

# **Le potenzialità di utilizzo del Patrimonio Immobiliare dei Comuni. Esempi di valorizzazione**

Roma, 25 novembre 2010

## **Interventi:**

**Federalismo demaniale, valorizzare il patrimonio pubblico nella dimensione strategica /41**

*a cura del Prof. Rocco Curto, Politecnico di Torino*

**La mappa del patrimonio immobiliare comunale /63**

*a cura dell'Arch. Pierluigi Mattered, Roma Capitale*

**Programma di sostituzione urbana Giustiniano imperatore.**

**Il perimetro del programma /81**

*a cura dell'Arch. Gabriella Raggi, Ecosfera SpA*

*e del Dott. Giuseppe Loddo, Roma Capitale*

**Fondazione Housing Sociale. Il progetto Parma Social House /99**

*a cura del Dott. Marco Lunardi, Fondazione Housing sociale*

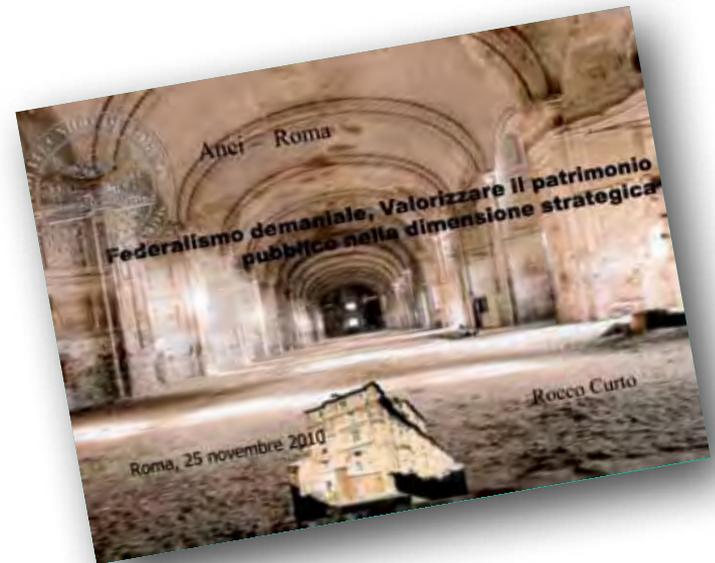
**La realizzazione di un progetto fotovoltaico. Le opportunità per gli enti locali /133**

*a cura dell'Avv. Filippo Brunetti, Studio Chiomenti & Associati*



# **Federalismo demaniale, valorizzare il patrimonio pubblico nella dimensione strategica**

a cura del Prof. Rocco Curto



## .....i limiti delle attuali pratiche....

Valutati singolarmente;

Considerati per gli stati di fatto secondo le quantità di superfici da trasformare;

Non sottoposti a una valutazione selettiva;

In assenza di simulazioni sulle alternative d'uso e progettuali;

A prescindere dal principio di costi-opportunità;



## ..... I limiti delle attuali pratiche

- Si ignora la dimensione "sistemica e territoriale";
- L'obiettivo è di reperire risorse finanziarie
- Manca una visione temporale e non si considera il ruolo del patrimonio pubblico nelle politiche territoriali, non diverso da quello dei PRGC.



## Le conseguenze

Scarsa trasparenza;

Aumento dell'incertezza da parte dei potenziali acquirenti/investitori:

Sotto valutazione anche finanziaria e conseguente "svendita":

Rinuncia da parte della società e delle generazioni future;

Sottrazione del patrimonio ad usi pubblici

## Le forme di valorizzazione finanziaria

### Le finalità dei privati:

**Acquisto/trasformazione/ven-  
dita: settore residenziale e  
terziario;**

**Gestione: flusso di redditi e  
capital gain: beni strumentali,  
Il cui valore è determinato e  
può variare in funzione  
dell'attività.**



2-4 dicembre 2008

Rocco...

## Gli usi pubblici

### **il momento della gestione**

**L'obiettivo è il pareggio tra entrate finanziarie e costi di gestione delle attività o dei servizi che questi contengono.**

**Spesso i finanziamenti sono destinati a beni per i quali siano individuati usi in grado di garantire l'equilibrio tra entrate finanziarie e costi di gestione;**

**Operazioni di project financing,**

Rocco C...



## L'approccio anglosassone: i limiti della valutazione

Con il cambiare del rapporto pubblico privato, vi è stata la ridefinizione del quadro teorico, delle metodologie e degli strumenti.

Prevale l'approccio tradizionale con alcune aperture all'approccio anglosassone: HBU (High Best Use)

Le procedure finanziarie non considerano i beni immobiliari come beni complessi

Sono indifferenti ai loro valori artistici, architettonici e ambientali

Il loro valore anche economico è creato dal progetto di riuso

## Stimare il patrimonio pubblico per creare valore

Il caso italiano porta a distinguere tra:

**Stimare**, il valore economico di un bene o di una "massa di beni";

**Valutare** la convenienza economica di un progetto d'investimento privato o pubblico;

**Creare valore** attraverso la "valutazione" stessa e l'interazione con il progetto.

**Creare valore** a partire dal Piano e dal sistema dei beni pubblici disponibili, assumendo una visione strategica.



## Il nodo dei beni pubblici che hanno perso la destinazione originaria

**Molti beni pubblici non presentano un "unico valore" dato ma un valore di natura potenziale che può variare sensibilmente in ragione delle alternative progettuali;**

In questi casi **il valore non è intrinseco** ai beni

si configura indipendentemente dagli stati di fatto - edilizio, urbanistico, normativo, etc. - **come valore potenziale o ancora meglio non come un unico valore ma sottoforma di un "range" di valori che può variare proprio in ragione delle stesse scelte progettuali;**

Le possibili distorsioni quando le stime non sono accompagnate da vere e proprie ipotesi "progettuali".

## Stimare e valutare valori potenziali: come creare il/i valore/i

Il progetto deve:

- definire gli usi;
- valutarne la compatibilità,
- verificare i requisiti richiesti dalla funzione;
- prevedere le domande;
- definire scenari e ipotesi progettuali alternative;
- verificare la fattibilità economica, sociale, finanziaria, normativa, etc.

- individuare i range di valori e le variazioni determinate dalle funzioni e destinazioni.

- Il carattere simulativo e probabilistico della stima:

*Tutto ciò rimanda dal bene al sistema territoriale in cui il bene è inserito e quindi dal progetto al piano che può coinvolgere anche più realtà territoriali e Comuni.*

## Dal progetto al piano

**Funzioni e valori potenziali del contesto territoriale dipendono dalla dinamicità del**

**le domande potenziali devono essere previste e bisogna farle emergere dal sistema territoriale assumendo la scala strategica del piano di valorizzazione;**

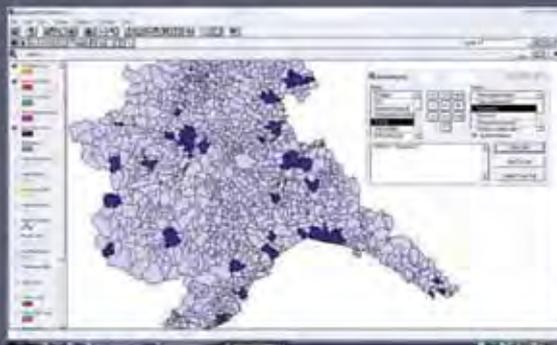
**La segmentazione delle domande esistenti e la creazione delle nuove domande;**

**Due esempi enucleati a partire dalla didattica.**



## 2° FASE: PROGETTAZIONE ED ELABORAZIONE DI UN GIS

Elaborazione di un Sistema Informativo Geografico in grado di unire dati di tipo alfanumerico riferiti ai beni in questione e al contesto di riferimento, con una rappresentazione cartografica, con infinite possibilità di *overlay* ed interrogazione del sistema per la creazione di carte tematiche *ad hoc*.



- Distribuzione territoriale
- Collocazione rispetto ai centri abitati e alle principali vie di comunicazione (autostrade, strade statali, ferrovie)
- Distribuzione territoriale per tipologia di beni (es. 14 Caserme di cui 10 in Piemonte e 4 in Liguria)
- Dimensione del Comune di Appartenenza su dati relativi della popolazione, attività...

BENI DELLA DIFESA: DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E SOSTENIBILITÀ IL CASO DI ALESSANDRIA

CANDIDATA: IRINA CAPOBIANCO

RELATORE: PROF. ROCCO DI RITO

COORDINATORE ARCH. CORR. MICHELA VIGNALEX

### 3° FASE: VALUTAZIONE DELLA TRASFORMABILITÀ – GRIGLIA DI VALUTAZIONE

La trasformabilità dei beni si intende una riflessione su due differenti livelli.

BENE		CONTESTO	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

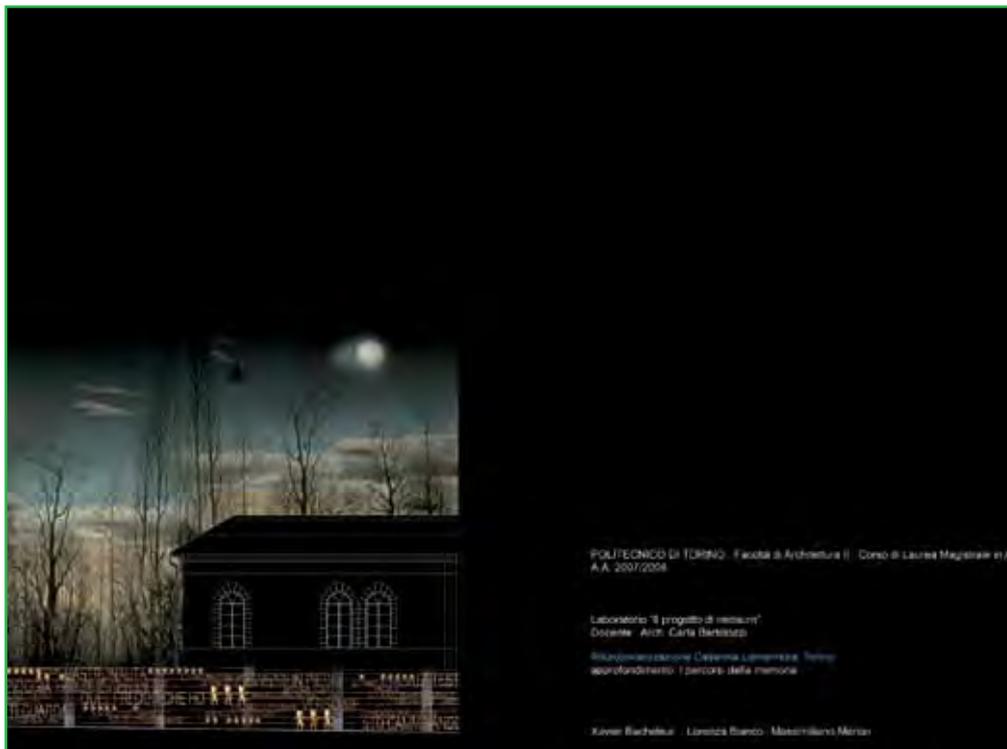
ESISTONO ESPliciti INTERESSI SULL'AREA DA PARTE DI ENTI LOCALI E/O PRIVATI CHE HANNO PORTATO ALLA FORMULAZIONE DI STUDI DI FATTIBILITÀ O PROGETTI PRELIMINARI

**PIAZZA D'ARMI DI NOVARA**  
Su cui sorgerà la "CITTÀ DELLA SALUTE", secondo polo sanitario in Piemonte

Processo di valorizzazione

BENI DELLA DIFESA: DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E SOSTENIBILITÀ. IL CASO DI ALESSANDRIA.











