



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N. 1

PIANO DEI SERVIZI - B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.G.T.

Adozione: Del. C.C. n. 32 del 19.12.2012
Verifica compat. P.T.C.P.: Del. G.P. n. 110 del 22.04.2013
Approvazione Del. C.C. n. 15 del 05.06.2013

Variante n. 1 P.G.T.

Adozione: Del. C.C. n. 31 del 22.12.2016
Verifica compat. P.T.C.P.: Dec. Pres. n. 72 del 09.05.2017
Approvazione Del. C.C. n. 17 del 08.06.2017

Sindaco

Avv. Giuseppe Togni

Responsabile del Servizio

Geom. Andrea Turrazzi

Segretario Comunale

Dott. Federico Gabbiadini

Responsabile di progetto

Arch. Alessandro Dagai



DEDALUS

Ad maiora

Via E. Toti, 2 - 24060 Brusaporto (Bg)

Dott. Arch. ALESSANDRO DAGAI

Aspetti territoriali e urbanistici-Coordinatore

Dott. RENATO CALDARELLI

Dott. MASSIMO ELITROPI

Valutazione Ambientale Strategica

Geom. ANDREA TURRAZZI

Responsabile Area Territorio-Ufficio Tecnico Comunale

Luglio 2016: Emissione Bozza.

Ottobre 2016: Agg. a seguito delle consultazione Parti Sociali ed Economiche.

Dicembre 2016: Agg. a seguito conf. di verifica assoggettabilità V.A.S.

Dicembre 2016: Adozione variante.

Febbraio 2017: Presa d'atto perim. Parco e sospensione prev. stralcio ex S.P.96.

Giugno 2017: Approvazione variante.





Indice

1. Fonte giuridica – riferimenti normativi* e premessa in approvazione **3** **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Stralcio della L.R. 11.03.2005 n°12 e s.m.i.

2. Natura programmatica del Piano dei Servizi 6

3. Criteri applicativi per l'attuazione del piano dei servizi 8

4. Contenuti della disciplina per l'attuazione del piano dei servizi 9

Stralcio della L.R. 11.03.2005 n°12 e s.m.i.

5. Indirizzi del documento di piano per la formazione del Piano dei Servizi* 11

6. Verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente* 13

7. Capacità insediativa del territorio comunale ai sensi dell'art. 9.2 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.* 16

8. Previsioni stabilite dal piano dei servizi * 17

9. Valutazione qualitativa delle attrezzature esistenti * 19

10. Sostenibilità dei costi d'attuazione del Piano dei Servizi 21

11. Infrastrutturazione del sottosuolo 22

12. Servizi privati d'interesse generale 23

13. Edilizia pubblica 24

14. Quadro finanziario 25

15. Criteri 28

a) Servizi per gli usi residenziali permanenti e temporanei

b) Servizi per gli usi di città non residenziali

1) Criteri relativi al verde pubblico

2) Criteri relativi ai parcheggi pubblici

3) Criteri relativi all'integrazione con le programmazioni di settore

4) Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata

Nota metodologica

In considerazione della natura di variante a Piano di Governo del Territorio le presenti norme traggono parziale indicazione e sviluppo dalle "PdR - norme tecniche di attuazione" del P.G.T. vigente redatto dall'Arch. Massimo Facchinetti (volo ago) apportando le necessarie integrazioni proprie delle modifiche sopravvenute in relazione a nuove scelte e ad aggiornamenti in relazione alle mutate condizioni.

* mutatio, updated

** opus novum



1. Fonte giuridica – riferimenti normativi

Stralcio della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

...omissis...

art. 9. (Piano dei servizi)

1. I comuni redigono e approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato. (comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

1-bis. La realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista. (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)

2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di



accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento.

Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'art. 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione.

In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare, secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.

Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46, comma 1, lettera a).

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

5 – 9. ... omissis

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui



attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale. (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008).

...omissis...

Premessa in approvazione

Le modifiche apportate in fase di approvazione della Variante, in relazione alle loro contenute quantità, non modificano sostanzialmente i contenuti e le verifiche condotte.

Rimandando agli elaborati di analisi delle Osservazioni si riportano le modifiche a livello di offerta per attrezzature pubbliche che, come servizi, hanno un saldo in riduzione di c.ca mq. 6.850,00:

Area Servizi "P" (via B. Colleoni) approvazione: c.ca mq. 6.900,00 (- mq.20.600,00 in adoz.)

Area Servizi "P" (via G. Marconi) approvazione: c.ca mq. 7.000,00 (confermato in adoz.)

Area Servizi "P" (via ex S.S. 498-Roggie Coll.) app.: c.ca mq. 2.800,00 (+mq.2.800,00 in adoz.)

Area Servizi "I" (pressi Scuola materna) app.: c.ca mq. 3.950,00 (confermato in adoz.)

S segnala infine la sospensione previsione urb.di stralcio della deviazione della ex S.P.96 - Del. G.C. 18 del 16.02.2017 – e la correzione della Variante altracciato della ex SS 498.



2. Natura programmatica del Piano dei Servizi

Attraverso il Piano dei Servizi, così come regolamentato dalla Regione Lombardia con l'art. 9 della L.R. 11.03.2005 n°12 e s.m.i., ogni Amministrazione comunale può esplicitare alcune sue particolari sensibilità a favore di diversi servizi piuttosto che di altri, può spingere verso forme di gestione differenti da quelle finora praticate per gli standard urbanistici come, ad esempio, mediante la valorizzazione dei contributi derivanti dall'iniziativa dei privati disponibili all'assunzione dell'esercizio diretto di uno, o di più servizi di interesse generale conseguibile mediante specifici convenzionamenti.

Ogni Amministrazione, in prima analisi, dovrà d'ora in poi confrontarsi sempre di più con una domanda che nel medio periodo potrà, anche, radicalmente cambiare, non solo per fenomeni strutturali, quali l'invecchiamento della popolazione e l'arrivo di nuovi residenti per effetto di dinamiche connesse all'immigrazione, ma anche e soprattutto per la maturazione dei nuovi modi di vivere che già attualmente derivano da alcune nuove tendenze rispetto al recente passato, e sempre più frequentemente ed intensamente deriveranno nel prossimo futuro, quali le evoluzioni delle esigenze e le moltiplicazioni delle problematiche interessanti una molteplicità di categorie fruitori dei Servizi, come ad esempio, già fin d'ora si avverte per gli anziani, che oggi sono più numerosi di quelli di dieci anni fa, ma che vivono anche diversamente rispetto al passato, con più interessi culturali e con maggiore propensione al dinamismo. Sono maturate, infatti, anche nuove sensibilità di carattere collettivo o, comunque, d'interesse generalizzato, che risultano anche essere trasversali ai programmi amministrativi di differenti compagini politiche, quali l'interesse e l'attenzione per la qualità ecologica del territorio e degli spazi pubblici, per l'efficienza del trasporto pubblico locale, per la buona funzionalità dei collegamenti infrastrutturali regionali ed interregionali, per la fruizione del Verde naturale e, sempre più frequentemente ed intensamente, per la pratica del turismo culturale e il godimento delle risorse paesaggistiche e territoriali.

Il Piano dei servizi può fare leva su tali nuovi orientamenti e sensibilità dei cittadini residenti nel Comune, come pure di tutti coloro che già gravitano nel territorio comunale o che graviteranno nel prossimo futuro per una pluralità di motivi, anche se spesso le risposte comunali, necessariamente, non potranno incidere così significativamente da espandere positivi effetti anche nell'intorno sovralocale, perlomeno nella fase iniziale di prima applicazione dei processi amministrativi innescati dal Piano dei Servizi.

