,91	18%

Tab. 7.1.1 Riepilogo dati dei Programmi Integrati di Intervento oggetto di studio. Utile lordo, totale ricavi, totale costi, oneri (primari, secondari, di costruzione e standard di qualità), ROI %.

ABBIATEGRASSO, PII area dismessa Ex Nestlè

RICAVI					
		Omi "2°s 2014"	imm.it 12 2014	FIMAA "2° s 2014"	
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	13058,25	€ 2.400,00	€ 1.874,00	€ 2.600,00	€ 33.951.450,00
Residenziale convenz.	1450,92	€ 2.160,00		€ 2.340,00	€ 3.395.145,00
Terziario/Commerciale	749,23	€ 1.850,00		€ 1.800,00	€ 1.348.605,00
* Prezzo di vendita					€ 38.695.200,00
COSTI					
	SUP mq	Euro/mq	DEI		TOT
Residenziale	11355,00	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 9.397.511,55
Residenziale convenz.	1261,67	€ 744,85	residenziale pluripiano		€ 939.751,16
Terziario/Commerciale	651,50	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 539.187,92
*Costo di costruzione					€ 10.876.450,62
*Imprevisti					€ 326.293,52
*Costo progettazione + spese generali					€ 1.413.938,58
*Spese di commercializzazione					€ 386.952,00
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi					€ 1.877.985,16
*Contributo costo di costruzione					€ 1.087.645,06
*Bonifiche					€ 788.715,00
*Demolizioni					€ 999.039,00
*Valore area					€ 6.965.136,00
UTILE (R-C)					€ 13.973.045,06

Tab. 7.1.2 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "area dismessa ex Nestlè" ad Abbiategrasso.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 38.695.200,00	€ 24.722.154,94
% di incidenza oneri urb.	5%	8%
% di incidenza utile	36%	57%

Tab. 7.1.3 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri e dell'utile su ricavi e costi, del PII "area dismessa ex Nestlè" ad Abbiategrasso.

ROZZANO, PII Rozzano vecchia

RICAVI					
		Omi "2°s 2014"	imm.it 12/2014	FIMAA "2° s 2014"	
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	20316,67	€ 2.400,00	€ 2.180,00	€ 2.600,00	€ 52.823.333,33
Uffici	1073,33	€ 1.625,00		€ 1.400,00	€ 1.502.666,67
* Prezzo di vendita					€ 54.326.000,00
COSTI					
	SUP mq	Euro/mq	DEI		TOT
Residenziale	17666,67	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 14.621.110,00
Uffici	933,33	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 772.436,00
*Costo di costruzione					€ 15.393.546,00
*Imprevisti					€ 461.806,38
*Costo progettazione + spese generali					€ 2.001.160,98
*Spese di commercializzazione					€ 543.260,00
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi					€ 6.863.509,26
*Contributo costo di costruzione					€ 1.539.354,60
*Bonifiche					€ -
*Demolizioni					€ -
*Valore area					€ 9.778.680,00
UTILE (R-C)					€ 17.744.682,78

Tab. 7.1.4 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Rozzano vecchia" a Rozzano.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 54.326.000,00	€ 36.581.317,22
% di incidenza oneri urb.	13%	19%
% di incidenza utile	33%	49%

Tab. 7.1.5 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri e dell'utile su ricavi e costi, del PII "Rozzano vecchia" a Rozzano.

BRIVIO, PII recupero area dispeesa centro abitato

RICAVI					
		Omi "2°s 2014"	imm.it 12 2014	FIMAA "2° s 2014"	
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	7666,28	€ 1.175,00	€ 1.537,00	€ 1.800,00	€ 13.799.310,00
Commerciale di vicinato	1150,00	€ 1.425,00		€ 1.800,00	€ 2.070.000,00
* Prezzo di vendita					€ 15.869.310,00
COSTI					
	SUP mq	Euro/mq	DEI		TOT
Residenziale	6666,33	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 5.517.124,13
Commerciale di vicinato	1000,00	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 827.610,00
*Costo di costruzione					€ 6.344.734,13
*Imprevisti					€ 190.342,02
*Costo progettazione + speei generali					€ 824.815,44
*Spese di commercializzazione					€ 158.693,10
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi					€ 1.033.961,14
*Contributo costo di costruzione					€ 634.473,41
*Bonifiche					€ 447.975,00
*Demolizioni					€ 567.435,00
*Valore area					€ 2.856.475,80
UTILE (R-C)					€ 2.810.404,96

Tab. 7.1.6 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "recupero area dismessa centro abitato" a Brivo.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 15.869.310,00	€ 13.058.905,04
% di incidenza oneri di urb.	6,52%	7,92%
% di incidenza utili	17,71%	21,52%

Tab. 7.1.7 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri e dell'utile su ricavi e costi, del PII "recupero area dismessa centro abitato" a Brivo.

