



Protocollo di collaborazione metodologico-scientifica

tra l'Università degli Studi di Palermo
Centro Interdipartimentale di Ricerca sui Centri Storici

E

REGIONE SICILIANA

Assessorati

delle Autonomie Locali e della Funzione Pubblica, dell'Economia, delle Infrastrutture e della
mobilità, dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, del Turismo dello Sport e dello Spettacolo
e del Territorio e dell'Ambiente

ANCE

Associazione Nazionale Costruttori Edili

FORMEZ

Centro servizi, assistenza, studi e formazione per l'ammodernamento delle P.A.

ANCI

Associazione Nazionale Comuni Italiani

per la costituzione di un
OSSERVATORIO PERMANENTE
PER LA DELEGIFCAZIONE E SEMPLIFICAZIONE
NEI SETTORI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
IN SICILIA

PROTOCOLLO DI COLLABORAZIONE

PER LA COSTITUZIONE DI UN OSSERVATORIO PERMANENTE PER LA DELEGIFICAZIONE E SEMPLIFICAZIONE NEI SETTORI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN SICILIA

PREMESSO CHE

- a) la legge 24 dicembre 2007, n. 244, recante disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008, GU n. 300 del 28-12-2007 - Suppl. Ordinario n.285), dispone ai commi 268 e 259 dell'art. 1, (Disposizioni in materia di entrata, nonché disposizioni concernenti le seguenti Missioni: Organi costituzionali, a rilevanza costituzionale e Presidenza del Consiglio dei Ministri; Relazioni finanziarie con le autonomie territoriali), quanto segue:
- 1. Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale;*
 - 2. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.*
- b) tra i primi provvedimenti adottati riguardo al tema dell'intervento pubblico per la riqualificazione urbana con specifica attenzione all'edilizia residenziale sociale, è da considerare il Piano di edilizia residenziale pubblica (art.11 del D.L. 112/2008), approvato nel mese di giugno del 2008, che è volto a prevedere l'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale, da realizzare con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati alle categorie sociali svantaggiate;
- c) detto Piano (D.P.C.M. del 16 luglio 2009), è articolato in sei linee di intervento:
- 1. costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;*
 - 2. incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;*
 - 3. promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati (project financing);*
 - 4. agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;*
 - 5. programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;*
 - 6. interventi di competenza degli ex Istituti autonomi case popolari (IACP).*
- d) il Governo, nel successivo mese di marzo 2009, ha adottato ulteriori misure volte a favorire la ripresa del mercato delle costruzioni attraverso il coinvolgimento delle Regioni;
- e) in sede di Conferenza Stato-Regioni è stata raggiunta un'intesa con la quale le Regioni si sono impegnate ad approvare proprie leggi volte al miglioramento della qualità architettonica e/o energetica degli edifici soprattutto attraverso la previsione di diversi premi di cubatura anche in deroga ai piani regolatori o alle destinazioni d'uso, compresi interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamenti e che possono riguardare anche gli edifici a destinazione produttiva;
- f) le Regioni hanno emanato proprie leggi interpretando in vario modo l'intesa del 31 marzo 2009;