60 *Le potenzialità di utilizzo del Patrimonio Immobiliare dei Comuni. Esempi di valorizzazione*







# La mappa del patrimonio immobiliare comunale

a cura dell'Arch. Pierluigi Mattera



consistenza del patrimonio immobiliare urbano

Il patrimonio immobiliare è l'insieme di singoli edifici, complessi di edifici e loro pertinenze, aree, terreni, infrastrutture, reti infrastrutturali varie e dei trasporti, reti tecnologiche e di pubblici servizi, impianti, arredo urbano, giardini e parchi, monumenti, aree archeologiche.



**58.016 beni inventariati**  
**5.500 chilometri di strade e reti di servizi pubblici**  
**300 chilometri di collettori**  
**5.427 milioni di euro di valore inventariale**  
(7.131 milioni con immobilizzazioni di capitale)

ROMA

CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE





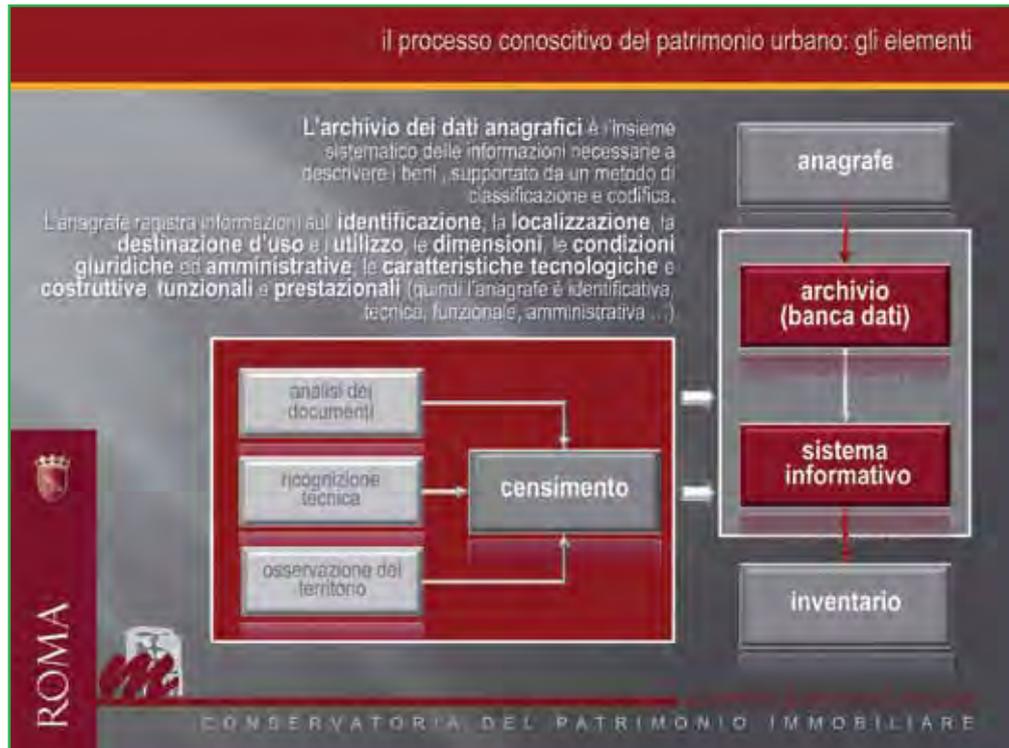


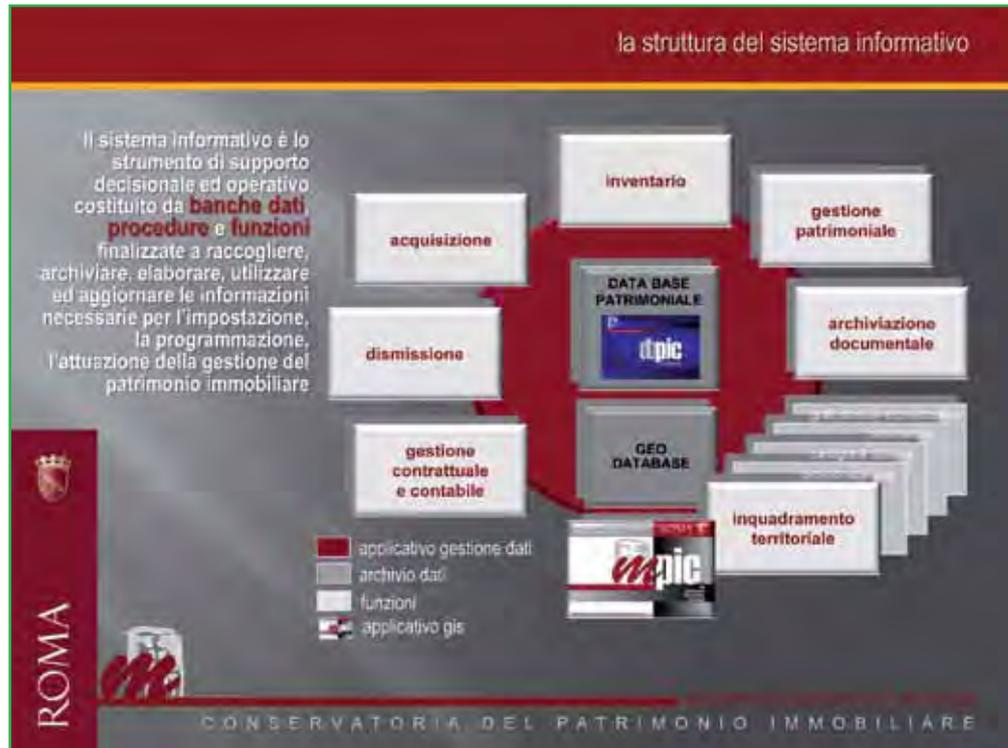
il processo conoscitivo del patrimonio urbano: l'evoluzione della conoscenza

1994	si costituisce la nuova Conservatoria con il compito primario di effettuare la <b>ricognizione del patrimonio</b> di proprietà comunale
1995	viene approvato il <b>decreto legislativo n. 77</b> che tra l'altro prevede per gli enti locali l'obbligo di redigere l'inventario dei beni immobili
1996	viene completata, nei tempi previsti dal decreto, la <b>redazione dell'inventario</b> (32.961 beni)
2000	la ricognizione continua, viene ampliata e viene redatta la <b>completa revisione dell'inventario</b> (49.819 beni)
2001	i registri inventariali sono pubblicati nel sito comunale su <b>internet</b> (con funzioni di interrogazione e ricerca), avvio del progetto di realizzazione del nuovo sistema informativo
2002-10	il patrimonio va <b>in conservazione</b> (aggiornamento, registrazione, implementazione informativa); costruzione del nuovo database (dbpic - 2002); costruzione della mappa del patrimonio immobiliare comunale (mpic - 2005); "progetto patrimonio in rete" (2005); nuovo disegno del db (dbpic2008); realizzazione del "portale del patrimonio" (2009-2010)

ROMA

CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE









la mappa del patrimonio immobiliare

*mappa nel duplice significato di:*

- rappresentazione dei beni del patrimonio **nel territorio**, con certo ed univoco riferimento geografico,
- rappresentazione del sistema patrimonio nella sua complessità **in forma strutturata di lista, archivio, compendio, sinossi.**



la *mappa* è la forma di gestione della conoscenza del patrimonio che integra la visione dei dati anagrafici con la visione geografica

ROMA

CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

la mappa: pubblicità dei dati patrimoniali e supporto operativo

The image shows a screenshot of the mpic webgis system interface. The interface includes a map of a city area, a data table, and several callout boxes with text. The callout boxes describe the system's capabilities, such as managing communications, presenting data, and identifying assets. The interface also features the Roma logo and the text 'CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE'.

Il sistema webgis mpic, in rete comunale dal 2007, è consultabile per gli operatori di trentasei macrostrutture che possono acquisire informazioni patrimoniali ed inviare dati e richieste al server della Conservatoria attraverso un modulo di comunicazione

gestione delle comunicazioni e richieste

presentazione dati del patrimonio

la mappa consente inoltre alle macrostrutture comunali di contribuire alla implementazione del **conto del patrimonio** con collegamento per via informatica dell'opera contabile (fondi di investimento) al bene inventariato determinandone quindi l'entità della valorizzazione

individuazione e localizzazione immobile comunicazioni al server della Conservatoria

negli esercizi finanziari 2007-09 il **progetto manutenzioni straordinarie** ha recuperato nel conto del patrimonio immobilizzi di capitale per l'importo complessivo di 521 milioni di euro

identificazione codice inventariale del bene

ROMA

CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

lo sviluppo del sistema: la rappresentazione della complessità

La differente natura dei beni e le loro relazioni, la necessità di una maggiore integrazione nelle politiche gestionali suggeriscono un approccio attento alla complessità, per rappresentare il patrimonio pubblico nelle diverse articolazioni: nei rapporti funzionali, tipologici, geografici tra le entità che lo compongono e di queste con il polinestivo territoriale. Le informazioni sono organizzate per rispondere a diversi livelli:

- **livello di basso profilo:** pubblicazione dei dati per la loro acquisizione (accertamenti, riscontri)
- **livello di medio profilo:** gestione patrimoniale corrente (alberi, statistiche, report tematici)
- **livello di alto profilo:** programmazione, quantificazione delle politiche gestionali.

**il modello di partnership**

il laboratorio informatico di sviluppo partecipato con il contributo specialistico di società private (TAE srl e artemis consulting LTDA) che curano esecuzione e fornitura degli applicativi

**PATRIMONIO IN RETE PORTALE WEB**

Specifici strumenti di organizzazione e pubblicazione dei dati, gestiti dal sistema informativo, prodotto dalla progettazione sistemistica dell'ufficio in collaborazione con **partner esterni**, consentono di ottenere la necessaria rappresentazione del patrimonio e di sviluppare la conoscenza qualitativa/quantitativa.

Le **collection** insieme ai **tematismi** sono meccanismi di sistema per generare alcune delle possibili rappresentazioni del patrimonio e delle molteplici relazioni che intercorrono tra le entità patrimoniali (singole e aggregate).

CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

la mappa evolve verso il portale

La precedente versione realizzava una prima integrazione tra dati anagrafici e territorio, e nella dimensione geografica tra strati informativi (catasto, carta tecnica, toponomastica, ortofoto).

**Il sistema è ora portale, visione multipla del patrimonio supportata da diversi moduli operativi, ambienti di lavoro che restituiscono l'immagine sfaccettata di un sistema complesso. Si arricchisce il set di informazioni a disposizione degli utenti interni comunali (più di trecento referenti qualificati dei dipartimenti e di tutti i municipi) ed in prospettiva apre ad utenti esterni sul web.**

ambienti di lavoro  
modulo di ricerca  
e restituzioni dati

ROMA

CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



ulteriori sviluppi:  
la programmazione della gestione e la prospettiva energetico ambientale.

strumenti di sistema

**ambienti:** moduli operativi di fruizione dell'informazione

**collection:** raccolta standardizzata di oggetti diversi

**tematismi:** selezioni su dati patrimoniali e/o dati territoriali

**viste integrate:** confronti mirati tra temi

le elaborazioni

supportano azioni gestionali nei campi di interesse pubblico.