In questa ottica, il Piano dei Servizi inizia utilmente a svolgere la propria funzione Programmatoria, integrativa di quella Pianificatoria, che già fin d'ora spinge l'Amministrazione comunale e sempre più la spingerà nel prossimo futuro, a:



- verificare l'efficacia e il senso dei diversi servizi offribili nel prossimo futuro e, o più semplicemente, finora offerti alla popolazione, con possibili ricadute sulle forme di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;
- ripensare le forme di gestione dello stesso patrimonio edilizio disponibile, pubblico e privato;
- ipotizzare la fattibilità di nuove tipologie d'intervento pubblico e privato sul terreno dei servizi offribili alla popolazione, procedendo altresì alla preventiva verifica dell'incidenza economica dell'effettiva fattibilità tecnica e funzionale
- definire un quadro di riferimento di medio periodo per la programmazione annuale che sia qualcosa di più del semplice elenco delle spese da fare fluire nel Piano triennale delle opere pubbliche;
- individuare priorità;
- ipotizzare sinergie fra privati utenti di servizi e privati gestori di servizi, come pure fra privato e pubblico, senza escludere il caso di sinergie nella gestione di servizi fra pubblico e pubblico, come i Consorzi intercomunali, gli Accordi di programma con la Provincia e simili.

Nel prossimo futuro potrebbero emergere ulteriori tipologie di servizi o potrebbero determinarsi ulteriori ruoli dei servizi già esistenti, utilmente inseribili nel Piano dei servizi.

La nuova normativa urbanistica regionale, infatti, risulta mirata a regolamentare il Governo del territorio su base quinquennale, sulla forza di principi giuridici come la perequazione e le convenzioni compensative di media e di lunga durata; essa potrà anche produrre meccanismi a cascata e gerarchici di proposizione di una pluralità di servizi d'interesse generale e, o, pubblico, specialmente nei casi di attuazione dei Programmi Integrati d'Intervento come in ogni altro caso di Programmazione negoziata.

Probabilmente, da ciò deriverà un ulteriore, importante, ruolo dei Piani dei Servizi, esercitabile in termini di coordinamento funzionale dell'insieme di servizi offribili al territorio, sia a soddisfacimento della "domanda endogena comunale", generata cioè dallo stesso territorio comunale, che a soddisfacimento della "domanda esogena sovralocale", intesa come fabbisogno di servizio espresso dai territori contermini o comunque esterni a quello comunale che trae origine dalla capacità del Comune di esprimere ed attuare funzionalmente un ruolo territoriale nell'esplicazione di determinate funzioni riconducibili al concetto di Marketing territoriale, ed alle logiche della sinergia turistica.



3. Criteri applicativi per l'attuazione del piano dei servizi

L'esigenza di regolamentare i casi di programmazione negoziata riconducibili alle piccole quotidianità dell'amministrazione locale, generalizzando la metodologia risolutiva dei problemi e mirando, comunque, a garantire l'equilibrio fra i due interessi coinvolti, quello privato e quello pubblico, induce a censire in modo aperto e propositivo la tipologia dei possibili Servizi privati d'interesse generale.

Gli standard urbanistici, intesi come servizi pubblici, legittimano, infatti, il concetto di Servizio privato d'interesse generale.

Tra l'altro, nell'arco di validità della L.R. 12/2005 e s.m.i. non sempre lo standard urbanistico si è dimostrato essere fruibile come servizio; spesso, infatti, si è configurato meramente come dotazione di aree deputate ad essere attrezzate per l'assolvimento di funzioni pubbliche, aree che fino a quando non venivano attrezzate, non costituivano né esercitavano alcun servizio.

L'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. offre ai Comuni la possibilità di fissare i criteri attuativi del Piano dei Servizi e di regolamentare l'equilibrio fra gli interessi privato e pubblico in modo conseguente.

Il Piano delle Regole costituisce il recapito finale delle modalità attuative dei criteri di compensazione fra i richiamati due interessi, dei criteri di perequazione e dei criteri di incentivazione urbanistica.

Al Piano dei Servizi, conseguentemente, rimane il compito di censire i fabbisogni di Servizio e di proporre le prospettive risolutive dei fabbisogni censiti.

I fabbisogni di Servizi possono essere rappresentati da:

- criticità da rimuovere;
- fabbisogni arretrati da soddisfare;
- possibilità e/o interesse dei privati a cogestire servizi d'interesse generale;
- nuove tipologie di servizi privati d'interesse generale;
- nuove logiche pubbliche e private sinergiche per l'obiettivo dell'incremento turistico culturale;

In linea teorica, tutti i Servizi potranno essere esercitati dai privati previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale o con altre tipologie di autorità locali eventualmente meglio rispondenti alle caratteristiche ed alla natura del Servizi stessi.



4. Contenuti della disciplina per l'attuazione del piano dei servizi

Come accennato, l'art. 11 della LR 12/2005 offre ai Comuni la fonte giuridica che legittima l'introduzione di specifiche discipline che possono, a loro volta, essere di supporto nell'attuazione del Piano dei Servizi.

Nel testo integrale, riportato di seguito, sono evidenziate per comodità di lettura le tre fattispecie:

- compensazione
- perequazione
- incentivazione urbanistica

Stralcio della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

Art. 11. (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)

(articolo modificato con L.R. 14.07.2006, n. 12, pubblicata sul BURL 1°supplemento ordinario al n. 29 del 18.07.2006 e s.m.i.)

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto



criterio perequativo.

2. bis I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)

3. Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio. (comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 9, comma 12, dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni. (comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004. (comma così modificato dalla



legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2008)

Infatti, il “bonus volumetrico” altro non è che una soluzione ante litteram della perequazione urbanistica (comma 2), e la previsione di ammettere una quota di edilizia convenzionata, come entità aggiuntiva a quella libera all’interno dei piani attuativi, altro non è che un mix di compensazione e incentivazione urbanistica (commi 1, 3 e 5).

Oggi la L.R. 12/2005 e s.m.i. istituzionalizza questi concetti che, il P.G.T. conferma e, anzi, estende in modo più ampio e diffuso su tutto il territorio.

Resta inteso, ovviamente, che la materia potrà subire ulteriori approfondimenti e adeguamenti. Che, per scelta, vengono procrastinati: in pratica si vogliono verificare e testare nel concreto gli effetti sul territorio indotti dal presente P.G.T.

Pertanto, nel corso della sua attuazione ma anche sulla scorta di eventuali sollecitazioni provenienti dall’esterno o per l’esaurirsi delle capacità edificatorie o per il sopraggiungere di nuove e documentate esigenze di ulteriore sviluppo, non è da escludere che l’Amministrazione avvii processi di revisione e adeguamento del P.G.T., e con esso del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Come sopra accennato, i contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si sviluppano anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita delibera d’indirizzo della Giunta comunale, finalizzata, oltre a garantire la pubblicità dell’azione amministrativa ai sensi dell’art. 13.2 della L.R. n°12/2005 e s.m.i., all’attivazione delle sinergie pubblico - privato orientate allo sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi aventi contenuti di rilevanza sovralocale dovranno essere condivise dalla Provincia, che esprimerà specifiche osservazioni alle corrispondenti configurazioni adottate, in forma di Verbale della Conferenza dei servizi appositamente convocata dal Sindaco, a cui faranno seguito le corrispondenti controdeduzioni comunali, da esprimere in sede d’approvazione definitiva del provvedimento amministrativo.



5. Indirizzi del documento di piano per la formazione del Piano dei Servizi

La relazione del Documento di Piano traccia il quadro di riferimento generale entro il quale si colloca il Piano dei Servizi.

A loro volta, le analisi e le verifiche condotte nell'ambito del parallelo procedimento della V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica, nonché la Relazione conclusiva della stessa, danno conto della coerenza e della compatibilità del Piano dei Servizi in rapporto agli obiettivi, di qualità e di quantità, che l'Amministrazione comunale si è prefissata.

Preventivamente alla quantificazione del fabbisogno di nuovi Servizi, si è provveduto alla ricognizione di quelli esistenti, mediante una verifica incrociata tra lo stato di fatto e le previsioni del vigente P.R.G.

È stato quindi rappresentato il grado di attuazione di tale strumento urbanistico e valutate le criticità ad essa connesse.

Si rileva che il territorio comunale è già ben servito di tutti i servizi primari:

- scuole primarie;
- spazi a verde;
- collegamento con corridoi ecologici;
- spazi per i parcheggi;
- percorsi pedonali;
- piste ciclabili.