LEGNANO, PII ex Opificio Cantoni

RICA VI					
	Omi "2°s 2014"	imm.it 12 2014	FIMAA "2° s 2014"		
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	37950	€ 2.025,00	€ 1.732,00	€ 2.850,00	€ 108.157.500,00
Terziario	14375	€ 1.850,00		€ 1.900,00	€ 27.312.500,00
Comm. vicinato	2932,5	€ 2.000,00		€ 3.300,00	€ 5.865.000,00
C. media/grande strutt.	13742,5	€ 2.000,00		€ 3.300,00	€ 27.485.000,00
* Prezzo di vendita					€ 168.820.000,00

COSTI				
	SUP mq	Euro/mq	DEI	TOT
Residenziale	33000	€ 827,61	residenziale pluripiano	€ 27.311.130,00
Terziario	12500	€ 819,53	uffici isolato	€ 10.244.075,00
Comm. vicinato	2550	€ 827,61	residenziale pluripiano	€ 2.110.405,50
C. media/grande strutt.	11950	€ 773,49	centro commerciale	€ 9.243.205,50
*Costo di costruzione				€ 48.908.816,00
*Imprevisti				€ 1.467.264,48
*Costo progettazione + spese generali				€ 6.358.146,08
*Spese di commercializzazione				€ 1.688.200,00
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi				€ 13.789.466,45
*Contributo costo di costruzione				€ 4.890.881,60
*Bonifiche				€ 5.775.525,00
*Demolizioni				€ 7.315.665,00
*Valore area				€ 30.387.600,00
UTILE R-C				€ 48.238.435,39

Tab. 7.1.8 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "ex Opificio Cantoni" a Legnano.

	RICA VI	COSTI
TOTALE	€ 168.820.000,00	€ 120.581.564,61
% di incidenza oneri di urb.	8%	11%
% di incidenza utile	29%	40%

Tab. 7.1.9 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del PII "ex Opificio Cantoni" a Legnano.

ROZZANO, PII Valleambrosia

RICAVI					
		Omi "2°s 2014"	imm.it 12 2014	FIMAA "2° s 2014"	
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	22760,42	€ 2.150,00	€ 2.180,00	€ 2.600,00	€ 59.177.083,33
Terziario	1197,92	€ 1.450,00		€ 1.400,00	€ 1.677.083,33
* Prezzo di vendita					€ 60.854.166,67
COSTI					
	SUP mq	Euro/mq	DEI		TOT
Residenziale	19791,67	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 16.379.781,25
Terziario	1041,67	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 862.093,75
*Costo di costruzione					€ 17.241.875,00
*Imprevisti					€ 517.256,25
*Costo progettazione + spese generali					€ 2.241.443,75
*Spese di commercializzazione					€ 608.541,67
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi					€ 7.399.740,12
*Contributo costo di costruzione					€ 1.724.187,50
*Bonifiche					€ 3.879.180,00
*Demolizioni					€ 4.913.628,00
*Valore area					€ 10.953.750,00
UTILE (R-C)					€ 11.374.564,38

Tab. 7.1.10 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Valleambrosia" a Rozzano.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 60.854.166,67	€ 49.479.602,29
% di incidenza oneri di urb.	12%	15%
% di incidenza utile	19%	23%

Tab. 7.1.11 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri e dell'utile su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Valleambrosia" a Rozzano.

Nave, PII Nave

RICAVI						
	SUP mq	Omi "2°s 2014" Euro/mq	imm.it 12 2014 Euro/mq	FIMAA "2° s 2014" Euro/mq	Ponderazion e valore Euro/mq	TOT
Residenziale	10141,85	€ 1.750,00	€ 1.874,00	Non disponibili	€ 2.000,00	€ 20.283.700,00
Commerciale media str	3216,55	€ 1.425,00			€ 1.400,00	€ 4.583.583,75
Direzionale	957,95	€ 1.425,00			€ 1.400,00	€ 1.365.078,75
* Prezzo di vendita						€ 26.232.362,50
COSTI						
	SUP mq	Euro/mq	DEI	TOT		
Residenziale	8819,00	€ 827,61	residenziale pluripiano	€ 7.298.692,59		
Commerciale media str	2797,00	€ 773,49	centro commerciale	€ 2.163.451,53		
Direzionale	833,00	€ 827,61	residenziale pluripiano	€ 689.399,13		
*Costo di costruzione						€ 10.151.543,25
*Imprevisti						€ 304.546,30
*Costo progettazione + spese generali						€ 1.319.700,62
*Spese di commercializzazione						€ 262.323,63
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi						€ 3.344.052,48
*Contributo costo di costruzione						€ 1.015.154,33
*Bonifiche						€ 1.144.620,00
*Demolizioni						€ 1.449.852,00
*Valore area						€ 4.721.825,25
UTILE (R-C)						€ 2.518.744,65

