



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

Al

Comune di Firenze

Direzione Urbanistica

Via Andrea Del Castagno n. 3

50132 – Firenze

OSSERVAZIONI RELATIVE AL PIANO STRUTTURALE DI FIRENZE ADOTTATO
CON DELIBERA n. 2010/C/00057 del 13/12/2010 DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R.T. n. 1/2005 l'OAPPC di Firenze, esprime le osservazioni, redatte attraverso la Commissione Interna "Osservatorio dell'Urbanistica", al Piano strutturale adottato con deliberazione [n. 2010/C/00057](#) del 13 dicembre 2010 del Consiglio Comunale.

Le presenti osservazioni fanno seguito ai contributi di tipo valutativo-propositivo del 10.09.2010 (relativo alla V.I.I.) e del 26.11.2010 (in fase di adozione del P.S.) redatte in collaborazione con la Consulta Interprofessionale. Tali osservazioni intendono rappresentare il contributo di questo Ordine Professionale finalizzato al miglioramento del Piano e della sua comprensione in senso lato, con l'intento prevalente di stimolare l'Amministrazione Comunale a riconsiderare i punti critici ed a rimuovere gli ostacoli che possano impedire l'equilibrato sviluppo della città di Firenze in tempi ragionevolmente brevi e controllabili, a definire un progetto di città caratterizzato dalla qualità urbana ed architettonica, a prevenire o ridurre dubbi interpretativi e contraddizioni, in modo da facilitare il compito dei professionisti iscritti che si troveranno ad operare le trasformazioni sul territorio comunale nell'interesse di tutti i cittadini che vivranno le trasformazioni della città.

Preso visione del Piano Strutturale adottato con Delibera di Giunta del Comune di Firenze N. 2010/G/00003- Proposta n.2010/00007 in cui l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere alla individuazione e integrazione del nuovo quadro programmatico di riferimento evidenziando i seguenti temi caratterizzanti :

- *La mobilità in tutte le sue declinazioni (dal trasporto su ferro, al trasporto su gomma, alle piste ciclabili; agevolare gli interventi sulla mobilità alternativa a partire dalle piste ciclabili; inserire il binario metropolitano come struttura centrale del sistema metropolitano fiorentino;*



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- *Il sistema del verde inteso come verde come rete di spazi facilmente fruibili; dal verde urbano di quartiere alle aree parco prevedendo la presenza di un parco, di un giardino, di una piazza pubblica a meno di dieci minuti a piedi da casa di ciascun cittadino;*
- *Il dimensionamento del piano, privilegiando la trasformazione delle aree degradate o dismesse anche attraverso l'attivazione di modalità perequative, limitando al massimo nuovo uso di suolo, agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente a condizione che siano rispettati gli standard ambientali, grande attenzione all'innovazione tecnologica e logistica;*
- *il risparmio energetico da applicarsi alla realizzazione dei nuovi edifici e alla ristrutturazione di quelli esistenti , la promozione delle fonti di energia rinnovabili; la definizione di azioni per progettare e costruire in modo tale da ridurre in modo drastico i consumi degli edifici, sia pubblici che privati, sia di edilizia convenzionata .*

Si condividono gli obiettivi enunciati e si auspica che il Piano, prima dell'approvazione definitiva, venga ancora perfezionato con ulteriori modifiche, affinché gli indirizzi in esso contenuti siano maggiormente chiari e realmente concretizzabili in fase di regolamentazione urbanistica attuativa e nelle successive fasi di applicazione diretta delle norme. Abbiamo ravvisato che spesso gli indirizzi adottati finiscono per rinviare al futuro RU non solo le scelte operative e puntuali ma spesso anche quelle strategiche d'indirizzo che dovrebbero essere proprie di un Piano Strutturale.

L'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Firenze, per il fine del più vasto interesse pubblico, presenta le seguenti osservazioni per ambiti tematici per facilitarne la lettura:

Tema n. 1) : Art.7 - Norme transitorie (Misure di salvaguardia)

Tema n. 2) : Richiesta di norma generale di raccordo tra la disciplina di cui al CAPO III Statuto del Territorio Sistemi, sub-sistemi e ambiti e Invarianti (Art.11) CAPO I

Tema n. 3) : Dotazioni ecologico ambientali

Tema n. 4) : Energie rinnovabili – efficienza energetica – riqualificazione del patrimonio edilizio esistente



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

Tema n. 5) : Mobilità

Tema n. 6) : Disciplina delle UTOE

Tema n. 7) : Perequazione

Tema n. 8) : Edilizia sociale

Tema n. 9) : Finanza del progetto

Tema n.1) Art.7 - Norme transitorie (Misure di salvaguardia)

Premesso che :

Dalla data di esecutività della deliberazione di adozione del Piano Strutturale (2010/C/00057 del 13.12.2010), si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 53 comma 2 lettera h) della L.R. n. 1/05 con gli effetti di cui all'art. 61 della medesima legge.

La circolare RT -Deliberazione n.145 del 15 febbraio 2010 (BURT N.8 del 24.02.2010) specifica che tali misure hanno efficacia fino alla pubblicazione sul BURT della Delibera di approvazione del PS e comunque per un periodo di tempo non superiore a tre anni.

Le misure restrittive perseguono l'obiettivo di garantire e salvaguardare le specifiche scelte statutarie e strategiche ritenute fondamentali nella fase di adozione del Piano Strutturale, - NTA al "TITOLO 2 (Statuto del Territorio: Vincoli, invarianti e tutele; Misure di protezione; Sistemi, sub-sistemi ed ambiti)" e al "TITOLO 3 (Strategie per le trasformazioni)"- e si applicano agli interventi che nella fase di transizione, cioè fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, potrebbero contrastare con il progetto della "città in divenire" e ai principi a cui si ispira.

In riferimento a quanto sopra si rileva che :

- per quanto riguarda la norma di salvaguardia del PS, questa è contenuta nelle NTA all'Art.7 con le specifiche di cui all'Art.7.2 per quanto riguarda le prescrizioni soggette a salvaguardia, e all'Art.7.3 per i casi in cui non si applicano le misure di salvaguardia.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- per quanto riguarda l'applicazione delle misure di salvaguardia rileviamo che il contenuto di cui all'art.7 risulta poco chiaro e non esaustivo in quanto rimanda alla lettura di altri riferimenti e articolati inseriti sia nelle stesse norme che in altri allegati del Piano generando confusione.

In relazione a quanto sopra esposto si chiede:

- a) in relazione all'Art. 7.2. “ Sono pertanto soggette a salvaguardia”:

- *maggiori chiarimenti in merito all'efficacia delle prescrizioni definite per le Invarianti strutturali in quanto norme di salvaguardia immediatamente operanti nel periodo transitorio;*
- *che sia chiarito quali siano le prescrizioni definite per le Invarianti strutturali di specifica competenza del Regolamento Urbanistico;*

Si propone:

- *che la prescrizione di cui alla quarta alinea, eccessivamente rigida e generalizzante, (considerata la vasta casistica di unità immobiliari poste ai piani terra di edifici esistenti e la loro diversa ubicazione nel territorio comunale), sia meglio declinata e approfondita attraverso una specifica disciplina nel successivo RU.*

In relazione a quanto sopra esposto si chiede:

- b) in relazione all'Art. 7.3. “ Le misure di salvaguardia non si applicano ai seguenti casi”:

- *in riferimento all'alinea 3 e 4, di chiarire a quali permessi di costruire e a quali proposte di piani di recupero (depositate prima dell'adozione del PS), su edifici e zone in cui il vigente P.R.G. **ammette la sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica**, si riferisce, visto che a far data dal 25.07.2010 fino all'adozione del nuovo PS (13.12.2010) **erano in vigore le salvaguardie sanzionatorie regionali che limitavano gli interventi alla ristrutturazione***



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

edilizia e, nelle zone agricole, al risanamento conservativo. Pertanto non ricevibili perché depositate in totale contrasto con esse;

- *che comunque sia reso noto l'elenco dei Piani di recupero depositati nel periodo e dei permessi di costruire e il loro dimensionamento;*
- *in riferimento all'alinea5, che sia reso noto l'elenco dei Piani Attuativi approvati dall'Amministrazione alla data di adozione del PS e relative proposte di Variante e il loro dimensionamento;*
- *in riferimento all'alinea 6, che sia reso noto l'elenco delle proposte di Piani Attuativi che costituiscono completamento di piani attuativi decaduti e il loro dimensionamento.*

Al fine di una maggiore chiarezza del piano e delle sue regole essenziali riteniamo utile che siano indicati quali sono gli interventi ammessi nel periodo di vigenza del regime di salvaguardia, in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio esistente e delle NTA del vigente P.R.G.

