REGIONE MARCHE

Regolamento Attuativo della Legge n. 16 del 2005

Terza Fase

CRETA ECONOMIA TERRITORIO AMBIENTE	ID	Revisione	Redazione	Approvazione DIR
	MAR.RU.RIC	16-02-09	SC + SS	

Direzione scientifica: Prof. Stefano Stanghellini
Testo del Regolamento: Avv. Renato Perticarari
Testo degli Allegati: Dott. Sergio Copiello, Avv. Renato Perticarari
Schemi grafici: Dott. Sergio Copiello
Sistema gestione qualità: Arch. Valentina Cosmi

REGOLAMENTO ATTUATIVO DELLA LEGGE

N. 16 DEL 23.02.05

Parte I°

Art. 1 – Il presente Regolamento disciplina, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 16/2005, le procedure ed i criteri per la formazione del Quadro conoscitivo regionale per la riqualificazione urbana, nonché per l'utilizzazione delle risorse regionali, statali e comunitarie necessarie per il finanziamento dei programmi di riqualificazione.

Art. 2 - Ai fini della formazione del Quadro, la Regione, entro sei mesi dall'inizio di ogni legislatura regionale e comunque con cadenza quinquennale, pubblica il bando per la formazione e/o l'aggiornamento del Quadro conoscitivo regionale per la riqualificazione urbana.
A tal fine, i Comuni devono comunicare alla Regione ed alla Provincia l'individuazione e la descrizione delle aree proposte per i programmi di riqualificazione urbana.

Art. 3 – Le proposte di riqualificazione, ai fini della formazione del Quadro conoscitivo, debbono essere finalizzate alla eliminazione delle condizioni di degrado edilizio, ambientale e sociale e devono rispettare le priorità e gli obiettivi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 4 della L.R. n. 16/2005. Le stesse debbono essere documentate da adeguata cartografia, nonché da una dettagliata relazione che illustri le principali caratteristiche fisiche, ambientali ed architettoniche della proposta, nonché le eventuali problematiche sociali presenti nell'area di riferimento, compresi il ruolo e il significato da queste avuto nello sviluppo urbano e il loro ruolo attuale. La relazione deve altresì illustrare e documentare le condizioni socio-economiche del Comune interessato, del fabbisogno abitativo, della fattibilità tecnica e

gestionale degli interventi, della chiarezza degli obiettivi e delle procedure che si intendono adottare per la realizzazione del Programma di Riqualificazione, in particolare con riferimento alle forme di partenariato pubblico-privato eventualmente attivabili.

Art. 4 – Ai fini della formazione del Quadro conoscitivo, sono ritenute condizioni di ammissibilità delle proposte: a) la documentata presenza di situazioni di degrado edilizio, ambientale e sociale nelle aree, già edificate, oggetto di intervento; b) la indicazione di interventi coordinati e integrati di cui si illustri la capacità di contribuire in maniera efficace alla rimozione delle condizioni di degrado.
Le proposte che compongono il Quadro conoscitivo sono suscettibili di ammissione, secondo le modalità ed i criteri di cui agli articoli che seguono, alle forme di finanziamento determinate dalla Regione ovvero da altri enti nell'ambito di procedure e programmi partecipati dalla Regione stessa.

Art. 5 – La sussistenza e l'individuazione dell'interesse pubblico prevalente perseguito con le proposte di Programma di Riqualificazione Urbana è determinata dalla accertata e documentata presenza di condizioni di degrado sulle quali si intende intervenire con il P.R.U.
A tal fine, le condizioni potranno, anche alternativamente, riguardare il degrado edilizio o ambientale o sociale.
L'accertamento delle condizioni di degrado è operato dalla Regione sulla base dei parametri di cui all'Allegato A.

Art. 6 - Ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 16/05, nonché ai fini della loro valutazione in relazione alle possibilità di finanziamento, le proposte, comunque connotate dalle situazioni di degrado di cui all'articolo che

precede, debbono perseguire la modificazione o l'eliminazione di tale degrado attraverso:

a) il miglioramento della qualità ambientale e architettonica;
b) l'equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture;
c) l'integrazione tra pianificazione urbanistica, programmazione economica e progetto architettonico.

Art. 7 – La Regione, individuato l'interesse pubblico prevalente ai sensi dell'art. 5 e verificata la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 6, procede ad individuare e valutare gli ulteriori interessi pubblici perseguibili mediante l'attuazione del P.R.U.

A tal fine sono considerati:

a) l'attivazione di eventuali forme di concorsualità tra i privati interessati dal P.R.U.;
b) l'attivazione e le risultanze delle forme di consultazione pubblica per la definizione di soluzioni condivise;
c) i costi degli interventi e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti, individuati in un apposito piano economico-finanziario, con riferimento all'investimento complessivo, ai costi per le opere di urbanizzazione, per le opere aggiuntive, per quelle di contenimento dei consumi energetici e di riduzione delle criticità del contesto. Tale piano deve essere integrato con la stima del valore prodotto (ricavi) al fine di poter valutare il livello di destinazione pubblica della rendita prodotta dal P.R.U.;
d) le unità immobiliari da riqualificare con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso attuali e di progetto, al fine di valutare l'eventuale contenimento di consumo del suolo prodotto dal P.R.U.;
e) il cronoprogramma che individua le fasi di realizzazione degli interventi e la loro durata.

Art. 8 – La Regione, in occasione della redazione del Bilancio previsionale dell'ente, prevede, ove ne sussistano le condizioni, le risorse necessarie per il finanziamento dei Programmi di Riqualificazione Urbana ammessi alla formazione del Quadro conoscitivo. A tal fine, la Regione potrà avvalersi di risorse rese disponibili da enti diversi, anche di origine comunitaria.

Art. 9 - La ripartizione dei fondi comunque disponibili avverrà mediante la pubblicazione di un apposito avviso rivolto agli enti che abbiano presentato proposte di P.R.U. ammesse alla formazione del Quadro conoscitivo vigente al momento della pubblicazione dell'avviso stesso.

Con l'avviso, la Regione avrà facoltà di indicare, ai fini della formazione della graduatoria di finanziamento, la qualità delle condizioni di degrado - edilizio o ambientale o sociale – cui le risorse potranno essere in via privilegiata destinate. Ogni avviso dovrà, in ogni caso, fare riferimento a condizioni di degrado diverse da quelle dell'avviso precedente.

Art. 10 – La Regione provvederà alla formazione della graduatoria sulla base dei criteri di cui all'Allegato B.

Le risorse saranno ripartite ……..

Allegato A. Criteri di ammissibilità ai fini dell'inserimento nel Quadro Conoscitivo

Premessa.....*1*

1. Il concetto di interesse pubblico nella riqualificazione urbana e nella LR 16/2005.....*2*

1.1. Interesse pubblico "primario".....2

1.2. Interesse pubblico "secondario".....4

2. Criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico.....*6*

2.1. Caratteri generali del modello di valutazione per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico.....6

2.2. Valutazione del perseguimento dell'interesse pubblico "primario".....7

2.3. Valutazione del perseguimento dell'interesse pubblico "secondario".....10

Premessa

La LR 16/2005, all'art. 5 comma 4, dispone che "La Regione, con proprio regolamento, […] approva i criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico […] che tengano conto della relazione sulle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico e il soggetto privato a seguito dell'attuazione del PRU, sulla base di specifici indicatori e costi parametrici, considerando tra l'altro la valorizzazione fondiaria conseguente all'eventuale variante urbanistica."

I capitoli che seguono hanno l'obiettivo di illustrare il processo cognitivo e analitico che, coerentemente con quanto disposto dalla LR 16/2005, conduce alla definizione: a) dell'interesse pubblico insito nella riqualificazione urbana; b) dei criteri e degli strumenti a cui fare riferimento per verificare la prevalenza dell'interesse pubblico nelle proposte di programmi di riqualificazione urbana. Il

presente allegato ha una struttura bipartita così organizzata:

- analisi del concetto di interesse pubblico nella riqualificazione urbana e nella LR 16/2005;
- definizione dell'interesse pubblico e individuazione dei criteri per la determinazione della sua prevalenza.

1. Il concetto di interesse pubblico nella riqualificazione urbana e nella LR 16/2005

Per la definizione del concetto di interesse pubblico nella riqualificazione urbana e nella LR 16/2005 vengono anzitutto definiti alcuni capisaldi:

- l'individuazione dell'interesse pubblico, nell'ambito della riqualificazione urbana, è difficilmente inquadrabile in schemi rigidi, potendo di volta in volta connotarsi in maniera differenziata; tuttavia proprio per questo è necessario effettuare uno sforzo teso a delimitarne i confini, altrimenti diviene concreto il rischio che qualsiasi attività sia considerata, in maniera indifferenziata, espressione dell'interesse pubblico;
- la delimitazione dei confini dell'interesse pubblico nella riqualificazione urbana può trovare fondamento sulla distinzione tra due categorie concettuali, che fanno riferimento rispettivamente all'interesse pubblico "primario" e all'interesse pubblico "secondario".

1.1. Interesse pubblico "primario"

L'interesse pubblico "primario" risiede nel conseguimento della riqualificazione *tout court*, e dunque si concretizza a monte attraverso il perseguimento degli obiettivi generali posti dalla LR 16/2005, così come connotati nell'art. 1:

- miglioramento della qualità ambientale e architettonica;
- equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture;
- eliminazione delle condizioni di degrado edilizio, ambientale e sociale (delle aree edificate).

La LR 16/2005 fissa gli obiettivi cui il piano e il progetto di riqualificazione urbana deve tendere, determinando con ciò anche una sorta di requisiti minimi che consentono di discernere se la proposta di programma di riqualificazione risponde complessivamente al perseguimento dell'interesse pubblico. In altri termini, i Programmi dovranno operare contemporaneamente su tre fronti, rispettivamente in termini di "miglioramento della qualità…", "riequilibrio delle dotazioni…", "eliminazione di condizioni…". La particolare formulazione di questi obiettivi ha dirette ripercussioni sulla concezione del modello di valutazione, chiamato ad accertare che i Programmi, per la loro qualità intrinseca, siano capaci di perseguirli.

Più precisamente, il terzo obiettivo – l'eliminazione delle condizioni di degrado – rappresenta in realtà un vincolo senza il quale viene a cadere la necessità di elaborare la proposta di riqualificazione, mentre nel secondo caso l'obiettivo – equilibrata distribuzione di servizi e infrastrutture – si configura in termini di raggiungimento di uno stato giudicato ottimale, e nel primo caso l'obiettivo – miglioramento della qualità ambientale e architettonica – si esprime in termini di massimizzazione di determinate prestazioni.

Il sistema di criteri e di parametri, pertanto, discende dalla concezione di un modello di valutazione così impostato e si articola in modo da potere tenere conto di situazioni che potranno essere molto differenziate. A questo proposito, occorre aggiungere che i criteri relativi al "miglioramento della qualità" e alla "distribuzione equilibrata" dovranno essere "pesati" in modo da poter variare in relazione al contesto su cui il PRU interviene, così che si possa accertare il superamento – parziale e complessivo – di determinate soglie minime. Tali criteri rappresentano, come rilevato, la traduzione in termini valutativi dell'interesse pubblico "primario". Di conseguenza il rispetto del vincolo ed il superamento delle soglie minime sono condizioni non negoziabili non solo sotto il profilo dell'eventuale finanziamento regionale, ma anche sotto tutti gli altri aspetti (ad esempio normativi e procedurali) di cui potrebbero beneficiare gli interventi previsti dal Programma. Il soddisfacimento di tali condizioni "non negoziabili" determina lo stesso riconoscimento o meno del Programma di riqualificazione in quanto tale.

1.2. Interesse pubblico "secondario"

Accanto all'interesse pubblico "primario", e subordinato ad esso, è possibile individuare una seconda categoria concettuale rappresentata dall'interesse pubblico "secondario". Tale interesse si concretizza nelle attività specifiche previste nel programma di riqualificazione (opere, ristrutturazioni, ….) che costituiscono i mezzi attraverso cui si mira a raggiungere gli obiettivi posti. Il perseguimento dell'interesse pubblico "secondario" – meglio: i mezzi attraverso cui si concretizza tale interesse "secondario" – contribuisce a determinare il livello qualitativo nel conseguimento dell'interesse pubblico "primario". Non a caso la LR 16/2005 prevede, all'art. 5 comma 2, una apposita disciplina utile a verificare le modalità di sviluppo, e la qualità intrinseca, degli interventi di riqualificazione:

- dettagliata descrizione degli interventi da realizzare, ivi comprese le opere di urbanizzazione;
- elenco delle unità immobiliari da riqualificare con indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso attuali e di progetto;
- costi degli interventi e ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti;
- fasi di realizzazione degli interventi e la loro durata.

L'interesse pubblico "secondario" si presta ad essere più approfonditamente analizzato con riferimento a due finalità implicite nel contenuto della LR 16/2005, orientate ad individuare i Programmi di riqualificazione meritevoli in ragione rispettivamente:

- della loro capacità di concorrere a promuovere la competitività e la coesione di un sistema urbano o di un sistema territoriale esteso;
- delle rilevanti esternalità positive prodotte in favore della comunità locale.

La prima finalità implicita – capacità di concorrere a promuovere la competitività e la coesione – non pare corrisponda ad un interesse pubblico "primario". Essa è legata al ruolo strategico del Programma di riqualificazione nell'ambito del disegno di sviluppo urbano perseguito dal Comune attraverso il proprio strumento urbanistico generale, nonché nell'ambito del programma politico dell'Amministrazione. Ingredienti essenziali del Programma che persegue questa finalità sono la rilevante dimensione fisica e finanziaria (quantificabili) ed

il grado di complessità (più difficilmente misurabile). Questa finalità da un lato, per i suoi caratteri di strumentalità, corrisponde ad un interesse pubblico "secondario" e dall'altro, essendo perseguibile tanto da soggetti pubblici quanto da soggetti privati, pare collocabile sia nell'ambito degli "interessi pubblici emergenti"[1] che nella categoria degli "interessi collettivi".

I criteri ed i parametri da considerare con riferimento alla finalità in esame non possono dare luogo a vincoli o soglie minime, e devono servire per produrre una graduatoria di merito in occasione dell'assegnazione di finanziamenti regionali. È probabile che le graduatorie di merito dovranno essere più d'una, per evitare di penalizzare ingiustamente i Programmi che, per le caratteristiche del contesto di intervento, possiedono una dimensione fisica e finanziaria contenuta, o sono comunque destinati a svolgere un ruolo strategico più modesto rispetto a quello di Programmi localizzati nelle maggiori città delle Marche. Si potrebbero distinguere più classi in relazione al rango urbano (ad esempio classi di dimensione demografica del Comuni) o ai tematismi caratterizzanti le diverse parti del territorio regionale (ad esempio fascia costiera e fascia montana). Dovrebbe tuttavia essere dato ai Comuni lo stimolo – attraverso l'esplicitazione di determinati criteri e premialità, e la conseguente attribuzione di punti di merito – a collocare i propri Programmi all'interno di una visione strategica dello sviluppo territoriale (ad esempio i Programmi dei piccoli centri delle aree interne, che dovrebbero dare vita a strategie integrate di sviluppo sostenibile riferite ad un'area vasta).

La seconda finalità implicita – capacità di produrre rilevanti esternalità positive – si colloca nell'alveo dell'interesse pubblico "secondario", e quindi comprende aspetti strumentali, negoziabili e comprimibili. Il suo perseguimento comporta la creazione di esternalità positive che il Programma deve generare in favore della comunità locale. Questo obiettivo, da perseguire dopo che sia stata accertata la rispondenza da parte del Programma all'interesse pubblico "primario", richiede che sia raggiunto un opportuno punto di equilibrio tra la convenienza pubblica, da massimizzare, e la convenienza privata (da esplicitare e

[1] L'individuazione degli "interessi pubblici emergenti" è strettamente correlata alla nuova impostazione comunitaria derivante dal Trattato di Maastricht. Tali interessi si identificano con i nuovi interessi generali primari (come, ad esempio, la tutela del libero mercato e della concorrenza, l'economicità-efficacia-efficienza della Pubblica Amministrazione, il principio di trasparenza, ecc), e sono strettamente correlati con la nuova impostazione comunitaria del mercato, la cui cura può essere affidata indifferentemente ad un soggetto privato (si pensi a quella che va sotto il nome di esternalizzazione della gestione dei pubblici servizi) o ad una Pubblica Amministrazione (ma in questo caso l'Amministrazione stessa deve cambiare volto, strutturandosi sul modello dell'economia di mercato e riducendo al minimo il ricorso all'attività autoritativa in favore dell'utilizzo di strumenti di diritto comune).

da comprimere in favore di quella pubblica fino al limite dato dalla sostenibilità imprenditoriale del Programma). In altri termini, il Programma deve trovare un equilibrio tra "interessi collettivi" da un lato (comprimere la rendita e restituirla per quanto possibile alla collettività) e "interessi legittimi individuali" dall'altro (riconoscere il giusto profitto ai soggetti privati coinvolti).

Il sistema di criteri e di indicatori deve essere articolato in ragione degli obiettivi propri di chi persegue un interesse soggettivo (il privato) e di chi persegue un interesse collettivo (la Pubblica Amministrazione). A titolo esemplificativo, per il soggetto privato la convenienza sarà espressa attraverso un set di indicatori monetari con riferimento a criteri di redditività (sfera degli "interessi legittimi individuali"). In generale alcuni indicatori saranno espressi in termini quantitativi (soprattutto con riferimento agli aspetti monetizzabili), altri in termini qualitativi. In questo contesto merita di essere affrontata la questione della monetizzazione degli standard, esplicitando meccanismi premiali per quei Programmi che riescono ad assolverli in modo totale rispetto a quelli impossibilitati a farlo, e stabilendo comunque vincoli e soglie minime per talune dotazioni (ad esempio parcheggi, verde pubblico di quartiere, ecc.).

2. Criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico

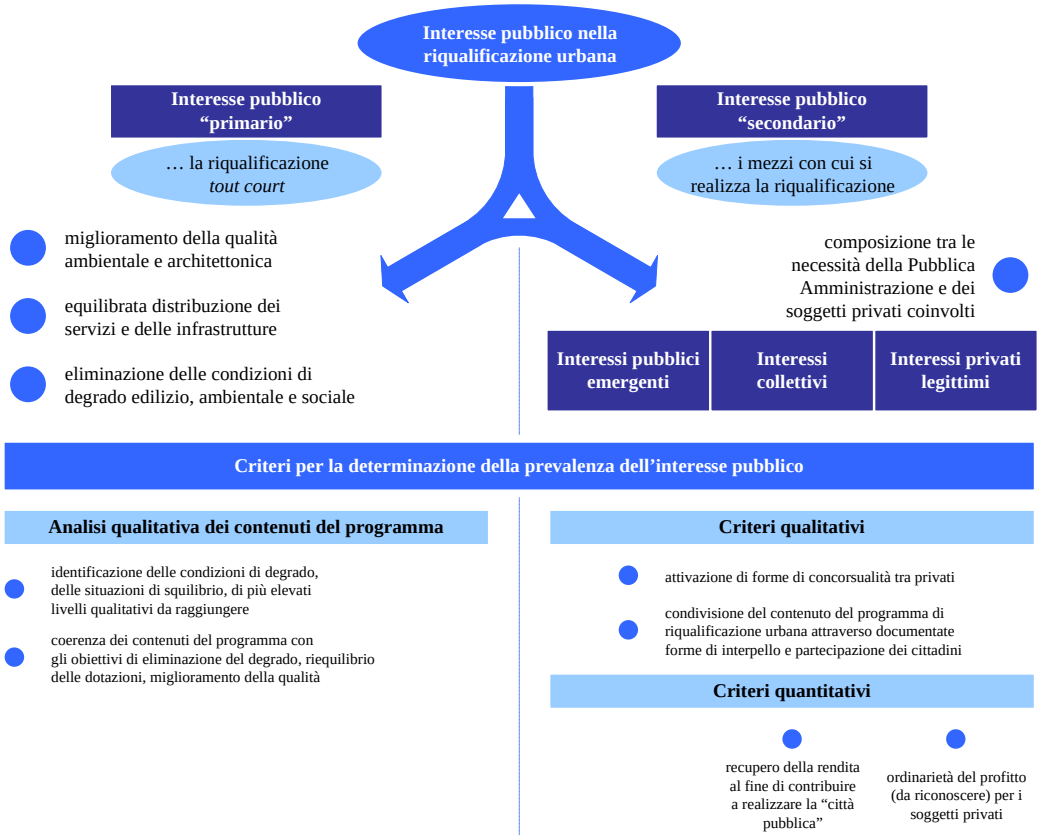
2.1. Caratteri generali del modello di valutazione per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico

La distinzione tra interesse pubblico "primario" e "secondario" assume una particolare rilevanza in quanto consente di marcare il confine tra i caratteri generali e imprescindibili che devono rinvenirsi sempre nei programmi di riqualificazione urbana – ovvero ciò che non è negoziabile (il fine) – e i caratteri specifici, variabili a seconda dei casi, che contribuiscono a connotare ciascun programma – ovvero ciò che, invece, può essere negoziato (i mezzi per conseguire il fine).

Tale distinzione è rappresentata nello schema di sintesi che segue: l'apprezzamento dell'interesse pubblico "primario" fa riferimento ad un modello di analisi qualitativa dei contenuti dei Programmi (oggetto del prossimo paragrafo), mentre l'apprezzamento dell'interesse pubblico "secondario" fa riferimento a criteri di carattere qualitativo per quanto concerne gli aspetti inerenti

gli “interessi pubblici emergenti”, e a criteri di carattere quantitativo per quanto riguarda gli aspetti inerenti gli “interessi collettivi” e gli “interessi legittimi individuali” (la cui articolazione in specifici parametri è oggetto del paragrafo successivo).

Figura 1. Sintesi del modello di valutazione della prevalenza dell’interesse pubblico



2.2. Valutazione del perseguimento dell’interesse pubblico “primario”

Per l’espressione del giudizio in merito alla prevalenza dell’interesse pubblico “primario”, si ritiene opportuno fare ricorso ad un modello fondato sull’analisi qualitativa dei caratteri del Programma, così come esplicitati nella descrizione degli interventi da realizzare richiesta dall’art. 5 comma 2 della LR 16/2005 (si confronti lo schema che segue).

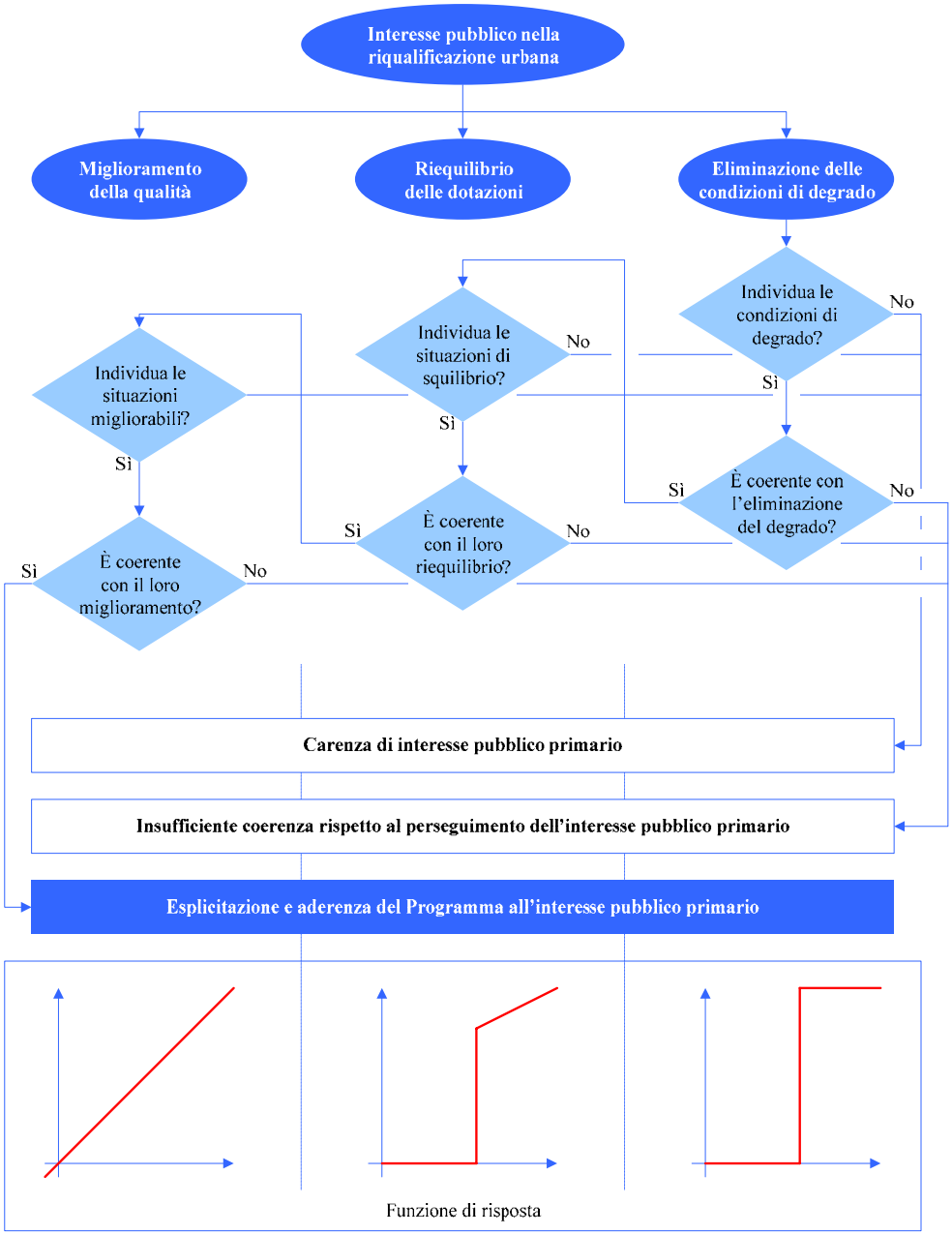
In particolare dal Programma:

- deve emergere l’esplicitazione delle condizioni di degrado – edilizio, ambientale e sociale – su cui si intende intervenire, e le azioni atte a

modificarle secondo una funzione di risposta “a gradino”, ovvero tali da eliminare il degrado stesso;

- inoltre, deve emergere l’esplicitazione delle condizioni di squilibrio nella distribuzione di servizi e infrastrutture, e la coerenza delle azioni che si intende implementare per raggiungere un livello minimo di riequilibrio;
- infine, deve emergere l’esplicitazione delle situazioni in cui si intende perseguire, secondo una funzione di risposta di tipo progressivo, un miglioramento della qualità ambientale e architettonica.

Figura 2. Valutazione del perseguimento dell'interesse pubblico "primario"



Un giudizio positivo su tutti gli aspetti citati porta a identificare il Programma di riqualificazione come aderente all'interesse pubblico "primario", inteso come perseguimento della riqualificazione *tout court*. Al contrario, un giudizio di incoerenza tra gli interventi previsti dal Programma di riqualificazione e le condizioni su cui si intende intervenire oppure la mancata esplicitazione di tali condizioni conduce a ritenere carente l'interesse pubblico "primario", e dunque comporta il mancato riconoscimento della proposta come Programma di riqualificazione in quanto tale.

2.3. Valutazione del perseguimento dell'interesse pubblico "secondario"

La valutazione in merito al perseguimento dell'interesse pubblico "secondario" è fondata sull'identificazione di una tripartizione con riferimento agli aspetti, negoziabili e comprimibili, di cui si rende necessario trovare una composizione tra le aspettative della collettività e dei singoli privati coinvolti.

La prima categoria fa riferimento agli aspetti classificabili nell'ambito degli "interessi pubblici emergenti", rappresentati per mezzo di due criteri di carattere qualitativo: un criterio è costituito dall'attivazione di forme di concorsualità tra i privati interessati al fine di selezionare gli interventi che vanno a comporre il Programma di riqualificazione, l'altro criterio è dato dalla condivisione del contenuto del Programma attraverso forme di interpello e partecipazione dei cittadini. La fonte su cui esprimere il giudizio è data dalla "descrizione degli interventi da realizzare" (LR 16/2005, art. 5, comma 2, lettera a) per il primo criterio, e dalle "risultanze delle consultazioni pubbliche, volte alla definizione di soluzioni condivise (LR 16/2005, art. 5, comma 2, lettera b) per il secondo criterio.

La seconda e la terza categoria concernono gli aspetti classificabili rispettivamente nell'ambito degli "interessi legittimi individuali" e degli "interessi collettivi". La definizione dei criteri espressivi di tali aspetti trova fondamento sulla distinzione tra profitto e rendita generati dall'attività di trasformazione urbana: il primo rappresenta la legittima remunerazione della capacità imprenditoriale che i soggetti privati coinvolti apportano al fine di garantire la buona riuscita dell'intervento di riqualificazione, la seconda invece si genera in ragione delle caratteristiche delle aree interessate dagli interventi di riqualificazione e dunque compete alla collettività.

Pertanto, l'apprezzamento degli "interessi legittimi individuali" avviene per mezzo di un criterio, misurabile su base quantitativa, relativo al profitto riconosciuto in capo ai soggetti privati coinvolti. L'apprezzamento degli "interessi collettivi" avviene invece per mezzo di un criterio, anch'esso quantificabile, inerente il recupero della rendita al fine di contribuire a realizzare la "città pubblica". La fonte su cui esprimere il giudizio è data, per entrambi i criteri, dai "costi degli interventi" e dalla "ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti" (LR 16/2005, art. 5, comma 2, lettera e), opportunamente integrati da un piano economico finanziario dell'intervento di riqualificazione urbana.

La tabella che segue sintetizza l'insieme dei criteri e dei parametri che complessivamente concorrono alla valutazione del perseguimento dell'interesse pubblico "secondario". Per quanto concerne la ricerca dell'equilibrio tra "interessi legittimi individuali" e "interessi collettivi", se da un lato i primi possono essere adeguatamente rappresentati da parametri di giudizio comunemente diffusi nella disciplina che si occupa della valutazione di fattibilità dei progetti di trasformazione e riqualificazione urbana, dall'altro per i secondi si ritiene opportuno ricorrere ad un apposito indicatore definito come indice di socializzazione della rendita.

Tabella 1. Criteri e parametri per la valutazione dell'interesse pubblico "secondario"

Aspetti	Criteri	Parametri
Interessi pubblici emergenti	Attivazione di forme di concorsualità tra i privati	Documentazione delle modalità di competizione attivate tra soggetti privati
	Condivisione attraverso forme di interpello e partecipazione dei cittadini	Grado di coerenza tra gli interventi da realizzare e soluzioni condivise esito delle consultazioni pubbliche
Interessi legittimi individuali	Ordinarietà del profitto riconosciuto ai soggetti privati	Parametri di valutazione della fattibilità dei progetti (Van, Valore attuale netto; Sri, Saggio di rendimento interno)
Interessi collettivi	Quota di rendita recuperata al fine di realizzare la "città pubblica"	Indice di socializzazione della rendita

Tale indice è strutturato in relazione al tema degli "extra oneri", ovvero dei costi da sostenere per opere aggiuntive rispetto a quelle di urbanizzazione comunque richieste. Si ritiene opportuno che il parametro sia definito in maniera tale da premiare non tanto la dimensione assoluta della rendita ridistribuita alla collettività, quanto piuttosto il suo peso relativo rispetto all'ammontare dell'investimento e dei ricavi generati dall'intervento di riqualificazione. In altri termini, si propone di non premiare quei Programmi in cui la redistribuzione della valorizzazione immobiliare viene ricercata incrementando le dimensioni dell'intervento, e dunque prevedendo al contempo profitti aggiuntivi a vantaggio dei soggetti privati coinvolti. La tabella che segue rappresenta un esempio di come può essere impostata la misurazione del parametro con riferimento a informazioni di carattere quantitativo:

Tabella 2. Misurazione del grado di socializzazione della rendita

	Investimento	Valore prodotto	Extra oneri	Indice di socializzazione della rendita
	(a)	(b)	(c)	(d) = (c) / [(b) - (a)]
Programma A	100	125	15	0,6
Programma B	200	250	20	0,4
note	costi di trasformazione comprensivi degli oneri e dei costi di urbanizzazione	ricavi generati dalla commercializzazione del prodotto della trasformazione	costi per opere aggiuntive rispetto a quelle di urbanizzazione	

- i dati da prendere in considerazione sono costituiti dall'investimento (costi di trasformazione comprensivi degli oneri di urbanizzazione), dal valore prodotto (ricavi dalla commercializzazione del prodotto della trasformazione) e dagli extra oneri (costi per opere aggiuntive rispetto a quelle di urbanizzazione);
- osservando solamente il valore assoluto degli extra oneri, il programma A verrebbe premiato in misura maggiore rispetto al programma B, tuttavia il primo riesce a sopportare un costo più elevato in termini di extra onere in ragione di maggiori investimenti e ricavi;
- l'utilizzo del rapporto tra costo degli extra oneri e differenza tra ricavi e costi di investimento consente invece di apprezzare maggiormente il programma B, in questo infatti i costi derivanti dalla socializzazione della valorizzazione immobiliare rappresentano una quota più rilevante rispetto ai potenziali profitti.

Allegato B. Criteri di valutazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana

1. *Articolazione del modello di valutazione* *1*
2. *Priorità e requisiti: rimozione delle condizioni di degrado* *3*
3. *Dimensione strategica* *3*
   - 3.1. Criteri e parametri: valenza strategica del Programma 3
   - 3.2. Criteri e parametri: prevalenza dell'interesse pubblico 8
4. *Dimensione operativa* *8*
   - 4.1. Criteri e parametri: qualità intrinseca della proposta 8
   - 4.2. Criteri e parametri: capacità di generare esternalità positive 10
5. *Sintesi del modello e contenuti dei Programmi* *14*

1. Articolazione del modello di valutazione

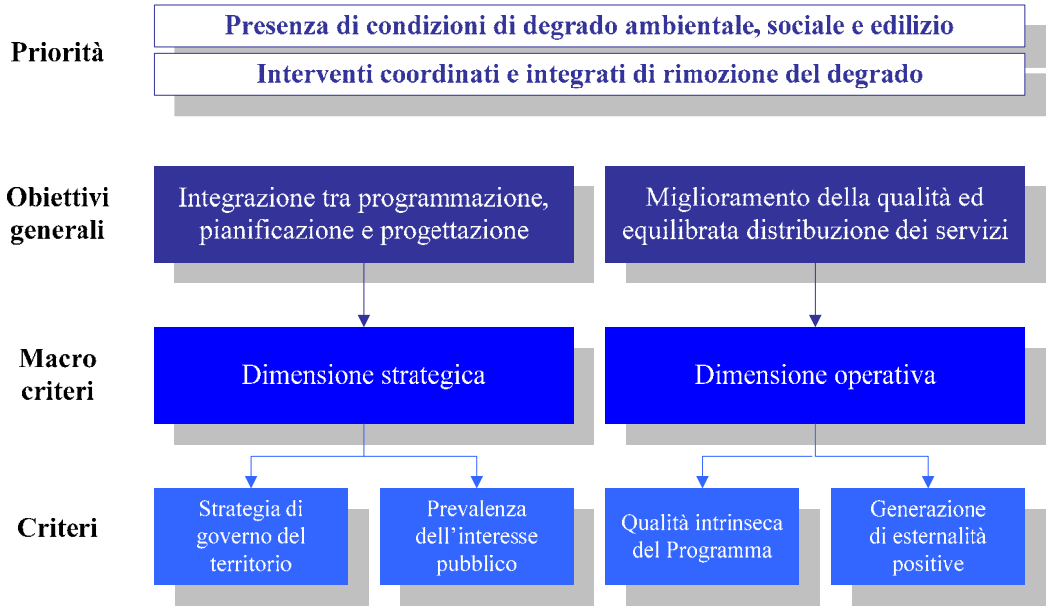
Per la definizione dei criteri e dei parametri per la individuazione delle priorità di finanziamento dei Programmi di riqualificazione urbana in relazione alla valutazione delle caratteristiche, della fattibilità e della qualità della proposta (LR 16/2005, art. 4, comma 3), si ritiene opportuno delineare un modello focalizzato su due temi di carattere generale, da prendere in considerazione prima di apprezzare gli aspetti meramente operativi:

- la strategia di governo del territorio delineata nei programmi, declinata con riferimento sia al grado di sintonia nei confronti degli orientamenti espressi in ambito comunitario, nazionale e regionale, sia al contributo fornito all'implementazione della programmazione regionale;
- la definizione degli aspetti che formano l'interesse pubblico e la sua

prevalenza rispetto agli interessi privati o comunque particolari.

A partire da tali capisaldi, la struttura del modello di valutazione è composta da tre livelli principali (si confronti lo schema che segue): nell'ordine si tratta di priorità, obiettivi e criteri.

Figura 1. Struttura e articolazione del modello di valutazione



Le priorità sono da intendersi come requisiti di ammissibilità dei Programmi alla valutazione e all'erogazione del cofinanziamento regionale. Gli obiettivi riprendono alcuni elementi particolarmente significativi della LR 16/2005, e definiscono le due aree principali entro cui si collocano i criteri: integrazione tra programmazione, pianificazione e progettazione (dimensione strategica dei Programmi) la prima, miglioramento della qualità ed equilibrata distribuzione dei servizi (dimensione operativa) la seconda.

I criteri che formano la valutazione rispetto al primo obiettivo sono:

- strategia di governo del territorio;
- prevalenza dell'interesse pubblico.

I criteri che contribuiscono alla valutazione con riferimento al secondo obiettivo sono:

- qualità intrinseca del Programma;

- generazione di esternalità positive.

I paragrafi che seguono sono dedicati ad approfondire la definizione di ciascun criterio e dei parametri per l'individuazione delle priorità di finanziamento.

2. Priorità e requisiti: rimozione delle condizioni di degrado

Il primo livello del modello di valutazione rappresenta la declinazione delle priorità esplicitate nella LR 16/2005, che all'articolo 1 comma 1 assume come finalità principale l'eliminazione delle "condizioni di degrado edilizio, ambientale e sociale delle aree edificate". Coerentemente con l'impostazione normativa regionale, si ritiene di poter individuare due requisiti di ammissibilità delle proposte:

- la **presenza di degrado nelle aree – già edificate – oggetto di intervento**, con precedenza alle situazioni in cui sono molteplici i problemi da affrontare (edilizi, ambientali e sociali);
- la prefigurazione di **interventi in grado di contribuire** in maniera efficace alla **rimozione delle condizioni di degrado**.

Con riferimento al secondo requisito, si fa ricorso all'espressione "**interventi coordinati e integrati**" (si confronti le schema al paragrafo precedente) al fine di introdurre il vincolo che le proposte non siano limitate ad un singolo intervento, né costituite da interventi puntuali privi di coerenza, coordinamento o comunque relazioni rilevanti.

3. Dimensione strategica

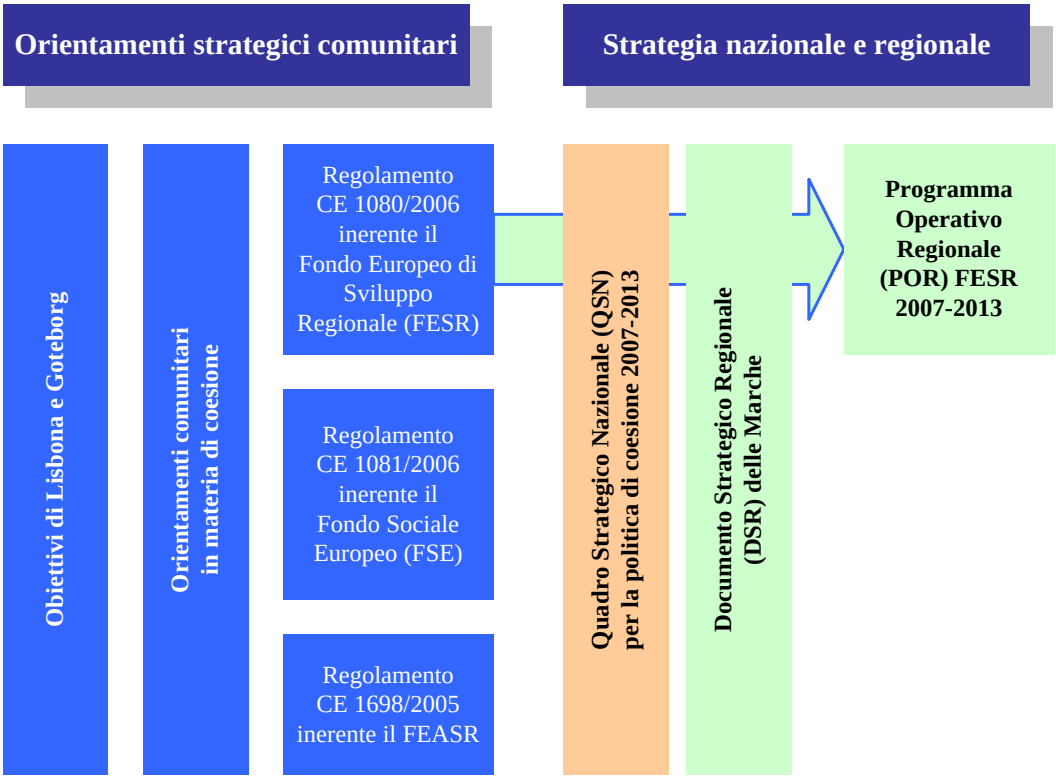
3.1. Criteri e parametri: valenza strategica del Programma

Un elemento di valenza generale nella valutazione delle proposte risiede nella valenza strategica dei Programmi e nella strategia che assumono per il governo delle trasformazioni urbane. Tale elemento rappresenta il primo dei criteri, definito come **strategia di governo del territorio** e finalizzato a cogliere il **contributo** che i Programmi sono in grado di recare **all'implementazione della programmazione comunitaria regionale**.

A livello comunitario (si confronti la tabella che segue) le priorità entro l'orizzonte temporale del 2010 sono esplicitate nelle conclusioni dei Consigli europei di Lisbona (marzo 2000) e di Goteborg (giugno 2001). Più recentemente sono stati approvati (ottobre 2006) gli orientamenti strategici comunitari in materia di coesione per il periodo di programmazione 2007-2013 che definiscono, nei confronti degli Stati membri, i riferimenti per la redazione del Quadro Strategico Nazionale (QSN) e dei Programmi Operativi di settore (PON). Sempre nel corso del 2006 sono stati approvati i regolamenti CE 1080 e CE 1081, inerenti rispettivamente il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR) e il Fondo Sociale Europeo (FSE). Il primo di tali regolamenti (CE 1080 del 5 luglio 2006) esplicita tre obiettivi generali della politica di coesione, e la Regione Marche è interessata dal secondo e dal terzo che sono:

- nuovo obiettivo 2 "Competitività regionale e occupazione";
- nuovo obiettivo 3 "Cooperazione territoriale europea".

Tabella 1. Quadro degli orientamenti strategici comunitari, nazionali e regionali



Gli orientamenti comunitari hanno ricevuto una prima declinazione nell'ambito del Documento Strategico Regionale delle Marche (DSR recante "I Fondi europei 2007-2013 e le politiche di sviluppo regionale", approvato con Deliberazione del Consiglio n. 33/2006), nel quale vengono individuati gli ambiti prioritari di intervento su cui concentrare l'attenzione nel periodo di programmazione 2007-2013 (si confronti la tabella che segue):

- rilancio della competitività e dell'attrattività del sistema attraverso una rinnovata spinta allo sviluppo regionale;
- innovazione del sistema produttivo, sociale, territoriale e amministrativo.

Tabella 2. Declinazione in ambito regionale degli orientamenti strategici comunitari

Orientamenti strategici comunitari	Connotazione dei programmi regionali
Capacità competitiva	Rilancio della competività
Attrattività di sistema	Innovazione del sistema
Qualità di contesto (sociale, civile, ambientale)	Produttivo
Occupazione	Sociale
	Territoriale
	Amministrativo

Il Documento Strategico Regionale individua altresì quattro macro obiettivi a loro volta articolati in obiettivi specifici, sulla base dei quali saranno declinati gli assi prioritari e le azioni nei singoli Programmi Operativi (POR). La tabella che segue riporta una selezione dei macro obiettivi e degli obiettivi specifici che hanno implicazioni sul tema della riqualificazione urbana, rispetto ai quali valutare la valenza strategica dei Programmi di riqualificazione:

- potenziamento delle dotazioni infrastrutturali;
- promozione dell'efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili;
- tutela del suolo e delle acque;

- riduzione delle emissioni di gas climalteranti e delle polveri sottili;
- recupero e valorizzazione del patrimonio culturale;
- recupero di siti degradati;
- riduzione dei rischi naturali e tecnologici;
- pari opportunità e inclusione sociale.

Tabella 3. Macro obiettivi strategici in ambito regionale

Macro obiettivi e loro articolazione	
1.	**Sviluppo regionale, incremento della competitività e qualificazione del capitale umano**
1.6.	Potenziamento delle dotazioni infrastrutturali
1.9.	Promozione dell'efficienza energetica e della produzione di energie rinnovabili
2.	**Tutela del patrimonio ambientale e culturale, sostenibilità dello sviluppo economico**
2.1.	Tutale del suolo e delle acque
2.2.	Riduzione delle emissioni di gas climalteranti
2.3.	Sostegno alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
2.4.	Recupero e valorizzazione del patrimonio culturale
2.6.	Recupero dei siti degradati
2.7.	Riduzione dei rischi naturali e tecnologici
2.9.	Pari opportunità e inclusione sociale
3.	**Sviluppo territoriale urbano integrato e sostenibile**
3.1.	Riduzione delle emissioni di gas climalteranti e delle polveri sottili
3.2.	Riduzione dei rischi naturali e tecnologici
3.3.	Pari opportunità e inclusione sociale
4.	**Sviluppo equilibrato ed integrato delle aree rurali**

Il Documento Strategico Regionale sopra richiamato, nel prefigurare la struttura del Programma Operativo (POR) inerente l'obiettivo 2 "Competitività regionale e occupazione", specifica che "Non si ipotizza un asse specifico sullo *sviluppo urbano* come sulle *pari opportunità*, in quanto tali priorità sembrano interessare trasversalmente tutti gli assi". La bozza di Programma Operativo, infatti, è articolata in cinque assi prioritari e indica che gli "Interventi relativi alla tematica *sviluppo urbano* sono previsti in particolare nell'asse 4 [Accessibilità ai servizi di trasporto] e nell'asse 5 [Valorizzazione dei territori] in quanto individuano specifici interventi in aree urbane".

La tabella che segue espone gli obiettivi generali e specifici degli assi 4 e 5 del POR che presentano relazioni con il tema dello sviluppo urbano. La definizione di interventi tali da garantire il perseguimento dei medesimi obiettivi

nei Programmi di riqualificazione può essere considerata rappresentativa di una strategia di governo del territorio che contribuisce positivamente alla attuazione del quadro programmatorio regionale, in particolare con riferimento ai seguenti ambiti di attività (si tratta di quelli per cui il POR prevede, tra i beneficiari, Enti Locali e soggetti privati anche attraverso forme di compartecipazione):

- aumento dell'offerta di servizi di trasporto integrato e razionalizzazione del trasporto passeggeri sulla rete regionale;
- bonifica di aree e siti inquinati;
- miglioramento della gestione del rischio idrogeologico, prevenzione dei rischi tecnologici in ambito urbano e industriale;

Tabella 4. Assi e obiettivi del POR con influenze sulla tematica dello sviluppo urbano

Assi prioritari, obiettivi specifici e obiettivi operativi	
4.	**Accessibilità ai servizi di trasporto**
4.2.	Migliorare la mobilità e il trasporto pubblico locale in chiave sostenibile
4.2.1.	*Favorire l'offerta di un servizio di traporto integrato, con particolare riferimento agli investimenti sulle metropolitane di superificie per collegamenti urbani ed extraurbani*
4.2.2.	*Razionalizzare e informatizzare il sistema di trasporto dei passeggeri ferro/gomma*
5.	**Valorizzazione dei territori**
5.1.	Migliorare la sicurezza del territorio attraverso il recupero dei siti inquinati e/o degradati e la prevenzione e la riduzione dei rischi
5.1.1.	*Procedere alla bonifica di aree e siti inquinati*
5.1.2.	*Migliorare la gestione dei rischi idrogeologici attraverso interventi di prevenzione*
5.1.3.	*Interventi di risanamento, recupero dell'ambitente fisico e sviluppo di misure volte a prevenire e ridurre i rischi nell'area Aerca*
5.1.4.	*Prevenire i rischi tecnologici in ambito urbano ed industriale*
5.2.	Recuperare, tutelare e valorizzare il patrimonio naturale e culturale ai fini di un turismo sostenibile
5.2.1.	*Sostenere il recupero e l'adeguamento strutturale e funzionale dei beni storico-culturali*
5.2.2.	*Riqualificare e valorizzare le aree e/o complessi di pregio storico-architettonico*
5.2.3.	*Riqualificare e valorizzare il patrimonio naturale anche nei siti della rete Natura 2000*
5.3.	Promuovere le risorse del territorio anche al fine di attrarre investimenti esteri
5.3.1.	*Promuovere attività di marketing e di promozione del territorio*
5.4.	Valorizzare la riqualificazione dell'ambiente in chiave di miglioramento dell'accessibilità turistica
5.4.1.	*Promuovere interventi integrati finalizzati all'accrescimento dell'offerta di spazi e servizi ludico-ricreativi e sociali*

- recupero e adeguamento strutturale e funzionale dell'eredità storico culturale (biblioteche, musei, archivi, teatri e altri beni di interesse culturale);
- riqualificazione e valorizzazione di aree o complessi di pregio e interesse storico architettonico;
- riqualificazione e valorizzazione del patrimonio naturale;
- accrescimento dell'offerta di spazi e servizi ludico ricreativi e sociali.

3.2. Criteri e parametri: prevalenza dell'interesse pubblico

Nella valutazione della dimensione strategica dei Programmi viene preso in considerazione un ulteriore criterio, che fa riferimento all'individuazione **dell'interesse pubblico** insito nella riqualificazione e al ruolo attribuito ad esso interesse nella proposta di programma.

Tale criterio rappresenta il punto di collegamento tra il modello di valutazione delle priorità di finanziamento e il regolamento recante i parametri per l'individuazione della prevalenza dell'interesse pubblico. Per la sua trattazione si rimanda all'Allegato A al presente regolamento, e in particolare ai paragrafi 2.1 e 2.2.

4. Dimensione operativa

4.1. Criteri e parametri: qualità intrinseca della proposta

La **qualità intrinseca della proposta** rappresenta il primo dei criteri finalizzati a valutare la dimensione operativa dei Programmi. Si tratta di un criterio composito: l'espressione del giudizio valutativo, infatti, richiede di prendere in considerazione molteplici parametri che fanno riferimento alle **modalità con cui la proposta è stata strutturata**. I principali parametri cui si ritiene opportuno fare ricorso sono costituiti da:

- **grado di condivisione sociale**, rappresentato dall'utilizzo di strumenti partecipativi o di democrazia deliberativa nella definizione dei contenuti del Programma;

- **ruolo del partenariato pubblico privato e modalità di selezione dei partner**, con preferenza da accordare alle procedure di tipo concorsuale applicate alle proposte o alle manifestazioni di interesse avanzate dai soggetti privati;
- **effetto moltiplicatore svolto dalle risorse pubbliche**;
- **carattere integrato degli spazi pubblici**, inteso come loro progettazione in maniera tale che siano in grado di contribuire all'inserimento dell'insediamento nel contesto urbano;
- **fattibilità procedurale** del Programma.

La condivisione sociale degli interventi programmati sul territorio rappresenta uno degli elementi in grado di accrescerne la fattibilità, pertanto uno dei parametri che sostanziano il criterio inerente la qualità intrinseca del Programma è individuato nella definizione dei suoi contenuti attraverso strumenti di condivisione e confronto con la collettività locale (ad esempio forum tematici, tavoli di discussione, …).

Un ulteriore elemento di carattere operativo utile ad accrescere il grado di fattibilità del Programma è costituito dalla definizione di interventi in partenariato pubblico-privato. Poiché si ritiene che la compartecipazione di soggetti pubblici e privati rappresenti una condizione connaturata a Programmi di carattere complesso, con questo parametro si ritiene opportuno premiare, da un lato, le proposte strutturate attraverso meccanismi di tipo concorsuale, ovvero mettendo in concorrenza i soggetti privati potenzialmente interessati e selezionandoli in relazione alle migliori condizioni offerte, e dall'altro, le proposte in cui più elevata risulta la quota di finanziamenti apportati da soggetti privati per opere di miglioramento della qualità edilizia, ambientale e sociale.

La scarsità di fondi pubblici disponibili, con cui ogni Programma si deve confrontare, giustifica l'introduzione del parametro inerente l'effetto moltiplicatore delle risorse pubbliche, teso a cogliere la capacità dei Programmi di generare rilevanti effetti positivi anche a fronte di impegni finanziari contenuti da parte di soggetti pubblici.

Un ulteriore parametro è dedicato alla qualità progettuale, ma con specifico riferimento al carattere integrato degli spazi pubblici. Con tale parametro si intendono premiare quei Programmi che dedicano particolare attenzione e cura alla progettazione degli spazi pubblici affinché non siano solamente un aspetto residuale dell'intervento di trasformazione e riqualificazione, ma contribuiscano

in maniera efficace all'inserimento delle opere nel contesto urbano.

Infine, un ultimo parametro è incentrato sugli aspetti di fattibilità procedurale dei Programmi, da valutare con riferimento all'individuazione in maniera quanto più esaustiva possibile delle procedure da porre in atto nel corso della sua implementazione (e dei soggetti che di conseguenza devono essere coinvolti), alla prefigurazione di un cronoprogramma coerente e tale da evidenziare tutte le relazioni funzionali tra le parti che compongono l'intervento, e alla proprietà o comunque disponibilità degli immobili oggetto di trasformazione e riqualificazione.

4.2. Criteri e parametri: capacità di generare esternalità positive

Il secondo dei criteri finalizzati a valutare la dimensione operativa dei Programmi è definito come **capacità di generare esternalità positive**, ed è interamento dedicato all'apprezzamento della **sostenibilità ambientale** dei Programmi. L'espressione del giudizio valutativo fa riferimento ai seguenti parametri:

- contributo al **contenimento del consumo di suolo**;
- contributo alla **riduzione di criticità del contesto**;
- **impatto ambientale sotto forma di consumi aggiuntivi di risorse** generati dal Programma;
- contributo al **contenimento dei consumi di risorse e all'efficienza dei consumi energetici**;
- **carico ambientale aggiuntivo** indotto dal Programma **sotto forma di emissioni di sostanze inquinanti e produzione di rifiuti**;
- contributo al **contenimento del carico ambientale**.

Il primo parametro, contenimento del consumo di suolo, è orientato a premiare quei Programmi in cui gli interventi di riqualificazione urbana si concentrano soprattutto sull'esistente e non sono colti come occasione per estendere il territorio urbanizzato. Tale parametro è quantificabile attraverso il rapporto tra la dimensione del territorio già urbanizzato prima della definizione del Programma e il territorio totale oggetto di intervento.

Il secondo parametro è finalizzato a cogliere le esternalità positive che i Programmi sono in grado di generare con riferimento ad alcune criticità potenziali

del contesto su cui intervengono, tra cui in particolare il sistema della mobilità e della sosta, e la dotazione di servizi pubblici e di servizi privati.

La valutazione della sostenibilità ambientale dei Programmi è articolata attraverso quattro parametri:

- due finalizzati a misurare rispettivamente l'**impatto ambientale** prodotto in termini di consumi aggiuntivi di risorse e il **carico ambientale** aggiuntivo in termini di emissioni di sostanze inquinanti, produzione di rifiuti e permeabilità delle aree di intervento;
- altri due finalizzati a misurare il contributo al contenimento dell'impatto ambientale (contenimento dei consumi di risorse ed efficienza dei consumi energetici) e del carico ambientale (contenimento delle emissioni di sostanze inquinanti e della produzione di rifiuti).

Al fine di effettuare la valutazione dei Programmi rispetto ai quattro parametri inerenti la sostenibilità ambientale, si ritiene opportuno fare riferimento ad altre esperienze già fatte proprie dalla Regione Marche. In particolare, la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1499 del 28/12/2006 (in BUR 5/2007) reca all'allegato B le linee guida per la valutazione di sostenibilità degli interventi (sostitutive delle precedenti contenute nelle Deliberazioni 579 e 1138 del 2003). Tali linee guida recepiscono sostanzialmente il protocollo sintetico Itaca ("Istituto per la trasparenza, l'aggiornamento e la certificazione degli appalti") finalizzato alla valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici, aggiornato rispetto ai contenuti della Direttiva Europea 2002/91/CE (recepita con D. Lgs. 192/2005) inerente il rendimento energetico e la valutazione dei consumi in edilizia.

Il protocollo sintetico Itaca individua una serie di criteri espressivi sia del contenimento nel consumo di risorse, sia della riduzione di carico ambientale. Per ciascun criterio sono esplicitati opportuni indicatori di *performance* ancorati ad una scala di punteggio che oscilla tra -1 e 5: il punteggio 3 corrisponde a valori degli indicatori rappresentativi della migliore pratica corrente (ovvero di un miglioramento significativo rispetto ai regolamenti vigenti), che sono stati scelti come *benchmark* di riferimento per declinare i parametri di sostenibilità ambientale nell'ambito del modello di valutazione da applicare ai Programmi di riqualificazione urbana.

Pertanto, coerentemente con le citate linee guida, e dunque con il protocollo sintetico Itaca, la valutazione positiva rispetto al criterio del **contributo al**

contenimento dell'impatto ambientale fa riferimento al rispetto delle seguenti prescrizioni (si confronti la tabella che segue), da documentare nella proposta di Programma:

- adeguato isolamento termico dell'edificio rappresentato da un rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il valore limite di legge del fabbisogno annuo inferiore al 70 per cento, da perseguire attraverso l'impiego di materiali isolanti sotto forma di materie prime rinnovabili o riciclabili (ad esempio fibra di legno, sughero, fibra di cellulosa, lino, lana di pecora, legno-cemento) per le componenti opache dell'involucro, nonché attraverso l'impiego di vetrate isolanti basso-emissive e telai con taglio termico per le componenti trasparenti dell'involucro;
- produzione di acqua calda attraverso l'impiego di energia solare in maniera tale da soddisfare il fabbisogno complessivo in misura almeno pari al 50 per cento;
- impiego di sistemi per la schermatura della radiazione solare nel periodo estivo in maniera tale da conseguire un fattore di ombreggiatura pari almeno al 90 per cento;
- risparmio energetico da perseguire sia attraverso l'ottimizzazione della luce naturale (rappresentata da un rapporto tra l'illuminazione naturale media dell'ambiente e quella esterna ricevuta almeno pari al 3,5 per cento), sia mediante l'impiego di generatori di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici) tali da soddisfare almeno il 30 per cento del fabbisogno medio annuo;
- utilizzo di materiali da costruzione riciclati o di recupero (inerti da demolizioni, legno, travi in ferro, mattoni e pietre di recupero, …) in misura pari almeno al 30 per cento del totale dei materiali utilizzati;
- impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana e di depurazione delle acque grigie da destinare all'irrigazione delle aree verdi in misura tale da ridurre il volume di acqua potabile consumata annualmente per irrigazione al di sotto di 0,3 metri cubi per ogni metro quadro di area irrigata;
- impiego di sistemi per la riduzione dei consumi *indoor* di acqua potabile (aeratori per rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, …) in misura tale da ridurre il volume di acqua potabile consumata

annualmente di sotto di 112 metri cubi per persona;

- impiego di sistemi tali da garantire la permeabilità degli involucri al vapore acqueo e il controllo della risalita di umidità dal terreno, al fine di mantenere nel tempo il livello prestazionale dell'edificio e ridurre il consumo di risorse per interventi di manutenzione.

Tabella 5. Prescrizioni per la valutazione positiva del contenimento dell'impatto ambientale

Prescrizioni	Indicatori	Benchmark
Adeguato isolamento termico dell'edificio	Rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il valore limite di legge del fabbisogno annuo	≤ 70 %
Produzione di acqua calda attraverso l'impiego di energia solare	Quota di acqua calda prodotta con l'impiego di energia solare in rapporto al fabbisogno complessivo	≥ 50 %
Schermatura della radiazione solare nel periodo estivo	Fattore di ombreggiatura	≥ 90 %
Risparmio energetico (ottimizzazione della luce naturale)	Rapporto tra l'illuminazione naturale media dell'ambiente e quella esterna ricevuta	≥ 3,5 %
Risparmio energetico (generazione di energia elettrica)	Quota di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili in rapporto al fabbisogno medio annuo	≥ 30 %
Risparmio di risorse	Quota di materiali da costruzione riciclati o di recupero in rapporto totale dei materiali utilizzati	≥ 30 %
Recupero dell'acqua piovana	Volume di acqua potabile consumata annualmente per irrigazione per ogni metro quadro di area irrigata	≤ 0,3 mc/mq
Riduzione dei consumi indoor di acqua potabile	Volume di acqua potabile consumata annualmente per persona	≤ 112 mc
Riduzione del consumo di risorse per interventi di manutenzione	Permeabilità degli involucri al vapore acqueo e controllo della risalita di umidità dal terreno	---

Sempre in coerenza alle linee guida sopra richiamate, la valutazione positiva rispetto al criterio del **contributo al contenimento del carico ambientale** fa riferimento al rispetto delle seguenti prescrizioni (si confronti la tabella che segue), da documentare nella proposta di Programma:

Tabella 6. Prescrizioni per la valutazione positiva del contenimento del carico ambientale

Prescrizioni	Indicatori	Benchmark
Minimizzazione delle emissioni di gas serra in atmosfera	Rapporto tra le emissioni di CO_2 dell'edificio e le emissioni relative al fabbisogno limite derivanti dall'impiego del metano	≤ 70 %
Riduzione delle necessità di smaltimento dei rifiuti	Produzione domestica di compost	---
Mantenimento della permeabilità delle aree sterne	Rapporto tra l'area esterna permeabile e le superfici esterne complessive	≥ 65 %

- impiego di sistemi tali da minimizzare le emissioni di gas serra in atmosfera, in particolare contenendo le emissioni di CO_2 dell'edificio entro il 70 per cento delle emissioni relative al fabbisogno di energia primaria limite derivanti dall'impiego del metano come combustibile;
- riduzione delle necessità di smaltimento dei rifiuti attraverso l'utilizzo di sistemi per la produzione domestica di compost da utilizzare come ammendante per aree verdi condominiali oppure per piccoli orti di pertinenza degli edifici;
- impiego di sistemi alternativi alla cementazione e all'asfaltatura che consentano di mantenere un rapporto tra l'area esterna permeabile e le superfici esterne complessive superiore al 65 per cento.

5. Sintesi del modello e contenuti dei Programmi

La tabella che segue sintetizza l'articolazione del modello di valutazione con riferimento agli obiettivi, ai criteri e alla loro disaggregazione in parametri utili a formare il giudizio sui Programmi. I criteri sono stati tradotti operativamente per mezzo di parametri, che comunque si prestano ad essere espressi per mezzo di misure quantitative o qualitative. La tabella successiva illustra, per ciascun parametro, le modalità di misura in relazione ai contenuti dei Programmi. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, si richiamano alcuni elementi che i Programmi dovranno contenere, secondo le previsioni della LR 16/2005 (art. 5, comma 2), nonché le informazioni aggiuntive necessarie ad esprimere compiutamente il giudizio valutativo:

- dettagliata descrizione degli interventi da realizzare, ivi comprese le opere di urbanizzazione, con l'indicazione del prevalente interesse pubblico degli stessi e delle risorse necessarie e disponibili (art. 5, c. 2, lett. a), da integrare con una relazione illustrativa delle scelte fondamentali alla base del Programma al fine di coglierne la dimensione strategica, e con una relazione dettagliata sulle opere di contenimento dell'impatto ambientale e del carico ambientale con indicazione dei risultati che ci si prefigge di conseguire;

- risultanze delle consultazioni pubbliche, volte alla definizione di soluzioni condivise (art. 5, c. 2, lett. b), che consente di esprimere il giudizio con riferimento al parametro del grado di condivisione sociale;
- costi degli interventi e ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti (art. 5, c. 2, lett. e), da declinare come un vero e proprio piano economico finanziario con riferimento all'investimento complessivo, ai costi per opere di urbanizzazione, per opere aggiuntive, per opere di contenimento dei consumi energetici, per opere di riduzione delle criticità del contesto, nonché da integrare con la stima del valore prodotto (ricavi) al fine di poter esprimere il giudizio in relazione al criterio del grado di socializzazione della rendita;
- elenco delle unità immobiliari da riqualificare con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso attuali e di progetto (art. 5, c. 2, lett. c), da integrare con dati dimensionali per consentire di valutare il contributo al contenimento del consumo di suolo;
- fasi di realizzazione degli interventi e loro durata (art. 5, c. 2, lett. g), da articolare come vero e proprio cronoprogramma.

Tabella 7. Articolazione del modello di valutazione

Obiettivi	Criteri	Parametri
Integrazione tra programmazione, pianificazione e progettazione	Strategia di governo del territorio	Grado di sintonia della proposta con gli orientamenti strategici comunitari in materia di coesione e competitività regionale
		Contributo all'implementazione del quadro programmatorio regionale
	Prevalenza dell'interesse pubblico	*cfr Regolamento contenente i criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico*
Miglioramento della qualità ed equilibrata distribuzione dei servizi	Qualità intrinseca del Programma	Grado di condivisione sociale e utilizzo di strumenti di partecipazione o di democrazia deliberativa
		Ruolo del partenariato pubblico privato e modalità di selezione dei partner
		Effetto moltiplicatore svolto dalle risorse pubbliche
		Carattere integrato degli spazi pubblici (capacità degli spazi pubblici di integrare l'insediamento nel contesto urbano)
		Fattibilità procedurale
	Generazione di esternalità positive	Contributo al contenimento del consumo di suolo
		Contributo alla riduzione di criticità del contesto (con riferimento a mobilità, sosta, servizi pubblici, servizi privati)
		Impatto ambientale sotto forma di consumi aggiuntivi di risorse generati dal Programma
		Contributo al contenimento dei consumi di risorse e all'efficienza dei consumi energetici
		Carico ambientale aggiuntivo indotto dal Programma sotto forma di emissioni di sostanze inquinanti e produzione di rifiuti
		Contributo al contenimento del carico ambientale

Tabella 8. Parametri, modalità di misura e contenuti dei Programmi

Criteri	Parametri	Metrica	Modalità di misura	Contenuti dei Programmi
Strategia di governo del territorio	Grado di sintonia della proposta con gli orientamenti strategici comunitari in materia di coesione e competitività regionale	Qualitativa	Coerenza con gli ambiti prioritari e i macro obiettivi definiti nel Documento Strategico Regionale	Relazione illustrativa delle scelte fondamentali alla base del Programma
	Contributo all'implementazione del quadro programmatorio regionale	Qualitativa	Previsione di interventi attuativi degli assi 4 e 5 (e dei relativi obiettivi) del Programma Operativo Regionale FESR	Relazione illustrativa delle scelte fondamentali alla base del Programma
Prevalenza dell'interesse pubblico	*cfr Regolamento contenente i criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico*			
Qualità intrinseca del Programma	Grado di condivisione sociale e utilizzo di strumenti di partecipazione o di democrazia deliberativa	Qualitativa	Coerenza degli interventi previsti con i risultati della partecipazione e del confronto con la collettività locale	Relazione illustrativa delle modalità utlizzate per progettare il Programma, con allegati gli eventuali verbali inerenti il processo di partecipazione
	Ruolo del partenariato pubblico privato e modalità di selezione dei partner	Quanti/Qualitativa	Utilizzo di meccanismi di confronto concorrenziale per la selezione delle proposte avanzate dai privati, contributo al finanziamento di opere	Relazione illustrativa delle modalità utlizzate per progettare il Programma, con esplicitazione delle procedure utilizzate nella selezione dei partner
	Effetto moltiplicatore svolto dalle risorse pubbliche	Quanti/Qualitativa		Relazione illustrativa delle scelte fondamentali alla base del Programma
	Fattibilità procedurale	Qualitativa		Elenco delle procedure attivate e da attivare, dei soggetti da coinvolgere; cronoprogramma degli interventi; proprietà o disponibilità degli immobili oggetto di intervento
	Contributo al contenimento del consumo di suolo	Quantitativa	Rapporto tra territorio già urbanizzato e territorio totale di intervento	Relazione illustrativa delle scelte fondamentali alla base del Programma
Generazione di esternalità positive	Contributo alla riduzione di criticità del contesto (con riferimento a mobilità, sosta, servizi pubblici, servizi privati)	Quanti/Qualitativa		Piano economico finanziario, allegato (b) con enucleazione dei costi direttamente imputabili a opere di riduzione delle criticità del contesto
	Impatto ambientale sotto forma di consumi aggiuntivi di risorse generati dal Programma	Quanti/Qualitativa	Vari indicatori inerenti il consumo di risorse, con riferimento alle linee guida adottate con DGR 1149/2007	Relazione dettagliata sulle opere di contenimento dell'impatto ambientale e del carico ambientale
	Contributo al contenimento dei consumi di risorse e all'efficienza dei consumi energetici	Quanti/Qualitativa		Relazione dettagliata sulle opere di contenimento dell'impatto ambientale e del carico ambientale
	Carico ambientale aggiuntivo indotto dal Programma sotto forma di emissioni di sostanze inquinanti e produzione di rifiuti	Quanti/Qualitativa	Vari indicatori inerenti il carico ambientale, con riferimento alle linee guida adottate con DGR 1149/2007	Relazione dettagliata sulle opere di contenimento dell'impatto ambientale e del carico ambientale
	Contributo al contenimento del carico ambientale	Quanti/Qualitativa		Relazione dettagliata sulle opere di contenimento dell'impatto ambientale e del carico ambientale