In via sperimentale per le scuole nel campo energetico ambientale sono patrimonio conoscitivo schede con indirizzi di trasformazione eco-efficiente degli immobili

azioni

monitoraggio del patrimonio

supporto alle decisioni

sviluppo progetti e programmi

supporto attuazione progetti e programmi

CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

**COMUNICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**ROMA**

**direttore della conservazione del patrimonio immobiliare**  
**Pier Luigi Mattera**

**progettazione e sviluppo macro  
responsabile progetto di sviluppo**  
**Raniero Grassucci (tae srl)**  
**sviluppo applicativo gis**  
**Andrea Vismara (tae srl)**

**progettazione e  
sviluppo nabe 2016**  
**Sandro Incurvali  
(artemis consulting)**

**collaborazione informatica  
integrazione mappa kml/gis**  
**Diego Buschmann**  
**Carlo Fabris**

**assistenza sistemistica**  
**Emiliano Tuccio  
(netfix srl)**

**servizi informatici**  
**Giovanna Tedel**  
**Oreste Colombo**

**gestione dati base**  
**Tindara Monteleone**  
**Piero Proietti**  
**Stefania Salsedo**  
**Enrico Squanquerillo**  
**Giulia Decillis**  
**Marilena Giove**  
**Maria Grazia Mazzecca**  
**Vittorio Pascarella**  
**Daniela Pennacchiatti**  
**Nadia Priolo**  
**Carla Rosati**  
**Enrico Sauli**

**ufficio di direzione**  
**Bruna Prioretti Cesaretti**  
**Maria Eva Di Renzo**

**registro inventarici**  
**Sandra Scialis**  
**Maria Grazia Marazzi**  
**Paolo Salomoni**  
**Luciana Ciccone**  
**Anna Corrado**  
**Giuseppe Iride**  
**Sergio Spina**  
**Maria Filomena Stigliano**

**legislazione e sviluppo nabe**  
**Stefano Mirto**  
**Piero Proietti**  
**Carlo Onorati**  
**Stefania Salsedo**  
**Enrico Squanquerillo**  
**Giovanna Tedel**

**spese di gestione del patrimonio immobiliare**





**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
Il quartiere**



**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
Il quartiere**





**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
Il percorso di comunicazione**



## ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore lo schema di assetto-dal concorso internazionale al piano attuativo



Tempistica possibile



1-1-1



1-1-2  
area 20.000 mq



1-1-3  
area 30.000 mq



1-1-4  
area 50.000 mq  
dimensione 90.000 mq

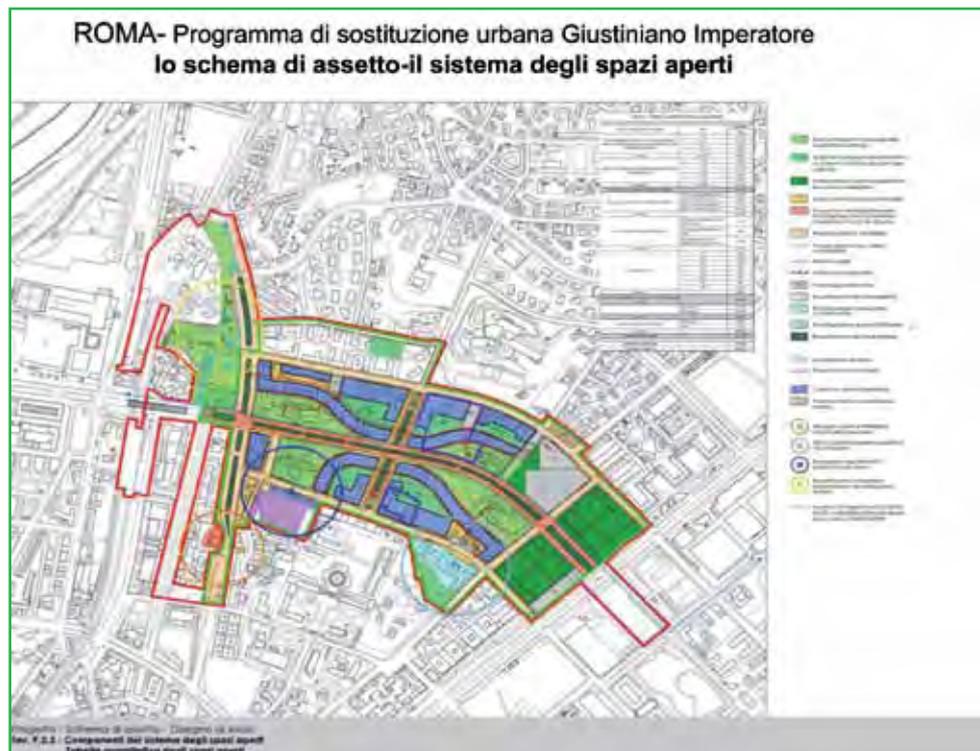


1-1-5  
area 70.000 mq  
dimensione 140.000 mq



1-1-6  
area 100.000 mq  
dimensione 200.000 mq









**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
oggi dopo la demolizione**



**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
il primo comparto attuativo - dal preliminare al progetto**



**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
il primo comparto attuativo**



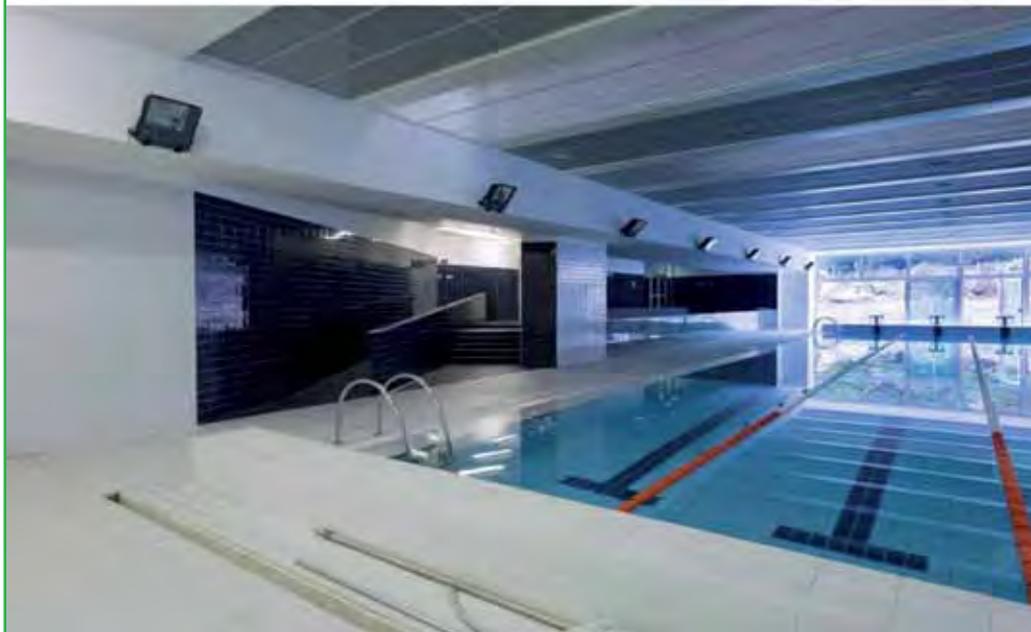
**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
il primo comparto attuativo – la realizzazione**



**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
Il primo comparto attuativo- la realizzazione**



**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
il primo comparto attuativo- la realizzazione**



**ROMA- Programma di sostituzione urbana Giustiniano Imperatore  
il primo comparto attuativo- la realizzazione**





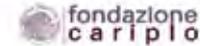
# Fondazione Housing Sociale Il progetto Parma Social House

a cura del Dott. Marco Lunardi





## FHS, dal Progetto alla Fondazione



- La Fondazione Housing Sociale è nata per sviluppare il **Progetto Housing Sociale**, concepito dalla **Fondazione Cariplo** come modalità innovativa di intervento nel settore del settore dell'housing sociale a integrazione delle modalità tradizionali di erogazione a fondo perduto
- FHS è stata costituita nel 2004 con la partecipazione della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia. Nel 2008 ha esteso la propria operatività al **territorio nazionale** e attivato collaborazioni con nuovi *partner*, ove possibile invitandoli a partecipare ai propri organi

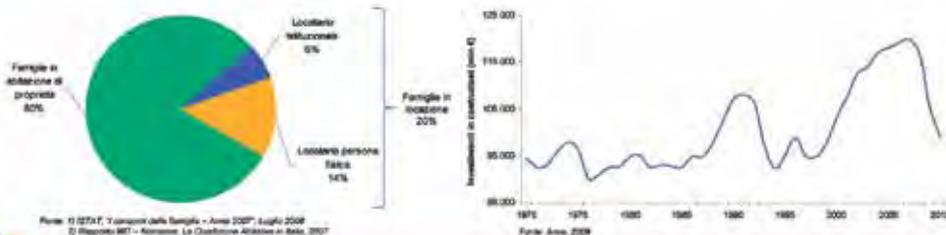
La FHS ha la missione di sperimentare soluzioni innovative per il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale promuovendo i valori della sussidiarietà, del pluralismo e dell'aula organizzazione

- La FHS oltre a sviluppare i contenuti del Fondo **"Abitare Sociale 1"** in collaborazione con la SGR Polaris, ha affiancato operatori pubblici e privati nella strutturazione di operazioni innovative
- Fra i principali progetti svolti dalla FHS vi sono l'assistenza a:
  - il Comune di Milano per il convenzionamento di **residenze universitarie**
  - Cassa Depositi e Prestiti per la strutturazione del Fondo **"Comune di Milano I"**
  - **Parma Social House Scari** per la strutturazione – in partership con Finabita – del relativo Fondo, il primo ad aver ottenuto l'investimento del Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare



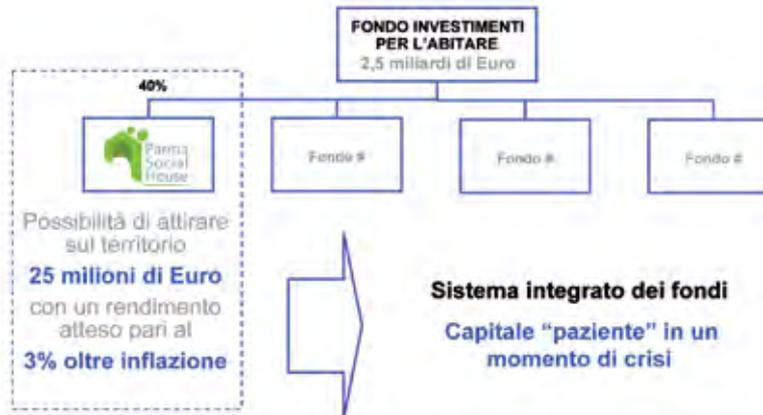
## Scenario del Piano nazionale di edilizia abitativa

- ♦ Lo scenario del mercato residenziale abitativo è caratterizzato da:
  - offerta di locazione, soprattutto a prezzi calmierati, modesta rispetto alla media europea
  - contrazione dell'attività nel settore delle nuove costruzioni
  - accesso al credito problematico, sia per le famiglie che per le imprese
- ♦ In Italia si evidenzia un fabbisogno di almeno 100.000 abitazioni, da reperire attraverso il recupero di edifici esistenti e nuove edificazioni
- ♦ Esiste un fabbisogno di alloggi a prezzi calmierati che non incontra un'offerta adeguata