Tema n. 2): Norma generale di raccordo tra la disciplina di cui al CAPO III – Statuto del Territorio Sistemi, sub-sistemi, ambiti e Invarianti (Art.11) CAPO I) delle NTA del P.S.

Premesso che :

il PS definisce lo Statuto del territorio al Titolo 2 CAPO I ; CAPOII; CAPO III riportando all'Art.8 Contenuti ed oggetto, i limiti e le condizioni per le trasformazioni del territorio .In particolare l'art.8.1. individua:

- limiti all'uso e alle trasformazioni del territorio, derivanti da vincoli d'interesse pubblico contenuti nella disciplina sovra-ordinata e da invarianti e tutele la cui individuazione, alla scala comunale, è affidata al Piano Strutturale, in conformità alla pianificazione regionale e provinciale;



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- misure di protezione dal rischio idraulico, geomorfologico e sismico contenuti nella disciplina sovraordinata;
- sistemi territoriali, quali parti fisicamente caratterizzanti il territorio, per ognuna delle quali vengono individuate le criticità e le prescrizioni da conseguire. Essi assumono il ruolo di elementi di raccordo fra la parte statutaria e quella strategica.
- il PS al CAPO I (Statuto del territorio) definisce Vincoli, Invarianti, Tutele all' (Art.9) e disciplina le trasformazioni agli Artt. 10 - Vincoli (Tav.1); Art. 11 - Invarianti (Tav.2); Art. 12 - Tutele (Tav.3), precisando che tali indicazioni normative devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del Piano Strutturale,
- al Capo III - Statuto del territorio: Sistemi, sub-sistemi e ambiti, il PS individua i sistemi, sub-sistemi e ambiti che coprono la totalità del territorio, e concorrono alla definizione della struttura identitaria del territorio comunale , per i quali viene dettata una specifica disciplina agli artt. dal 17 al 25.
- tale disciplina stabilisce indirizzi e livelli prestazionali per le trasformazioni ammesse “.....*fatto salvo quanto stabilito per quelli costituenti le invarianti*”.

Si osserva che :

- dal confronto della disciplina riferita ai Sistemi sub-sistemi, ambiti, e la disciplina delle Invarianti riferita agli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente si rilevano alcune carenze ed ambiguità di interpretazione:
- in particolare nella disciplina dei Sistemi (CAPO III) non risultano articolati in modo approfondito gli interventi ammessi in territorio rurale (nuova edificazione, nuovi annessi agricoli, recupero annessi per altra destinazione) così come definito all'Artt. 39.3 e 40.1 della LR1/2005, ne' risulta chiaramente specificata la loro ammissibilità rispetto a quanto stabilito per le aree soggette a Invariante.

Nel dettaglio:

- nelle aree soggette a Invariante Art.11.4 - Invariante del paesaggio collinare - all'Art.11.4.5 “Prescrizioni per il controllo delle trasformazioni”, non risulta ben definita la disciplina del patrimonio edilizio esistente in zona agricola; in



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

particolare non risulta evidente la distinzione tra interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente di tipo residenziale con le relative pertinenze, e gli interventi ammessi per patrimonio edilizio esistente ad uso rurale. Inoltre tale disciplina non risulta coordinata rispetto agli artt. relativi ai Sub-sistemi interessati dal “paesaggio collinare”.

In riferimento a quanto osservato si propone :

- che ai fini di superare le ambiguità interpretative, **sia scritta una norma di raccordo tra la disciplina dei Sistemi e Sub-sistemi (CAPO III) e la disciplina per le aree di Invariante (Art.11).**
- **che la disciplina e le prescrizioni relative agli interventi edilizi nel territorio aperto sia completamente definita all'interno del CAPO III-Disciplina dei Sistemi territoriali**, riferendosi in quella sede alle tutele previste per le Invarianti. In particolare dovranno essere definiti gli interventi ammessi in territorio rurale (nuova edificazione, nuovi annessi agricoli, recupero annessi per altra destinazione) così come definito all’Artt 39.3 e 40.1 della LR1/2005, e la loro ammissibilità rispetto a quanto stabilito nelle aree di Invariante
- che nella disciplina dei sub-sistemi a carattere non insediativo si possa individuare la definizione degli interventi ammissibili (fino a quale categoria) su tutto il patrimonio edilizio esistente, residenziale e non, ed eventualmente anche in riferimento agli interventi ammessi nelle aree di pertinenza (es. impianti sportivi privati, piscine, box auto,etc)

Tema n. 3): Dotazioni ecologico ambientali

Premesso che:

Il PS di Firenze, all’interno dei Sistemi Funzionali, evidenzia la rete ecologica come dotazione della città (*art. 27 delle NTA “dotazioni ecologico ambientali“ di cui alla tav. 8*) e pone tra gli obiettivi il completamento e rafforzamento della **rete ecologica territoriale** e il potenziamento delle connessioni interne ed esterne.

Nelle previsioni di cui ai punti 3 e 4 dell’art. 27 il PS indica nella tutela, recupero e valorizzazione gli indirizzi per le aree di particolare interesse ambientale e paesaggistico



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

con la previsione della *riduzione degli effetti di frammentazione o degrado degli ambienti* e indica gli interventi di “*recupero, incremento e riqualificazione degli spazi ed elementi di naturalità presenti all’interno dell’insediamento urbano a supporto delle funzioni svolte dalla rete ecologica principale*”.

Questo ripetuto richiamo a un sistema ambientale diffuso e connesso la cui qualità dovrà essere “*obiettivo fondante di tutti i piani e programmi che incidono con opere e politiche sugli usi e le risorse del territorio*” (art. 28.1) non appare completamente definito, pur nella consapevolezza di un suo più volte auspicato potenziamento; inoltre, se da una parte si pongono gli indirizzi sulla dotazione ecologica, nella norma si finisce sempre per rinviare al futuro RU non solo le scelte operative e puntuali (art. 28.2, 28.3 e 28.6) ma anche quelle strategiche le quali, se rinviate, perderanno il valore della “*vista d’insieme*” e il ruolo “*strutturale*” della presente fase.

All’art. 53, comma 1, la LRT 1/2005, assegna al Piano Strutturale il compito di individuare e definire le risorse essenziali e i loro livelli minimi prestazionali e di qualità, oltre alle disposizioni per la tutela dell’ambiente.

Ritenuto che:

Sia opportuno inserire, quale necessità primaria e statutaria, la costituzione di una rete ecologica diffusa a tutto il territorio comunale che attinga dai riconosciuti serbatoi di biodiversità che circondano la città; tale rete possa contribuire ad arricchire la qualità di vita anche nella parte costruita, nel rispetto degli obiettivi manifestati dal PS; tale rete a “*maglia chiusa*” sia costituita da linee di collegamento che trasportano e diffondono il flusso di energia e l’interscambio tra i vari fattori, tipico di un ecosistema aperto ed equilibrato.

Elementi costituenti saranno *i nodi, i corridoi e i vari elementi ed aree di connettività diffusa* già presenti nel piano i quali dovranno essere integrati e collegati, per costituire un sistema diffuso a carattere ecologico, con nuovi elementi di connettività e riqualificazione ambientale.

Principale obiettivo sarà quello di diffondere dalle pendici collinari settentrionali e meridionali fino alle sponde dell’Arno e della Greve, con un criterio di omogeneità distributiva sull’intero territorio, una trama interconnessa quale elemento di riqualificazione e di indirizzo per gli interventi di trasformazione futuri.

