

Direzione Rigenerazione Urbana
Direzione Welfare e Salute
Direzione Demanio e Patrimonio

ALLEGATO 1 alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale n.

RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA

Approvazione degli indirizzi in merito alla metodologia e procedura per la valutazione delle proposte di nuova realizzazione di servizi e attrezzature privati di uso pubblico o di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 4 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, nelle iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia.

PREMESSE

Il Piano dei Servizi del PGT vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, all'art.4 comma 2 delle Norme di attuazione definisce "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", ai sensi dell' art. 9 comma 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., *"i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale che, a esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento, accreditamento 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, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del Comune, o rispondono ai fabbisogni potenziali generati dalle trasformazioni in atto in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità"*.

Il medesimo comma stabilisce che *"la Giunta Comunale, con specifica Delibera di indirizzo, ha facoltà di definire periodicamente le priorità di intervento e gli indirizzi di sviluppo locale, e gli incentivi da riconoscere per l'attuazione di tali priorità"*, e che *"la valutazione dei servizi al fine dell'asservimento, convenzionamento o accreditamento dovrà avvenire in base ai criteri generali che definiscano l'interesse pubblico dell'intervento, nonché in base alla tipologia del servizio in rispetto delle linee guida definite dalla Giunta Comunale e dai criteri attuativi delle Aree competenti in materia"*.

L'articolo 6 delle medesime norme stabilisce inoltre che *"la realizzazione di nuovi servizi che, ad esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici."*

La lettura combinata degli articoli 4 e 6 determina che, ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale ritenga di interesse pubblico una proposta di realizzazione ed eventuale gestione di un servizio, il soggetto privato proponente potrà accedere all'opportunità offerta dall'art. 6 comma 1 del Piano dei Servizi; il vantaggio dell'esclusione del servizio dal computo della superficie lorda (SL) potrà essere concesso esclusivamente ad esito positivo della valutazione prevista dall'art. 4 comma 2, ed effettuata dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2022-2024, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 579 del 29/04/2022, Allegato sub A parte 4 pagine da 869 a 872, con riferimento al modello operativo n. 266/2020 *"Processi di pianificazione attuativa: programmi complessi, piani attuativi, permessi di costruire convenzionati e convenzioni quadro"* prevede che *"Nella fase istruttoria di programmi complessi, piani attuativi, permessi di costruire convenzionati e convenzioni quadro risulta necessario valutare la definizione degli obiettivi generali, nonché verificare i parametri prescrittivi rispetto al P.G.T. e i contenuti degli approfondimenti tecnico-economico-progettuali per la fattibilità dell'intervento. Per la definizione degli obiettivi generali riveste particolare attenzione la verifica dell'interesse pubblico rispetto alle modalità di conferimento della dotazione territoriale, con particolare riferimento, nel caso di proposta di monetizzazione, asservimento o di realizzazione di attrezzature per servizi, alla verifica dell'impossibilità/inopportunità della cessione di aree in relazione alla localizzazione, estensione, conformazione e al contrasto con i programmi comunali. Nel caso di proposta di realizzazione di servizi, occorre inoltre valutare il fabbisogno e le previsioni di sviluppo"*

rispetto alla tipologia di opera proposta. Analoghe valutazioni devono riguardare la proposta di realizzazione di opere di urbanizzazione.”;

Il modello operativo n. 275 del medesimo Piano Triennale, relativo a “Processi di pianificazione tematica (Edilizia Residenziale Sociale e Servizi privati di interesse pubblico e/o generale)” richiede la definizione di una procedura e di modelli per la valutazione degli aspetti economico/finanziari della proposta di realizzazione dei servizi e degli interventi edilizia residenziale sociale.

Sulla base anche di quanto sopra richiamato, si rende pertanto necessario definire una metodologia di lavoro standardizzata, da mettere a disposizione dei proponenti/operatori privati, sia per la valutazione complessiva del piano/programma, sia per la realizzazione e gestione dei servizi e dei servizi abitativi

Parimenti, appare opportuno contemplare nella metodologia di valutazione qui proposta anche quei servizi pubblici e di interesse pubblico o generali, realizzati e gestiti da operatori privati a fronte di un convenzionamento/accreditamento con il Comune conseguente all’esperienza di procedure ad evidenza pubblica volte all’assegnazione di siti di proprietà comunale.

Indirizzi in merito alla metodologia e procedura per la valutazione delle proposte di nuova realizzazione di servizi e attrezzature private di uso pubblico o di interesse pubblico o generale, ai sensi dell’art. 4 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, nelle iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Contesto di riferimento

Nel caso del convenzionamento dei Servizi, il Piano dei Servizi (art. 4 comma 2 delle norme di attuazione) ha delineato i criteri, le finalità e le procedure da perseguire in sede di valutazione, mentre nel Piano delle Regole sono definiti i limiti e i criteri per la “conversione in ampliamento” di SL (superficie lorda) in servizi.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 6 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, parte del Piano di Governo del Territorio, i servizi privati sono definiti di interesse pubblico o generale se a esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento, accreditamento o da regolamento d’uso, risultino idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, conformemente alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Sulla base di quanto sopra richiamato, nonché di quanto richiesto dal Piano Anticorruzione¹ circa la “tracciabilità” delle scelte che attengono agli aspetti economico-finanziari delle

¹ modello operativo n. 275 relativo a “Processi di pianificazione tematica (Edilizia Residenziale Sociale e Servizi privati di interesse pubblico e/o generale)” richiede la definizione di una procedura e di modelli per la valutazione degli aspetti economico/finanziari della proposta di realizzazione dei servizi e degli interventi edilizia residenziale sociale nonché il modello operativo n. 266 “...Per la definizione degli obiettivi generali riveste particolare attenzione la verifica dell’interesse pubblico rispetto alle modalità di conferimento della dotazione territoriale [...]. Nel caso di proposta di realizzazione di servizi, occorre inoltre valutare il fabbisogno e le previsioni di sviluppo rispetto alla tipologia di opera proposta [...]”

trasformazioni urbanistiche ed edilizie, si rende pertanto necessario definire una metodologia di lavoro standardizzata, da mettere a disposizione dei proponenti/operatori privati, per la realizzazione e gestione dei servizi e dei servizi abitativi.

Da un punto di vista della disciplina urbanistica si possono individuare due tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico generale realizzati e gestiti da operatori privati:

- quelli che costituiscono dotazione territoriale in alternativa alla cessione/asservimento di aree o alla monetizzazione della dotazione dovuta (art. 11 comma 5 del Piano dei Servizi - “standard qualitativo”);
- quelli che, a fronte del convenzionamento/accreditamento con il Comune o con altri Enti, non concorrono al computo della superficie lorda (SL) per funzioni urbane ma non rappresentano, neppure parzialmente, la dotazione territoriale minima dovuta ai sensi dell’art. 11 del Piano dei Servizi.

A questi si aggiunge la categoria dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non riconducibili alla disciplina urbanistica di cui all’art. 11 del Piano dei Servizi, in quanto realizzati e gestiti da operatori privati a fronte di un convenzionamento/accreditamento con il Comune conseguente all’esperienza di procedure ad evidenza pubblica volte all’assegnazione di siti di proprietà comunale.

2. Caratteristiche fondamentali della metodologia di valutazione

La metodologia di valutazione, che, dovrà essere applicata unicamente ai servizi privati di nuovo insediamento o in ampliamento di esistenti riconducibili alla definizione di cui all’art. 9 comma 10 della L.R. 12/05 e s.m.i., si caratterizza per:

- essere applicabile ad una ampia offerta prevista nel Catalogo dei Servizi, che afferisce alle competenze attribuite a numerose ed eterogenee Direzioni ed Assessorati dell’Ente;
- essere applicabile ai servizi che sono oggetto di asservimento, convenzionamento, accreditamento o regolamento d’uso secondo la disciplina dell’art. 4;
- prevedere elementi di valutazione stabili nel tempo e di facile/immediata verificabilità: i benefici che la Pubblica Amministrazione dovrà valutare dovranno essere stabili e duraturi, per un periodo almeno pari a quello necessario perché si possa conseguire il bilanciamento dei benefici pubblici e privati di cui alla lettera d) dell’art. 4 comma 2 del Piano dei Servizi;
- prevedere elementi oggetto di valutazione concretamente verificabili, di semplice e certa applicazione e monitoraggio.

3. Gli elementi essenziali della metodologia di valutazione

La lettura combinata degli articoli 4 e 6 sopra citati porta ad affermare che ogni qualvolta un soggetto privato intenda proporre la realizzazione ed eventualmente la gestione di un servizio di interesse generale accedendo all’opportunità offerta dall’art. 6 comma 1 del Piano dei Servizi, l’esclusione del servizio dal computo della superficie lorda (SL) potrà intervenire ad esito positivo della valutazione prevista dall’art. 4 comma 2, effettuata dall’Amministrazione Comunale.

Secondo quanto previsto dall’art. 4, la valutazione dovrà indicativamente riguardare:

- a) la qualità della prestazione resa, anche in relazione a standard nazionali/regionali;
- b) l’accessibilità a garanzia di utenze indicate dall’Amministrazione, con convenzionamento di: orari di apertura, regimi tariffari di norma analoghi ai servizi

- civici, utilizzazione/disponibilità degli spazi e adesione a iniziative per attività promosse dal Comune;
- c) la relazione con il territorio, in particolare con il quartiere, anche mediante collaborazione con associazioni e soggetti no-profit;
 - d) il bilanciamento economico fra benefici pubblici e privati garantendo che la prestazione resa sia equiparabile in termini monetari al vantaggio ottenuto dall'operatore privato.

La valutazione dovrà essere effettuata sulla base di una specifica proposta progettuale e dovrà accertare l'effettiva capacità del servizio proposto di:

- assicurare un effettivo miglioramento della vita individuale e collettiva;
- rispondere alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale (per servizi di rango comunale) o dal bacino territoriale di attrazione del Comune (per servizi di rango sovracomunale), rispetto all'offerta di servizi presente;
- oppure rispondere ai fabbisogni potenziali generati dalle trasformazioni in atto o programmate (come nei casi di servizi da convenzionare nell'ambito di più ampi interventi di rigenerazione urbana).

Le Direzioni interessate saranno pertanto chiamate ad accertare, anche in base ad eventuali atti di indirizzo definiti dalla Giunta Comunale, che lo specifico contenuto del servizio:

- generi un effettivo miglioramento per la collettività, o per particolari categorie di beneficiari, rispetto ad una dotazione di servizi assente o insufficiente nel contesto di riferimento;
- costituisca quindi un elemento aggiuntivo e/o di miglioramento qualitativo rispetto alle funzioni già insediate;
- sia meritevole di un particolare riconoscimento da parte dell'Amministrazione in base a principi di qualità, fruibilità e accessibilità.

A seconda dei casi e delle diverse tipologie di servizio proposto, tale verifica di rispondenza ai fabbisogni potrà riguardare:

- il quartiere o la porzione di città in cui il servizio andrà ad insediarsi, nel caso di servizi di prossimità per loro natura rivolti alla popolazione residente;
- l'intera città, nel caso di servizi rivolti ad un'utenza potenziale distribuita sull'intero territorio cittadino;
- il rapporto con un più ampio contesto nazionale o internazionale, nel caso di servizi che possono contribuire a rafforzare il posizionamento e l'attrattività della città (come, ad esempio, i servizi relativi alla ricerca e all'innovazione, i servizi culturali e sportivi).

Al fine della valutazione relativa al punto d), l'Amministrazione utilizzerà una metodologia finalizzata alla quantificazione del vantaggio per l'operatore quale condizione per poter poi procedere al bilanciamento economico, di cui di seguito verranno esposti i principi cardine, definiti avendo come finalità quella di soddisfare i bisogni del territorio e rispondere alle linee strategiche generali di offerta dei servizi nella città, oltre che dare indirizzi chiari nella realizzazione di servizi privati convenzionati e/o accreditati.

Nella fattispecie dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generali, realizzati e gestiti da operatori privati a fronte di un convenzionamento/accreditamento con il Comune conseguente all'esperienza di procedure ad evidenza pubblica volte all'assegnazione di siti di proprietà comunale, l'accertamento a cura delle Direzioni interessate dovrà necessariamente tenere conto dell'atto di indirizzo della Giunta Comunale propedeutico alle procedure di gara e alla conseguente aggiudica, ove già espresso alla data odierna. Per le procedure non già avviate, le Direzioni interessate procederanno alla co-definizione dell'atto di indirizzo della Giunta Comunale, indicando i servizi pubblici e di interesse pubblico, modalità di accesso e entità dei servizi da richiedere sin dalla procedura ad evidenza pubblica, fermi restando i principi cardine sopra esposti.

Con particolare riguardo a questa specifica casistica oltre che, più in generale, ad altre per le quali si renda necessario, considerando l'ampia tipologia di servizi convenzionabili, non tutti comparabili con analoghi servizi erogati dal Comune e/o regolati da specifiche normative nazionali o regionali di settore, la Giunta Comunale mediante delibera di indirizzo potrà definire specifiche modalità di convenzionamento relative a determinate Categorie / tipologie di servizi, in coerenza con il dettato degli artt. 4 e 6 del vigente PGT.

3.1 Qualità della prestazione resa, anche in relazione a standard nazionali/regionali/comunali

La valutazione della qualità della prestazione da rendersi deve avere come oggetto di analisi i diversi ambiti in cui è possibile articolare la definizione di standard qualitativi di differenti servizi.

Per quei servizi per i quali la normativa nazionale, regionale o comunale di settore di riferimento per l'accREDITAMENTO prevede standard qualitativi delle prestazioni da rendersi, gli stessi sono da individuarsi all'interno di tali normative.

Per gli altri servizi, in assenza di elementi predeterminati, la qualità della prestazione dovrà essere valutata facendo ricorso a dottrina, benchmark con altre esperienze, o criteri da individuarsi ad hoc anche in analogia con altre iniziative dell'Amministrazione.

La qualità del servizio potrà essere intesa come capacità di contribuire al miglioramento della vita individuale e collettiva attraverso la messa a disposizione di servizi, conoscenze, strumentazioni e tecnologie di particolare rilevanza, con diretto riferimento (se applicabile) o in analogia con gli standard definiti dalla legislazione regionale o nazionale, o in base alle disposizioni delle istituzioni competenti in materia.

Il processo di valutazione dovrà tener conto -ai fini del convenzionamento- della qualità del soggetto proponente e/o del soggetto gestore del servizio, intesa come comprovata esperienza e competenza nel settore di riferimento e nella specifica attività proposta, oltre che dell'ampiezza e della rilevanza delle collaborazioni passate e in corso, che supportino le valutazioni di cui sopra.

Nel caso di progetti che prevedano l'insediamento nella stessa area di una pluralità di operatori, è necessario che il proponente individui un soggetto unitario, responsabile della gestione complessiva dell'intervento e delle attività di monitoraggio in itinere ed ex post, che funga da interfaccia unica per le relazioni con il Comune di Milano

3.2 L'accessibilità a garanzia di utenze indicate dall'Amministrazione, con convenzionamento di: orari di apertura, regimi tariffari di norma analoghi ai

servizi civici, utilizzazione/disponibilità degli spazi e adesione a iniziative per attività promosse dal Comune

In questo ambito di valutazione, occorrerà considerare i seguenti elementi esplicitati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- che, per iniziative promosse da operatori privati, le condizioni di accesso siano chiare, agevolate e durature in caso di interesse per l'Amministrazione comunale ad utilizzare il servizio o e/o la struttura;
- che l'accessibilità al servizio/struttura da parte di particolari categorie di utenti che hanno difficoltà ad accedere a servizi analoghi, sia prevista a condizioni chiare, agevolate e durature (giorni, orari, prezzi, ed altro...);
- che le tariffe per l'accesso al servizio/struttura, per l'intera utenza o per particolari categorie, siano definite in modo chiaro, semplice, stabile, e siano comparabili alle tariffe di servizi analoghi offerti dalla pubblica amministrazione nel contesto di riferimento, ove presenti;
- qualora invece il servizio proposto non sia direttamente riconducibile ad analoghi servizi offerti dal Comune nell'ambito del suo ordinario sistema di offerta, che vi sia la volontà di allineare le condizioni del servizio proposto a quelle già previste da similari accreditamenti/convenzionamenti vigenti.
- le valutazioni dovranno essere supportate per quanto possibile da indicazioni di tipologie di utenze e stima quantitativa delle stesse, tenendo conto del ritorno immateriale del servizio.

3.3 La relazione con il territorio, in particolare con il quartiere, anche mediante collaborazione con associazioni e soggetti no-profit;

In questo ambito di valutazione, occorrerà considerare i seguenti elementi esplicitati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- l'integrazione della struttura e dei servizi proposti con le realtà presenti nel quartiere/territorio;
- la possibilità di co-produrre il servizio con realtà presenti nel quartiere/territorio, valorizzandole, in una prospettiva di partecipazione e coinvolgimento della cittadinanza attiva;
- la presenza, all'interno del quartiere/territorio, di servizi che rispondano allo stesso fabbisogno o che si rivolgano alla stessa tipologia di utenza del servizio proposto per il convenzionamento;
- la presenza di progettualità, anche potenziali (es. proposte da soggetti non ancora costituiti e/o gruppi informali e/o realtà giovanili) che potrebbero trarre benefici nella collaborazione/affiancamento alla realizzazione del servizio proposto;
- la possibilità di ampliare gli orari di apertura (es. ore serali, giorni non feriali) e/o implementare l'articolazione dell'offerta, o di riduzione del costo di accesso, attraverso l'utilizzo dello spazio in orari diversi da quelli del servizio principale e la collaborazione con soggetti del territorio/quartiere;
- la possibilità che l'attivazione del servizio produca un effetto positivo in termini di implementazione delle occasioni di interazione delle relazioni di comunità, favorendo l'interscambio tra persone, progetti, gruppi, presenti sul territorio, con particolare riferimento allo scambio e alla collaborazione intergenerazionale;
- la disponibilità/obbligo dell'operatore a partecipare a tavoli di coordinamento tra diversi soggetti finalizzati all'identificazione dei bisogni e alla definizione di strategie condivise per l'erogazione dei servizi nel quartiere.

3.4 Il bilanciamento economico fra benefici pubblici e privati garantendo che la prestazione resa sia equiparabile in termini monetari al vantaggio ottenuto dall'operatore privato

In questo paragrafo viene descritta la metodologia di valutazione dei vantaggi derivanti dalla realizzazione del servizio, al fine di soddisfare il bilanciamento tra benefici pubblici e benefici privati richiesto dalla norma di cui all'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per poter effettuare tale valutazione occorre quantificare innanzitutto i vantaggi ottenuti dall'operatore privato per effetto del convenzionamento/accreditamento, per l'intera durata del periodo di convenzionamento/accreditamento stesso. Questo beneficio andrà bilanciato con benefici quantificabili che i servizi erogati dall'operatore privato dovranno produrre a vantaggio della collettività.

La quantificazione dei vantaggi per gli operatori è il risultato di una analisi e di una metodologia basata su elementi oggettivi e predeterminati.

I benefici pubblici e quelli privati possono avere orizzonti temporali di diversi anni, ed in questo caso occorrerà, per la valutazione del bilanciamento al tempo iniziale ("t0"), attualizzare i benefici maturati nell'arco degli anni di durata dei benefici stessi.

Valutazione dei benefici privati

L'operatore privato può ottenere una serie di vantaggi, in applicazione dell'art. 4 e 6 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi. È quindi necessario che il metodo di analisi e valutazione dei benefici dell'operatore privato faccia riferimento a parametri oggettivi, non definiti ad hoc per la singola operazione, ma predeterminati, chiari e trasparenti per gli operatori.

- a. in particolare, l'operatore può ottenere tutti o alcuni dei seguenti vantaggi:
1. non debenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per effetto dell'esenzione disposta dall' art. 17 comma 3 lettera c) del DPR n. 380/2001; in questo caso la definizione della % di bilanciamento del vantaggio privato coincide con gli importi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che l'operatore avrebbe corrisposto in applicazione dei provvedimenti di determinazione degli oneri di urbanizzazione vigenti [*costo cessante*];
 2. valorizzazione della superficie (S) che non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici consentiti dal PGT o comunque dal Piano Attuativo, in virtù del riconoscimento di parte di essa come servizio di interesse pubblico o generale (art. 6 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi) e senza corrispondente SL esistente. Il rendimento generato dal servizio dato dal valore della superficie S, aggiunta alla SL consentita dal PGT o dal Piano Attuativo, può essere determinato in via parametrica, a partire dal canone/mq, desumibile dalle quotazioni OMI per la zona di riferimento per la corrispondente categoria immobiliare, quale valore indicativo del rendimento di una superficie con specifica destinazione in un determinato territorio. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie destinata a servizi di interesse pubblico e per tutti gli anni di convenzionamento/accreditamento [*beneficio da rendimento dei servizi*];
 3. valorizzazione di una SL a seguito del trasferimento in altri ambiti, laddove non risulti valorizzabile a causa di assoggettamento a specifici vincoli o condizioni, che ne impediscono la piena valorizzazione commerciale. In tal caso, la realizzazione di un servizio, laddove la SL esistente risulti poco o non

valorizzabile, ha quale conseguenza possibile che l'operatore privato possa ottenere diritti edificatori di pari superficie, liberamente disponibili e valorizzabili commercialmente, ai sensi dell'art. 9 comma 4 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi. La valutazione di tale vantaggio potrà avvenire facendo riferimento alla valorizzazione che la stessa Amministrazione Comunale attribuisce ai diritti edificatori nei diversi ambiti cittadini con riferimento ai valori dei diritti edificatori definiti dalle Delibere o Determine Dirigenziali per il medesimo ambito in cui i diritti edificatori maturano [*beneficio da apprezzamento SL*].

- b. i vantaggi per gli operatori privati sono strettamente legati alle scelte dell'Amministrazione Comunale in materia di priorità di intervento e indirizzi per lo sviluppo locale, ed ai connessi incentivi riconosciuti per l'attuazione di tali priorità, ai sensi dell'art. 4 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Al fine di incentivare particolari tipologie di servizi di interesse pubblico, l'Amministrazione può attribuire vantaggi agli operatori privati, differenziati sulla base delle diverse Categorie/Tipologie di servizi previsti dal Catalogo dei Servizi vigente. A tal fine, nella tabella di cui all'allegato A, è individuata la percentuale dei valori risultanti dai precedenti punti a2 e a3 che l'Amministrazione intende considerare ai fini del bilanciamento, determinando per differenza il vantaggio che intende lasciare a beneficio dell'operatore privato.

L'Amministrazione può individuare, con deliberazione di Giunta Comunale, incentivi diversi per categorie/tipologie di servizi diversi.

- c. i vantaggi di cui ai precedenti punti a.1, a.2 e a.3 si protraggono nel tempo consentendo all'operatore la generazione di un valore dall'uso dello spazio per l'esercizio di un servizio (benché si tratti di servizio di interesse pubblico). Tale valore definito "*benefici da rendimento dei servizi*" a favore dell'operatore privato, deve essere quindi valutato per l'intero arco temporale in cui il servizio (o, nel tempo, i servizi) collocato nella superficie produce potenziale utilità. Convenzionalmente, considerato il periodo in cui un bene immobile fornisce utilità ed è fiscalmente ammortizzabile (3% annuo), si ritiene di considerare i benefici maturati nell'arco di 33 anni (ciò non esclude che il vincolo di destinazione a servizio di interesse pubblico possa comunque essere perpetuo o avere durata superiore a 33 anni). Al termine della durata del convenzionamento, laddove non sia perpetuo, sarà possibile ricollocarvi altri servizi privati di interesse pubblico o generale convenzionati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT o, nel caso in cui l'interesse pubblico del servizio proposto non sia valutato positivamente da parte dell'Amministrazione Comunale, di ricollocarvi diritti edificatori, verificata la sussistenza di residua capacità edificatoria nell'ambito del lotto funzionale di riferimento, previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione oltre alla corresponsione della dotazione dei servizi, se eventualmente dovuti. In caso di cessazione del servizio si applica l'art. 9 comma 4, ultimo periodo, delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

La sommatoria di tali componenti determina il vantaggio economico complessivo per l'operatore.

La tabella nell'Allegato A alla presente Relazione Tecnico-Istruttoria (colonna E) individua la percentuale di beneficio privato che dovrà essere compensata, garantendo che la prestazione resa sia equiparabile in termini monetari al vantaggio ottenuto dall'operatore

privato. Si evidenzia che la percentuale di bilanciamento del beneficio privato indicata in colonna E non si applica al beneficio indicato come “costo cessante” – a1, al quale la definizione della percentuale di bilanciamento del beneficio privato coincide con gli importi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che l’operatore avrebbe corrisposto in applicazione dei provvedimenti di determinazione degli oneri di urbanizzazione vigenti.

Valutazione dei benefici pubblici

La metodologia di stima del beneficio pubblico varia notevolmente a seconda delle diverse tipologie di benefici. Per beneficio pubblico non è da intendersi il beneficio per la pubblica amministrazione in senso stretto, bensì i benefici per la pubblica amministrazione e/o per la collettività, complessivamente intesa o per specifiche tipologie di cittadini su cui l’Amministrazione ritiene utile far ricadere dei benefici, secondo il concetto di amministrazione quale “ente esponenziale”.

I benefici pubblici oggetto di valutazione saranno quantificati o quantificabili, anche facendo ricorso a metodologie che ne approssimino in modo metodologicamente robusto e sostenibile il valore quantitativo.

Considerato l’impatto che ciascun servizio privato di interesse generale potrebbe avere sul contesto di riferimento e sui cittadini, l’Amministrazione potrà adottare provvedimenti di indirizzo che individuino per le diverse categorie/tipologie di servizi del Catalogo dei Servizi tanto i criteri generali minimi necessari per rispettare i requisiti di cui alle lettere a) b) e c) dell’art. 4 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, quanto le modalità di valutazione del beneficio pubblico da acquisire a beneficio della collettività.

Qualora i benefici, tanto per l’operatore privato quanto per l’Amministrazione Comunale, fossero distribuiti nel tempo, i relativi valori andranno aggiornati secondo coerenti parametri finanziari.

4. Ulteriori elementi di flessibilità

A fronte della possibilità di avviare un nuovo servizio su proposta di operatori privati, i benefici per la collettività, ferma restando la verifica dei requisiti di cui alle lettere a), b) e c) dell’articolo 4 comma 2, possono essere molto variabili, in particolare in funzione delle condizioni di accesso ai servizi proposti.

Vi è pertanto una combinazione variabile di vantaggi portati alla collettività delle proposte di servizi di interesse pubblico generale.

Proprio per questa ragione, per ciascuna categoria/tipologia di servizi nell’Allegato A è altresì individuato un range di percentuali di bilanciamento economico: ciascun Assessorato/Direzione competente per materia potrà proporre specifiche deliberazioni di indirizzo attraverso cui definire il mix tra differenti condizioni di accesso ai servizi e/o altri elementi caratterizzanti gli stessi, e differente entità del bilanciamento economico, nell’ambito dei range indicati nella tabella di cui all’Allegato A (colonna F).

Nelle more dell’adozione di tali specifiche delibere di indirizzo, la percentuale di bilanciamento da adottarsi per valutare le proposte avanzate dagli operatori economici sono quelle indicate nella colonna E. Tale approccio al tema del bilanciamento economico consente anche di modificare nel tempo, aggiornandola, la definizione delle priorità di intervento, degli indirizzi di sviluppo locale e degli incentivi da riconoscere per l’attuazione di tali priorità, in coerenza con il comma 2 dell’art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

5. Enti del terzo settore

Nel caso di proposte pervenute da operatori economici qualificabili come Ente del Terzo Settore, soggetti al Codice del Terzo Settore, con servizi gestiti da soggetti economici essi stessi qualificati come ETS, gli incentivi calcolati come ai precedenti punti sono raddoppiati in ragione della particolare finalità statutaria di tali soggetti.

Le percentuali di beneficio da compensare sono indicate nella apposita colonna dell'Allegato A.

Anche a seguito della eventuale adozione di delibere specifiche di indirizzo per specifiche categorie/tipologie di servizi, agli ETS è richiesto un bilanciamento dimezzato rispetto a quanto richiesto ad operatori diversi.

Ove solamente il soggetto gestore fosse qualificato come ETS, perché la condizione di particolare vantaggio possa essere applicabile, l'operatore economico che realizza l'intervento edilizio dovrà mettere a disposizione del gestore del servizio l'immobile a condizioni economiche inferiori ai valori di mercato per la zona di riferimento al momento della cessione o nel corso della durata della locazione/concessione o altro contratto di lunga durata (ad esempio al valore minimo OMI nel caso di locazione).

6. Monitoraggio nel tempo del permanere dell'interesse pubblico

Ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, l'operatore privato dovrà presentare una proposta progettuale unitaria da cui sia possibile desumere con chiarezza gli elementi di valutazione di cui sopra. Le convenzioni dovranno altresì prevedere modalità consone per valutare, nel tempo, il mantenimento delle condizioni che hanno determinato il riconoscimento dell'interesse pubblico del servizio e delle condizioni progettuali concordate, nonché modalità per gestire eventuali necessità di variazione dei servizi offerti, possibili in base all'evolvere delle esigenze della città e dei quartieri, con conseguente ridefinizione e aggiornamento della valutazione di cui all'art. 4 comma 2, compreso un aggiornamento del calcolo dei vantaggi ai fini del corretto bilanciamento di cui alla lettera d) del comma 2.

Nelle convenzioni è auspicabile introdurre progressivamente modalità di valutazione dell'impatto sociale prodotto dai servizi di interesse pubblico e generale.

7. Servizi unici, di rilevanza internazionale, ritenuti strategici per il posizionamento della città

In presenza di edifici la cui realizzazione può comportare l'insediamento a Milano di servizi di rilevanza internazionale, unici o quasi nel panorama mondiale, realizzati o gestiti da soggetti istituzionali di fama e autorevolezza riconosciuti nel mondo, o propedeutici alla realizzazione attrazione di eventi di risonanza internazionale, la Giunta Comunale potrà adottare mediante specifica deliberazione criteri per il convenzionamento ed il bilanciamento specifici e coerenti con l'unicità della proposta oggetto di valutazione.

8. Comunicazione del servizio convenzionato

Gli accordi di convenzionamento con il Comune di Milano perché ritenuti di interesse pubblico dovranno prevedere clausole idonee a dare chiara comunicazione all'utenza finale ed alla cittadinanza del convenzionamento con il Comune stesso.

Le Direzioni che procedono al convenzionamento potranno riferirsi alla direzione competente per la Comunicazione al fine di individuare le modalità più corrette ed efficaci per dare evidenza al ruolo del Comune di Milano nei singoli casi specifici, definendo -a titolo esemplificativo- modalità per l'uso del logo, per l'apposizione di cartelli, per la comunicazione sul materiale promozionale del servizio (cartaceo, web, ecc.).

Inoltre, le convenzioni dovranno prevedere idonee modalità di trasparente ed ampia comunicazione a cittadini, utenti e soggetti interessati delle condizioni di accesso, delle eventuali tariffe, ed in generale delle condizioni di vantaggio determinate nell'accordo di convenzionamento.

9. Disposizioni transitorie

Per i servizi da convenzionare per i quali siano stati già approvati i relativi schemi di Convenzione al cui interno si definiscono le modalità di quantificazione dei benefici pubblici ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi, si continua a dare attuazione a tali schemi entro i relativi termini di validità.

Sono inoltre fatte salve le previsioni, relative al convenzionamento di servizi ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi, contenute in strumenti urbanistici attuativi comunque denominati già adottati alla data di approvazione della presente delibera.

Il Direttore dell'Area
Pianificazione Urbanistica
Generale
Marino Bottini
(f.to digitalmente)

Il Direttore dell'Area
Patrimonio Immobiliare
Massimo Marzolla
(f.to digitalmente)

Il Direttore della Direzione
Welfare e Salute
Michele Petrelli
(f.to digitalmente)

ALLEGATO A**Catalogo dei Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale del Piano dei Servizi**

A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA	TIPOLOGIA	RANGO TERRITORIALE	applicazione criteri di indirizzo	% bilanciamento del beneficio	ipotesi range, in presenza di delibere di indirizzi/criteri dei singoli assessorati competenti	% bilanciamento ETS
Amministrativo	Borsa	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%
	Consolato	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%
	Comunali	Comunale	no			
	Provinciali	Sovracomunale	no			
	Regionali	Sovracomunale	no			
	Statali	Sovracomunale	no			
	Uffici degli Enti Pubblici e delle società di produzione di servizi pubblici	Comunale	no			
Attrezzature religiose	Luoghi di culto (LR12/2005 art.71.1.a)	Comunale	no			
	Abitazione dei Ministri del culto (LR12/2005 art.71.1.b)	Comunale	no			
	Strutture pastorali e oratoriali (LR12/2005 art.71.1.c)	Comunale	no			
	Sedi di associazioni dedite al culto (LR12/2005 art.71.1.c-bis)	Comunale	no			
Commercio e attività produttive	Mercati rionali	Comunale	no			
	Mercati vari	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Negozi storici	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Negozi di vicinato e servizi di prossimità	Comunale	si	70%	60-80%	35%

	Attività produttive innovative a impatto sociale	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%
	Impresa Sociale	Comunale	no			
Cultura	Spazi socio culturali e creativi	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Monumenti e complessi monumentali	Sovracomunale	no			
	Biblioteche di pubblica lettura	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Archivi	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Biblioteche specialistiche e di conservazione	Sovracomunale	si	30%	20-40%	15%
	Depositi e laboratori	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Centri di documentazione	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Musei e sedi espositive assimilabili	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Teatri e Auditorium e locali per lo spettacolo	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
Giustizia	Carceri giudiziarie	Sovracomunale	no			
	Tribunali e uffici giudiziari	Sovracomunale	no			
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Depositi e autorimesse per la gestione dei rifiuti	Comunale	no			
	Distribuzione acqua potabile, gas metano, energia elettrica	Comunale	no			
	Impianti di raccolta e smaltimento rifiuti	Comunale	si	30%	20-40%	15%
	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente soggette ad autorizzazione provinciale (ex art. 208 Dlgs. 152/06)	Comunale	no			
	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente soggette ad autorizzazione provinciale (ex art. 216 Dlgs. 152/06)	Comunale	si	30%	20-40%	15%
	Servizi ecosistemici	Comunale	no			
	Servizi ecosistemici	Comunale	no			
	Smaltimento e trattamento acque reflue	Comunale	no			

Innovazione economica	Incubatori e acceleratori d'impresa	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%
	Servizi per la smart city	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%
	Laboratori e spazi per l'innovazione	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%
Istruzione, Formazione e Lavoro	Servizi educativi per l'infanzia	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Scuole dell'infanzia	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Scuole del primo ciclo di istruzione	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Scuole secondarie di secondo grado	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Formazione professionale	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Servizi pubblici per il lavoro	Sovracomunale	no			
	Istruzione terziaria e assimilata	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Scuole Civiche	Comunale	no			
Salute	Canile e Gattile	Comunale	si	30%	20-40%	15%
	Cimiteri	Comunale	no			
	Servizi di medicina di laboratorio	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Studi e attività professionali	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Pronto soccorso e pronto intervento	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Strutture ambulatoriali	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Strutture di ricovero e cura	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Centri di prevenzione (contro le dipendenze, AIDS, per una nutrizione consapevole, per il monitoraggio e la prevenzione di nuove malattie e infezioni, ecc.)	Comunale	si	50%	40-60%	25%
Servizi abitativi	Servizi Abitativi Pubblici	Comunale	no			
	Servizi Abitativi Sociali in locazione (art. 9.2.b N.A. PdR) sopra indice massimo	Comunale	no			
Servizi Sociali	Diurnato	Comunale	si	30%	20-40%	15%
	Domiciliarità	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Residenzialità	Comunale	si	30%	20-40%	15%

	Territorialità	Comunale	si	30%	20-40%	15%
	Specialistico emergenziale	Comunale	si	30%	20-40%	15%
Sicurezza e Protezione Civile	Carabinieri	Comunale	no			
	Polizia di Stato	Comunale	no			
	Polizia Locale	Comunale	no			
	Polizia Locale - Autoparco e depositi giudiziari	Comunale	no			
	Guardia di Finanza	Sovracomunale	no			
	Forze Armate	Comunale	no			
	Protezione Civile	Sovracomunale	no			
	Vigili del Fuoco	Sovracomunale	no			
Sport	Centri sportivi	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Strutture sportive oratoriali	Comunale	si	50%	40-60%	25%
	Centri Polivalenti	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Grande impianto	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
Turismo	Attività turistico ricettive	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%
	Spazi e padiglioni fieristici	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
Università e ricerca	Centri ricerca e laboratori di ricerca	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
	Università	Sovracomunale	si	50%	40-60%	25%
Verde	Verde Urbano	Comunale	no			
	Verde ambientale	Comunale	no			
Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico	Aeroporti	Sovracomunale	no			
	Scali e depositi ferroviari	Sovracomunale	no			
	Stazioni ferroviarie	Sovracomunale	no			
	Stazioni MM	Sovracomunale	no			
	Parcheggi pubblici di interscambio	Sovracomunale	no			
	Spazi per la sosta	Sovracomunale	si	70%	60-80%	35%

	Rete ferroviaria	Sovracomunale	no			
	Rete metropolitana	Sovracomunale	no			
	Rete metrotramvie	Comunale	no			
	Depositi per servizi pubblici	Comunale	no			
	Autostrada	Sovracomunale	no			
	Strada extraurbana principale	Sovracomunale	no			
	Strada extraurbana secondaria	Sovracomunale	no			
	Strada interquartiere	Comunale	no			
	Strada locale interzonale	Comunale	no			
	Strada urbana di quartiere	Comunale	no			
	Strada urbana di scorrimento	Comunale	no			
	Rete ciclabile esistente	Comunale	no			
	Rete portante degli itinerari ciclabili	Comunale	no			
	Aree pedonali	Comunale	no			