## Piano casa nazionale: un'opportunità per i territori

Il **Fondo Investimenti per l'Abitare** (CDPI SGR) investe in fondi immobiliari dedicati all'edilizia sociale fino a un massimo del **40%** del loro capitale



**Parma è la prima città italiana dove si applica questo modello**



## Che caratteristiche devono avere i progetti?

Elementi necessari per le iniziative di housing sociale:

- **bisogno abitativo**
- **aree o immobili idonei** per realizzare gli interventi
- **capacità imprenditoriali** pubbliche e private (PPP) per predisporre
  - **progetti di qualità** (Immobiliare, Sociale, Finanziaria e Gestionale)
- **investimento locale** (ogni 10 milioni, il fondo nazionale ne investe altri 6,6)



Ripensare le modalità tradizionali di produzione delle iniziative  
immobiliari

**con la collaborazione di tutte le risorse del territorio**



## Le ricadute sul territorio

Oltre ad attirare le risorse del Piano casa, il progetto presenta **ricadute positive per la città** – in un periodo di crisi – di diversi tipi:

- ♦ **850 appartamenti a canoni e prezzi ridotti**, con un impatto anche in termini di **liberazione di alloggi ERP** da ridestinare alle fasce più deboli
- ♦ Promuovere la formazione di **nuove famiglie** e la **natalità**
- ♦ 7 nuovi interventi di edilizia sociale concepiti progettando la **sostenibilità delle nuove comunità** oltre a servizi
- ♦ **140 milioni di Euro** di servizi e lavori con un **indotto per l'economia locale** stimabile in 2,5 volte tale importo
- ♦ sperimentazione di **formule gestionali innovative nell'edilizia sociale**, coinvolgendo operatori privati nella gestione di alloggi sociali
- ♦ **qualità nello sviluppo della città**, con modalità di progettazione e realizzazione che rappresentano *best practice* a livello nazionale



## Aree ben localizzate a costi ridotti, prossimi allo zero





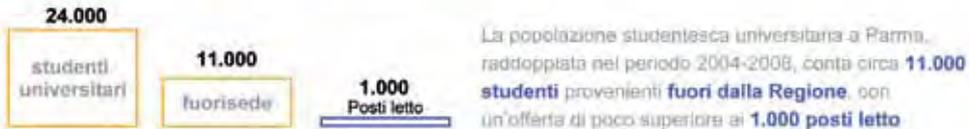
## Sostegno pubblico al bisogno abitativo

- Oltre alle 7 aree in diritto di superficie il **Comune** si è impegnato a:
- ♦ esentare dal pagamento del **contributo di costruzione**
  - ♦ reinvestire i **proventi derivanti dal riscatto** della nuda proprietà
  - ♦ esentare dal pagamento dell'**ICI**
  - ♦ concedere **3 milioni di Euro a fondo perduto** (conferiti dalla Regione Emilia Romagna)
  - ♦ investire **15 milioni di Euro in quote "C" del Fondo**
  - ♦ fissare **tempistica delle autorizzazioni amministrative**

Il Comune ottiene 265 appartamenti in locazione a 300 – 350 Euro/mese che potrà, in parte, acquistare alla scadenza del Fondo a valere sulle quote "C" sottoscritte



## Il disagio abitativo a Parma





## 850 appartamenti in locazione, vendita e affitto-riscatto

Schede Norma	Rif.	Superfici	Alloggi previsti	Investimento previsto
		mq SV	nr.	Euro mln
Via Chiavari	A3	29.024	280	43,7
Via S. Eurosia	A4	31.459	289	47,2
Via La Spezia	B9	2.386	20	3,4
Via Budellungo	B14	1.163	9	1,7
Rossi e Catelli	B24	10.465	98	15,5
Panocchia	B4	1.607	12	2,4
Crocetta	A1	15.633	144	23,6
<b>TOTALE</b>		<b>91.737</b>	<b>852</b>	<b>137,5</b>

### APPARTAMENTO TIPO (100mq)

Costo realizzazione → 1.500 Euro/mq

Prezzo vendita → 185.000 Euro

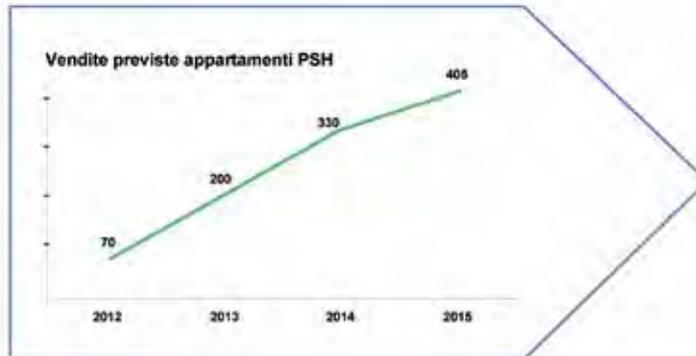
Affitto → 300-350 Euro/mese





## Sviluppo del progetto

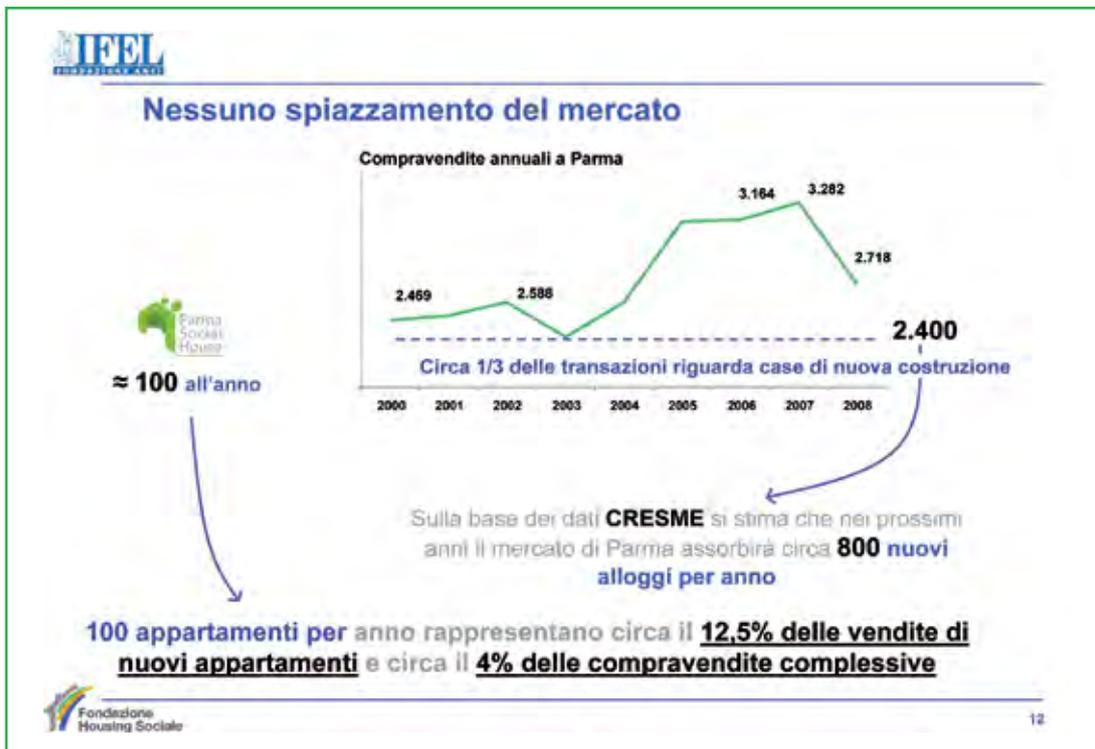
- ★ Il grafico seguente illustra lo sviluppo del progetto PSH con particolare riferimento agli alloggi in vendita a prezzo convenzionato



**405**  
appartamenti  
da vendere in  
circa 4 anni

≈

**100** all'anno





## Un nuovo modo di concepire lo sviluppo immobiliare

Gli interventi sono stati concepiti:

- adottando **capitolati prestazionali** e **regole di progettazione** in linea con le *best practices*
- sotto il **controllo di Polaris**, committente e futuro proprietario, e di un'apposita **società di validazione**
- prevedendo **modalità di contrattualizzazione molto stringenti**
- con **elevatissima qualità e durabilità** dei materiali, e in particolare:

### Progetto PSH

- a) **classe energetica "B"**
- b) **capitolato tecnico** paragonabile all'edilizia libera con riscaldamento a pavimento, predisposizione climatizzatore, scale e davanzali in granito
- c) alloggi con 2 stanze con **2 servizi igienici**
- d) **logge valorizzate al 50%**

### Progetto tradizionale di edilizia sociale

- a) **classe energetica "C" o peggiore**
- b) il capitolato tipo dell'edilizia convenzionata a Parma **non presenta le finiture** del progetto PSH
- c) alloggi con 2 stanze con un **unico servizio igienico**
- d) **logge valorizzate al 100%**

**IEEL**  
INGEGNERIA ECONOMICA EDILIZIA

### Esempi di qualità progettuale



The image displays architectural project examples. On the left is a site plan showing building footprints, green spaces, and a central courtyard. On the right are two perspective drawings of a modern residential complex with multiple stories, balconies, and a central courtyard area. Below these is a photograph of a completed brick residential building with a courtyard, trees, and a playground.

Fondazione  
Housing Sociale

14

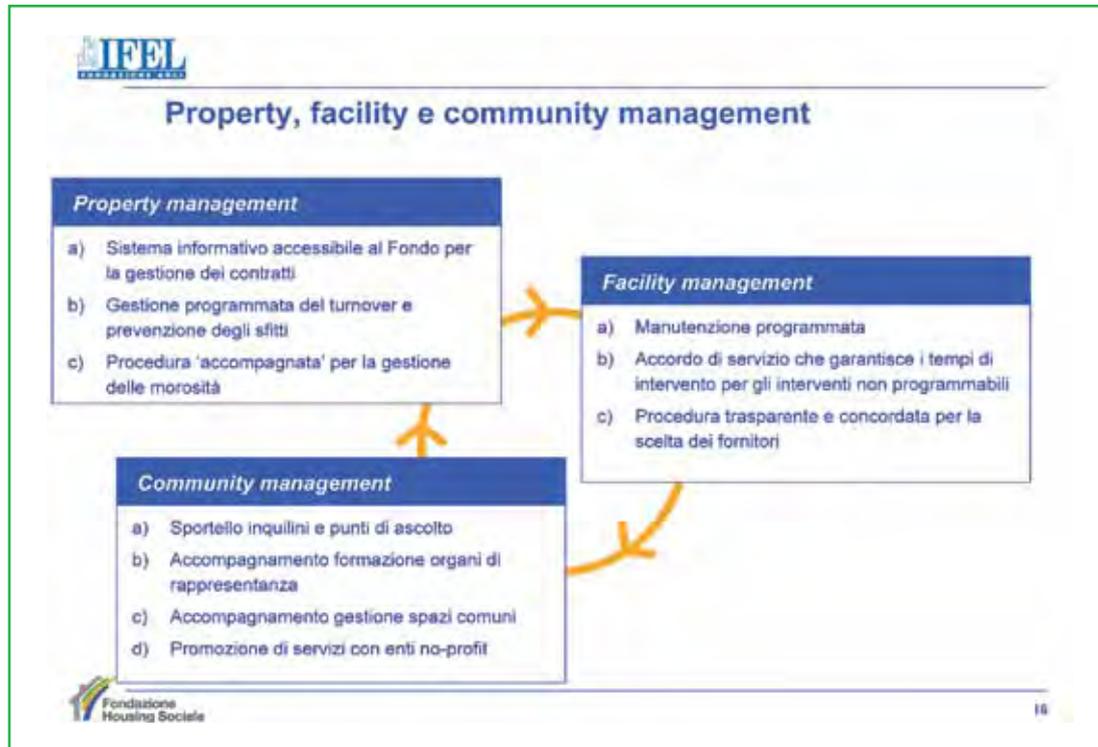


## Un nuovo modo di gestire l'alloggio sociale

Si sperimenta per la prima volta la figura del **Gestore Sociale** che:

- si basa sulla **partecipazione degli inquilini**, sul senso di appartenenza alla comunità (con diritti e doveri), sull'**autogestione** per contenere alcuni costi
- offre un **accompagnamento sociale** per la **formazione della comunità** (primi 3 anni), il suo consolidamento fino alla sua autonomia
- assicura la gestione delle morosità e degli incassi forte dell'**esperienza del mondo della cooperazione di abitanti**



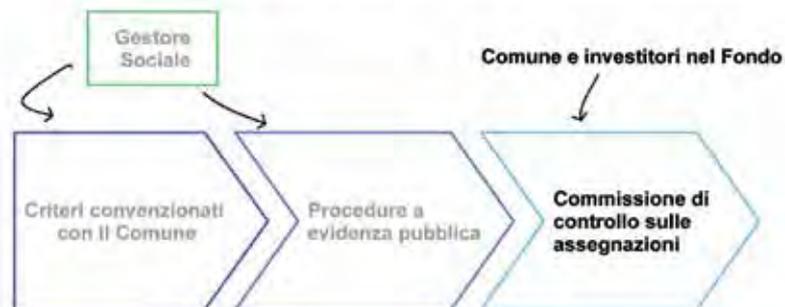




## Selezione trasparente dei destinatari

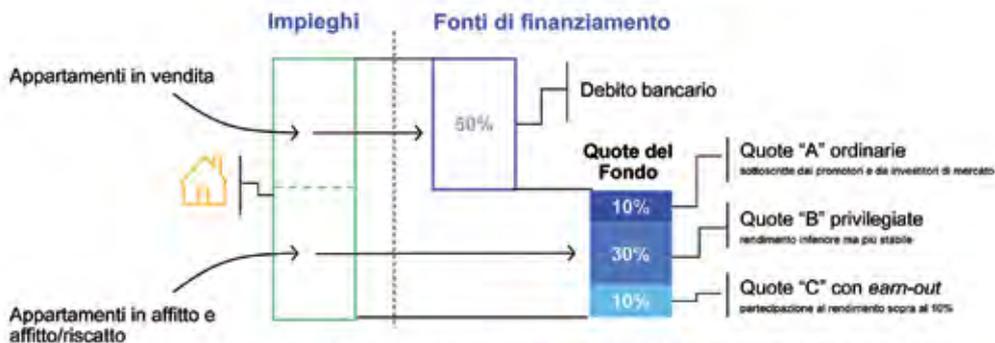
L'assegnazione degli appartamenti in vendita e locazione:

- sulla base di **criteri convenzionati** con il Comune
- attraverso **procedure a evidenza pubblica**
- con una **Commissione di controllo delle assegnazioni**
  - a cui partecipano sia il Comune che gli investitori nel Fondo



## Un nuovo modo di finanziare l'alloggio sociale

L'utilizzo del Fondo immobiliare conferisce robustezza e trasparenza alla struttura di finanziamento, consentendo varie tipologie di apporto al progetto



La solidità del Fondo rappresenta una garanzia ulteriore per le famiglie che acquistano un appartamento anticipando una parte dei pagamenti



## Appartamenti in vendita a prezzo convenzionato

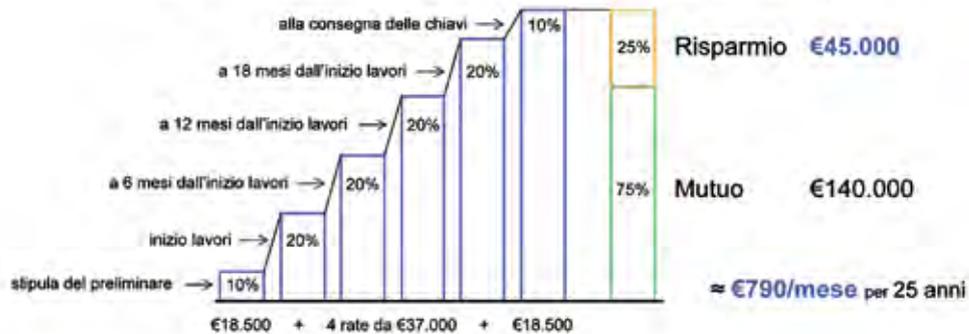
- Nuclei familiari che hanno una capacità di reddito medio – bassa, insufficiente ad acquistare un alloggio sul mercato, e che dispongono di una **dotazione di risparmio pari al 25% del prezzo dell'appartamento** che intendono acquistare
- Per un appartamento tipo di **100mq**, la **dotazione di risparmio** necessaria è pari a **45.000 Euro** e la **rata mensile del mutuo** è pari a **circa 790 Euro al mese**

Nota: Come altre altre esemplificative, si basano sui prezzi di un mutuo a tasso fisso del 4,5% della durata di 20 anni e garanzie assenti in funzione delle condizioni della stessa e dell'incorporativo del finanziamento.



## Esemplificazione – appartamenti in vendita

**Termini di pagamento** (art. 11)  
*Alloggio tipo = 100mq*





## Criteri di assegnazione – appartamenti in vendita

*NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma*

### REQUISITI DI BASE (art. 15)

*All'atto del preliminare o  
del rogito*

- Cittadinanza UE, o altro stato con permesso di soggiorno biennale o permesso CE per soggiornanti di lungo periodo
- Residenza nel Comune (o assumerla entro 60gg)
- Non possedere altra abitazione adeguata
- Limiti di reddito come edilizia convenzionata ordinaria

### CRITERI PREFERENZIALI (art.20bis)

- Giovani coppie (sposate da non più di 2 anni o entro un anno)
- Famiglie che ospitano un ultrasettantenne
- Giovani (meno di 30 anni) che escono dalla famiglia di origine
- Famiglie numerose (almeno 4 persone)
- Nuclei monogenitorali
- Nuclei legati da parentela diretta

### FORMAZIONE GRADUATORIA

- Per gli appartamenti progettati per i disabili preferenza a famiglie con un membro con invalidità pari o superiore al 67%
- Criterio del **REDDITO PIU' BASSO**



## Appartamenti in affitto con previsione di riscatto all'8° anno

- Pensato per i nuclei familiari con capacità di reddito medio – bassa, insufficiente ad acquistare un alloggio sul mercato, e che dispongono di una **dotazione di risparmio pari al 10% del prezzo dell'appartamento**
- L'affitto con previsione di riscatto offre la **disponibilità immediata dell'appartamento** pagando un **affitto a canone concordato (c.410 €/mese** per 100mq) per 8 anni
- Alla sottoscrizione del contratto la famiglia versa il **10% del prezzo dell'appartamento (es. €18.500)** come **caparra**. Per 8 anni versa l'affitto oltre a **c.310€/mese** a titolo di **anticipo prezzo** (questo importo viene restituito in caso non si proceda all'acquisto)
- Il prezzo dell'appartamento, per la quota non ancora versata, si rivaluta ogni anno in misura pari all'inflazione + l'1%. In ogni caso **il costo di acquisto finale non supera mai il prezzo ordinario dell'edilizia convenzionata**
- All'8° anno, per completare l'acquisto, la famiglia accende un **mutuo** il cui **costo mensile**, al netto delle detrazioni di legge, **è in linea con quanto pagato sino a quel momento**

Nota: Coste come sono menzionate, si basano sul prezzo di un mutuo a tasso fisso del 4,5% (tasso di cui il 2% è pari alla spesa di gestione della contabilità, senza durata e dei soggetti effettivi del finanziamento) nominali sull'inflazione che si registra ogni 5 anni.



## Esemplificazione – appartamenti in affitto-riscatto

Termini di pagamento (art. 161er)

Alloggio tipo = 100mq



Risparmio 'iniziale' €18.500

≈ €720/mese per 8 anni

Risparmio €310\*/mese

Affitto €410\*/mese

Mutuo all'8° anno €150.000\*

≈ €850\*/mese per 25 anni

(\*) per facilitare la comparazione, tutti i valori sono espressi in Euro attuali



## Criteri di assegnazione – appartamenti in affitto-riscatto

*NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma*

### REQUISITI DI BASE (art. 16bis)

*All'atto della stipula del contratto di locazione*

- Requisiti come per vendita a prezzo convenzionato
- Reddito della famiglia richiedente pari ad almeno 3,5 volte la somma del canone di locazione e della quota di risparmio annuale

### CRITERI PREFERENZIALI (art. 20quater)

- Criteri come per vendita a prezzo convenzionato

### FORMAZIONE GRADUATORIA

- Per gli appartamenti progettati per i disabili preferenza a famiglie con un membro con invalidità pari o superiore al 87%
- Criterio del **REDDITO PIU' BASSO**



## Appartamenti in affitto a canone sostenibile

- Pensati per i nuclei familiari con **ISEE inferiore a 35.000** con capacità di reddito bassa, ma troppo elevata per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica
- Il canone sostenibile è pari a quello **concordato** previsto dalla L.431/98 **abbattuto del 30%** (c.300 €/mese per un appartamento da 100mq)
- Con l'obiettivo di formare una **comunità eterogenea e sostenibile** le assegnazioni avverranno con **tre livelli di priorità aggiuntivi** rispetto ai criteri previsti per la vendita e l'affitto con previsione di riscatto e; nell'ordine:
  - per il **primo 25%** con priorità alle domande che rispondano a **criteri aggiuntivi indicati dal Comune** (es. Inquilini ERP)
  - un **ulteriore 15%** con priorità alle domande presentate da **soci delle cooperative che hanno promosso il progetto**
  - un **ulteriore 10%** con priorità alle domande che rispondano a **criteri aggiuntivi indicati dagli investitori del Fondo PSH**
- Al raggiungimento del **33%** di assegnazioni a famiglie con **ISEE inferiore a 20.000** non verranno considerate le domande sotto tale soglia; al raggiungimento del **66%** sotto un **ISEE di 25.000** non verranno considerate domande sotto tale soglia applicando il criterio del **REDDITO PIU' BASSO** con **TRE SCAGLIONI**