Tale rete ecologica dovrà costituire elemento strutturale e dovrà rappresentare:

- *criterio di scelta delle azioni di trasformazione* derivante dagli obiettivi di



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

tutela, incremento e valorizzazione per le aree verdi e per le dotazioni ecologiche in genere;

- *indirizzo per le azioni di trasformazione* delle aree individuate nel PS (o di futura previsione), le quali se ricadenti sulla rete ecologica dovranno acquisire una valenza naturalistica particolare da definire nella futura sede del RU;
- *criterio di attuazione nella modalità perequativa* che dovrà attingere dagli obiettivi del sistema ecologico qualora l'area oggetto di trasformazione vi ricada, per rendere qualsiasi intervento locale (pubblico e privato) partecipe della vita della rete ecologica distribuita sull'intero territorio.
- *criterio di scelta* per l'individuazione di percorsi di qualità ciclo-pedonali, integrando al valore ambientale della rete ecologica anche una valenza funzionale.

Per quanto sopra si propone che:

- si debba **costituire** una rete ecologica territoriale diffusa ed estesa a tutta la città in modo da creare collegamenti ecologici che veicolino la biodiversità presente nei serbatoi riconosciuti verso l'intero tessuto urbano;
- tale rete debba costituirsi a “maglia chiusa” attraverso la **congiunzione** degli elementi della dotazione ecologico ambientale già presenti nel PS oltre al *canale di collegamento tra i parchi* e alle *fasce di ambientazione* e a tutti gli elementi pubblici e privati riconosciuti con valore ambientale, storico e paesaggistico, compresi gli spazi ineditati, le aree minori e residuali;
- tale rete venga **graficizzata** nella tavola 8 *Dotazioni ecologico ambientali* nel modo in cui l'amministrazione riterrà più opportuno;
- tale rete venga articolata all'interno sia dell'art. 27 per la sua **definizione** e all'art. 28 per indicare il livello di **tutela, incremento e valorizzazione** della dotazione ecologico ambientale, a integrazione di quanto già riportato, quali indirizzi per il RU per i futuri interventi di trasformazione sia pubblici che privati con gli obiettivi di cui ai punti successivi, indicandone i criteri in apposite Linee Guida quali strumenti tecnici di riferimento in sede di approvazione del RU;
- tale rete regoli quale **direttiva** per il RU l'acquisizione delle dotazioni ecologico



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

ambientali in termini sia qualitativi che quantitativi attraverso l'individuazione delle aree di trasformazione da sottoporre a piano attuativo su essa collocate, regoli il meccanismo della perequazione urbanistica e l'esproprio;

- tale rete regoli quale **direttiva** per il RU la qualificazione dello spazio pubblico presente nei vari sub-sistemi insediativi, in funzione delle priorità e della qualità da ottenere.

E più precisamente che:

- venga aggiunto all'art. 7 *Norme transitorie (misure di salvaguardia)* nell'elenco di cui al punto 7.2: **tutti gli interventi di recupero che interessano spazi aperti collocati sulle linee di collegamento della rete ecologica;**
- venga aggiunto all'art. 21.6.2, in merito al riuso dei contenitori superiori a 2.000 mq. di superficie esistente, al secondo punto di tale argomento, dopo la parola *monetizzazione* la dicitura: **ad esclusione delle dotazioni ecologico ambientali qualora l'area ricada sulla rete ecologica territoriale diffusa;**
- venga aggiunto all'art. 36.1, penultimo paragrafo, dopo la parola *monetizzazione*: **ad esclusione delle aree ricadenti sulla rete ecologica territoriale diffusa;**
- venga aggiunto all'art. 36.2, al primo punto dell'elenco, dopo la frase "*il Regolamento Urbanistico*": **vista la collocazione dell'area rispetto alla rete ecologica territoriale diffusa.**

**Tema n. 4 - Energie rinnovabili - efficienza energetica -
riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

Premesso :

- Che si ritiene prioritario il confronto con il tema cruciale dell'uso delle risorse energetiche nell'ambiente urbano e in particolare l'incentivazione all'uso di fonti di energia rinnovabile.
- Che le scelte strategiche e strutturali del piano debbano andare ad incidere sulle limitazioni e compensazioni delle emissioni nocive nella atmosfera perseguendo la realizzazione del benessere sociale di chi abita, lavora , percorre la città.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- Consapevoli che tali obiettivi sono perseguibili tramite un mix di scelte strutturali che prevedono strategie di mobilità sostenibile, dotazioni ecologiche e l'incentivazione di politiche volte alla riqualificazione urbana e promozione della qualità architettonica con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente perseguendo il miglioramento della efficienza energetica, il contenimento delle emissioni inquinanti, l'utilizzo di sistemi innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, favorendo il progressivo abbandono degli impianti che utilizzano energie fossili.
- Considerato che i consumi legati al fabbisogno di riscaldamento e raffrescamento degli edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente rappresenta una quota ingente del bilancio energetico, e che la normativa vigente in termini di efficienza energetica ed energie rinnovabili si rivolge per lo più agli edifici di nuova costruzione trascurando la loro applicazione nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- Preso atto dei temi caratterizzanti il nuovo PS riportati nella delibera di Giunta del Comune di Firenze N. 2010/G/00003- Proposta n.2010/00007: Piano Strutturale Indirizzi del 12/01/2010, citati in premessa delle presenti Osservazioni;

Si osserva che nelle NTA del P.S. :

- Nelle norme relative ai sub-sistemi insediativi di valle e insediativi di collina (Artt. 21.3.2, 21.4.2, 21.5.2, 25.3.2, 25.4.2, 25.5.2) il PS detta norme incentivanti il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzate al contenimento dei consumi energetici ammettendo interventi per : *“...il recupero dei sottotetti ai fini abitativi con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici”*
- **che all'Art.28- “Indirizzi per l'efficienza ecologico ambientale “** : viene posta come scelta fondativa del PS la tutela dell'ambiente urbano prevedendo il potenziamento e nuove dotazioni ecologiche per il territorio comunale allo scopo di migliorare la qualità dell'ambiente per la salute e il benessere dei cittadini, riconoscendo la qualità ecologica e ambientale l'obiettivo fondante di tutti i piani e programmi che incidono con opere e politiche sugli usi e le risorse del territorio .



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- **che all'art.28.11 "Riduzione dell'inquinamento atmosferico"** : Si ribadisce l'obiettivo di ridurre l'inquinamento atmosferico in ambiente urbano agendo sulla riduzione delle emissioni in generale, prescrivendo relativamente agli interventi di trasformazione l'incremento della biomassa vegetale nelle aree verdi per mitigare e assorbire parte delle emissioni inquinanti.
- **che all'art. 28.12 - "Il risparmio energetico negli edifici "** : Si rimanda la promozione di interventi per la riduzione delle dispersioni termiche per il patrimonio edilizio esistente e la definizione di parametri di qualità dei nuovi edifici al successivo Regolamento Urbanistico. Nelle aree di trasformazione il PS detta indirizzi specifici per il RU .
- **che all'art. 28.13 - "Lo sviluppo dell'uso delle energie rinnovabili"** : Per quanto riguarda questo tema il PS dichiara che sarà il RU ad individuare criteri e requisiti per la captazione passiva del calore nei nuovi edifici e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (*e in particolare laddove sarà possibile il recupero abitativo dei sottotetti come ampliamento delle abitazioni esistenti per l'integrazione con fonti energetiche rinnovabili negli interventi edilizi e infrastrutturali...*) Per tali criteri si richiama la coerenza con gli obiettivi definiti dalla RT nel Piano di Indirizzo Energetico (PIER) e alla legislazione vigente, e l'avvenuta adesione da parte del Comune di Firenze al "Patto dei Sindaci" e alla priorità di raggiungere "Emissioni 0".

In relazione a quanto osservato si rileva che :

Dalla lettura delle norme la materia non risulta trattata con sufficiente chiarezza ; nel PS si rileva una carenza di strategie e di indirizzi per il Regolamento Urbanistico **riguardanti le politiche di promozione per l'uso di energie rinnovabili e per il miglioramento dell'efficienza energetica nel recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.**

In particolare:

Per quanto riguarda l'**Art.11 – Invarianti (Tav 2)** si rilevano contraddizioni nella lettura e nella applicazione della norma e più precisamente:

- Constatato che le aree di Invariante rappresentate nella Tav.2 del PS , ricoprono la quasi totalità del territorio comunale e che le stesse sono soggette per la massima parte a provvedimenti di tutela paesaggistica, rileviamo che all'Art.11.2, la norma esordisce con un generico divieto nei confronti delle



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

installazioni di pannelli solari e fotovoltaici ad eccezione di quelli caratterizzati da generici interventi di mitigazione e schermatura.