Tab. 7.1.12 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Nave" a Nave.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 26.232.362,50	€ 23.713.617,85
% di incidenza oneri di urb.	12,75%	14,10%
% di incidenza utili	9,60%	10,62%

Tab. 7.1.13 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri e dell'utile su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Nave" a Nave.

CERNUSCO SUL NAVIGLIO, PII ex area ARCOFALC

RICAVI					
		Omi "2°s 2014"	imm.it 12 2014	FIMAA "2° s 2014"	
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	15333,33	€ 2.800,00	€ 2.745,00	€ 3.400,00	€ 52.133.333,33
Residenziale convenz.	3833,33	€ 2.520,00		€ 3.060,00	€ 11.730.000,00
Commerciale	1533,33	€ 2.225,00		€ 2.000,00	€ 3.066.666,67
* Prezzo di vendita					€ 66.930.000,00

COSTI				
	SUP mq	Euro/mq	DEI	TOT
Residenziale	13333,33	€ 827,61	residenziale pluripiano	€ 11.034.800,00
Residenziale convenz.	3333,33	€ 744,85	residenziale pluripiano	€ 2.482.830,00
Terziario/Commerciale	1333,33	€ 827,61	residenziale pluripiano	€ 1.103.480,00
*Costo di costruzione				€ 14.621.110,00
*Imprevisti				€ 438.633,30
*Costo progettazione + spese generali				€ 1.900.744,30
*Spese di commercializzazione				€ 669.300,00
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi				€ 3.980.371,75
*Contributo costo di costruzione				€ 1.462.111,00
*Bonifiche				€ 1.350.000,00
*Demolizioni				€ 1.710.000,00
*Valore area				€ 13.386.000,00
UTILE (R-C)				€ 27.411.729,65

Tab. 7.1.14 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "ex area Arcofalc" a Cernusco sul Naviglio.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 66.930.000,00	€ 39.518.270,35
% di incidenza oneri oneri di urb.	6%	10%
% di incidenza utile	41%	69%

Tab. 7.1.15 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "ex area Arcofalc" a Cernusco sul Naviglio.

ROZZANO, PII Quinto Stampi

RICAVI					
		Omi "2°s 2014"	imm.it 12 2014	FIMAA "2° s 2014"	
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	21512,67	€ 2.150,00	€ 2.180,00	€ 2.600,00	€ 55.932.933,33
* Prezzo di vendita					€ 55.932.933,33
COSTI					
	SUP mq	Euro/mq	DEI		TOT
Residenziale	18706,67	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 15.481.824,40
*Costo di costruzione					€ 15.481.824,40
*Imprevisti					€ 464.454,73
*Costo progettazione + spese generali					€ 1.548.182,44
*Spese di commercializzazione					€ 559.329,33
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi					€ 4.170.867,63
*Contributo costo di costruzione					€ 1.548.182,44
*Bonifiche					€ 4.392.000,00
*Demolizioni					€ 5.563.200,00
*Valore area					€ 10.067.928,00
UTILE (R-C)					€ 12.136.964,36

Tab. 7.1.16 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Quinto Stampi" a Rozzano.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 55.932.933,33	€ 43.795.968,98
% di incidenza oneri di urb.	7%	10%
% di incidenza oneri	22%	28%

Tab. 7.1.17 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri e dell'utile su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Quinto Stampi" a Rozzano.