STRETTAMENTE RISERVATO E CONFIDENZIALE

## Criteri di assegnazione – appartamenti in affitto

NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma

<b>REQUISITI DI BASE</b> (art.16)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Requisiti come per vendita a prezzo convenzionato</li><li>• ISEE inferiore a 35,000</li><li>• Reddito della famiglia richiedente pari ed almeno 3,5 volte il costo della locazione e delle spese di gestione</li></ul>
<i>All'atto della stipula del contratto di locazione</i>	
<b>CRITERI PREFERENZIALI</b> (art.20ter)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Criteri come per vendita a prezzo convenzionato</li></ul>
<b>FORMAZIONE GRADUATORIA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Per gli appartamenti progettati per i disabili preferenze a famiglie con un membro con invalidità pari o superiore al 87%</li><li>• <b>25%</b> priorità a domande che rispondano a <b>criteri aggiuntivi</b> indicati dal <b>Comune</b> (es. Inquilini ERP)</li><li>• <b>15%</b> con priorità a domande presentate da <b>soci delle 4 cooperative</b> che hanno promosso il progetto</li><li>• <b>10%</b> con priorità a domande che rispondano a <b>criteri aggiuntivi</b> indicati dagli <b>investitori del Fondo PSH</b></li><li>• Criterio del <b>REDDITO PIU' BASSO</b>, con limite del <b>33%</b> della assegnazioni a nuclei con ISEE &lt; a <b>20.000</b> e <b>66%</b> &lt; a <b>25.000</b></li></ul>

27

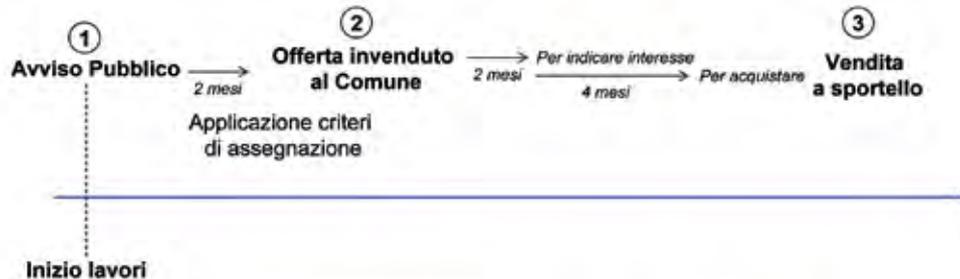
2ª giornata



## Procedura – appartamenti in vendita

*NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma*

La procedura verrà applicata dal **Gestore Sociale** per ciascun intervento autorizzato con permesso di costruire



L'attività del Gestore Sociale verrà monitorata dalla **Commissione di controllo delle assegnazioni**

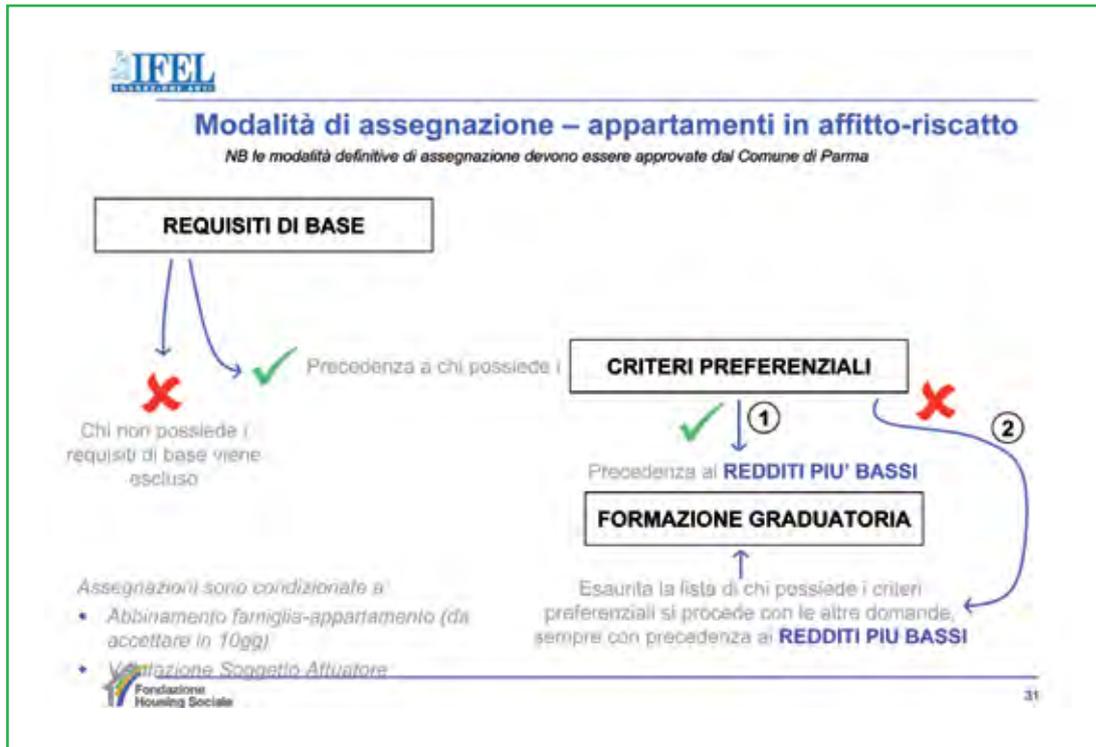


## Modalità di assegnazione – appartamenti in vendita

NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma





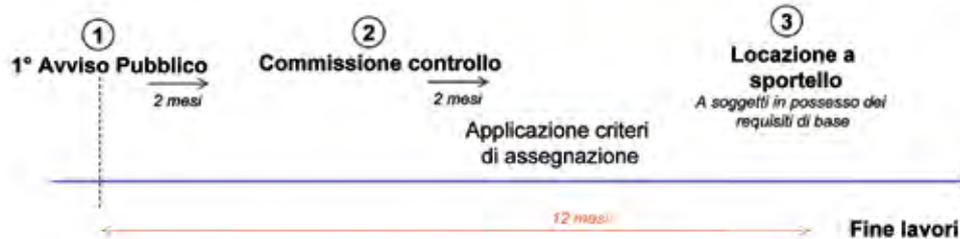




## Procedura – appartamenti in affitto

*NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma*

La procedura verrà applicata dal **Gestore Sociale** per ciascun intervento autorizzato con permesso di costruire



Il **Comune si può discostare** dalle proposte del **Gestore Sociale**, in tal caso **garantendo il rendimento dell'investimento** del **Soggetto Attuatore**



## Modalità di assegnazione – appartamenti in affitto (1/2)

*NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma*



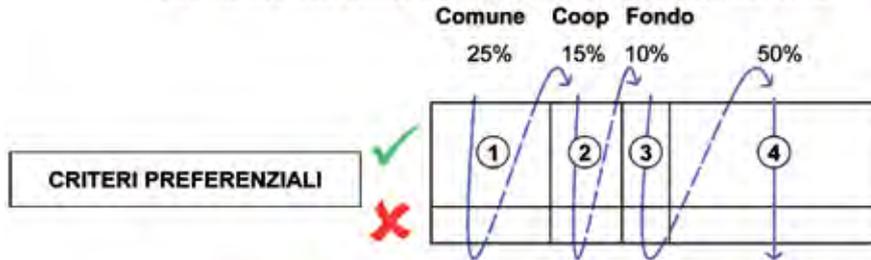
Assegnazioni sono condizionate a:

- *Abbinamento famiglia-appartamento (da accettare in 10gg)*
- *Valutazione Soggetto Attuatore*



## Modalità di assegnazione – appartamenti in affitto (2/2)

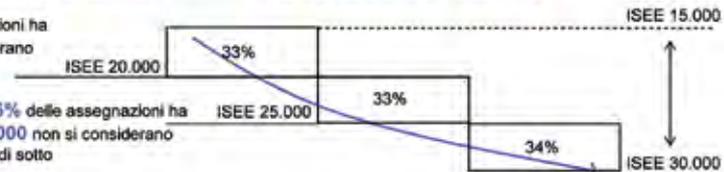
NB le modalità definitive di assegnazione devono essere approvate dal Comune di Parma



Il Criterio del **REDDITO PIU' BASSO** fissando **TRE SCAGLIONI DI REDDITO**

Quando il **33%** delle assegnazioni ha **ISEE <20.000** non si considerano domande al di sotto

Quando il **66%** delle assegnazioni ha **ISEE <25.000** non si considerano domande al di sotto



# **La realizzazione di un progetto fotovoltaico. Le opportunità per gli enti locali**

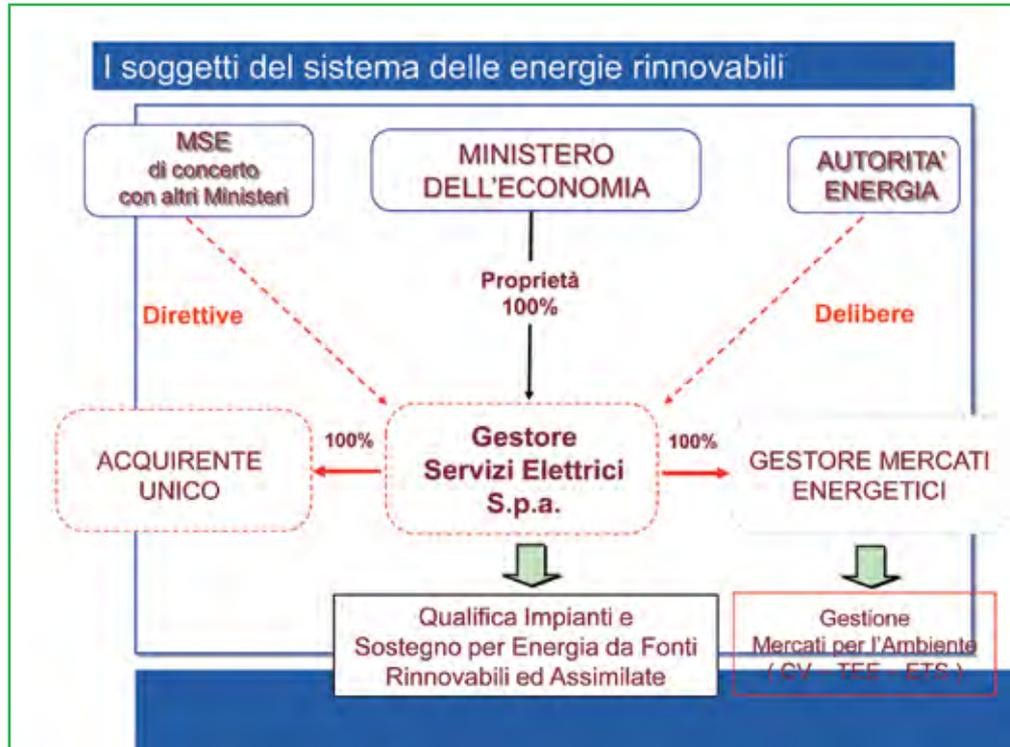
a cura dell'Avv. Filippo Brunetti



## **La realizzazione di un progetto fotovoltaico Le opportunità per gli enti locali**

**Il procedimento autorizzativo**

**Il sistema degli incentivi**



## Principi generali e riferimenti normativi

- **Direttiva 2001/77/CE** relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità.
- **Art. 117 commi II° lett. s) e III° Cost.** (potestà legislativa esclusiva e potestà legislativa concorrente dello Stato).
- **Decreto Legislativo 29 dicembre 2003 n. 387** (emanato in attuazione della direttiva 2001/77/CE).
- **Legislazioni Regionali - Circolari e regolamenti Provinciali e Comunali.**
- **DM 6 agosto 2010 (Nuovo Conto ENERGIA)**
- **DM 10 settembre 2010 (Linee Guida)**

## Impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile

### *Programmabili (art. 2 lett. b, Dlgs 387/2003)*

- Biomasse
- Idroelettrici a serbatoio e bacino
- Biomasse ed impianti assimilati che utilizzano combustibili fossili, combustibili di processo o residui

### *Non programmabili (art. 2 lett. c, Dlgs 387/2003)*

- Geotermici
- Idroelettrici da unità ad acqua fluente
- Biogas e Gas residuati da processi di depurazione
- **Fotovoltaici (d.m. 6 agosto 2010 – c.d. “nuovo conto energia”; art. 6 Testo Unico edilizia)**
  - Integrati o semi integrati (Tetti, Serre ecc..)
  - Non integrati (installati direttamente al suolo)
- **Eolici**
  - Installati direttamente al suolo
  - Off Shore

## D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387

- **Con tale decreto il Legislatore, in attuazione della direttiva 77/2001 ha inteso:**
  - promuovere un maggior contributo delle fonti energetiche rinnovabili alla produzione di elettricità nel relativo mercato italiano e comunitario;
  - incentivare con una disciplina autorizzatoria più agevole, la realizzazione degli impianti elettrici da energia rinnovabile, con l'individuazione di diverse soglie di potenza (Allegato A art. 12 D.Lgs 387/2003);
  - concorrere alla creazione delle basi per un futuro quadro comunitario in materia;
  - favorire lo sviluppo di impianti di microgenerazione elettrica alimentati da fonti rinnovabili, in particolare per gli impieghi agricoli e per le aree montane.