- Che per quanto riguarda l'installazione degli impianti, si ritiene che la loro funzione di captazione ha senso solamente in base all'orientamento, che è prioritario; pertanto si rileva una incongruenza e contraddizione nel condizionare l'installazione, ad accorgimenti progettuali di mitigazione e/o con schermature efficaci che andrebbero oltre tutto a sommarsi come ulteriori interventi nelle aree di invariante.
- Per quanto riguarda il secondo punto non si capisce perché nelle aree aperte ricomprese nelle zone di Invariante ,a fronte della misura restrittiva su detta, vengano invece ammesse- previa specifica valutazione di inserimento paesaggistico- impianti eolici con altezza al rotore inferiore a m.22.
- A fronte di quanto rilevato nella disciplina del PS si riscontra invece che il Regolamento Edilizio in vigore individua all'Art.181/bis- Impianti a fonti rinnovabili, pannelli solari termici e fotovoltaici, generatori eolici, una disciplina molto approfondita ed esauriente relativa a questa tematica .

A fronte di quanto esposto si propone :

a) per quanto riguarda l'Art 28.13- Lo sviluppo dell'uso delle energie rinnovabili :

- che il PS disciplini in modo più approfondito l'uso delle energie rinnovabili come indirizzi per il RU con riferimento agli specifici contenuti del Piano di Indirizzo Energetico (PIER), della RT e coerentemente con l'obiettivo "Emissioni 0" ratificato dal Comune di Firenze con il "Patto dei Sindaci";
- che sull'esempio della Regione Emilia Romagna individui indirizzi per il RU relativi a :
 - l'istituzione di una "Carta" per la localizzazione delle aree idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici con moduli installati a terra a terra, nel



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

rispetto delle tutele, dei vincoli paesaggistici ed ambientali e delle caratteristiche del territorio;

- la promozione di incentivi per la sostituzione delle coperture in cemento amianto con impianti fotovoltaici in tutto il territorio comunale.

b) che per quanto riguarda l'Art.11-Invarianti riteniamo necessario riscrivere in maniera chiara e univoca la norma **all'art.11.2**, rispetto alla classificazione del patrimonio edilizio esistente del vigente PRG con particolare riferimento:

- alla tipologia di edifici nei quali non è consentita l'installazione dei pannelli (fotovoltaici, e solari);
- alla tipologia di edifici dove tali interventi sono ammessi ;
- ad una chiara disciplina degli interventi ammissibili per l'installazione di impianti che utilizzano fonti rinnovabili per autoconsumo nelle aree di Invariante **fino all'entrata in vigore del RU, in riferimento a quanto già dettagliato dal vigente Regolamento Edilizio Comunale all'Art.181/bis.**

c) che per quanto riguarda la norma riferita al *“il recupero dei sottotetti ai fini abitativi con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici”* sia possibile estenderla a tutte le aree di Invariante , con le restrizioni e le limitazioni da stabilire per ciascuna classe di valore dell'edificio e/o dell'area aperta , nella specifica disciplina del successivo RU.

d) che per quanto riguarda le fonti rinnovabili, il PS tratti in forma più estesa la tematica delle forme di produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, cioè i piccoli impianti di captazione, affrontando anche il tema del mini -eolico e mini -geotermico con le restrizioni e le limitazioni da stabilire per ciascuna classe di valore dell'edificio e/o dell'area aperta , nella specifica disciplina del successivo RU.

e) che il Ps detti indirizzi per il RU volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con la promozione di azioni incisive e sistematiche, progetti pilota, incentivi normativi e piani di dettaglio, per migliorare l'efficienza energetica degli edifici esistenti in modo da poter contribuire, al raggiungimento dell'obiettivo di “ emissioni zero” della città e al miglioramento della qualità architettonica.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

e.1 del patrimonio edilizio storico :

- Istituzione di linee guida e piani di dettaglio per l'attuazione delle misure per gli edifici tutelati o di valore storico artistico che individuino criteri per il *restauro finalizzato al contenimento energetico* compatibile con la conservazione del valore nel contesto urbanistico e paesaggistico, coinvolgendo la collaborazione tra progettisti, strutture di ricerca ed enti preposti al vincolo .
- Istituzione di azioni pilota da parte delle PA, riguardanti il patrimonio storico di proprietà pubblica o ad uso pubblico in cui risiedono attualmente attività molto energivore e che producono alte emissioni (scuole, musei, università, strutture sanitarie e di assistenza, uffici pubblici, residenze convenzionate).

e.2 del miglioramento della qualità complessiva del patrimonio edilizio esistente diverso da quello storico.

Ai fini di elevare i requisiti di efficienza energetica e di sicurezza su tutti gli edifici esistenti di tipo residenziale e non (unifamiliari, plurifamiliari, condomini, complessi edilizi), riteniamo opportuno- nei casi dove sarà consentito- l'istituzione di misure premiali (incremento una-tantum di SUL, cambio di destinazione).

Le misure premiali dovranno essere modulate e legate a tipologie di intervento individuate che concorrono al raggiungimento di un più elevato livello di qualità in una scala che attribuisce la massima premialità nei casi in cui si possano soddisfare entrambi i requisiti di qualità :

- Per interventi volti al miglioramento dei requisiti di efficienza energetica
- Per interventi volti al miglioramento dei requisiti di efficienza energetica e dei requisiti tecnici delle costruzioni in zona sismica

Le misure e i parametri di miglioramento energetico , potranno essere individuate da uno specifico piano di dettaglio allegato al RU (**Piano energetico per il patrimonio edilizio esistente**) oppure essere applicate in ambiti appositamente delimitati (Sistemi o sub-sistemi) e/o per Aree di degrado, Classi di edifici.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

Tema n .5): Mobilità

Con riferimento all'art.29 NTA del P.S. adottato che affronta le tematiche relative alla Mobilità si osserva quanto segue:

- In generale, nelle norme tecniche ancora permane una indeterminatezza sulle rispettive priorità attribuite agli interventi definiti per ciascuna tipologia di mobilità, così come trattati ai vari commi dell'art.29, ed al loro reciproco coordinamento nel quadro di un coordinamento a scala maggiore dei grandi progetti sulla mobilità, anche in considerazione del fatto che la maggior parte di essi ha notevoli effetti di livello sovra-comunale.

- In particolare, relativamente agli interventi previsti per la mobilità su gomma, il trasporto pubblico e la mobilità privata, suddivisi per categorie di infrastrutture stradali agli artt. 29.7 29.8 29.9 e 29.10, il loro raggruppamento sotto vari gruppi tematici (passante urbano, anello viario, viabilità alternative, nuove infrastrutture ed adeguamenti) non contribuisce ancora a fare chiarezza a organizzare e coordinare tra loro gli interventi gerarchicamente, che risultano di fatto elencati senza un ordine di priorità. In tal senso riteniamo che sarebbe opportuno che essi fossero invece individuati e relazionati con opportuni indirizzi per ambiti della città o meglio ancora per UTOE.

- Art. 29.3 - Sulla questione relativa al passante fiorentino dell'alta velocità nelle NTA del P.S. si esprimono dubbi sulla posizione attualmente prevista della futura stazione AV, seppure il cantiere sia già stato avviato, individuando una serie di criticità concernenti in modo particolare con l'accessibilità della nuova stazione.

L'alinea successivo stabilisce che il PS intende subordinare la realizzazione della stazione alla risoluzione di tali criticità anche attraverso la realizzazione di un people-mover.