VIMODRONE, PII Comparto Nord-Ovest

RICAVI					
		Omi "2°s 2014"	imm.it 12 2014	FIMAA "2° s 2014"	
	SUP mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	TOT
Residenziale	84332,95	€ 1.675,00	€ 2.432,00	€ 2.150,00	€ 181.315.842,50
Commerciale/terziario	138000	€ 1.042,25		€ 1.150,00	€ 158.700.000,00
* Prezzo di vendita					€ 340.015.842,50
COSTI					
	SUP mq	Euro/mq	DEI		TOT
Residenziale	73333	€ 827,61	residenziale pluripiano		€ 60.691.124,13
Commerciale/terziario	120000	€ 819,53	uffici isolato		€ 98.343.120,00
*Costo di costruzione					€ 159.034.244,13
*Imprevisti					€ 4.771.027,32
*Costo progettazione + spese generali					€ 20.674.451,74
*Spese di commercializzazione					€ 3.400.158,43
*Oneri di urbanizzazione:primari, secondari, aggiuntivi					€ 22.603.918,50
*Contributo costo di costruzione					€ 15.903.424,41
*Bonifiche					€ -
*Demolizioni					€ -
*Valore area					€ 61.202.851,65
UTILE (R-C)					€ 52.425.766,32

Tab. 7.1.18 Stima utile, ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Comparto Nord-Ovest" a Vimodrone.

	RICAVI	COSTI
TOTALE	€ 340.015.842,50	€ 287.590.076,18
% di incidenza oneri di urb.	7%	8%
% di incidenza utile	15%	18%

Tab. 7.1.19 Valutazione dell'incidenza percentuale degli oneri e dell'utile su ricavi e costi, del Programma Integrato di Intervento "Comparto Nord-Ovest" a Vimodrone.

8 CONCLUSIONI

In questa tesi non si vuole di certo mettere in dubbio la bontà della programmazione negoziata e, in particolare, dei Programmi Integrati di Intervento.

I PII di fatto, hanno permesso di dare nuovo impulso all'edilizia con interventi di riqualificazione, rinnovamento e qualità urbana, superando in questo modo la rigidità delle norme urbanistiche degli anni precedenti, non idonee alle nuove domande. I PII sono stati proposti come strumenti innovativi più aperti e dinamici in grado di rispondere all'utenza in tempi certi.

Infatti costituiscono per gli operatori un grande vantaggio economico in termini di tempo e di certezza del percorso approvativo. Le amministrazioni dal canto loro traggono beneficio incassando versamenti e vedendosi realizzare opere nel territorio comunale a costo zero, il tutto in un clima di trasparenza.

Senza una capacità di contrattazione da parte degli Enti con l'operatore privato è possibile che si verifichino problemi di riduzione del valore del bene comune con vantaggi esigui per il territorio.

Un'attenta valutazione dei Programmi è innanzitutto indispensabile da parte della pubblica amministrazione, per capire l'entità del valore economico finanziario della trasformazione e quindi poter negoziare "ad armi pari".

A fronte di una scarsa conoscenza dei Programmi è possibile che si verifichino delle situazioni negative per la collettività.

Innanzitutto può accadere che alcune delle opere sul territorio sia private che a favore del pubblico possano essere inadeguate al contesto, non favorevoli al pubblico, ma affini ad interessi privati.

Come evidenziato dall'analisi multicriteri, osservando quindi la trasformazione dal punto di vista economico/qualitativo, i PII che risultano ai primi posti nonostante le varie analisi di sensitività, sono caratterizzati da interventi che sicuramente hanno portato un cambiamento qualitativo del territorio, oltre che un apporto a favore del pubblico significativo. Sono due esempi il PII di Vimodrone e quello di Legnano i quali hanno rinnovato un'ampia porzione del territorio comunale insediandovi funzioni residenziali commerciali e terziarie, oltre che cedere oneri e standard decisamente al di sopra di quanto dovuto per Legge.

Ma se questi piani risultano positivi in un'ottica prevalentemente qualitativa del Programma è importante effettuare un'analisi finanziaria e verificare se ciò che spetta all'Ente in termini di oneri (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione pubblici, e quindi conosciuti dal privato, oltre agli standard di qualità richiesti dall'ente locale durante la contrattazione) può ritenersi adeguato rispetto all'entità dell'intervento.

Dalle analisi effettuate gli oneri di urbanizzazione rappresentano mediamente il 10% della totalità dei costi che il privato deve sostenere. Questa percentuale non è incisiva se si considerano gli utili lordi che tali investimenti portano.

Infatti, il ROI, risulta essere quasi sempre maggiore del 20/25%, e possiamo quindi considerare tali investimenti decisamente profittevoli.