Si individuano quali ancora necessari, quelli per completare le necessità del territorio:

- completamento delle piste ciclabili;
- completamento dei parcheggi nelle aree periferiche;
- individuazione di un'area per attrezzature socio sanitarie per la terza età;
- formazione di zone 30 per la viabilità di attraversamento del tessuto residenziale;
- il by-pass viabilistico zona nord-est – abitato del nucleo storico di Cavernago superamento della ex S.S. attuale S.p. 498.
- Ogni altro elemento indicato quale "Struttura e progetto del Documento di Piano in Variante":



6. Verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente

Servizi pubblici d'interesse generale esistenti.

Alla data del 14.02.2012, in occasione della predisposizione del P.G.T., risultava essere già insediata e disponibile la seguente dotazione di standard, intesi quali aree destinate alle varie attrezzature di interesse pubblico e generale così come definite dalla previgente legislazione esplicitamente richiamati nel DLgs. 2.4.12968 e nella L.R. n°12/2005 s.m.i., la suddivisione e la gerarchizzazione delle aree si è allineata con le nuove disposizioni regionali che dividono le aree per servizi nelle seguenti categorie:

Situazione alla data del 14.02.2012: P.G.T.

Servizi attuati e di previsione :

Aree per attrezzature religiose	mq	18.382
Aree per istruzione	mq	13.899
Aree per attrezzature di interesse collettivo	mq	38.244
Aree a verde	mq	19.840
Area mista verde e attrezzatura	mq	56.157
Aree per parcheggi	mq	95.952
Area a verde vincolato	mq	16.749
Sommano servizi pubblici attuati e di previsione	mq	259.223

Di cui realizzati:

Aree per attrezzature religiose	mq	4.913
Aree per istruzione	mq	13.899
Aree per attrezzature di interesse collettivo	mq	12.880
Aree a verde	mq	19.840
Area mista verde e attrezzatura	mq	44.261
Aree per parcheggi	mq	29.269
Area a verde vincolato	mq	16.749
Sommano servizi pubblici realizzati	mq	141.811

Di cui di progetto :

Aree per attrezzature religiose	mq	13.469
Aree per attrezzature di interesse collettivo	mq	25.364
Aree a verde	mq	3.152
Area mista verde e attrezzatura	mq	44.261
Aree per parcheggi	mq	66.683
Area a verde vincolato	mq	16.449
Sommano servizi pubblici di progetto	mq	169.428

Ad oggi, in occasione della Variante n. 1 al P.G.T.



Situazione alla data del 14.10.2016: Variante n. 1 al P.G.T.

Servizi attuati e di previsione :

Aree per attrezzature religiose	mq	18.382
Aree per istruzione	mq	13.899
Aree per attrezzature di interesse collettivo	mq	41.944
Aree a verde	mq	19.840
Area mista verde e attrezzatura	mq	56.157
Aree per parcheggi	mq	102.952
Area a verde vincolato	mq	16.749
Sommano servizi pubblici attuati e di previsione	mq	269.923

Di cui realizzati:

Aree per attrezzature religiose	mq	18.382
Aree per istruzione	mq	13.899
Aree per attrezzature di interesse collettivo	mq	12.880
Aree a verde	mq	19.840
Area mista verde e attrezzatura	mq	54.607
Aree per parcheggi	mq	30.558
Area a verde vincolato	mq	16.749
Sommano servizi pubblici realizzati	mq	166.915

Di cui di progetto :

Aree per attrezzature religiose	mq	0
Aree per istruzione	mq	0
Aree per attrezzature di interesse collettivo	mq	29.064
Aree a verde	mq	3.152
Area mista verde e attrezzatura	mq	33.915
Aree per parcheggi	mq	72.394
Area a verde vincolato	mq	16.449
Sommano servizi pubblici di progetto	mq	154.974

Risulta infatti che le aree di progetto di cui sopra, riferite ai seguenti progetti specifici, hanno il seguente grado di realizzazione:

Aree per attrezzature religiose, tot. 13.469 mq da destinare a:

- Nuovo Centro Pastorale: In fase di costruzione.

Aree per attrezzature di interesse collettivo, tot. 22.074 mq da destinare a:

- Nuova RSA 19.604 mq \approx 20.000 mq: Area in disponibilità. Da realizzare.
- Vecchia Scuola di Malpaga 2.074 mq: Area in disponibilità. Da realizzare.

Aree a verde, tot. 3.152 mq: Area in disponibilità.

Area mista verde e attrezzatura, tot. 11.896 mq da destinare a:

- Area attrezzata a Campo di Tamburello 10.346 mq: Realizzata



- Area attrezzata interna al P.I.I. "La corte del Parco" 1.550 mq: Convenzione. Da realizzare.

Aree per parcheggi, tot. 53.767 mq da destinare a:

- Parcheggio scambiatore a valle del Borgo di Malpaga 36.618 mq: Convenzione. Da realizzare.
- Parcheggio nell'ex area feste del Borgo di Malpaga 10.836 mq: Convenzione. Da realizzare.
- Parcheggio in linea a destra del Borgo di Malpaga 1.471 mq. Convenzione. Da realizzare.
- Parcheggio interno al Borgo di Malpaga 1.120 mq: Convenzione. Da realizzare.
- Parcheggio a monte Impianti Sportivi 1.289 mq: Realizzata
- Parcheggio zona di intervento 2 del P.I.I. 1.479 mq: Convenzione. Da realizzare.
- Parcheggio P.I.I. "Corte del Parco" 954 mq: Convenzione. Da realizzare.

Per una verifica più aderente alla realtà, le aree interne ai parcheggi e le aiuole spartitraffico, che hanno la funzione ecologica di tampone e corridoio, sono state contate a parte e stralciate dalle aree per la sosta:

- verde arredo urbano mq 26.249 mq

La presente Variante n. 1 elimina la previsione dell'Ambito di trasformazione ATR 1 che prevedeva una S.T. 55.000 mq, area soggetta al sistema della residenza 20.700 mq, un volume di 25.000 mc ed una S.L.P. 8.333 mq

Permangono le previsioni

5.575 mq per aree dedicate allo sport.

Nuove previsioni della Variante n. 1 al P.G.T

Area per parcheggi presso area feste di Malpaga 7000mq

Area per attrezzature di interesse collettivo in via G. D'Annunzio 3.700mq

DIMENSIONAMENTO– SINTESI ABITANTI

(*)Area la cui edificabilità è subordinata alla delocalizzazione dell'attività produttiva -questo dato non comporta un aumento del consumo del suolo.

(**)Dato derivato dal computo delle aree del P.R.G. Vigente.

(***)Volume derivante dalla possibilità di incremento volumetrico pari al 10% -questo dato non comporta un aumento del consumo del suolo.



Tipologia previsionale	Superficie Territoriale	Volumetria o S.I.p.	Abitanti Teorici	Abitanti P.g.t.
Crescita P.R.G.			4.940	
Ambito C5 non confermato dal P.G.T (riparametrati)	84.636 mq	25.000 mc	-250 (167)	-167
Totale P.R.G. confermato			4.690	
Totale P.R.G. riparametrato con 150 mc/ab al 2016			3.126	
Totale Variante n. 1 P.R.G. riparametrato con 150 mc/ab al 2021			3.114	
A.T.R. 1 non confermato dalla Variante n. 1 P.R.G.	55.000 mq	25.000 mc	- 167	-167
Fasce di rispetto	36.400 mq	8.760mq(slp)	175	175
V.P. (a) (*)	8.738 mq	7.864 mc 2.261 mq(slp)	52	146
V.P. (b) (*)	5.665 mq	5.098 mc 1.699 mq(slp)	34	
Volume perequativo (***)	16.000 mq	8.000mc(***)	60	
Saldo previsto dalla Variante n. 1 al P.G.T			3.268	154

(*)Area la cui edificabilità è subordinata alla delocalizzazione dell'attività produttiva -questo dato non comporta un aumento del consumo del suolo.

(**)Dato derivato dal computo delle aree del P.R.G. Vigente.

(***)Volume derivante dalla possibilità di incremento volumetrico pari al 10% -questo dato non comporta un aumento del consumo del suolo.

Come si deduce dalla tabella di cui sopra il dimensionamento di piano in variante risulta pari 3.268 a 3.268 abitanti teorici, (3.439 dal Vigente P.G.T.) derivanti da: 3114 ab. confermati, 175 ab. imputabili alle fasce di rispetto e 146 ab. relativi alla trasformazione del verde privato e dal volume perequativo.