- Infine per quanto riguarda la mobilità ciclabile, l'art.29.12 prevede una serie di indirizzi (o prescrizioni?) in merito al completamento e messa in sicurezza degli itinerari esistenti senza specificare a quale strumenti tali indirizzi sono rivolti, rinviando alla tavola n.9 l'individuazione dei percorsi (esistenti e di progetto). Si rileva l'assenza di una serie di indicazioni specifiche (normative e cartografiche) relative al centro storico; gli elaborati relativi alla UTOE 12, infatti, non prevedono una rete di percorsi ciclabili.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

Per quanto sopra rilevato si propone :

1) in relazione all'art. 29.3 si ritiene che il P.S., preso atto di un progetto ormai definito della **stazione Alta Velocità** dovrebbe elencare gli interventi necessari alla soluzione delle criticità rilevate e prescriverne al R.U. l'attuazione, se possibile prevedendone il completamento contestualmente alla stazione stessa. Tali indirizzi dovrebbero anche prendere in considerazione la realizzazione di parcheggi correttamente dimensionati per la sosta breve, accessibilità ciclabile e linee dirette di collegamento con le aree periferiche della città che non necessitano di dover raggiungere la stazione di S.M.N.

2) Per quanto riguarda il **servizio ferroviario metropolitano**, si ritiene che le ultime voci dell'art.29.4 dovrebbero prevedere alcune specifiche indicazioni per il nodo di SMN, in particolare prescrivere al R.U. la sua agevole accessibilità tramite pista ciclabile e la individuazione di uno spazio definito ad uno parcheggio sosta breve...spazio attualmente non definito.

3) Per quanto riguarda la **nuova rete tramviaria** di cui all'art.29.5, sarebbe opportuno collegare e se possibile rendere contestuali alla realizzazione delle linee, interventi di riqualificazione degli spazi urbani da esse attraversati, anche con nuove dotazioni di servizi, attraverso una serie di indirizzi al R.U. che troverebbero una giusta collocazione nelle norme specifiche riferite alle UTOE.

4) In relazione **all'anello viario** (art.29.8) si ritiene opportuno, anche in vista dell'utilizzo del sottopasso dello Statuto per la futura tramvia, tornare a prevedere il sotto-atteveramento della ferrovia lungo Via Vittorio Emanuele come viabilità alternativa in direzione di Careggi.

5) Gli interventi sulla **viabilità esistente** (artt. 29.8 e 29.11) dovrebbero essere messi in relazione con le nuove infrastrutture, con il progetto della tramvia e la rete delle piste ciclabili anche attraverso un ulteriore raggruppamento per "aree tematiche", che permetta di individuarne la reciproca interdipendenza al fine di indirizzare l'utilizzo delle risorse. Questo permetterebbe di individuare una serie di indirizzi e prescrizioni per il R.U. specifici per ogni UTOE. Se il caso, sarebbe opportuno che alcuni interventi sulla viabilità esistente (completamenti o risoluzione di criticità) dovrebbero essere posti come condizione alla realizzazione delle nuove infrastrutture.

6) con riferimento all'art. 29.12 ed alla questione delle **piste ciclabili** si ritiene opportuno che il P.S. contenga prescrizioni rivolte al successivo R.U. rivolte a:
- prioritario completamento e messa in sicurezza delle piste ciclabili esistenti
- risoluzione dei nodi critici e dell'attraversamento delle rotatorie



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- alla realizzazione di nuovi itinerari contestualmente alla realizzazione degli interventi definiti come prioritari sulla mobilità (es. Tranvia, anello viario ecc.)
- prevedere l'incentivazione del bike-sharing, e non esclusivamente nel centro storico

Infine si ritiene che il P.S. debba prevedere indirizzi per la realizzazione di una rete ciclabile nel centro storico e che essa dovrebbe essere individuata cartograficamente, anche se con un tracciato di massima negli elaborati relativi all'UTOE del centro storico. Riteniamo che ciò risulti ormai necessario, in considerazione della diffusione dell'utilizzo della bicicletta nel centro storico ed anche in vista della volontà di riqualificare gli spazi urbani, che conseguentemente dovrebbero essere dotati in modo diffuso di appositi arredi e rastrelliere.

Tema n. 6) : Disciplina delle UTOE

Premesso che :

- Il PS riconosce al TITOLO 3 –Strategie per le trasformazioni – i Sistemi funzionali per i quali sono individuati i relativi obiettivi, gli elementi costitutivi e gli strumenti per l'attuazione delle strategie di sviluppo e riqualificazione che costituiscono prescrizioni per gli atti di governo del territorio e per i piani e programmi di settore di competenza comunale.
- Al TITOLO 4 - art.34 sono rappresentate le schede che individuano le 12 parti di città (Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE) in cui è stato suddiviso il territorio comunale dove sono evidenziati “*i principali elementi progettuali da garantire nella definizione del Regolamento Urbanistico*” con la localizzazione di massima degli interventi e delle criticità e da una tabella del dimensionamento .

Si osserva che

- non risultano sufficientemente rappresentati gli indirizzi per il RU relativi alle strategie delle trasformazioni di cui al Titolo 3, ritenute necessarie per perseguire gli obiettivi di riqualificazione del sistema insediativo in termini di sostenibilità , con particolare riferimento alla *città pubblica* ;



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- gli elementi progettuali risultano frammentati, scoordinati tra loro; le singole parti sono rimandate indistintamente agli sviluppi del RU o dei piani di settore, non riconoscendo come indirizzo da parte della PA, alcuna scala gerarchica, ne' una forma organica e coordinata tra loro.

L'assenza del *disegno della città* a questa scala, sembra a vantaggio dell'ultimo passaggio, rimandato alla fase attuativa del piano o al singolo progetto architettonico, rinunciando alla *visione complessiva*, al controllo dei rapporti di relazione tra le parti e ai criteri a cui uniformarsi.

In riferimento a quanto sopra osservato si chiede :

Che si possa implementare la disciplina relativa alle singole UTOE, definendo indirizzi per il RU capaci di legare e orientare gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione urbana con la riorganizzazione della rete infrastrutturale, mettendo in maggiore evidenza la rete dei "vuoti urbani" di carattere pubblico:

Nel dettaglio:

- **Che si possa accompagnare ogni scheda delle UTOE** con una descrizione degli interventi previsti evidenziando quelli ritenuti prioritari per la PA, e che sia possibile integrare la norma per ogni UTOE con una serie di indirizzi e prescrizioni al R.U. per la loro realizzazione.
- **Che nella scheda** siano stabiliti i criteri di priorità, distinguendo gli interventi fondamentali da quelli di accompagnamento e il loro coordinamento con particolare riferimento a quanto disposto all' *Art.30 .4 Parti di città carenti di aree pubbliche*.

In questa logica è auspicabile che la riorganizzazione delle opere infrastrutturali e delle reti di connessione pedonale e ciclabile siano colte come occasione per ripensare in modo organico gli spazi pubblici della città e il loro uso, potendo essere visti in sinergia e a risarcimento delle trasformazioni.

- **In particolare le schede dovrebbero contenere linee guida** utili a meglio illustrare il rapporto di relazione tra gli interventi di trasformazione previsti (Nuove centralità- quote di standard – terziario) e la riqualificazione o realizzazione di nuove infrastrutture (es. linea tramvia), stabilendo indirizzi per il RU finalizzati alla loro realizzazione coordinata in un sistema di possibili sinergie positive.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

Ad esempio la realizzazione delle linee tramviarie dovrebbero in questa ottica, costituire l'occasione per una serie di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, intesi come luoghi di relazione della collettività, riferiti all'accessibilità dei servizi, la riqualificazione e valorizzazione del verde pubblico, le dotazioni di reti pedonali e ciclabili, la riqualificazione di slarghi e piazze che ad essa potrebbero essere strettamente collegati.

Tale obiettivo di relazione dovrebbe essere evidenziato nella disciplina del PS ai fini del miglioramento di quelle parti di città carenti di aree pubbliche garantendo una efficace accessibilità alle dotazioni anche per quelle collocate in aree contermini.

A tal fine potrebbe essere utile una rappresentazione grafica di tutti i "vuoti urbani" sia pubblici che privati che potrebbero costituire il tessuto connettivo delle grandi trasformazioni urbane previste dal PS.

Infine si ritiene che, per una migliore comprensione dei vincoli previsti dal PS, sia utile riportare per ciascuna UTOE, con riferimento allo Statuto, i richiami alle Invariance strutturali che in esse ricadono.