I PII sono di norma proposti dai privati alle pubbliche amministrazioni per congiungere idee e risorse per opere private e suggerire opere di pubblico interesse, quindi si presume che un operatore capace abbia comunque un tornaconto economico. Nella fase di contrattazione l'ente locale può chiedere di inserire nell'accordo opere o servizi aggiuntivi (standard di qualità), ma solo fino al limite accettato dal proponente perché

l'amministrazione pubblica non ha le competenze e le capacità per una valutazione economica finanziaria dell'operazione.

Si può affermare che solo in alcuni casi l'utile è limitato e quindi non è possibile dare ulteriori risorse alla pubblica amministrazione, in altri invece il profitto è tale da poter avere maggior accortezza del pubblico interesse.

Possiamo concludere quindi che non in tutti Programmi l'aspetto qualitativo ed economico è soddisfatto, anche se in alcuni casi hanno apportato migliorie al territorio e alla sua popolazione, vedi Legnano e Vimodrone. Un aspetto positivo è sicuramente il fatto che i Programmi prevedono la riqualificazione di aree, quasi sempre industriali dismesse o comunque in stato di degrado o abbandono, senza intaccare i suoli agricoli.

Dall'analisi della documentazione, dalla multicriteri e dall'analisi finanziaria, si può affermare che il valore aggiunto che i Programmi Integrati di Intervento portano alla pubblica amministrazione, in molti casi appare esiguo; l'ago della bilancia sembra quindi protendere dalla parte dell'operatore privato.

9 BIBLIOGRAFIA

9.1 LIBRI E ARTICOLI

- Borghese Giuseppe, 2003, *Il calcolo del costo di costruzione. La determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.*, Editecnica.
- Catalano Massimo Giuseppe, Lombardo Salvatore, 1995, *L'analisi costi-benefici nelle opere pubbliche ed elementi di analisi multicriteri*, Dario Flaccovio Editore.
- Cavicchini Mauro, Inzaghi Guido A., Marini Edoardo, 2005, *La legge per il governo del territorio della Lombardia*, Maggioli Editore.
- Cavicchini Mauro, Inzaghi Guido A., Marini Edoardo, 2009, *La legge per il governo del territorio della Lombardia 2° Edizione*, Maggioli Editore
- Chierichetti Antonio, Scillieri Claudio, Gardelli Gianluca, nov 2005, *Manuale di Governo del territorio in Lombardia. La riforma regionale dell'urbanistica e dell'edilizia a seguito della L.R. 11 marzo 2005, n.12*, Editrice CEL.
- Collegio Ingegneri e Architetti Milano, 2010, *Prezziario tipologie edilizie*, Tipografia del Genio Civile.
- Consiglio Regionale della Lombardia, ottobre 2006, *La Programmazione negoziata in Lombardia*.
- Cuomo Cosimo, 2009, *Il processo di programmazione negoziata per i progetti di sviluppo locale*.
- “De IURE PUBBLICO”, Centro Studi giuridici sulla Pubblica Amministrazione, 2007, *Il contratto urbanistico*.
- Fimaa, 2014, *Rilevazione dei prezzi di Milano e Provincia*.
- Forgione Laura, 2008, *Percorsi di qualità urbana: l'esperienza dei programmi complessi. Approcci, criteri ed esiti.*, Arance editrice.
- L. Saaty Thomas, 2001, *Foundamentals of Decision Making and Priority Theory with The Analytic Hierarchy Process*.

- Nijkamp P., Rietveld P., Voogd H., 1990, *Contribution to economic analysis. Multicriteria Evaluation Physical Planning*, North-Holland.
- Parmentola Nicola, 1991, *Programmazione e valutazione dei progetti pubblici*, Il Mulino.
- Reggiani Aura, Janic Milan, 2002, An application of the Multiple Criteria decision Making (MCDM) Analysis to the Selection of a New Hub Airport.
- Regione Lombardia, Rossetti Mario, Rota Giulia, Federici maurizio, Galva Elisabetta, marzo 2005, *Governare il territorio attraverso la programmazione negoziata*.
- Regione Lombardia, Federici Maurizio, Covelli Mario, Colangelo Paola, Forni Silvia giugno 2014, *Lombardia dieci anni di programmazione negoziata*.
- Rosato P., 2009, *Un modello di analisi multicriteri per la localizzazione di infrastrutture lineari in aree ad insediamento diffuso*.
- Saponaro Gianluca, Boccia Francesco, *La programmazione negoziale*, Statuto Anci, capitolo IX, p.291.
- Saaty Thomas L., 2000, first edition 1994, *Foundamentals of Decison Making and Priority Theory with The Analytic Hierarchy Process*, RWS Publications.
- Valeria Castracane, gennaio-dicembre 1999, *La programmazione negoziata: definizioni e strumenti*, Notiziario XIV. 59_61.
- Zerboni Nicola, 1999, *Patti territoriale e contratti d'area Gli strumenti della programmazione negoziata per lo sviluppo locale. Analisi della normativa italiana e comunitaria*, Edizione Il Sole 24 Ore.