- g) in seguito si sono susseguiti provvedimenti rivolti alla riqualificazione delle aree urbane degradate e l'avvio de *il Piano nazionale per le città*;
- h) con il decreto legge 70/2011 (art. 5, commi da 9 a 14) è stata introdotta una normativa nazionale quadro per la riqualificazione delle aree urbane degradate in base alla quale, al fine di incentivare il recupero, gli interventi di riqualificazione sono realizzabili anche con la demolizione e ricostruzione degli immobili e con la previsione di diverse agevolazioni, tra le quali: il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva quale misura premiale, realizzata in misura non superiore complessivamente al 20 % del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso; la delocalizzazione delle volumetrie in area o aree diverse; l'ammissibilità di modifiche di destinazioni d'uso; la possibilità di modificare la sagoma per l'armonizzazione architettonica con le strutture esistenti;
- i) l'attuazione della normativa del D.L. 70/2011 è stata demandata alle singole Regioni che avrebbero dovuto emanare proprie leggi per incentivare tali azioni;
- j) le previsioni in essa contenute erano già presenti nella legislazione regionale attuativa del cosiddetto *Piano casa 2*, in quanto la maggior parte delle Regioni aveva già approvato specifiche disposizioni di incentivazione alla riqualificazione urbana, anche se con strumenti diversi da Regione a Regione;
- k) con il *Piano nazionale per le città* sono state introdotte ulteriori disposizioni (art. 12 del D.L. 83/2012), volte anch'esse alla riqualificazione di aree urbane, con particolare riguardo a quelle degradate, con le quali sono state definite le modalità e la tempistica di attuazione degli interventi per il rilancio e la valorizzazione delle aree urbane;
- l) l'art. 12-bis del D.L. 83/2012, al fine di coordinare le politiche urbane attuate dalle amministrazioni centrali interessate e di concertarle con le regioni e con le autonomie locali, ha istituito, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Comitato interministeriale per le politiche urbane;
- m) in data 3 Gennaio 2012, la Regione Siciliana ha approvato la legge regionale, n. 1 recante *Norme per la Riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata - Misure urgenti per lo sviluppo economico*, ai fini della realizzazione di alloggi sociali di cui all'articolo 5 della Legge 8 Febbraio 2007, n. 9 e al Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 Aprile 2008;
- n) per effetto della l.r. n.1/2012, si applica in Sicilia la disciplina prevista dall'articolo 11 del Decreto legge 25 Giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 Agosto 2008, n. 133, in attuazione di quanto previsto dai citati commi 258 e 259 (vedi al punto a) dell'articolo 1 della Legge 24 Dicembre 2007, n. 244;
- o) per la realizzazione di tali interventi si può ricorrere agli strumenti del partenariato pubblico-privato (PPP) di cui al comma 15 ter dell'articolo 3 del Decreto legislativo 12 Aprile 2006, n. 163 e al Decreto del Presidente della Repubblica 5 Ottobre 2010, n. 207;
- p) l'implementazione degli interventi sarà disciplinata con Regolamento da adottare dal Presidente della Regione, su proposta degli Assessori per l'Economia, per le Infrastrutture e la Mobilità e per il Territorio e l'Ambiente, previa delibera della Giunta di Governo e parere della Commissione legislativa della Assemblea regionale siciliana;
- q) con detto Regolamento saranno disciplinate le modalità attuative per la realizzazione degli interventi di cui al punto 1 ed in particolare:
 - 1. i criteri per l'individuazione delle aree in cui localizzare gli interventi, secondo le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica o in variante agli stessi;
 - 2. le modalità di individuazione e scelta dei partner privati degli interventi, secondo criteri di trasparenza, imparzialità e tutela della concorrenza;
 - 3. le modalità e le condizioni per la valutazione delle proposte dei privati e per la negoziazione degli accordi di partenariato pubblico privato (PPP);

4. le eventuali premialità, sia in termini di volumi edificabili che di agevolazioni fiscali e/o finanziarie, da attribuire ai promotori degli interventi, secondo le condizioni ed i limiti ivi stabiliti;
5. le procedure amministrative a cui ricorrere per l'approvazione e l'attuazione degli interventi, secondo criteri di semplificazione e trasparenza;
6. gli obiettivi minimi da conseguirsi, da parte dei comuni, in termini di disponibilità di alloggi sociali e riqualificazione urbanistica, in relazione alle caratteristiche dell'intervento ed alle quote di investimento pubblico e privato complessivamente previste.

r) in data 27 luglio 2012 è stato stipulato un protocollo di intesa tra la Regione, rappresentata da Andrea Vecchio, nella qualità di Assessore delle Infrastrutture e della Mobilità della Regione Siciliana, e il Dipartimento di Architettura dell'Università di Palermo, rappresentato da Marcella Aprile, nella qualità di Direttore del Dipartimento, per la costituzione di un Osservatorio sul Social Housing, al fine di contribuire utilmente alle attività istituzionali intraprese dall'Assessorato alle infrastrutture sia per l'analisi delle strumentazioni normative che per organizzare incontri pubblici con le rappresentanze attoriali pubbliche e private coinvolte nel processo di implementazione della l.r. n. 1 del 3 Gennaio 2012, per la *Riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata - Misure urgenti per lo sviluppo economico*;