Tema n. 7): Perequazione

Premesso che :

- La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio di giusta ripartizione, grazie al quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria che verrà riconosciuta dal RU ed eventualmente da altri Piani Attuativi, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana
- La Legge Regionale n. 1/2005 all'art. 2 prevede, tra l'altro, che il governo del territorio persegua strategie volte al raggiungimento di livelli ottimali di sostenibilità edilizia ed urbanistico-ambientale per cui, nonostante la medesima legge all'art.60 e il successivo decreto regionale 3/2007 all'art.16 prevedano di riferire il quadro normativo relativo all'attuazione del dispositivo della



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

perequazione urbanistica al Regolamento Urbanistico, si ritiene necessario sollecitare un'ulteriore specificazione della regolamentazione, o almeno dei suoi principi fondanti, anche in sede di PSC.

- A tale proposito si evidenzia che la medesima L.R. 1/2005 ai commi 2 e 4 dell'Art.53 chiaramente evidenzia come sia compito del PSC fissare i livelli prestazionali e di dotazioni minime dei sistemi, sub-sistemi e di tutte le UTOE, fissando anche: *“i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.”* (comma 4 lettera c), nei quali certamente rientrano anche quelli della Perequazione.
- Si rileva inoltre come il dispositivo della perequazione, e ancor più quello della compensazione che ne consegue, possano condizionare il mercato edilizio e la rendita fondiaria, per cui appare opportuno stabilire una cornice di criteri e modalità di regolamentazione legandoli ad uno strumento strategico che non sia soggetto a “scadenza” (come il R.U), proprio per evitare facili strumentalizzazioni derivanti dalla possibilità di cambiare le regole in gioco.

Osservazioni

Si auspica, già in sede di PSC:

- 1) l'art. 36 delle NTA del PSC adottato dovrebbe essere formulato e articolato in maniera tale da evidenziare chiaramente i principi formativi e fondanti del dispositivo della perequazione urbanistica, e gli obiettivi principali che con esso si vogliono perseguire. In particolare:
 - a. l'ampliamento delle dotazioni di standard, con particolare riguardo per il verde pubblico, al fine di implementare il verde ecologico urbano, secondo gli indirizzi e i principi previsti dalla legge 1 per le strategie informative dei Piani Strutturali
 - b. l'introduzione della premialità o compensazione urbanistica, legando questo dispositivo al raggiungimento di livelli di sostenibilità, ecologia



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

urbana, qualità edilizia, architettonica ed ambientale. Il dispositivo della premialità dovrebbe essere strettamente correlato all'adempimento di tutte quelle pratiche progettuali ed esecutive volte al perseguimento di maggiori livelli di sostenibilità (dalla bioedilizia, al risparmio energetico, alla ri-permeabilità dei suoli) e di dotazioni relative agli standard urbanistici.

- 2) Una più precisa individuazione delle aree interessate tramite **Classificazione** finalizzata a individuare e raggruppare le aree di trasformazione urbanistica con analoghe caratteristiche di fatto e di diritto, alle quali nel RU e nei piani attuativi attribuire la medesima capacità edificatoria:
 - a. Aree inserite in un contesto urbano ad alta densità;
 - aree inserite in un contesto urbano ad alta densità medio bassa densità;
 - aree inserite in un contesto urbano non edificato;
 - aree agricole;
 - b. aree naturali.
- 3) Nell'art. **36.2**, laddove il testo recita "spetta al RU effettuare una ricognizione puntuale degli edifici incongrui, e in generale, delle aree degradate sarebbe opportuno:
 - a. stabilire una chiara definizione della categoria "incongrui" riferita agli edifici come la L.R. 1/2005 parimente stabilisce sia fatto per gli edifici degradati (comma 2 lettera f dell'Art.53);
 - b. stabilire e attribuire per ogni zona un indice perequativo di edificabilità, redigendo schede progettuali che potranno costituire parte integrante del nuovo RU, atte a fornire tutte le informazioni necessarie in merito ai requisiti necessari per il raggiungimento dei criteri di sostenibilità, ambientali, urbanistici ed edilizi del piano.
- 4) L'introduzione di **Indici edificatori**: al fine di perseguire gli obiettivi e i criteri di sostenibilità ambientali, urbanistici ed edilizi del piano. Il PSC dovrebbe riconoscere a tutte le aree di cui al comma precedente, una capacità edificatoria diversificata tra:



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- a. l'indice perequativo, generante diritti edificatori destinati al libero mercato e, in parte, all'edilizia sociale di iniziativa privata
 - b. l'indice pubblico, generante diritti edificatori riservati all'Amministrazione comunale per la promozione di interventi di edilizia residenziale sociale pubblica.
- 5) E' strategico definire fin da subito i criteri informativi del dispositivo della **Premialità**. L'Art.36.4 dovrebbe quindi introdurre, anche il meccanismo dell'incentivazione urbanistica, che ha come obiettivo quello di incentivare il privato alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie e prestazionali in campo energetico e della promozione della bioedilizia, concedendo bonus quantitativamente maggiorativi, e strettamente collegati a criteri di sostenibilità sia in campo edilizio che ambientale: Al fine di conseguire anche una maggiore qualità, edilizia e architettonica degli interventi.
- 6) E' necessario elaborare una diversificazione tra i dispositivi della perequazione, con l'introduzione, per lo meno, della distinzione tra Perequazione fondiaria e perequazione integrata. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene di norma nella forma della cessione di suoli (perequazione fondiaria). Deve essere quindi chiaramente specificato in sede di PSC come sarà demandata al RU la facoltà di individuare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. Inoltre, andrebbe sottolineato come la contribuzione sotto forma di suoli potrebbe essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana (perequazione integrata).

Proposte di attuazione

- 1) L'Amministrazione Comunale attiva bandi di evidenza pubblica finalizzati alla formazione di comparti di perequazione urbanistico-ambientale da prevedere in adeguamento al PSC.
- 2) Nell'ambito della formazione dei comparti di perequazione urbanistico-ambientale, il Comune istituisce la **Tesoreria perequativa**, la **Commissione per la definizione delle misure indennitarie perequative** e il **Registro informatico dei crediti edilizi**;



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- 3) La possibilità di partecipare all'attuazione dei comparti di perequazione urbanistico-ambientale, da parte dei proprietari degli immobili interessati, è subordinata alla preliminare proposta di adesione alle finalità e condizioni disposte dal bando di cui al comma 1, (**convenzione**);
- 4) La **Tesoreria perequativa**, di cui al comma 2, assolve compiti di gestione finanziaria dell'istituto della perequazione urbanistico-ambientale, con particolare riferimento:
 - a. alla riscossione delle indennità
 - b. alla liquidazione delle indennità
 - c. agli adempimenti connessi previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari.
- 5) La **Commissione** per la definizione delle misure indennitarie perequative, di cui al comma 2:
 - a. è finalizzata alla determinazione della stima del valore economico delle proprietà immobiliari comprese nei comparti di perequazione urbanistico-ambientale;
 - b. può avvalersi, nell'espletamento delle sue funzioni, della collaborazione dell'Agenzia del Territorio di Firenze
 - c. aggiorna periodicamente i valori fissati in base agli indici ISTAT oppure al verificarsi di variazioni consistenti dei valori di riferimento.
- 6) La **Tesoreria** perequativa è tenuta ad applicare i contenuti economici derivanti dalle stime della Commissione per la definizione delle misure indennitarie perequative.
- 7) Dovrà essere istituito un **Registro informatico dei crediti edilizi**, di cui al comma 2, ove annotare tutti i dati utili a garantire un'informazione trasparente e completa relativamente all'applicazione degli istituti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, con particolare riferimento:



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- a. all'identificazione delle proprietà immobiliari coinvolte dai comparti di perequazione urbanistico-ambientale;
- b. alla evidenziazione dei vari parametri relativi ai diritti edificatori.