## Autorizzazione Unica

Art. 12 - D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387

- **Art. 12 c. I:** "... Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ..." con Autorizzazione Unica "...sono di pubblica utilità... indifferibili ed urgenti...".

...e la "deroga" del comma IV bis per gli impianti fotovoltaici

- **Art. 12 c. IV-bis:** "...Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa e per **impianti fotovoltaici**, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare nel corso del procedimento, e comunque prima dell'autorizzazione, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto...".

## I TITOLI AUTORIZZATIVI

- Autorizzazione Unica
- Denuncia Inizio Attività
- Comunicazione preventiva

## I TITOLI AUTORIZZATIVI

### 1) Autorizzazione Unica

Art. 12 - D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387

- **Art. 12 c. III:** *"...La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, ... nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una **Autorizzazione Unica**, rilasciata dalla regione o dalle province delegate dalla regione, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico. A tal fine la Conferenza dei servizi è convocata dalla regione entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione. Per gli impianti offshore l'autorizzazione è rilasciata dal Ministero dei trasporti, sentiti il Ministero dello sviluppo economico e il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare ... previa concessione d'uso del demanio marittimo da parte della competente autorità marittima.*

## Autorizzazione Unica

Art. 12 - D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387

- **Art. 12 c. IV:** L'autorizzazione Unica "...è rilasciata a seguito di un procedimento unico, al quale partecipano tutte le Amministrazioni interessate, svolto nel rispetto dei principi di semplificazione e con le modalità stabilite dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e integrazioni. ... Il rilascio dell'autorizzazione costituisce titolo a costruire ed esercire l'impianto in conformità al progetto approvato e deve contenere l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto o, per gli impianti idroelettrici, l'obbligo alla esecuzione di misure di reinserimento e recupero ambientale. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di cui al presente comma non può comunque essere superiore a centottanta giorni.

## 2) Denuncia di Inizio Attività

Art. 12 - D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387

- **Art. 12 c. V:** *"All'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili programmabili ... e ... non programmabili ... per i quali non è previsto il rilascio di alcuna autorizzazione, non si applicano le procedure..."* previste per il rilascio dell'Autorizzazione Unica. **"...Ai medesimi impianti, quando la capacità di generazione sia inferiore alle soglie individuate dalla tabella A ... con riferimento alla specifica fonte, si applica la disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, possono essere individuate maggiori soglie di capacità di generazione e caratteristiche dei siti di installazione per i quali si procede con la medesima disciplina della denuncia di inizio attività.**

## All. A - Dlgs 387/2003 Soglie DIA / AU

<b>Fonte</b>	<b>Soglie</b>
Eolica	60 kW
<b>Solare fotovoltaica</b>	<b>20 kW</b>
Idraulica	100 kW
Biomasse	200 kW
Gas di discarica, gas residuali dai processi di depurazione e biogas	250 kW

### 3) Comunicazione preventiva al Comune

Art. 11, comma 3 - D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115

- **\*3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 comma 1, secondo periodo, della legge 9 gennaio 1991, n. 19, [...] gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori solici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.**
- **Art. 6, comma 2, Testo Unico Edilizia (Attività Edilizia Libera)**  
d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

**La potestà concorrente ex art. 117  
Costituzione**

*"La potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali".*

*III° c.: "Sono materie di legislazione concorrente quelle relative a: ...produzione, trasporto e distribuzione nazionale dell'energia...".*

## Leggi regionali e regolamenti locali

- In attuazione del D.lgs. 387/2003 quasi tutte le Regioni hanno emanato disposizioni *ad hoc*.
  - Puglia LR n.1 – 19 febbraio 2008 e n. 31 - 21 ottobre 2008, come integrate dalla D.G.R. 35/07;
  - Basilicata LR n. 1 – 19 gennaio 2010, modificata dalla LR n. 21 – 15 febbraio 2010
- Alcune legislazioni regionali hanno ampliato o ridotto le soglie della potenza degli impianti autorizzabili con DIA e pertanto sono state impugnate innanzi alla Corte Costituzionale.
- I singoli Comuni adottano specifici regolamenti Comunali che prevedono spesso l'obbligo di sottoscrivere convenzioni di compensazione e riequilibrio ambientale, con le riduzioni programmate delle emissioni da parte di operatori industriali.

## Questioni di legittimità costituzionale sulla normativa Regione Puglia.

- **Puglia LR, n. 31 - 21 ottobre 2008**
- **art. 3, commi 1 e 2,**
- Sentenza n.119 del 26 marzo 2010 C. Cost.
- illegittimità fondata su:
  - impossibilità della realizzazione di impianti produttivi di energie rinnovabili in ambiti territoriali individuati autonomamente dalle Regioni (l'adozione di linee guida nazionali per il corretto inserimento nel paesaggio degli impianti è **competenza statale esclusiva**).
  - **Contrasto con i principi sanciti da: art. 117, terzo comma, Cost. ed art. 12, comma 5, del D.Lgs. n. 387 del 2003, per impossibilità da parte della Regione di modificare le soglie di capacità di generazione e le caratteristiche dei siti di installazione determinabili solo con DM dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, d'intesa con la Conferenza unificata.**

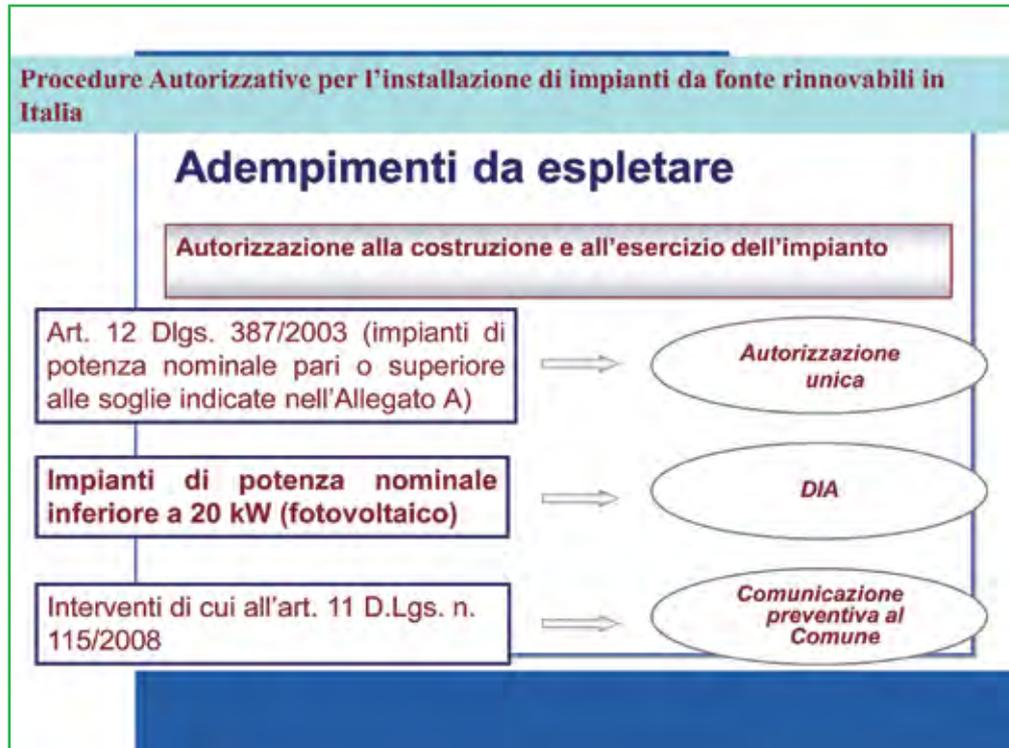
## Questioni di legittimità costituzionale sulla normativa Regione Toscana.

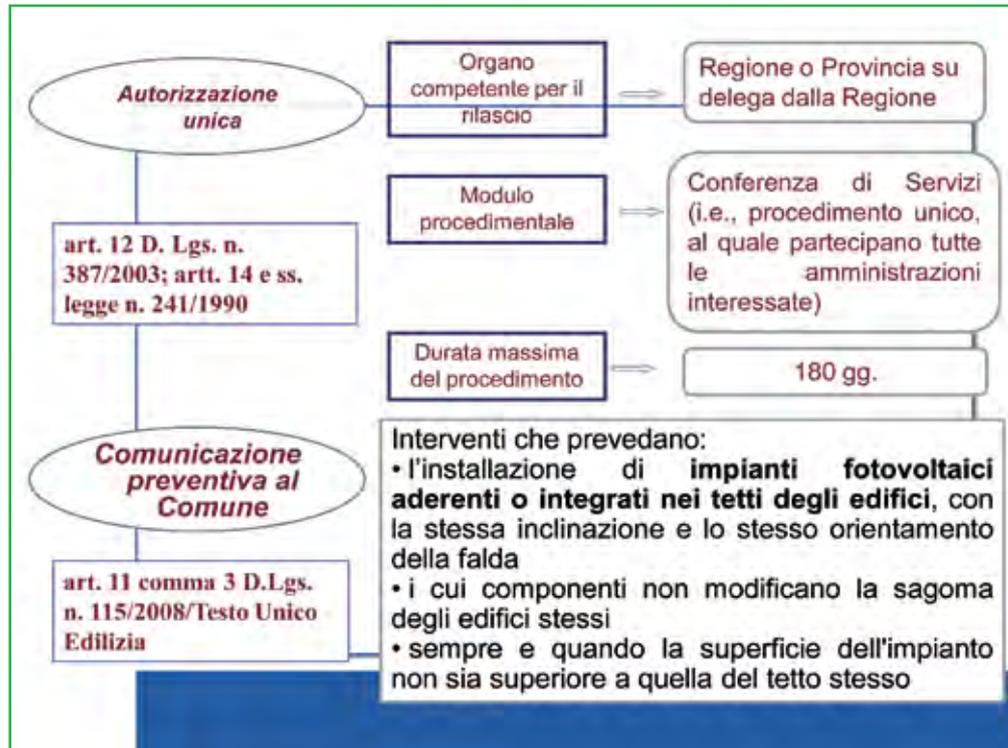
### CORTE COSTITUZIONALE - sentenza 11 novembre 2010 n. 313