L'aumento effettivo di abitanti del vigente P.G.T. è pari a 154 ab. deriva da previsioni. che comunque non comportano un aumento del consumo del suolo.

Ne deriva che il decremento percentuale rispetto agli abitanti del P.G.T. vigente (3.439) è del 5,15%.

- Abitanti teorici da variante n. 1 al P.G.T vigente	3.268
- Abitanti da proiezione demografica	3114
- Abitanti derivanti dal p.g.t. vigente	3439



- Saldo

- 171

Tipologia previsionale	P.g.t. Vigente abitanti equivalenti	P.g.t. Variante abitanti equivalenti	Differenza abitanti equivalenti
A.T.R. 1 non confermato dalla Variante n. 1 P.R.G.	167	-167	
Aree di delocalizzazioni	86	86	
Volume perequativo	60	60	
Fasce di rispetto		175	
Totale	313	321	+8

Gli abitanti equivalenti previsti dalla Variante n. 1 al PGT (321) sono in numero di molto inferiore rispetto ai trend demografici in essere (525).

Con questa variante viene mantenuto all'incirca il numero di abitanti equivalenti previsto (313 del PGT vigente contro i 321 della Variante in essere – differenza pari a +8 A.E.): tuttavia si sottolinea che, come da normativa, nel numero stimato nella Variante sono stati conteggiati 175 abitanti teorici derivanti dalle fasce di rispetto stradale (calcolo non effettuato per il PGT vigente), anche se non occupabili.

Di fatto, è chiaro che, cancellando l'ambito a destinazione residenziale ATR01, questa variante comporterà una diminuzione degli abitanti equivalenti previsti pari a 167 A.E. (valore corrispondente alla capacità edificatoria dell'ATR01). In generale, la diminuzione dei residenti comporterà una migliore distribuzione dei servizi.

Dall'analisi dei dati rilevabili presso gli uffici comunali alla data del 31.12.2015 emerge la presenza di 2.624 abitanti suddivise in 977 famiglie, da cui si deduce una media quasi di 3 (2,68) persone a famiglia. Sulla base di tali dati si definisce un volume medio per alloggio di 300 mc (100,00 mq x 3 m)

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO – SINTESI

Situazione P.G.T.

P.G.T. FABBISOGNO STIMATO DAL P.R.G. (4.940 ab. x 18 mq./ab.)	88.920 mq	18,00 mq/ab
SERVIZI/STANDARD ESISTENTI ALL'ANNO 2011	185.247 mq	37,50 mq/ab
SALDO (surplus derivante dallo standard qualitativo)	96.327 mq	19,50 mq/ab

Situazione Variante n. 1 al P.G.T.



FABBISOGNO STIMATO DAL P.G.T. (3.439 ab. x 18 mq./ab.)	61.902 mq	18 mq/ab
SERVIZI/STANDARD ESISTENTI ALL'ANNO 2011	185.247 mq	53 mq/ab
SALDO (surplus derivante dallo standard qualitativo)	123.345 mq	36 mq/ab

Un dato balza all'occhio: la dotazione pro capite già di fatto esistente che già era pari a 37,50 mq./abitante ed ora arriva al 53,00 mq./abitante a maggior ragione soddisfa e supera ampiamente il fabbisogno attualmente richiesto di 18,00 mq/ab.

Questo stato di cose da un lato conforta e conferma che l'azione delle Amministrazioni comunali è stata, nel corso degli anni, costantemente attenta alle aspettative della popolazione e scrupolosa nell'attuazione dei programmi di sviluppo e potenziamento dei Servizi, pur nelle difficoltà di volta in volta contingenti, dipendenti anche dalle limitate risorse economiche o dalle difficoltà a reperirle.



7. Capacità insediativa del territorio comunale ai sensi dell'art. 9.2 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Il Documento di Piano indirizza il Piano delle Regole alla conferma, con un contenuto aumento, gli insediamenti produttivi già esistenti nel territorio comunale, come pure alla conferma delle loro previsioni di crescita:

DIMENSIONAMENTO DEL PGT – SINTESI ABITANTI

- abitanti teoricamente insediabili - PGT previsione	3.439 abitanti
- abitanti teoricamente insediabili - PRG previsione	4.940 abitanti
- abitanti teoricamente insediabili – Variante n. 1 PRG previsione	3.268 abitanti

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO – SINTESI

Fabbisogno stimato dal PGT (3.439 ab x 18./mq)	61.902 mq	18,00 mq/ab
Servizi/Standard pubblici più privati già esistenti al 01.11.2011	185.247 mq	53,87 mq/ab
Servizi/Standard pubblici più privati additivi	124.353 mq	36,16 mq/ab
Servizi/Standard pubblici più privati esistenti e additivi	309.600 mq	90,03 mq/ab
Saldo (differenza fra fabbisogno stimato e additivi)	247.698 mq	72,03 mq/ab

Fabbisogno stimato dalla Variante n. 1 al PGT (3.269 ab x 18./mq)	58.824 mq	18,00 mq/ab
Servizi/Standard pubblici più privati già esistenti al 01.11.2011	185.247 mq	53,87 mq/ab
Servizi/Standard pubblici più privati additivi	124.353 mq	36,16 mq/ab
Servizi/Standard pubblici più privati esistenti e additivi	309.600 mq	90,03 mq/ab
Saldo (differenza fra fabbisogno stimato e additivi)	247.698 mq	72,03 mq/ab

Tale dotazione è di molto superiore a quella prefigurata dalla L.R. 12/2005 (18,00 mq./ab.), e doppia rispetto lo standard richiesto dalla L.R. 15/1975 di 26,50 mq./ab.

Un'analisi va quindi fatta proprio sulle strutture realizzate rispetto alle superfici vincolate per tale scopo e si può notare come i valori del realizzato corrispondono al soddisfacimento dello standard imposto.



8. Previsioni stabilite dal piano dei servizi

L'art. 9.2 della L.R. n°12/2005 s.m.i. stabilisce che la quantificazione dell'utenza dei servizi pubblici e privati d'interesse generale sia da determinare, distinguendo le seguenti categorie, articolate per tipologia dei servizi, anche in base alla distribuzione territoriale:

- Popolazione stabilmente residente nel comune censita dall'anagrafe comunale;
- Popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano;
- Popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base all'intensità dei flussi turistici, per la sola gestione dei parcheggi nelle aree sensibili dei due Castelli.

Complessivamente, quindi, l'attuale capacità insediativa residenziale del territorio comunale al 01.11.2011, come definita dal Documento di Piano, risulta essere la seguente:

- abitanti teoricamente insediabili - PGT previsione	3.439 abitanti
- abitanti teoricamente insediabili - PRG previsione	4.940 abitanti
- abitanti teoricamente insediabili – Variante n. 1 PRG previsione	3.268 abitanti

La predetta utenza da servire, sia attraverso interventi sull'esistente mirati al miglioramento qualitativo dell'abitabilità, che attraverso i nuovi interventi di completamento e d'espansione ammessi dal Documento di Piano, sarà dimensionabile in termini volumetrici nei seguenti modi:

PER GLI AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI

per gli usi residenziali:

- **n° 1 Abitante / vano** per le unità abitative immediatamente abitabili in quanto non richiedenti interventi di adeguamento o di risanamento conservativo;
- **n° 0,75 Abitante / vano** per le unità abitative dei Vecchi nuclei richiedenti modesti interventi di risanamento conservativo
- **n° 0,50 Abitanti / vano** per le seconde case e per le unità abitative dei Vecchi nuclei richiedenti interventi di risanamento conservativo più consistenti;
- **Per gli usi diversi dal residenziale** si assumono le superfici lorde di pavimento di ciascun tipo di destinazione d'uso utilizzata.



PER GLI AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI SOTTOPOSTI A RECUPERO EDILIZIO

- **per gli usi residenziali**, si assume il rapporto fra la cubatura residenziale e la quota capitaria di volume pari a 150 mc./Abitante;
- **per gli usi diversi dal residenziale** derivanti da variazione di destinazioni d'uso preesistenti a favore di nuove destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, si computano le corrispondenti Superfici lorde di pavimento.

PER I LOTTI LIBERI

- **per gli usi residenziali** si assume il rapporto fra la cubatura ammessa dal Piano delle Regole e la quota capitaria di volume pari a 150 mc/Abitante;
- **per gli usi diversi dal residenziale** si assumono le Superfici lorde di pavimento di ciascun tipo di destinazione d'uso utilizzata.

PER GLI AMBITI TERRITORIALI DI COMPLETAMENTO PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO PER EDIFICAZIONE ESTENSIVA

per gli usi residenziali si distinguono i due casi seguenti:

- si assume il rapporto fra la cubatura ammessa dal Piano delle Regole e la quota capitaria di volume pari a 150 mc/Abitante, nei casi d'intervento edilizio diretto;
- per gli **ambiti di espansione** sottoposti ad intervento urbanistico preventivo si assume il rapporto fra la cubatura realizzabile nei comparti ammessa dal Piano delle Regole e la **QUOTA CAPITARIA DI VOLUME PARI A 150 MC/ABITANTE;**

per gli usi diversi da quello residenziale si assumono le Superfici lorde di pavimento di ciascun tipo di destinazione d'uso utilizzata.



9. Valutazione qualitativa delle attrezzature esistenti

In aggiunta ai Servizi pubblici di proprietà pubblica e ai servizi privati d'interesse generale, già considerati dallo strumento urbanistico vigente, il piano, considera anche gli ulteriori servizi privati d'interesse generale che il Documento di Piano ha inteso censire, quali i seguenti:

- Ufficio Postale;
- Farmacia
- Ambulatorio
- Scuola dell'infanzia
- Scuola Primaria di I° grado
- Scuola Primaria di II° grado

SINTESI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI PREVISTI DAL PIANO DEI SERVIZI previsione da P.R.G. e confermata nel P.G.T. e successive varianti

tipo di servizio	mq	pubblico	privato	In totale
Zona F0 – Aree per attrezzature di interesse pubblico	mq	38.081	0	38.081
Zona F1 – Aree per l'istruzione pubblica	mq	28.504	0	28.504
Zona F2 – Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune	mq	23.703	0	23.703
Zona F3 – Spazi attrezzati per il gioco e lo sport	mq	37.640	0	37.640
Zona F4 – Spazi pubblici attrezzati a parco	mq	22.364	0	22.364
Zona F5 – Aree per parcheggi pubblici	mq	125.060	0	125.060
Sub totale:	mq	275.352	0	275.352

DETTAGLIO DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI PREVISTA DAL PIANO DEI SERVIZI

Tipo	Previsione totale		
	esistenti	previsti	Totale
AC	10.521	24.933	35.454
AR	5.567	13.469	19.036
AI	18.756	0	18.756
V	12.769	29.200	41.969
P	47.664	62.337	110.001
VA	49.752	5.650	55.402
Tot.	145.029	135.589	280.618



Un dato balza all'occhio: **la dotazione pro capite** già di fatto esistente è già pari a **78,34 mq./abitante**, che soddisfa e supera ampiamente il fabbisogno richiesto di 18,00 mq/ab.

Risulta, pertanto, che la **Dotazione pro capite di Servizi** stabilita dal Piano già ammontasse a **81,60 mq./abitante** pari a: (280.618 mq / 3.439 Abitanti da servire a regime)

Ciò significa che la dotazione di **Servizi previsti** è già **ampiamente superiore al minimo** di 18 mq/Abitante richiesto dalla legge regionale n°12/2005.

Considerandole nel loro insieme, le attrezzature pubbliche esistenti sono valutabili positivamente anche sotto il profilo qualitativo, oltre a quello quantitativo.



10. Sostenibilità dei costi d'attuazione del Piano dei Servizi

Per migliorare ulteriormente la qualità dei servizi e per ottimizzare le risorse e l'uso del patrimonio pubblico esistente si prevedono interventi nel campo del sociale e dell'istruzione dell'obbligo che comportano le realizzazioni seguenti:

- completamento delle piste ciclabili;
- completamento dei parcheggi nelle aree periferiche;
- individuazione di un'area per attrezzature socio sanitarie per la terza età;
- formazione di zone 30 per la viabilità di attraversamento del tessuto residenziale;
- il by-pass viabilistico zona nord-est – abitato del nucleo storico di Cavernago superamento della S.P. 498 e abitato del nucleo storico di Malpaga;
- Strutture per associazioni;
- Spazi per attività;
- Nuovo Centro Pastorale
- Nuova RSA (vedi rif. art.68 N.T.A. del P.d.R.)

Tali strutture verranno realizzate e finanziate con risorse pubbliche e private. Quanto ai costi, questi sono definiti e indicati nel Programma triennale delle opere pubbliche a cui si rinvia. Quanto ai costi, questi sono definiti e indicati nel Programma triennale delle opere pubbliche a cui si rinvia.

Pertanto è garantita la sostenibilità dei costi di tali opere, tenuto anche conto dei proventi che deriveranno dagli interventi privati ammessi dal Piano delle Regole, consentono sia la realizzazione delle opere, che dalla vendita delle aree (per esempio quella relativa alla struttura socio assistenziale) e la vendita delle volumetrie perequative, dovrebbe sopportare la realizzazione delle opere a servizio programmate, essendo le stesse di minima quantità.

La programmazione più impegnativa che qui non è indicata nei costi e nella programmazione triennale in quanto di carattere sovracomunale è il by-pass viabilistico zona nord-est – abitato del nucleo storico di Cavernago superamento della S.P. 498, al quale dovrà essere necessariamente coinvolta la provincia e il comune limitrofo.

Mentre il by-pass viabilistico zona nord-ovest – abitato del nucleo storico di Malpaga risulta già programmato nelle opere convenzionate da soggetto privato.

Pertanto è garantita la sostenibilità dei costi di tali opere, tenuto anche conto dei proventi che deriveranno dagli interventi privati ammessi dal Piano delle Regole





11. Infrastrutturazione del sottosuolo

Allo stato attuale, stante la capillare diffusione dei servizi a rete soddisfano il fabbisogno degli insediamenti esistenti e in previsione, non si rende necessaria l'elaborazione di uno studio ad hoc.

Resta vigile, comunque, l'attenzione dell'Amministrazione Comunale per intervenire nei casi di accertato fabbisogno di potenziamento della rete degli impianti interrati, d'intesa con gli Enti sovralocali preposti alla diretta esecuzione degli interventi ed alla gestione dei Servizi.



12. Servizi privati d'interesse generale

Il Piano dei Servizi valuta anche le segnalazioni pervenute e riconosce come servizi privati d'interesse generale del tutto assimilabili a quelli pubblici, esse sono:

- Chiesa, Oratorio, Sala della Comunità, Spazio Ludico-Ricreativi e Sportivi;
- R.S.A. – struttura socio assistenziale
- Centri per attività sportive e di benessere, privati;

Il Piano delle Regole non esclude anzi ne favorisce la possibilità che i privati si sostituiscano al pubblico nella realizzazione e nella gestione convenzionata della tipologia aperta dei Servizi privati d'interesse generale. Si tratta di una tipologia aperta sia alle evoluzioni dei fabbisogni che alle evoluzioni delle possibili risposte, in termini di servizio agli stessi fabbisogni, sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi, per ora, si sono astenuti dall'inserire regolamentazioni e previsioni tipologiche più dettagliate, attendendo che tali linee di tendenza, eventualmente, emergano sulla spinta di interessi privati convogliabili sul piano dell'azione amministrativa condivisa e sostenibile e, in quanto tali, gestibili in modo convenzionato.



13. Edilizia pubblica

L'edilizia pubblica, considerata un Servizio ai cittadini al fine di calmierare i prezzi di vendita dell'edilizia residenziale, nella situazione attuale non risulta necessaria e opportuna, pertanto non è prevista dal PGT nell'ambito delle aree di completamento soggette a piano attuativo, aree destinate esclusivamente ad edilizia convenzionata, accettandone comunque la possibilità a qualsiasi operatore privato, favorendone con convenzione lo scomputo e l'annullamento degli oneri concessori, purché vengano convenzionate le modalità e i prezzi di vendita degli alloggi.

Ulteriori interventi, anche eventualmente proposti da soggetti privati, potranno essere adeguatamente recepiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, in quanto gestibili in modo convenzionato in modo del tutto coerente con le scelte di fondo che hanno strutturato sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi.



14. Quadro finanziario

L'Art. 9 sub. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. stabilisce che il Piano dei Servizi deve esplicitare i costi, anche in rapporto al Programma triennale delle opere pubbliche, di formazione, manutenzione e gestione delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, i costi riferibili ai fabbisogni di miglioramento dei fattori di qualità, di fruibilità e di accessibilità da assicurare ai Servizi preesistenti nel territorio comunale, individuando le modalità d'intervento sia da parte delle Amministrazioni Pubbliche (Comune, Provincia, Regione) che Private, in attuazione di Convenzioni specifiche o per compiti istituzionali, anche in orientamento alla formazione ed alla gestione di nuove attrezzature a servizio della popolazione residente e dell'utenza comunque gravitante nel territorio comunale.

La Legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni stabilisce che il Comune predisponga il Programma triennale delle opere pubbliche e, contestualmente, l'Elenco annuale delle opere pubbliche. Di ciascuna opera che risulterà inserita nei due elenchi citati, deve essere quantificata, in modo certo ed attendibile, la stima dei costi da sostenere per concretizzarne l'attuazione.

Dall'entità dell'importo di tale stima discende l'inserimento del suo frazionamento in quote, inseribili nell'elenco del primo anno, eventualmente, anche nel secondo e nel terzo anno del Programma triennale.

Ciascuna opera, pertanto, per essere inserita nel Programma triennale deve essere caratterizzata e quantificata definitivamente attraverso la **progettazione Preliminare e Definitiva** o, quantomeno, **attraverso la redazione di Studi di fattibilità**.

La sola categoria dei lavori che può essere inserita nel Programma triennale sulla scorta di una semplice stima sommaria dei costi, è quella degli interventi manutentivi di strutture e di servizi esistenti.

Da questo quadro di riferimento emerge la grande importanza degli Studi di fattibilità e la grande utilità che può derivare all'azione amministrativa dalla loro predisposizione sistematica, in particolare se collocata nel tempo in modo anticipato rispetto al momento della loro utilizzazione pratica.

Infatti, l'azione amministrativa puntuale, finisce molto spesso per scontrarsi con numerosi elementi di criticità che non agevolano la veloce traduzione degli Studi di fattibilità in veri e propri Progetti preliminari inseribili nel Programma triennale delle opere pubbliche.

Questa prima edizione del Piano dei Servizi, naturalmente, si trova più esposta rispetto alle successive edizioni, nei confronti degli elementi di criticità che il Comune vede frapporsi al coordinamento del Piano dei Servizi con il Programma triennale delle opere pubbliche.



Infatti, il primo ostacolo che il Comune deve superare per individuare quali siano le opere da inserire nel Programma triennale, e, forse, soprattutto nell'Elenco annuale, è la ricerca delle risorse finanziarie reperibili in tempi e con modalità ragionevolmente realistiche.

Attraverso una ricognizione delle disponibilità finanziarie del triennio, l'Amministrazione è in grado di determinare la capacità di spesa ed il budget da destinare alla realizzazione di opere pubbliche, definendo così l'entità delle somme da iscriversi nel Bilancio pluriennale ed annuale, necessarie al perseguimento di questi obiettivi.

In particolare, secondo le prescrizioni di legge, la ricognizione deve distinguere le risorse secondo le seguenti categorie:

- Entrate con destinazione vincolata per legge, oppure disponibili a contributi in conto capitale dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici;
- Mutui passivi;
- Apporti di capitale privato, con l'individuazione di opere suscettibili di gestione economica e previa verifica della possibilità di fare ricorso all'affidamento in concessione di costruzione e gestione, o a procedura di project - financing;
- Alienazione di immobili del patrimonio disponibile;
- Stanziamenti di bilancio, intesi come risorse di parte corrente destinate agli investimenti;
- Altre disponibilità finanziarie
- Iniziativa coordinata Pubblico - Pubblico
- Iniziativa convenzionata Privato – Pubblico
- Cessione di volumetria perequativa.

Pertanto, assumendo questo quadro di riferimento per l'attivazione delle procedure di finanziamento dei Servizi elencati nel Piano dei Servizi, vi sono ulteriori buoni motivi per ritenere che la metodologia del ricorso agli **Studi di fattibilità** rappresenti uno dei primi passaggi obbligati a disposizione dell'Amministrazione comunale per censire le modalità d'intervento sul territorio, sia per potenziare gli Standard - Servizi già insediati, che per insediarne di nuovi.

Il Secondo passaggio obbligato è costituito dall'elencazione secondo criteri di priorità della messa in programma d'attuazione degli Studi di fattibilità, così approntati.

In tale modo, si deve concludere che sono tre le caratteristiche che, quindi, individuano le voci di previsione che compongono il Programma triennale delle opere pubbliche:

- la preventiva predisposizione di uno studio di fattibilità;



- la quantificazione dei bisogni di finanziamento della P.A.;
- la definizione del grado di priorità degli obiettivi da conseguire.

E' doveroso tenere presente, inoltre, che per quanto riguarda la sequenza temporale con cui l'Amministrazione Comunale affronterà il finanziamento e la successiva realizzazione delle opere, il Programma triennale delle opere pubbliche deve prevedere un ordine di priorità tra le categorie di lavori, nonché un ulteriore ordine di priorità all'interno di ogni categoria.

Infatti, in ogni categoria sono da trattare come prioritari i lavori di manutenzione, di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento dei lavori già iniziati, nonché gli interventi per i quali ricorra la possibilità di finanziamento con capitale privato maggioritario, ai sensi dell'Art. 142 della Legge n°109/94, fra i quali sono da ricondurre gli interventi direttamente eseguibili dai Privati in forza di Convenzioni vigenti stipulate con l'Amministrazione Comunale. Quanto ai costi d'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, pertanto, si rinvia al Programma triennale delle opere pubbliche.



15. Criteri

Vengono di seguito elencate le indicazioni progettuali utili alla comprensione della filosofia e della metodologia di costruzione del piano e del sistema dei servizi.

La nuova Legge non apporta alcuna sostanziale innovazione nella modalità di classificazione degli usi di città in relazione ai quali deve essere verificata la dotazione di standard urbanistici. Essa riprende, infatti, la classica bipartizione tra standard rapportati alla capacità insediativa del Piano di Governo del Territorio, che è intimamente connessa alla funzione residenziale, e standard funzionali alle attività economiche. In una concezione evolutiva del concetto di standard, è quanto mai opportuno esercitare una riflessione complessiva sugli usi di città, che non sempre e solo attengono a queste due fondamentali categorie.

a) Servizi per gli usi residenziali permanenti e temporanei

La stesura del Piano dei Servizi ha preso avvio dal rilievo dello stato di fatto, sotto il profilo quantitativo e qualitativo (limitatamente ad alcune tipologie di servizi), facendo generalmente riferimento a:

- tipologia di attrezzatura;
- caratteristiche dimensionali;
- stato di consistenza;
- stato di conservazione;
- elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, ecc.);
- modalità di fruizione ed accessibilità;
- grado di integrazione col contesto urbano diretto e indiretto;
- compatibilità con le funzioni al contorno.

L'indagine è stata effettuata considerando l'integrazione dell'organizzazione degli standard comunali con il sistema delle attrezzature a bacino di utenza di livello sovracomunale, quindi prospettando un Sistema dei Servizi "Integrato" ove emerga la capacità prestazionale di tutti i servizi esistenti nel contesto comunale indistintamente dal bacino di utenza che gli stessi coprono.

Anche le strutture private, che vengano ritenute idonee a soddisfare i fabbisogni della popolazione (ad esempio impianti sportivi, strutture a carattere ricreativo-culturale, strutture socio assistenziali, ecc.) concorrono di fatto al soddisfacimento della dotazione dei servizi ritenuti fondamentali per assicurare la qualità urbana, in quanto regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso



che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Il fatto che la Legge preveda la possibilità che il Piano dei Servizi possa motivatamente stabilire, per determinate tipologie di strutture e servizi, modalità di computo differenti riferite al valore economico o ai costi di realizzazione delle strutture, disgiungendo esplicitamente il servizio dall'attrezzatura e il valore economico del servizio dal costo di realizzazione della struttura, ha aperto di fatto la possibilità di riconoscimento, su base parametrica, di alcune tipologie di servizi, tradizionalmente assimilati al concetto di standard (quali l'assistenza prestata dalle associazioni ed organizzazioni in materia di servizi sociali) che possono risultare alternative all'erogazione di servizi in strutture specializzate.

Importante è l'accenno agli usi residenziali temporanei quindi alle residenze per studio, lavoro, cure mediche di lungo periodo, ecc.

Particolare attenzione deve essere rivolta al fatto che il soddisfacimento dei servizi richiesti dai «city-users», di rilevante peso nel momento della frequentazione, non si traduca, nel momento del non uso, nella creazione di luoghi vuoti, privi di qualsiasi qualità urbana ed ambientale.

b) Servizi per gli usi di città non residenziali

Analogamente ai servizi per la residenza, il Piano dei Servizi ha preso in considerazione, soprattutto durante la fase di dimensionamento, le procedure finalizzate al reperimento delle dotazioni minime per:

- gli insediamenti piccoli negozi commerciali;
- gli insediamenti direzionali;
- gli insediamenti alberghieri;
- gli insediamenti terziari;
- turistico finalizzato e specifico culturale;

E' opportuno rilevare che, seppure i servizi per le attività produttive siano, in generale, funzionalmente diversi da quelli per la residenza, alcune tipologie di servizi possono rispondere a criteri di funzionalità reciproca.

Se ne citano alcuni esempi:

- aree a verde e parcheggi;
- arredo urbano;
- piste ciclopedonali;
- verde ambientale.

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti industriali, la nuova normativa prevede una dotazione minima



di aree a standard pari al 10% della superficie lorda di pavimento, riducendo quindi la previsione della previgente legislazione in considerazione del fatto che, molto spesso, le aree cedute all'ente pubblico non hanno prodotto qualità, ma solamente spazi male attrezzati, di dubbia utilità, non inseriti in un piano organico e di difficile e costosa manutenzione (si pensi soprattutto ai costi di manutenzione della aree verdi).

Anche per le zone commerciali, direzionali, alberghiere, terziarie è stata prestata dal legislatore maggiore attenzione alla diversificazione ed alla ricerca della qualità, confermando il 100% della S.I.p. solo per le zone di espansione, mentre nei nuclei storici e nelle zone di completamento la quota scende dal 100% al 75%, in quanto in queste ultime si presuppone che l'urbanizzazione ed i servizi abbiano sedimentato situazioni di minore carenza.

Per le grandi superfici di vendita, la legge, invece, impone il raddoppio delle quote minime previste. Di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

La dotazione minima, a causa del rilevante impatto territoriale indotto da tali nuove strutture, è da considerarsi vincolante per il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici e/o di uso pubblico, fatte salve le quote reperibili tramite monetizzazione nei casi, e alle condizioni, definiti dall'art. 8 del Regolamento Regionale n. 3/2000 per il settore del commercio e successive modifiche ed integrazioni.

Si propone in seguito un riferimento ai criteri orientativi forniti dalla Regione Lombardia per la trattazione delle tematiche relative a:

- 1) verde;
- 2) parcheggi;
- 3) integrazione con le programmazioni di settore;
- 4) valorizzazione dell'iniziativa privata;
- 5) valorizzazione delle forme di concorso e coordinamento tra Comuni, in considerazione del fatto che tali indicazioni, da intendersi come specificazione ed integrazione di quanto fin qui esposto, sono da intendersi come base di riferimento al fine della redazione del Piano dei Servizi.

1) Criteri relativi al verde pubblico

Nel sottolineare la «funzione ambientale del verde» ed il ruolo determinante che gli spazi verdi assumono, sia come elementi compositivi del paesaggio urbano che come fattori di miglioramento delle condizioni ecologico-climatiche del paese, si deve essere consci della necessità di individuare,



innanzitutto, la struttura fondamentale del sistema del verde alla quale ricondursi.

La Legge stabilisce che almeno la metà degli spazi da destinare a standard venga riservata al verde, intendendo con questo sottolineare l'importanza di garantire ai cittadini l'adeguata fruizione di tali tipologie di servizi per migliorare la qualità della vita.

Analogamente, potranno e, a nostro avviso dovranno in futuro, essere colte opportunità di integrazione tra verde pubblico e privato, qualora ne sia garantita una parziale fruizione pubblica, tramite convenzionamento, nonché forme di autogestione del verde pubblico.

Gli obiettivi fondamentali del sistema del verde possono essere così sinteticamente descritti:

- coordinamento degli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo degli spazi verdi esistenti, anche attraverso opere di rinaturalizzazione del paesaggio, per la creazione di un sistema a fruizione continua;
- costruzione di una rete ecologica di livello locale, Tav. 03"REC "(rete ecologica comunale)che crei una continuità spaziale tra ambienti naturali e seminaturali, con particolare attenzione alla connessione con la rete ecologica sovracomunale, provinciale,regionale e con il sistema dei parchi;
- miglioramento della manutenzione (con riduzione dei costi) anche tramite l'affidamento della gestione a sponsor privati, tramite apposite convenzioni (adotta un'aiuola, piano di gestione del verde, ecc. ecc.);
- realizzazione di percorsi attrezzati, che si articolino anche nelle aree agricole e boscate per consentire la fruizione del vasto paesaggio naturale.
- Unitamente all'analisi della situazione esistente ed all'individuazione ed integrazione delle aree verdi di progetto è stato ritenuto opportuno:
 - descrivere la situazione di partenza, in termini di dotazioni, di carenze e problemi;
 - descrivere l'effettiva fruibilità, attuale e potenziale, anche in rapporto agli aspetti di sicurezza in riferimento alle aree rappresentate nel sistema del verde ed agli ambiti inclusi nel sistema dei servizi al cittadino e del tempo libero (gioco e sport).
- L'analisi condotta ci porta a considerare nell'ambito del "Sistema dei Servizi del Verde" tre aspetti ben distinti che, complessivamente, costituiscono il quadro della dotazione di attrezzature nel territorio comunale:

1. Aree verdi e giardini:

gli spazi fruibili aventi requisiti per ampiezza e localizzazione tali da renderli utilizzabili da ampie fasce di popolazione (mq 11.881);

2. Aree per attrezzature ricreative ad accesso libero:

contesti attrezzati per gioco e sport contermini o caratterizzati da complementarità di ambiti verdi (mq



44.252);

3. Piccole aree verdi e piccoli spazi per aiuole:

non utilizzabili e fruibili (mq 26.250);

4. verde di proprietà pubblica:

aree libere boscate e non (mq 238.000).

Lo studio della distribuzione del verde é strettamente legato al rapporto quantitativo verde/popolazione. Includendo tutto il verde presente e fruibile in Cavernago, sommando le quattro categorie sopra citate per un totale di mq 330.383

Dai dati demografici a disposizione (**ab. 2.497** al 31/12/2011) risulta come il classico indice "metri quadri disponibili per abitante" sia di 128.56 mq, un valore di più alto rispetto alla realtà italiana e soprattutto lombarda (dove la dotazione media non è superiore a 13 mq/ab.), ma vicina dalla realtà europea laddove si ragiona su dotazioni pari a 70-80 mq/ab..

Disaggregando il dato complessivo, risulta, come nel solo caso dei giardini, ossia di verde con funzione ricreativa (mq.149.920) escludendo le attrezzature esclusivamente sportive) il valore scenda a 11.881 mq/ab.

E' stato elaborato un altro indice molto più mirato e quindi interessante che é quello relativo alla fascia degli utenti più probabili dei giardini, ossia quello relativo alle persone comprese nella fascia di età inferiore ai 17 anni (n. 549 ab.) e in quella superiore ai 65 anni (n. 225 ab.) per un totale di 774,00 ab. al fine di individuare gli utilizzi.

In questo caso si nota come, il valore dell'indice, sempre relativo ai giardini, si assesti sul valore di 15,35 mq/ab. attualmente, mentre aumenterà fino a oltre 56,20 mq/ab. con le nuove aree in previsione.

Sono state eseguite ulteriori disaggregazioni per fasce di età; dei dati elaborati merita una specifica segnalazione quello relativo al confronto fra gli anziani, persone con età maggiore di 65 anni (n.225 ab.) e il resto della popolazione, dei bambini e degli adolescenti in particolare (n. 549 ab.).

Da ciò emerge come siano equiparabili gli indici a disposizione delle due fasce d'età (circa 56,20,00 mq/ab.), considerando solo la categoria per loro maggiormente fruibile ovvero quella dei parchi e giardini.

I valori, per quanto riguarda la disponibilità di verde per bambini ed adolescenti (età inferiore ai 14 anni), sono di 79,00 mq/ab. Il fattore su cui si dovrà lavorare sarà la distribuzione del verde e la sua efficienza funzionale, nella previsione degli spazi verdi di nuova realizzazione.

Considerando viceversa la categoria gioco e sport (149.920 mq) notiamo che le persone comprese nella



fascia di età inferiore ai 17 anni e in quella superiore ai 65 anni (774 ab.) possono contare su circa 193,69 mq/ab.;

A tale proposito è interessante considerare come parametro la distanza dagli abitati, il tempo necessario e le difficoltà (barriere stradali) per raggiungere i parchi e giardini, ordinato secondo le seguenti categorie:

- accessibilità buona, distanza circa 5- 10 minuti a piedi;
- accessibilità non ottimale, distanza circa 10-20 minuti;
- accessibilità scarsa, circa 20/30 minuti.

Dal punto di vista demografico emerge come il valore “superficie verde disponibile per abitante” sia molto buono anche se inevitabilmente il giudizio complessivo sul valore dei dati non è lo specchio di una situazione territoriale omogenea, bensì la risultante di una situazione difforme che vede alcune zone ottimamente dotate rispetto ad altre in costante deficit.

I valori quantitativi disaggregati per fasce d'età, soprattutto per quelle più esigenti di verde, sono buoni.

Le variabili su cui impostare i futuri interventi sono l'equa distribuzione territoriale, la qualità funzionale del verde, il rapporto con il territorio extraurbano.

2) Criteri relativi ai parcheggi pubblici

La Legge non ribadisce a favore dei parcheggi la stessa riserva minima inderogabile (80% dello standard comunale residenziale) che sancisce invece per il verde.

Attribuisce, peraltro, a tali strutture valenza analogamente basilare nell'ambito delle dotazioni richieste per quelle tipologie di uso del territorio, diverse dalla residenza, che in effetti maggiormente generano necessità di parcheggi.

Più in generale, la funzione indispensabile che tali strutture rivestono, non solo quale strumento di governo della mobilità, ma altresì in vista di finalità ambientali ed ecologiche risulta, in ogni caso, riconosciuta ed esaltata in termini generali, per effetto della stessa inclusione del tema tra i contenuti degli indirizzi regionali.

Quale precisazione preliminare, pare ovvio puntualizzare che quelli in oggetto sono i soli parcheggi pubblici e di uso pubblico, la cui dotazione va calcolata in aggiunta ai parcheggi privati pertinenziali.

Si segnala, in proposito, che, a seguito dell'iscrizione dei parcheggi pubblici alla categoria degli standard urbanistici, gli stessi debbono ritenersi, in accordo alla prassi generalmente diffusa, qualificati come opere di urbanizzazione secondaria (determinandosi la modifica, per combinato normativo



disposto, del relativo, elenco di cui all'art. 4, comma 2 della L. 847/64); hanno, invece, natura di opere di urbanizzazione primaria (corrispondendo agli «spazi di sosta o di parcheggio» di cui all'art. 4, comma 1 della medesima L. 847/64) i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89, che sono infatti definiti tali dall'art. 11 della medesima Legge.

Gli obiettivi fondamentali del sistema dei parcheggi possono essere così sinteticamente descritti:

- per l'edificato a funzione residenziale: assicurare la disponibilità di posti auto rapportata ai veicoli di proprietà dei residenti, oltre ad una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali, evitando sia la carenza che l'eccesso di dotazione;
- per i luoghi centrali parcheggi esistenti soddisfano la richiesta e non necessitano di dischi orari e/o sosta a pagamento;
- per i parcheggi di destinazione: mirare all'ottimizzazione dell'uso in funzione di attività diversificate, attrattive in fasce orarie differenti, sulla base di analisi del cosiddetto «profilo cronologico di carico», che coglie le variazioni della domanda di sosta nell'arco temporale della giornata, della settimana o dell'anno. Nella individuazione delle aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico si dovrà tener conto che i fattori che ne condizionano l'uso sono:
 - il raggio di influenza, in funzione delle caratteristiche della struttura insediativa;
 - l'accessibilità ai mezzi pubblici di trasporto;
 - la recettività in funzione della domanda.

3) Criteri relativi all'integrazione con le programmazioni di settore

Con tale richiamo si può cogliere nella legge un tentativo di introdurre nella pianificazione una nuova complessità disciplinare (interdisciplinarietà) in cui ciascun settore dell'amministrazione pubblica, sia essa intesa come locale o di livello superiore, apporti il suo punto di vista alla scelta del progetto migliore.

Obiettivo primario del Piano dei Servizi è quello di connettere al sistema i piani di settore che, pur rispondendo a logiche parziali, si dovranno confrontare nell'ambito di un approccio programmatico globale; si pensi ai servizi e le strutture relative ai trasporti, ai servizi sociosanitari, culturali-amministrativi, ecologico-ambientali, dell'istruzione.

4) Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata

Fermo restando che una quota di servizi debba sempre essere garantita dalla struttura pubblica, è stata



più volte evidenziata la possibilità, in generale ammessa dalla Legge, di considerare come quota integrativa il servizio offerto da soggetti privati, purché tale assimilazione risulti regolata da un atto di asservimento o da un regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento ed il controllo delle funzioni di interesse generale previste.

L'Amministrazione comunale, attraverso il Piano dei Servizi, ne dovrà pertanto individuare le modalità di concessione, convenzionamento, accreditamento per garantirne la continuità temporale, la qualità prestazionale e l'accessibilità economica.

Si elencano di seguito alcuni servizi privati accreditabili; tale elenco non è ritenuto comunque esaustivo ma integrabile da altri servizi potenzialmente ascrivibili all'iniziativa privata:

- strutture inerenti attività scolastiche e di studio (asili, scuole private, università, anche private);
- strutture inerenti attività di ricerca (centri scientifici, laboratori);
- strutture inerenti attività sportive (palestre, insediamenti sportivi privati, scuole sportive, ...);
- strutture inerenti attività assistenziali (centri sociali no-profit, case di cura, etc.);
- strutture inerenti attività terapeutiche e sanitarie (cliniche e case di cura private, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi);
- strutture inerenti attività culturali (musei, biblioteche, teatri, scuole d'arte, sale prove, cineteche, centri culturali);
- strutture inerenti attività sociali e ricreative (centri ricreativi, centri sociali giovanili, centri di inserimento e avviamento professionale; centri di inserimento sociale per immigrati);
- strutture inerenti attività fieristiche, espositive, congressuali;
- strutture inerenti attività di servizi e supporto alle imprese (centri di sviluppo progetti aziendali, centri di innovazione dell'impresa, ecc.);
- parcheggi ad uso pubblico.

La soluzione di asservimento all'uso pubblico delle strutture, senza necessariamente acquisirne la proprietà pubblica, consentirà il vantaggioso re-investimento dei capitali risparmiati nell'ottimizzazione dei servizi offerti e delle infrastrutture connesse. Nell'impossibilità di garantire, tramite l'intervento pubblico, tutti i servizi al cittadino, sarà preferibile il coinvolgimento dell'iniziativa privata nella produzione di servizi integrativi, soprattutto in quelle situazioni localizzative che, per la struttura dell'edificio e/o per il pregio architettonico ambientale, rendono difficoltosa e particolarmente onerosa l'acquisizione di nuovi spazi da destinare a standard, nonché laddove risulti conveniente incentivare la riqualificazione del tessuto esistente attraverso l'offerta agli operatori privati di una attività imprenditoriale di carattere semi-



pubblico.