Inoltre nell'ambito della formazione dei comparti di perequazione urbanistico-ambientale, il PSC dovrebbe:

- 1) differenziare il dimensionamento dei diritti edificatori,
- 2) distinguere tra aree:
 - a. cedenti capacità edificatorie: aree per le quali è prevista l'attribuzione di capacità edificatorie trasferibili che possono essere realizzate dagli aventi titolo, nell'ambito dell'adesione ai comparti di perequazione urbanistico-ambientale, attraverso l'esercizio dei CE (crediti edilizi degli aventi titolo che hanno aderito ai comparti di perequazione urbanistico-ambientale),
 - b. riceventi capacità edificatorie. aree che si configurano come aree di destinazione dei CE (crediti edilizi degli aventi titolo che hanno aderito ai comparti di perequazione urbanistico-ambientale),

ESEMPIO: TABELLA “MODALITÀ DI COMPUTO DEGLI IDPP (INDICI DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERIBILI DELLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PARCO URBANO E SUBURBANO E DELLE AREE DELLA MITIGAZIONE)”

1
Tipo di vincolo (stato di diritto)
2
Indici di capacità edificatoria trasferibile differenziati in funzione del tipo di vincolo
3
Classificazione del Territorio Comunale (stato di fatto)
4
Coefficiente di ponderazione degli indici di cui alla colonna 2 in funzione della classificazione del Territorio Comunale
5
IDPP Indice dei diritti edificatori trasferibili delle proprietà immobiliari comprese all'interno del parco urbano e suburbano e delle aree della mitigazione differenziati in funzione dello stato di diritto e di fatto (col. 2 x col. 4)
6
IRPS Indice della riserva pubblica di capacità edificatoria trasferibile del parco urbano e suburbano e delle aree della mitigazione (uguale a IDPP)

ESEMPIO: TABELLA “MODALITÀ DI COMPUTO DEGLI ICE (INDICI DEI CREDITI EDILIZI APPLICABILI NEI COMPARTI DI PEREQUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE)”



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- A
Tipo di vincolo (stato di diritto)
- B
Classificazione del Territorio Comunale (stato di fatto)
- C
IDPP (uguale a colonna 5 della tab. "Modalità di computo degli IDPP")
- D
IRPS (uguale a colonna 6 della tab. "Modalità di computo degli IDPP")
- E
Coeff. di pond. di IRPS da utilizzare nel caso di decadenza degli IDPP
- F
ICC Indice di capacità edificatoria trasferibile complessivo (col. C + col. D oppure col. D x colonna E)
- G
Funzioni complementari di intervento
- H
Coefficiente di ponderazione degli ICC di cui alla colonna F in relazione alle funzioni complementari di intervento
- I
ICE (indice dei crediti edilizi) (col. F x col. H)

Tema n. 8) : Edilizia sociale

Premesso che:

La presenza di un adeguato stock di edilizia sociale nel proprio territorio è l'indice di come la città può essere inclusiva e motore di coesione e integrazione sociale
La definizione di alloggio sociale è contenuta nel D.M. 22Aprile 2008 n.9

All' art. 1 comma 2 "E' definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato".

L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

All' art1 comma 5 viene definito: "...elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale" e "in quanto servizio" costituisce "standard urbanistico aggiuntivo la cui dotazione territoriale deve essere contenuta nella pianificazione urbanistica comunale, che definisce il limite dimensionale di tale ulteriore standard, i criteri e le modalità per il suo corretto reperimento..."

Ad un esame del P.S. adottato emerge che l'argomento dell'edilizia sociale viene trattato nella Relazione al punto:



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

1.1”La rigenerazione urbana delle parti di territorio considerate sarà utilmente gestita dagli specifici strumenti previsti dalla legislazione regionale (art.74 L.R. 1/2005), dove l’edilizia sociale potrà assumere un ruolo centrale e strutturante”

2.1.9 Housing sociale

“...La situazione di Firenze conferma il quadro delineato, evidenziando un livello di incidenza dell’affitto superiore alla media nazionale (23,7% contro 20%), con punte addirittura del 38,3%, in corrispondenza della fascia di reddito familiare fino a 2.000 Euro. Tale risultato risente in maniera significativa del crescente peso della componente di provenienza extracomunitaria, in relazione

alla quale l’opzione locativa risulta nettamente prevalente.”

3.14 - Governare la trasformazione “..per evitare forme di abbandono che non giovano alla complessa vita di un centro storico come quello di Firenze. Per evitare dunque una rigidità eccessiva nella definizione delle destinazioni d’uso, che mal si concilierebbero con una condizione complessa come quella del centro storico..” -Gli edifici incongrui.-“ Da NTA: “.. attraverso trasformazione degli immobili pervenuti all’Amministrazione comunale attraverso il federalismo demaniale.....garantendo una quota prevalente..riutilizzo di immobili di proprietà.. quota di housing sociale.”

3.16 - Sperimentare nuove forme dell’abitare/housing sociale “..più complessa domanda sociale di alloggi, dell’assenza di risorse finanziarie pubbliche...Il sistema dell’edilizia residenziale pubblica è in sofferenza a causa della scomparsa dei requisiti che ne hanno consentito il funzionamento: consistenti risorse pubbliche, aree espropriate a basso costo e complessiva programmazione nazionale...”

“..si promuoveranno forme di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) anche attraverso un adeguato sistema di incentivi. Le forti finalità sociali devono saldarsi con incisive operazioni di riqualificazione e di rigenerazione urbana, le uniche che in una città come Firenze sono capaci di reperire e realizzare



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

immobili per l'edilizia abitativa in modo compatibile con le esigenze di uno sviluppo urbano sostenibile.”

Tutto ciò premesso si osserva che:

- le criticità evidenziate nel P.S. adottato non trovano un riscontro effettivo:
 - nel far fronte alla necessità di dimensionare nella fase del Piano strutturale il fabbisogno di edilizia residenziale sociale così come definita dal D.M. 22 Aprile 2008 attraverso un'analisi aggiornata del fabbisogno. I dati su cui il piano fonda le sue previsioni sono poco aggiornati, i più recenti risalgono al 2008 prima della crisi. Non esiste una valutazione del fabbisogno abitativo e soprattutto non è individuata la prevedibile domanda sociale. Quindi non è chiaro come venga calcolata la quota di edilizia sociale che verrà ospitata dal piano. Il dimensionamento preventivo si rende necessario perchè sempre secondo il D.M. citato l' edilizia residenziale sociale è una dotazione territoriale che produce standard aggiuntivo
 - in un programma d'indirizzo sul come recuperare le aree/immobili a costo zero per lo “standard alloggio sociale”
 - in un quadro trasparente di risorse e regole con le quali si debbano muovere l' attore pubblico e privato. in quanto la definizione di alloggio sociale secondo il decreto 22 Aprile 2008 comporta che il servizio di residenza sociale sia fornito da enti pubblici e da operatori privati;
 - in una ipotesi di organizzazione dello spazio urbano prevista, per i nuovi insediamenti, per rendere concreto il concetto di insediamento multifunzionale, ribadito nel piano in quanto la struttura di rapporti sociali culturali ed economici nell'insediamento abitativo oggi è in radicale trasformazione come visibile dai rilievi statistici e demografici.

Stando a quanto osservato si chiede che :



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

- **sia stimato il fabbisogno di edilizia residenziale sociale** da individuare come dotazione di standard aggiuntivo

- **siano inserite nelle Norme Tecniche le regole perequative per individuare le aree e immobili da reperire come standard aggiuntivo.** Il documento di piano parla di perequazione in termini generali ma cita come modalità attuativa la cessione del 50% delle aree dai privati senza specificare regole di applicazione. Infine la previsione di cessione del 20% delle superfici negli interventi di trasformazione maggiori di 2000 mq. ipotizzata nel P.S. non è realistica, visti i risultati delle esperienze realizzate nell'attuale PRG.

- **siano inserite nelle Norme Tecniche le regole per la gestione del partenariato pubblico privato nella attuazione dei programmi di riqualificazione abitativa.** Le regole di gestione del partenariato pubblico privato devono preliminarmente essere individuate per esigenze di trasparenza e certezza amministrativa. Il documento di piano lascia intendere che la realizzazione dell' edilizia residenziale sociale sia di esclusiva competenza di Casa Spa e quindi da attuarsi solo con risorse pubbliche ma, come affermato in premessa le risorse pubbliche sono insufficienti.