s) in base al protocollo di cui al punto precedente, tra i mesi di settembre e di dicembre del 2012, sono stati organizzati diversi incontri pubblici a cui hanno partecipato i componenti dell'Osservatorio sul Social Housing e tra questi anche il prof. Giuseppe Trombino nella qualità di direttore del CIRCES;

t) in data 13 febbraio 2013, a seguito di incontro tra tutti i componenti dell'Osservatorio con l'Assessore delle Autonomie Locali e della Funzione Pubblica della Regione Siciliana e alla presenza del prof. Giuseppe Trombino della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo, direttore del CIRCES e presidente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica sezione Sicilia, è stata concordata la definizione di un ulteriore Protocollo al fine di formulare indirizzi scientifico-metodologici sui temi della delegificazione e della semplificazione amministrativa riguardanti, direttamente e indirettamente, il social housing ed in generale tutte le competenze della Regione Siciliana per il governo del territorio e di definire interventi legislativi inerenti il miglioramento complessivo delle condizioni di sviluppo sostenibile economico, sociale, culturale e ambientale delle città e dei territori siciliani;

CONSIDERATO

1. che, al fine di esplorare le casistiche prevedibili relativamente alla applicazione delle leggi e provvedimenti normativi e regolativi sulla riqualificazione urbana ed edilizia sociale in Sicilia, con particolare riferimento all'insieme dei provvedimenti normativi di cui alle premesse di questo protocollo, è opportuno disporre di esperienze di politiche e pratiche di pianificazione urbanistica e di progettazione architettonica qualificata nel territorio regionale cui attingere in momenti di collaborazione operativa tra dirigenti e funzionari della pubblica amministrazione regionale con studiosi dei settori prima indicati;

2. che, per il raggiungimento dell'obiettivo di cui al punto precedente è utile ed opportuno realizzare uno scambio di collaborazione tra competenze tecnico amministrative interne agli Assessorati regionali, al Forzez PA, all'Ance ed all'Ance e competenze afferenti a strutture di formazione, ricerca e sperimentazione che operano da tempo a livello locale, nazionale e internazionale nel campo dell'urbanistica e dell'architettura, come quelle della Università di Palermo;

3. che per puntare ad ottenere un sostanziale miglioramento delle condizioni tecnico-amministrative è opportuno agire di concerto con tutte le amministrazioni regionali coinvolte direttamente nel governo delle materie trattate, quali gli Assessorati delle Autonomie Locali e della Funzione Pubblica, dell'Economia, delle Infrastrutture e della mobilità, dei Beni culturali e dell'Identità Siciliana, del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo e del Territorio e dell'Ambiente;

4. che, in analogia alle iniziative in materia di semplificazione normativa portate avanti dalla Commissione Europea, anche in Sicilia, considerato il contenuto della L.r. 5 aprile 2011, n. 5, recante *Disposizioni per la trasparenza, la semplificazione, l'efficienza, l'informatizzazione della pubblica amministrazione e l'agevolazione delle iniziative economiche. Disposizioni per il contrasto alla corruzione ed alla criminalità organizzata di stampo mafioso. Disposizioni per il riordino e la semplificazione della legislazione regionale* (Gurs n.16, 11 aprile 2011), l'attuale complesso di norme dovrebbe evolvere rapidamente per *"affrontare le sfide che ci stanno di fronte, all'interno come all'esterno dell'Europa, le politiche, le leggi e i regolamenti devono adattarsi al ritmo veloce del mutamento tecnologico, promuovere l'innovazione, tutelare il benessere e la sicurezza dei cittadini europei. Le pubbliche amministrazioni devono essere efficienti, flessibili e avere obiettivi chiari"*¹;

5. che, in particolare, per l'implementazione della legge regionale n. 1/2012 con l'applicazione del relativo regolamento, le competenze possono essere fornite, per le sue specifiche competenze e finalità statutarie, dal Centro interdipartimentale di Ricerca CIRCES dell'Università di Palermo, all'interno del quale operano, con competenze multisettoriali, ricercatori ed esperti nei settori della riqualificazione urbana e dell'edilizia residenziale sociale, tra i quali anche il professore Giuseppe Gangemi, ordinario di urbanistica, già responsabile scientifico dell'Osservatorio sul Social Housing, costituito con protocollo sottoscritto in data 27 luglio 2012, prima specificato

