



QUALITÀ DELL'ABITARE: OPERATIVO IL PROGRAMMA NAZIONALE DEL MIT

Posted on 4 Dicembre 2020



Categories: [Normativa](#), [Notizie](#), [Urbanistica e territorio](#)

Tags: [mit](#), [qualità dell'abitare](#)

Publicato in [Gazzetta Ufficiale \(n. 285 del 16/11/2020\)](#) il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16 settembre 2020 che costituisce il primo provvedimento attuativo del **Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare** previsto dalla Legge di bilancio per il 2020 (Legge 160/2019, art. 1, commi 437-443) che ha stanziato 853,81 milioni complessivi per gli anni dal 2020 e al 2033 a favore di Comuni, Città Metropolitane e Regioni.

Il Programma – conosciuto anche come “Piano rinascita urbana” – **si inserisce fra i piani/programmi statali di spesa finalizzati alla riqualificazione dei contesti urbani degradati e al recupero delle periferie**, che si sono susseguiti negli ultimi anni (Piano nazionale per le città 2012, Piano periferie 2014, Programma straordinario periferie 2015) e che hanno avuto sino ad ora scarsi risultati a causa dell'esiguità delle risorse assegnate, dell'incapacità di attivare risorse private, di procedure amministrative complesse e soprattutto temporalmente lunghe.

Il Programma è promosso al fine di concorrere alla:

- **riduzione del disagio abitativo e insediativo** con particolare riferimento alle periferie attraverso la **riqualificazione e l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale sociale**;
- **miglioramento della qualità dell'abitare** attraverso la **promozione di processi di rigenerazione di ambiti urbani**, *“in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo”*.

Si analizza, di seguito, il Decreto Ministeriale che **interviene con molto ritardo** (il termine per l'adozione per era fissato al 29 febbraio 2020) **a definire termini, contenuti e modalità di presentazione delle proposte di intervento da parte degli enti pubblici**, entità del contributo statale e modalità di erogazione, criteri di valutazione delle proposte da parte dell'Alta Commissione (istituita presso il MIT con DM 474 del 27 ottobre 2020), nonché tempi delle diverse fasi in cui è articolata la procedura che porta all'approvazione del Programma qualità dell'abitare.

Premesso che anche in questo caso emergono un iter amministrativo molto lungo e complesso e l'assenza di incentivi alla partecipazione dei privati, si evidenziano di seguito i principali contenuti del DM 16 settembre 2020.

Obiettivi (art. 2)

Sono **5 le linee d'azione** del Programma:

- **riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale** e incremento dello stesso;
- **rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati** anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socio-economico e l'uso temporaneo;
- **miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza** dei luoghi urbani, delle dotazioni di servizi e delle infrastrutture;
- **rigenerazione di aree e spazi già costruiti**, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso operazioni di

densificazione;

- **individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano**, nonché di processi partecipativi finalizzati all'autocostruzione.

Tutti gli interventi devono essere realizzati "**senza consumo di nuovo suolo**, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione".

Destinatari (art.3)

Possono presentare proposte di intervento:

- le Regioni
- le Città metropolitane
- i Comuni sede di Città metropolitane
- i Comuni capoluogo di provincia
- il Comune di Aosta
- *i Comuni con più di 60.000 abitanti*

Sono esclusi la Regione Trentino-Alto Adige e le Province autonome di Trento e Bolzano.

Ciascun ente può presentare fino a 3 proposte.

Proposte di intervento (art. 4)

Le proposte devono riguardare un insieme di interventi fra loro coerenti e connessi, ubicati in un determinato ambito urbano anche non periferico ma comunque caratterizzato da situazioni di disagio abitativo o socio-economico e non dotato di adeguate attrezzature e spazi collettivi.