- **Vengano individuati , come corredo per i piani di riqualificazione abitativa requisiti di qualità ambientale , sostenibilità economica e integrazione sociale, e raggiunti i quali sia riconosciuta una premialità volumetrica o finanziaria.** L'insediamento "multifunzionale" non è solo l'edificato ma comprende anche tutti i servizi necessari alla città, infrastrutture, spazi e attrezzature sociali a cui il solo intervento pubblico non può più rispondere (per il patto di stabilità, crisi ecc). Devono essere perciò nuove norme che indichino, guidino e connettano gli interventi privati in un ordine strutturato e coeso con gli spazi collettivi, Nel nuovo piano strutturale non è definito, se non in modo sommario, nessuna ipotesi di nuova tipologia che risponda alle esigenze e che emergano da uno studio critico e sistematico delle nuove forme di convivenza. La volontà di sperimentare" nuove forme dell'abitare" richiede sviluppo dei contenuti.

- **Proponiamo di inserire nelle Norme Tecniche incentivi a forme nuove di edilizia e modalità abitative,** quali il cohousing, l'autocostruzione e l'autorecupero, che per la loro stessa natura possono, anche se ora solo in embrione, essere un potenziale di risorse ed energie per attivare una fetta di edilizia sociale.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

Tema n. 9): Finanza del progetto La città sceglie il progetto delle trasformazioni

Premesso che:

L'endemica carenza di risorse degli enti locali impone una procedura attuativa come il Project Financing per operare le trasformazioni di interesse collettivo nel tessuto cittadino.

L'art. 153 del DLgs 163/2006, Codice degli Appalti, tratta della Finanza di Progetto. In particolare, al comma 1 esplica le modalità alternative per la realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati: tra queste prevede, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi dell'articolo 143, di utilizzare lo strumento della concessione ponendo a base di gara uno **Studio di Fattibilità**, strumento di programmazione, normato e definito nel Regolamento di Attuazione del D. Lgs. 163/06 (DPR 207/2010 del 5/10/2010).

Il Codice ha chiarito che lo Studio di Fattibilità non è un documento che rientra negli oneri del promotore. In questo senso diventa fondamentale che lo strumento di avvio del procedimento sia efficace ed efficiente, sia frutto di una valutazione accurata da parte di coloro che dovranno amministrare il procedimento, possa essere conseguenza di un ampio dibattito e di un confronto di idee.

Nella determinazione N. 1/2009 dell'AVCP si sottolinea: *In particolare lo studio di fattibilità deve consentire l'individuazione: a) dell'importo presunto dell'intervento, ricavato o da un computo metrico estimativo di massima o da un calcolo sommario, applicando alle quantità di lavori i costi unitari o sulla base di parametri desumibili da interventi similari;* Quindi è palese la necessità, per il committente, di disporre di un progetto da cui poter dedurre un computo metrico estimativo ancorchè di massima, per poter governare un rapporto con i promotori, che deve basarsi sulla valutazione delle utilità e dei costi per la collettività.

Per valorizzare e ottemperare all'obbligo di redazione dello Studio di Fattibilità, la parte prettamente architettonica verrà valutata attraverso una procedura concorsuale, in particolare utilizzando il **Concorso di Idee**. Le parti relative all'analisi dell'inquadramento territoriale e socioeconomico del progetto, all'analisi della domanda e dell'offerta attuale e prevista, all'analisi dei costi gestionali e di fattibilità finanziaria, elementi essenziali dello Studio di Fattibilità, saranno, altresì verificate direttamente dalla Stazione Appaltante, con risorse interne o esterne, in modo autonomo.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

Il Concorso di Idee si utilizza quando è necessario **individuare l'idea migliore per risolvere un bisogno della committenza**. Si tratta di una procedura che sostanzialmente fa parte della fase di programmazione. La procedura consiste in un'offerta pubblica con cui un ente appaltante manifesta un obiettivo che intende raggiungere. **L'amministrazione comunale, conserva così la sua funzione di committente-controllore del valore sociale e architettonico della trasformazione del territorio e del tessuto urbano pubblico** valutando le idee intese a raggiungere questo determinato obiettivo. **L'idea progettuale selezionata, ritenuta cioè la più idonea per l'interesse collettivo**, verrà impiegata per proseguire il percorso misto pubblico-privato, affidato, da quel momento in poi, alle mere valutazioni tecnico-finanziarie.

A differenza di altre procedure di affidamento (vedi ad esempio la gara, dove si seleziona il miglior prestatore di servizi) con il Concorso d'Idee la giuria seleziona il progetto che ottiene il miglior livello dimensionale e funzionale, risponde ai requisiti economici e presenta una soluzione architettonica che contiene, in sintonia con quanto previsto dall'art. 14 punto 1 lett. e) del Regolamento 207/2010, *“la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici”*, **garantendo così l'Amministrazione e la collettività su un risultato finale di qualità**.

Si osserva che:

Il PS di Firenze all'art. 26 individua i Sistemi Funzionali dei quali vengono indicati gli strumenti di attuazione delle strategie di sviluppo e riqualificazione, distinguendo negli articoli successivi le attrezzature pubbliche e le aree private soggette a trasformazione. Al fine di garantire un complessivo processo di riqualificazione urbana attraverso gli interventi pubblici o di interesse pubblico indicati nei vari Sistemi Funzionali si ritiene che debba essere reso obbligatorio l'uso del Concorso di Idee per la redazione di Studi di Fattibilità ai sensi dell'art.153 del DLgs 163/2006 in particolare per tutte quelle iniziative che adottano la soluzione del Project Financing, quale modalità per garantire qualità all'avvio del processo. Sarà poi compito dell'Amministrazione controllare, nei passaggi successivi, che il processo complessivo rispetti le condizioni necessarie per garantire il risultato dell'intervento, con le forme di controllo e impositive previste, nei confronti dell'operatore privato.

Le attrezzature collettive di proprietà pubblica, a titolo di esempio non esaustivo i parcheggi pubblici, ma anche le altre attrezzature, realizzate con il sistema del Project Financing dovranno prevedere l'utilizzo del Concorso di Idee come componente essenziale



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DI FIRENZE**
piazza della stazione, 1
50123 Firenze
telefono 055 211955- 055 288103
fax 055 215996
e-mail: architettifirenze@archiworld.it
www.ordinearchitetti.fi.it

dello Studio di Fattibilità redatto dall'Amministrazione Comunale. Il Concorso di Idee si svolgerà nella parte conclusiva della composizione dello Studio di Fattibilità, dopo aver prioritariamente verificato la realizzabilità amministrativa (vincoli paesaggistici e archeologici) e fisica (geologia, geotecnica, sismica, idrologia, idrogeologia), e il progetto vincitore sarà utilizzato come base per la computazione metrico-estimativa.

Per la stessa natura dello Studio di Fattibilità, il committente deve riservarsi la verifica della convenienza di procedere alla realizzazione dell'opera pubblica mediante la concessione di opera pubblica in luogo del tradizionale strumento dell'appalto di lavori. Quindi il progetto vincitore sarà comunque utilizzato nell'eventuale appalto dei lavori, se l'Amministrazione ritenesse non conveniente procedere con la Finanza di Progetto.

Per quanto esposto si richiede:

che all'art. 26 venga aggiunto il punto **26.3. il RU dovrà indicare per gli interventi pubblici previsti con la procedura del Project Financing l'utilizzo dello strumento concorsuale quale componente essenziale dello Studio di Fattibilità;**

che all'art. 30.3 venga aggiunto il seguente paragrafo: **Qualora si dovesse procedere alla soluzione del Project Financing per gli interventi previsti nel RU si dovrà prevedere l'utilizzo dello strumento concorsuale quale componente essenziale dello Studio di Fattibilità;**

che all'art. 30.5 venga aggiunto il seguente paragrafo: **Il RU indicherà per tutti i parcheggi soggetti a Project Financing l'uso tassativo del Concorso d'Idee nella fase di programmazione quale componente essenziale dello Studio di Fattibilità;**

che all'art. 30.7 venga aggiunto il seguente paragrafo: **Il RU indicherà per gli interventi soggetti a Project Financing l'utilizzo dello strumento concorsuale quale componente essenziale dello Studio di Fattibilità;**

che all'art. 30.8 venga aggiunto il seguente paragrafo: **Il RU indicherà per gli interventi soggetti a Project Financing l'utilizzo dello strumento concorsuale quale componente essenziale dello Studio di Fattibilità;**

Il Presidente

Arch. Mario Perini