9.2 DELIBERE, LEGGI E SENTENZE

- Delibera CIPE del 21 marzo 1997, Disciplina della programmazione negoziata.
- Delibera CIPE del 9 luglio 1998, *Riparto risorse di cui all'art. 1 , comma 1, della Legge 30 giugno 1998, n.208.*
- Delibera Giunta regionale, Regione Lombardia, de 9 luglio 1999, n° VI/44161 pubblicata sul B.U.R.L. n°31 del 2 agosto 1999.
- Legge Regionale 15 aprile 1975, n.51, *Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico.*
- Legge 1 marzo 1986, n.64, *Disciplina organica dell'intervento straordinario del mezzogiorno.*
- Legge Regionale 4 luglio 1986, n.22, *Promozione dei programmi integrati di recupero del patrimonio edilizio esistente.*
- Legge regionale 2 aprile 1990, n.23, *Norme per l'attuazione dei programmi di recupero edilizio ed urbanistico.*
- Legge 8 giugno 1990, n.142, *Ordinamento delle autonomie locali.*
- Legge 7 agosto 1990, n. 241, *Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.*
- Legge 17 febbraio 1992, n.179, *Norme per l'edilizia residenziale e pubblica.*
- Legge 7 aprile 1995, n. 104, *Conversione in legge del decreto-legge 8 febbraio 1995, n. 32, recante disposizioni urgenti per accelerare la concessione delle agevolazioni alle attività gestite dalla soppressa Agenzia per la promozione dello sviluppo del Mezzogiorno, per la sistemazione del relativo personale, nonche' per l'avvio dell'intervento ordinario nelle aree depresse del territorio nazionale.*
- Legge 23 dicembre 1996, n.662, *Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.*

- Legge 23 giugno 1997, n.23, *Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio.*
- Legge Regionale 12 aprile 1999, n.9, *Disciplina dei programmi integrati di intervento.*
- Legge Regionale 14 marzo 2003, n.2, *Programmazione negoziata regionale.*
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, *Legge per il governo del territorio.*
- Sentenza della Corte costituzionale n.393 del 1992.

9.3 SITOGRAFIA

www.agenziaentrare.gov.it

www.normattiva.it

www.borsinoimmobiliare.it

www.normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it

www.carografia.regione.lombardia.it

www.fimaa.it

www.regione.lombardia.it

www.comune.milano.it

www.comune.abbiategrasso.mi.it

www.comune.vimodrone.milano.it

www.legnao.org

www.comune.rozzano.mi.it

www.comune.brivio.lc.it

www.comune.nave.bs.it

www.comune.cernuscoalnaviglio.mi.it

10 RINGRAZIAMENTI

Desidero ringraziare in primo luogo il Professor. Gianandrea Ciaramella e il Professor. Andrea Antonio Caragliu per la disponibilità, cordialità e i consigli che mi hanno dato durante lo svolgimento della tesi, risolvendo prontamente i miei dubbi.

Intendo inoltre ringraziare Maurizio Federici, Mario Covelli, Silvia Forni e Paola Colangelo (DG Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo Regione Lombardia) per l'aiuto e la gentilezza che mi hanno dimostrato durante i mesi passati insieme.

Un ringraziamento sentito va soprattutto ai miei genitori e al mio fratello Alessandro, per il loro sostegno e per avermi concesso di proseguire gli studi, senza mai dubitare di me.

Li desidero ringraziare anche per avermi permesso in questi anni di fare una magnifica esperienza all'estero, dove mi sono ritrovata, e di partire di nuovo anche se per poco (o forse per più tempo, chi lo sa!). Vi ringrazio perché so che non capite le mie scelte fino in fondo, ma il vostro appoggio non mi è mai mancato.

È soprattutto a voi che devo, e dedico, questo importante traguardo.

Grazie anche a Giulia e Jessica, le mie amiche di sempre, che nonostante la distanza di questi anni le ho sempre sentite vicine e sono certa che il nostro modo di volerci bene non cambierà.

Vorrei citare una frase di nonna Ermi, che è diventata un mio motto: "Mai dare anni alla vita, date vita agli anni", e questo sarà il mio intento.