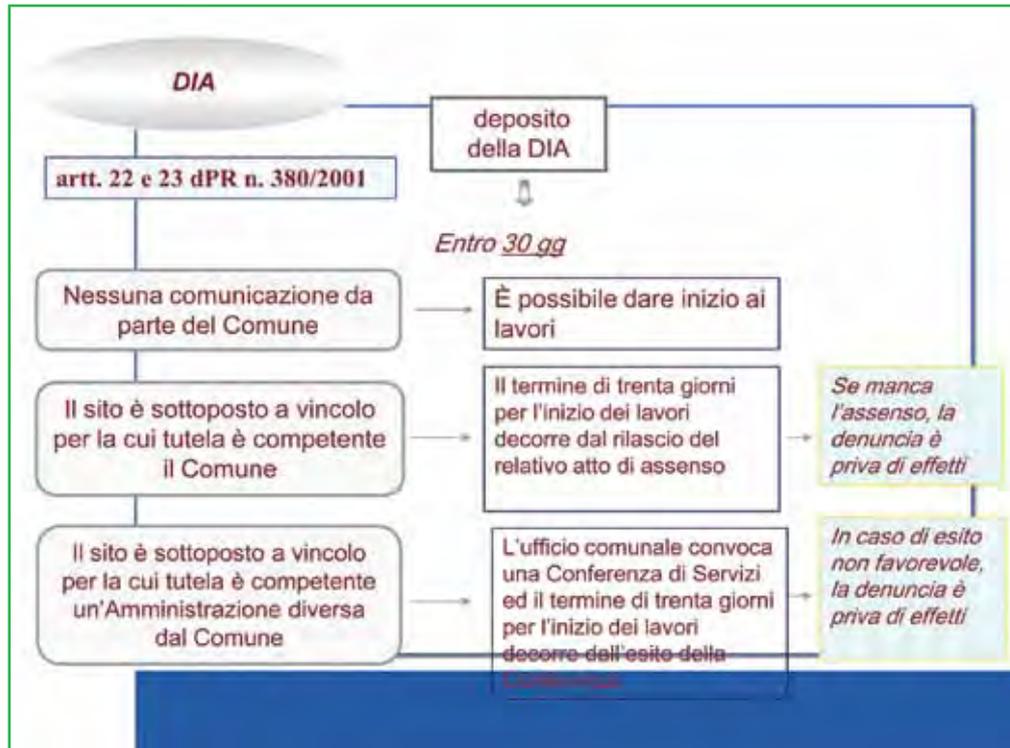
- E' costituzionalmente illegittimo l'art. 10, comma 2, della legge della Regione Toscana 23 novembre 2009 n. 71 (Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 – Disposizioni in materia di energia), nella parte in cui, sostituendo il comma 3 dell'art. 16, della legge della Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia), ha inserito i numeri 1 e 2 della lettera f), innalzando le soglie per le quali i principi della legislazione statale ammettono la denuncia di inizio attività (DIA), per gli impianti eolici da 60 a 100 chilowatt (lettera f, n. 1) e per i fotovoltaici da 20 a 200 chilowatt (lettera f, n. 2) (1).
- E' costituzionalmente illegittimo l'art. 11, comma 4, della legge della Regione Toscana 23 novembre 2009 n. 71, la quale - in contrasto con la disciplina nazionale (art. 12 del - esonera dal titolo abilitativo (DIA) l'installazione di alcuni tipi di impianti (pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 1 megawatt, impianti eolici di potenza nominale uguale o inferiore a 1 megawatt, impianti a fonte idraulica di potenza nominale uguale o inferiore a 200 chilowatt), quando la Regione e gli enti locali siano soggetti responsabili degli interventi, realizzati tenendo conto delle condizioni fissate dal piano di indirizzo energetico regionale (PIER).

## Questioni di legittimità costituzionale art. 1 quater D.L. 129/2010

- Articolo 1-quater — (Denunce di inizio attività per la realizzazione di impianti di energia elettrica da fonti rinnovabili) 1. *Sono fatti salvi gli effetti relativi alle procedure di denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del Testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili che risultino avviate in conformità a disposizioni regionali, recanti soglie superiori a quelle di cui alla tabella A del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, **a condizione che gli impianti siano entrati in esercizio entro centocinquanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.***





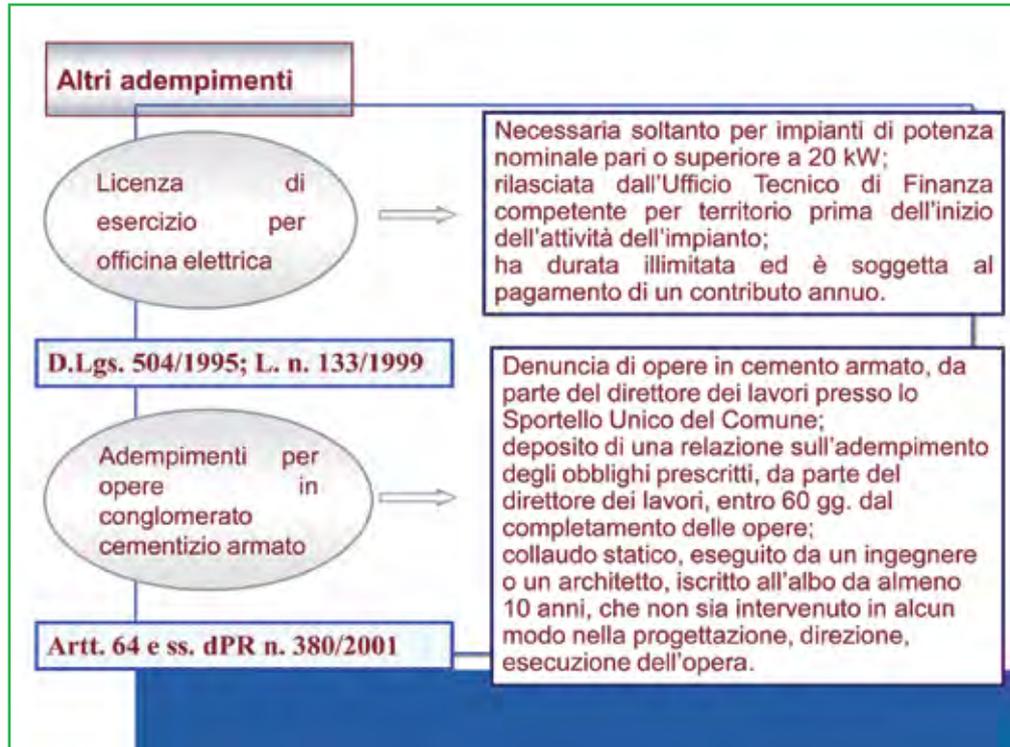


## Valutazione di impatto ambientale (Codice dell'Ambiente)

- Allegato IV alla parte II:
  - **impianti industriali non termici per la produzione di energia, vapore ed acqua calda con potenza complessiva superiore a 1 MW.**
- Art. 7
- *Comma 6. Fatto salvo quanto disposto al comma 7, viene effettuata altresì una valutazione per:*  
[...]
- b) *i progetti di cui all'allegato IV al presente decreto, relativi ad opere o interventi di nuova realizzazione, che ricadono, anche parzialmente, all'interno di aree naturali protette come definite dalla [legge 6 dicembre 1991, n. 394](#).*
- *Comma 7. La valutazione è inoltre necessaria per: [...]*
- c) *i progetti elencati nell'allegato IV qualora in base alle disposizioni di cui al successivo articolo 20 si ritenga che possano avere impatti significativi sull'ambiente.*
- *Comma 8. Per i progetti di cui agli allegati III e IV, ricadenti all'interno di aree naturali protette, le soglie dimensionali, ove previste, sono ridotte del cinquanta per cento.*







### Gli incentivi per il fotovoltaico

D.M. Min. Sviluppo Economico 6 agosto  
2010

- Soggetto responsabile:

*“è il soggetto responsabile dell’esercizio  
e della manutenzione dell’impianto e  
che ha diritto a richiedere e ottenere le  
tariffe incentivanti”*

## Gli incentivi per il fotovoltaico

D.M. Min. Sviluppo Economico 6 agosto 2010

- soggetti che possono beneficiare delle tariffe incentivanti (art. 7).
  - a) le persone fisiche;
  - b) le persone giuridiche;
  - c) i soggetti pubblici;
  - d) i condomini di unità abitative e/o di edifici.

## Gli incentivi per il fotovoltaico

D.M. Min. Sviluppo Economico 6 agosto 2010

TARIFFA CORRISPONDENTE						
Intervallo di potenza	A)		B)		C)	
	Impianti entrati in esercizio in data successiva al 31/12/10 ed entro il 30/04/11		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 30/04/11 ed entro il 30/08/11		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 30/08/11 ed entro il 31/12/11	
	impianti fv su edifici	altri impianti fv	impianti fv su edifici	altri impianti fv	impianti fv su edifici	altri impianti fv
[kW]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1≤P≤3	0,402	0,362	0,391	0,347	0,38	0,333
3<P≤20	0,377	0,339	0,36	0,322	0,342	0,304
20<P≤200	0,358	0,321	0,341	0,309	0,323	0,285
200<P≤1000	0,355	0,314	0,355	0,303	0,314	0,266
1000<P≤5000	0,351	0,313	0,327	0,289	0,302	0,264
P>5000	0,333	0,297	0,311	0,275	0,287	0,251

## Gli incentivi per il fotovoltaico

D.M. Min. Sviluppo Economico 6 agosto 2010

### GLI IMPIANTI INTEGRATI

Intervallo di potenza	Tariffa corrispondente
[kW]	[euro/kWh]
$1 \leq P \leq 20$	0,44
$20 < P \leq 200$	0,40
$p > 200$	0,37

### Gli incentivi per il fotovoltaico norme "di favore" per le pubbliche amministrazioni

- **DM. 6 agosto 2010**
- Le tariffe sono incrementate del 5% per gli impianti realizzati su edifici ed operanti in regime di scambio sul posto se realizzati da Comuni con popolazione residente inferiore a 5000 abitanti sulla base dell'ultimo censimento Istat (art. 10).
- Gli impianti realizzati su edifici pubblici (es. scuole o strutture sanitarie) hanno la possibilità di cumulare la tariffa incentivante con altri contributi in conto capitale ottenuti per lo stesso impianto

### Gli incentivi per il fotovoltaico norme "di favore" per le pubbliche amministrazioni

Gli impianti fotovoltaici, operanti in regime di scambio sul posto, i cui soggetti responsabili Enti locali/Regioni ricevono la tariffa destinata agli impianti realizzati su edifici **(integrati)** (cfr. **L. 24-12-2007 n. 244** (Finanziaria per il 2008) **Art. 2, comma 173**).

NB: equiparazione degli impianti di enti locali agli impianti integrati SOLO se

- entrano in esercizio entro il 2011;
- per i quali le procedure di gara si sono concluse con l'assegnazione prima dell'entrata in vigore del Nuovo Conto Energia