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Il giorno trenta, del mese di maggio dell'anno duemilatredici, nell'ambito del FORUM P.A., presso il Palazzo dei Congressi dell'EUR, in Roma,

TRA

- 1) Patrizia Valenti, Assessore delle Autonomie Locali e della Funzione Pubblica;
- 2) Antonino Bartolotta, Assessore delle Infrastrutture e della Mobilità;
- 3) Luca Bianchi, Assessore dell'Economia
- 4) Maria Lo Bello, Assessore del Territorio e dell'Ambiente
- 5) Mariarita Sgarlata, Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
- 6) Michela Stancheris, Assessore del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo
- 7) Carlo Flamment, Presidente del FORMEZ
- 8) Salvo Ferlito, Presidente dell'ANCE SICILIA
- 9) Giacomo Scala, Presidente dell'ANCI SICILIA

E

Giuseppe Trombino, direttore del CIRCES dell'Università degli Studi di Palermo, si concorda quanto segue ai fini della stipula del presente protocollo :

1 Confronta con il testo relativo all'iniziativa della Commissione Europea "Legiferare meglio":
http://ec.europa.eu/governance/better_regulation/documents/brochure/br_brochure_it.pdf.

Art.1

Soggetti e ruoli del protocollo

E' costituito l'OSSERVATORIO PERMANENTE PER LA DELEGIFICAZIONE E SEMPLIFICAZIONE NEI SETTORI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN SICILIA (d'ora in poi Osservatorio), composto per l'Amministrazione regionale da:

- Assessore delle Autonomie Locali e della Funzione Pubblica o suo delegato;
- Assessore delle Infrastrutture e della Mobilità o suo delegato;
- Assessore dell'Economia o suo delegato
- Assessore del Territorio e dell'Ambiente o suo delegato
- Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana o suo delegato
- Assessore del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo o suo delegato
- Rappresentante designato dal FORMEZ PA
- Rappresentante designato dall'ANCE;
- Rappresentante designato dall'ANCI

e per l'Università di Palermo dal gruppo di esperti del CIRCES, costituito per le finalità del presente protocollo, formato da:

- Giuseppe Gangemi, professore ordinario di urbanistica, nel ruolo di responsabile scientifico dell'iniziativa per il CIRCES;
- Giuseppe Trombino, professore ordinario di urbanistica e Direttore del CIRCES, nel ruolo di esperto,
- Francesco Cannone, professore associato di progettazione architettonica, nel ruolo di esperto;
- Ferdinando Trapani, professore associato di urbanistica, nel ruolo di esperto.

nonché dall'arch. Enrico Gugliotta, in rappresentanza dell'Amministrazione regionale, quale coordinatore dell'Osservatorio.

Art. 2

Finalità generali e oggetto

Le parti si riconoscono come componenti di un partenariato di collaborazione multisettoriale costituito in un Osservatorio, una rete di esperienze, competenze e interessi diffusi inerenti lo stato di elaborazione degli interventi di delegificazione e semplificazione nei settori della riqualificazione urbana e della edilizia residenziale con particolare riferimento a quella sociale in Sicilia; ciò nella finalità più generale di provvedere adeguatamente ed in modo sostenibile (ossia in termini di capacità di carico ambientale, di equità sociale, di minimizzazione degli sprechi di risorse finanziarie pubbliche e di tutela dei principi di radicamento culturale) alle esigenze di qualificazione del patrimonio edilizio esistente e di contrasto al consumo di suolo, nonché per la valorizzazione della qualità dell'architettura, del patrimonio culturale e delle risorse urbane e territoriali anche ai fini dello sviluppo del turismo.

Le parti concordano sulla necessità di incentivare, con particolare attenzione ai fattori di sostenibilità ambientale, economica, sociale, culturale ed istituzionale, la realizzazione di piani, programmi, interventi e singole opere di riqualificazione urbanistica ed architettonica all'interno dei sistemi urbani e in particolare nei *centri storici* - in cui si manifestano crescenti tendenze all'abbandono - e nelle periferie degradate.

Le parti si dichiarano interessate a realizzare una offerta di collaborazione multisettoriale a carattere sperimentale nei settori dell'architettura, dell'urbanistica, della pianificazione urbana e territoriale, della tutela e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio culturale, della valutazione ambientale strategica e dello sviluppo sostenibile, che possa costituire strumento di promozione dell'innovazione urbana e territoriale; ciò anche nel quadro dell'avanzamento globale delle tecnologie informatiche e telematiche per il benessere

abitativo delle collettività cittadine, nell'uso degli spazi pubblici e di quelli privati (Smart City), nonché di una piena accessibilità alle risorse cognitive in possesso delle istituzioni pubbliche.

I soggetti firmatari del protocollo si dichiarano altresì disponibili sin d'ora alla collaborazione per quanto di propria competenza nella realizzazione di iniziative rientranti nelle finalità del presente Protocollo.

Art.3

Modalità di attuazione

Per l'espletamento delle funzioni operative riguardanti le attività di cui al punto precedente, l'*Osservatorio* si avvale delle informazioni e delle conoscenze acquisite dalle parti, nonché delle strutture della Amministrazione regionale nelle sedi ritenute opportune dall'Amministrazione stessa.

Art.4

Obiettivi e risultati attesi

L'*Osservatorio* coordinerà la raccolta delle informazioni, dei dati e delle elaborazioni riguardanti le fasi di implementazione dei procedimenti attivati nei settori di interesse; ciò anche al fine di individuare contesti territoriali aventi caratterizzazione di aree campione in grado di costituire casi di buone pratiche.

In particolare il CIRCES si fa carico, in fase di avvio delle attività dell'*Osservatorio*, di garantire:

- a) il supporto metodologico e scientifico disciplinare sulle modalità di individuazione e organizzazione dei provvedimenti sulla delegificazione e semplificazione normativa in materia di riqualificazione urbanistica e di edilizia residenziale sociale e sulle loro implicazioni sulla disciplina urbanistica e architettonica nel territorio regionale,
- b) il confronto delle politiche proposte, alla luce delle esperienze di altre Regioni italiane e straniere,
- c) la diffusione dei risultati di iniziative di legge avviate anche con il supporto metodologico e scientifico indicato da detto *Osservatorio*.

Art.5

Programmazione temporale

L'attività di collaborazione scientifica e metodologica e di studio ha come durata massima complessiva due anni a decorrere dalla data di stipula della presente protocollo, prorogabile previo accordo.

Art.6

Risorse

La sottoscrizione del presente protocollo non comporta alcun impegno finanziario reciproco tra le parti.

Le parti si impegnano a mettere a disposizione, compatibilmente con le proprie risorse disponibili nell'ambito dei rispettivi programmi, le competenze e il know-how necessari per la definizione e per la realizzazione delle attività oggetto del presente protocollo. Dette attività saranno svolte da ciascuna parte in piena autonomia tecnica, amministrativa, didattica e operativa.

Le parti si impegnano a cooperare per la ricerca di fondi messi a disposizione dalla Comunità Europea ed ogni altro tipo di fonte di finanziamento pubblico e privato, le cui motivazioni e finalità siano coerenti con quelle indicate nel presente atto, al fine di incentivare le attività afferenti le aree sopra indicate e di porre in essere tutte le iniziative utili alla diffusione di programmi e metodologie di intervento.

Art.7

Responsabili

Responsabile del presente protocollo per conto dell'Amministrazione regionale, nonché coordinatore dell'Osservatorio è l'arch. Enrico Gugliotta.

Per conto del CIRCS è responsabile scientifico il prof. arch. Giuseppe Gangemi.

Art.8

Modifiche

Eventuali modifiche e/o integrazioni al presente protocollo dovranno essere concordate per iscritto tra le parti.

per la Regione Siciliana :

Assessore

delle Autonomie Locali e della Funzione Pubblica

Patrizia Valenti

Assessore

delle Infrastrutture e della Mobilità

Antonino Bartolotta

Assessore

della Economia

Luca Bianchi

Assessore

del Territorio e dell'Ambiente

Maria Lo Bello

Assessore

dei Beni Culturali e dell'Identità siciliana

Mariarita Sgarlata

Assessore
del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo
Michela Stancheris

Per il FORMEZ
Il Presidente
Carlo Flamment

Per l'ANCE SICILIA
Il Presidente
Salvo Ferito

Per l'ANCI SICILIA
Il Presidente
Giacomo Scala

Per il CIRCES - Università degli Studi di Palermo
Il Direttore
Giuseppe Trombino