Sono ammessi in particolare a finanziamento interventi:

a. di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica** (art. 3, comma 1, lettere b), c), d) e f) del Dpr 380/2001); gli interventi di nuova costruzione possono essere ammessi solo in maniera residuale e per specifiche operazioni di densificazione;

di autorecupero;

b. **coerenti con quelli della delibera CIPE 22 dicembre 2017, n. 127** che nel riprogrammare le risorse residue per l'edilizia residenziale previste dalla Legge 457/1978 ha indicato una serie di indirizzi quali consumo di suolo zero, priorità al recupero edilizio e urbano, integrazione delle funzioni, incremento delle infrastrutture di quartiere, efficientamento energetico e adeguamento/miglioramento sismico, ecc.;

c. di **rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici** non utilizzati, dismessi e degradati;

d. per **incrementare l'accessibilità e la sicurezza** degli edifici e degli spazi, **le dotazioni collettive e i servizi di prossimità**;

e. di **riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica**, nonché di **riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale** (compresa la realizzazione di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee);

f. su **immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico, purché si tratti di interventi di completamento**.

Le proposte dovranno essere **"coerenti" con gli strumenti di pianificazione urbanistica** e di programmazione regionale e comunitaria, nonché con la normativa e la politica regionale in tema di edilizia residenziale sociale.

Risorse (art. 5)

La **dotazione finanziaria** complessiva del Programma è costituita da:

- **853,81 milioni/€** stanziati appositamente dalla Legge di bilancio 2020 nello stato di previsione del MIT e ripartiti su 14 anni (2020-2033);
- **eventuali residui di stanziamento** per l'annualità 2019 relativi al "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli IACP" (art. 1, comma 95, Legge 145/2018);
- **eventuali ulteriori risorse anche di fonte comunitaria.**

Il 34% delle risorse complessive è destinato prioritariamente a **interventi collocati nelle Regioni del Mezzogiorno.**

Viene assicurato il finanziamento di **almeno una proposta per Regione** di appartenenza del soggetto proponente, mentre il **contributo massimo riconoscibile** per ogni proposta è fissato in misura **pari a 15 milioni/€.**

Sono ammesse a finanziamento le seguenti **spese previste nel quadro economico**: progettazione, verifica, validazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo, spese per imprevisti in misura non superiore a 10% del costo totale e se inserite nel quadro economico.

Fatta salva la possibilità di presentare progetti di completamento di interventi già oggetto in passato di finanziamento pubblico, sono **finanziabili i soli interventi il cui inizio dei lavori sia successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del DM 16 settembre 2020 e cioè successivo al 16 novembre 2020.** Sono esclusi dal finanziamento, quindi, gli interventi in corso di esecuzione o già terminati o già finanziati a questa data.

Procedure di presentazione, valutazione e approvazione delle proposte (Artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11)

La procedura è articolata in 2 fasi:

fase 1

Trasmisione da parte dell'ente pubblico di una **proposta preliminare** che indica la strategia complessiva e l'insieme degli interventi ed deve contenere **la relazione tecnico-amministrativa della proposta**, la **planimetria generale** e gli **elaborati grafici**, il **quadro economico** e il **cronoprogramma finanziario.**

Le proposte sono presentate **entro 120 gg** dalla data di pubblicazione del DM (e quindi entro il **16 marzo 2021**) ed esaminate dall'Alta Commissione costituita presso il MIT sulla base della rispondenza ad una serie di criteri e cioè: **presenza di aspetti innovativi e di green economy** e rispondenza ai Criteri Minimi Ambientali (CAM), **entità degli interventi sull'edilizia residenziale pubblica**, **"bilancio zero" del consumo di suolo** mediante il recupero di aree già urbanizzate, **attivazione di altre risorse pubbliche e private**, **coinvolgimento di operatori privati**, applicazione

della metodologia BIM.

Con specifico riferimento al **coinvolgimento di operatori privati**, si evidenzia che il decreto:

- favorisce espressamente **"la più ampia partecipazione di soggetti pubblici e privati"** nella redazione delle proposte di intervento da parte degli Enti pubblici (art. 3, comma 6);
- prevede come **criteri preferenziali delle proposte** sia **l'attivazione di risorse private** "tenuto anche conto della eventuale messa a disposizione di aree o immobili", sia il **coinvolgimento e partecipazione diretta di "soggetti interessati anche in forma associativa in particolare se operanti nell'area di intervento"** (art. 8, lettere E-F).

Sul punto le Faq pubblicate dal Ministero ([Allegato 3](#)) precisano genericamente che *"I soggetti privati possono partecipare, in collaborazione con gli Enti pubblici eleggibili a finanziamento, nell'elaborazione delle proposte da candidare. Gli stessi soggetti privati possono, inoltre, mettere a disposizione proprie risorse finanziarie per la realizzazione degli interventi, nonché aree ed immobili di proprietà"* (Quesiti n. C.1 e C.2).

In ogni caso, in aderenza all'obiettivo di garantire l'ampia e diffusa partecipazione dei privati al Programma, si riterrebbe che possano concorrere alla formazione delle proposte **anche interventi che utilizzano altre risorse finanziarie**, i cui lavori - in linea con l'art. 4, comma 5, lett. g) - devono comunque essere iniziati dopo la pubblicazione in G.U. del DM 16 settembre 2020.

Entro 90 gg dalla ricezione della documentazione l'Alta Commissione formula **l'elenco delle proposte ammissibili** al finanziamento ed entro **i successivi 60 gg** con Decreto Ministeriale:

- è **approvato il Programma per la qualità dell'abitare con l'individuazione degli interventi ammessi**;
- è approvato lo schema di convenzione/accordo di programma tipo da stipulare fra gli enti risultati beneficiari e il Governo;
- è concesso un finanziamento per procedere alla progettazione definitiva o esecutiva nel limite massimo del 5% del costo complessivo.

fase 2

Trasmissione - **entro 240 gg** dalla pubblicazione del DM che individua gli interventi ammessi al finanziamento - della **proposta finale** che indica lo **stato di avanzamento** della stessa e deve contenere il **successivo livello di progettazione** rispetto a quello inviato nella fase 1 (e quindi il progetto definitivo o esecutivo) della proposta nel complesso e dei singoli interventi.

L'Alta commissione verifica la documentazione trasmessa entro **i successivi 90 gg** ed esprime il nulla osta al finanziamento. **Entro 60 gg** dalla ricezione del nulla osta è approvato con DM l'elenco delle proposte definitivamente ammesse a finanziamento. La stipula delle singole convenzioni/accordi di programma avviene **entro 60 gg** dall'approvazione dell'elenco.

L'erogazione dei finanziamenti avviene con le seguenti modalità:

- **fino al 5% di anticipo** all'esito della fase 1 (ammissione al Programma) per la copertura delle spese della progettazione definitiva o esecutiva (a valere sulle annualità 2020 e 2021);
- **fino al 15% all'esito della fase 2** (a valere sulle annualità 2022 e 2023);

- fino al 10% per ciascuna delle annualità dal 2024 al 2029 e comunque **fino al 60% del finanziamento**;

- **saldo del finanziamento (20%)** a valere sulle risorse dal 2030 al 2033.

Progetti "pilota" ad alto impatto strategico (art. 14)

Sono ammesse a finanziamento anche alcune **proposte definite "Pilota" ad alto impatto strategico sul territorio nazionale**, da cofinanziarsi anche con **eventuali ulteriori risorse**, comprese quelle del **Recovery Fund, fino a 100 milioni/€ ciascuna**.

In questo caso gli enti pubblici avranno **150 gg** per presentare le proposte (dalla pubblicazione in GU) e l'Alta Commissione **90 gg** per valutare le proposte e dare il nulla osta al finanziamento.

I Progetti Pilota, quindi, sembrano avere potenzialità maggiori, anche per effetto di una procedura più snella, sebbene l'iniziativa sia sempre pubblica e vengano utilizzati i medesimi criteri di valutazione delle proposte ordinarie.

In allegato (linkabili):

- [**DM infrastrutture n. 395 del 16 settembre 2020**](#)
- [**DM infrastrutture n. 474 del 27 ottobre 2020 di istituzione dell'Alta Commissione**](#)
- [**le Faq del Ministero delle Infrastrutture sul Programma innovativo qualità dell'abitare**](#)

