



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

---

DELIBERAZIONE N° XI / 7729

Seduta del 28/12/2022

---

Presidente **ATTILIO FONTANA**

Assessori regionali FABRIZIO SALA *Vicepresidente*  
GUIDO BERTOLASO  
STEFANO BOLOGNINI  
DAVIDE CARLO CAPARINI  
RAFFAELE CATTANEO  
MELANIA DE NICHILLO RIZZOLI  
PIETRO FORONI  
STEFANO BRUNO GALLI

GUIDO GUIDESI  
ROMANO MARIA LA RUSSA  
ELENA LUCCHINI  
LARA MAGONI  
ALAN CHRISTIAN RIZZI  
FABIO ROLFI  
MASSIMO SERTORI  
CLAUDIA MARIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Enrico Gasparini

Su proposta dell'Assessore Pietro Foroni

Oggetto

MODALITÀ E REQUISITI PER L'ELABORAZIONE DELLA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 43, COMMA 2 QUATER DELLA LR 12/2005

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Roberto Laffi

Il Dirigente Stefano Buratti

L'atto si compone di 30 pagine

di cui 25 pagine di allegati

parte integrante



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

---

### **VISTE:**

- la legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" e successive modificazioni;
- la legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali";

### **PRESO ATTO CHE:**

- la legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 ha introdotto il comma 2 quater all'articolo 43 della l.r. 12/2005 che prevede che negli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione sia ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento, il Comune può rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati;
- la suddetta norma affida alla Giunta regionale il compito di definire le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi;
- l'art. 90 della l.r. 12/2005, che si occupa nello specifico delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, afferma il principio che i Programmi Integrati di Intervento debbano garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto stabilito dal Piano dei Servizi, anche mediante la presentazione, da parte del proponente, di una valutazione economico-finanziaria redatta secondo le modalità e i requisiti definiti dalla Giunta Regionale;

**CONSIDERATO** che già nel 2017, con riferimento ai Programmi Integrati di Intervento, Regione Lombardia, in collaborazione con Eupolis Lombardia e il supporto del Politecnico di Milano, aveva promosso una ricerca per la redazione di Linee Guida per la "Valutazione economico-finanziaria delle operazioni di



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

---

trasformazione urbana tramite Programmi Integrati di Intervento". L'obiettivo della ricerca, che aveva coinvolto 15 Comuni lombardi e ANCI Lombardia, era quello di mettere a disposizione dei Comuni strumenti efficaci per quantificare il valore economico generato dalle trasformazioni urbanistiche proposte dagli operatori privati nella forma di Programmi Integrati di Intervento;

#### **RICHIAMATI:**

- la DGR n. XI/1648 del 20/05/2019 "Approvazione delle aree tematiche in ambito di governo del territorio e relative risorse per la sottoscrizione di accordi di collaborazione tra Regione Lombardia e Fondazione Lombardia per l'Ambiente per attività di interesse comune";
- il Decreto n. 16992 del 25/11/2019 "Approvazione dello schema di accordo di collaborazione tra Regione Lombardia e Fondazione Lombardia per l'Ambiente per attività inerenti "Strumenti per la promozione della rigenerazione urbana" e relativo impegno di spesa";

**PRESO ATTO** della proposta e del documento tecnico, predisposto in esito al sopracitato Accordo di collaborazione tra Regione Lombardia e Fondazione Lombardia per l'Ambiente e con il supporto del Politecnico di Milano, avente ad oggetto "modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quater della l.r. 12/2005";

**DATO ATTO** che tale documento tecnico persegue le seguenti finalità:

- incentivare i processi di trasformazione e di rigenerazione dei tessuti urbani degradati ed accrescere l'efficienza del sistema contributivo, rendendolo più rispondente alla varietà delle situazioni di intervento;
- supportare le decisioni che i Comuni sono chiamati ad assumere, aiutandoli a comprendere quali siano i principali fattori generatori di ricavi ovvero di costi nelle operazioni di investimento sottese ai progetti privati, e conseguentemente consentire l'utilizzo delle conoscenze così acquisite per assumere decisioni consapevoli sulla graduazione dei contributi dovuti per legge dai soggetti privati, riducendo gli spazi di discrezionalità nei processi decisionali pubblici;
- procedere alla valutazione economico-finanziaria, per la quale sono stati proposti due modelli: uno mono-periodale, basato sul criterio economico (o del margine) e l'altro pluri-periodale, basato sul criterio finanziario. La scelta



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

---

tra il modello mono-periodale e quello pluri-periodale è dettata dai tempi previsti per la trasformazione;

- agevolare la valutazione economico-finanziaria mediante uno strumento di calcolo elettronico preconfigurato "Toolkit", che verrà messo a disposizione sulla pagina web della Direzione Generale Territorio e Protezione Civile. Il documento tecnico contiene la scheda con le istruzioni per l'uso del *toolkit*, strumento a supporto dei Comuni principalmente per la verifica in ambito negoziale dei contenuti della Relazione economico-finanziaria proposta dai soggetti privati;

**CONSIDERATO** che i Pii devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in coerenza con quanto stabilito dal Piano dei Servizi, anche mediante la presentazione, da parte del proponente, di una valutazione economico-finanziaria redatta secondo i requisiti individuati;

**CONSIDERATO**, altresì, che occorre comunque tenere presente che, dal punto di vista pubblico, la verifica della sostenibilità economico-finanziaria di un intervento privato rappresenta solo uno dei criteri necessari per valutare se le iniziative private proposte siano meritevoli di approvazione, richiedano cambiamenti oppure siano da rigettare. I modelli proposti non internalizzano infatti i costi ed i benefici di natura ambientale e sociale generati dall'intervento, la cui adeguata considerazione richiede il ricorso a metodologie valutative di natura multidimensionale;

**DATO ATTO** che, a norma dell'Art. 43, comma 2 quater, l.r. 12/2005, il Comune può rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati;

**RITENUTO** di approvare, per le ragioni e le finalità sopra esposte, l'allegato A "modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quater della l.r. 12/2005", che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**DATO ATTO** che la presente deliberazione non comporta oneri per il bilancio



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

---

regionale;

**VISTA** la l.r. 7 luglio 2008, n. 20 “Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale”, nonché i provvedimenti organizzativi della XI Legislatura;

**VISTO** il Programma Regionale di Sviluppo della XI legislatura, approvato con d.c.r. n. 64 del 10 luglio 2018, e la declinazione dello stesso nella missione 08, programma 1 “Urbanistica ed Assetto del Territorio” risultato atteso 165: “Attuazione della l.r. 31/14 per il contenimento del consumo di suolo e la promozione della rigenerazione urbana”;

**Ad unanimità di voti**, espressi nelle forme di legge;

#### **DELIBERA**

1. di approvare l'allegato A “modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quater della l.r. 12/2005”, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare mandato al Dirigente competente di mettere a disposizione sulla pagina web della Direzione Generale Territorio e Protezione Civile, lo strumento di calcolo elettronico preconfigurato “Toolkit”;
3. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) e sul sito web istituzionale.

IL SEGRETARIO

ENRICO GASPARINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge