

Delib.G.R. 13 luglio 1999, n. 1204 ⁽¹⁾

L.R. 3 luglio 1998, n. 19 - Definizione dei criteri e delle procedure di assegnazione ai comuni dei contributi per la formazione dei programmi di riqualificazione urbana.

Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 11 agosto 1999, n. 102.

La Giunta della Regione Emilia-Romagna

Viste:

- la *legge regionale 3 luglio 1998, n. 19*, recante "Norme in materia di riqualificazione urbana", ed in particolare l'art. 8, comma 1, nel quale è previsto che la Giunta regionale approvi un bando volto a disciplinare l'assegnazione dei finanziamenti regionali per lo svolgimento delle procedure concorsuali e partecipative, di cui all'art. 3 della suddetta legge, ivi comprese eventuali forme di rimborso a parziale copertura dei costi sostenuti dai soggetti privati, e l'elaborazione del programma di riqualificazione urbana;

- la Delib.G.R. 27 gennaio 1998, n. 45 avente oggetto "Utilizzazione fondi di edilizia sovvenzionata ed agevolata per la formazione dei programmi di riqualificazione urbana", con la quale si prevede di impiegare risorse di edilizia sovvenzionata ammontanti a lire 4.038.891.500 (pari ad euro 2.085.913,38) per erogare contributi ai Comuni finalizzati all'espletamento delle attività suddette, nonché per il finanziamento di studi e ricerche relativi all'Osservatorio del sistema abitativo;

- la Delib.G.R. n. 1001/1998, con la quale è stata apportata una variazione in aumento ammontante a lire 4.038.891.500 (pari ad euro 2.085.913,38) alla previsione di spesa del Capitolo 32278 "Contributi ai Comuni per lo svolgimento delle procedure concorsuali e partecipative, per l'elaborazione dei programmi di riqualificazione urbana, per studi e ricerche relativi all'Osservatorio del sistema abitativo, alla riqualificazione dei processi del sistema abitativo (art. 16, comma 8, *L. n. 179/1992*, D.M. 1° ottobre 1997, n. 3273)";

- la Delib.G.R. 9 novembre 1998, n. 2005 e la determinazione del Direttore Generale alla Programmazione e Pianificazione Urbanistica n. 2708 del 12 aprile 1999, con le quali sono state utilizzate risorse per un totale di lire 99.000.000 (pari ad euro 51.129,23) a valere sull'importo suddetto, destinandole al finanziamento della terza e della quarta fase della ricerca "Osservatorio del sistema abitativo regionale";

Ritenuto di dover definire i criteri e le procedure con i quali promuovere la progettualità comunale in materia di riqualificazione urbana, attraverso la formulazione del bando previsto dalla *L.R. n. 19/1998*, secondo il testo riportato nell'Allegato "A" parte integrante della presente deliberazione, destinando a tale fine le residue risorse, ammontanti a lire 3.939.891.500 (pari ad euro 2.034.784,15);

Dato atto:

- del parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Programmi edilizi arch. Piero Orlandi, in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 4, 6° comma, della *L.R. 19 novembre 1992, n. 41* e della Delib.G.R. n. 2541/1995;

- del parere favorevole espresso dal Direttore generale dell'Area Programmazione - Pianificazione urbanistica dott. Roberto Raffaelli, in merito alla legittimità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 4, 6° comma, della *L.R. 19 novembre 1992, n. 41* e del punto 3.1 della Delib.G.R. n. 2541/1995;

Su proposta dell'Assessore ai Programmi d'Area, Qualità Edilizia, Sistemi Informativi e Telematici, Organizzazione;

a voti unanimi e palesi, delibera

1) di approvare i criteri e le procedure di assegnazione ai Comuni dei contributi per la formazione dei programmi di riqualificazione urbana, di cui all'Allegato "A", parte integrante della presente deliberazione, destinando a tal fine la somma di lire 3.939.891.500 (pari ad euro 2.034.784,15);

2) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale regionale;

3) di inviare la presente deliberazione al CER.

Allegato "A"

Bando per la legge n. 19/1998. Programma di finanziamenti regionali per la progettualità comunale in materia di riqualificazione urbana.

1) Finalità del bando regionale.

Con la legge 3 luglio 1998, n. 19, la Regione Emilia-Romagna ha inteso favorire e promuovere la riqualificazione delle città attraverso il risanamento delle aree degradate e il riuso delle aree dismesse, individuando nel Comune l'ente territoriale portatore degli interessi prevalenti nel campo delle politiche di recupero e di riuso del patrimonio edilizio.

I Comuni sono invitati ad individuare gli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana, con apposita delibera di Consiglio, che, indipendentemente dalla disponibilità di specifiche risorse regionali, definisca i tempi di attuazione e gli obiettivi da realizzare, in termini di qualità ambientale, sociale e architettonica, indicando preliminarmente le esigenze di servizi pubblici aggiuntivi e di elevazione degli standard di qualità del tessuto urbano.

Il concetto di "qualità" si riferisce non solo al valore degli interventi progettuali, ma anche ai principi innovativi che devono ispirare le amministrazioni nello «...svolgimento di procedure volte a favorire la partecipazione dei cittadini alla formazione delle scelte in materia di riqualificazione urbana», operando attraverso meccanismi concorsuali aperti agli operatori pubblici e privati o mettendo in atto una programmazione negoziata della quale i soggetti privati sono interpreti determinanti.

Per questo è prevista la massima cooperazione di tali soggetti, sia pubblici che privati, fin dalla prima definizione degli ambiti da riqualificare e degli obiettivi e requisiti di qualità che l'intervento deve garantire. La delibera del Consiglio comunale si deve esprimere su eventuali proposte presentate da amministrazioni, associazioni e parti sociali.

In tal modo, e grazie alla successiva fase di negoziazione con i privati, il Comune è chiamato a tenere conto, nella elaborazione del programma di riqualificazione urbana, delle proposte dei privati, selezionando tramite procedure concorsuali, quelle che appaiono maggiormente rispondenti alle esigenze pubbliche e ai requisiti di qualità definiti nella fase iniziale.

In questa prospettiva, i contributi regionali assumono il ruolo di attivare processi di interazione tra l'amministrazione comunale e i privati, per assicurare una più elevata qualità ai programmi. Si riconosce cioè che le procedure concorsuali e di evidenza pubblica possono rappresentare uno strumento di innalzamento della qualità della progettazione e degli interventi, attraverso l'attivazione di meccanismi concorrenziali.

Il presente bando, emanato in attuazione dell'art. 8 della legge regionale, è pertanto rivolto ai Comuni, come meglio specificato nel successivo paragrafo 3, perché concorrano con le loro proposte alla assegnazione dei contributi messi a disposizione dalla Regione e destinati a finanziare lo svolgimento delle procedure concorsuali e partecipative di cui all'art. 3 della legge regionale, ivi comprese eventuali forme di rimborso a parziale copertura dei costi sostenuti dai soggetti privati, nonché l'elaborazione del programma di riqualificazione urbana.

La Giunta regionale, valutata la congruità della proposta comunale con gli indirizzi della *L.R. n. 19/1998* e in base ai criteri di cui al successivo paragrafo 7, nei limiti delle disponibilità delle risorse, assegna il contributo e invita il Comune alla sottoscrizione di un protocollo di intesa, in cui sono definiti, fra l'altro, gli interventi per i quali nel programma di riqualificazione sarà richiesto il finanziamento regionale.

Tale ulteriore finanziamento destinato, dall'art. 8, comma 2, lett. b) della *L.R. n. 19/1998*, alla realizzazione degli interventi ricompresi nel programma, ivi comprese la progettazione e la direzione lavori degli stessi, sarà programmato da un successivo atto di Giunta e disciplinato da un accordo di programma promosso dal

Sindaco e sottoscritto, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 19/1998, dalla Regione, dagli altri Enti pubblici interessati, nonché dai soggetti privati che partecipano all'attuazione degli interventi.

Il procedimento di selezione, che ai fini del presente bando sarà attuato con provvedimento di Giunta, su parere del nucleo di valutazione istituito ai sensi dell'art. 8, comma 7 della legge regionale, si concluderà con l'approvazione di una graduatoria valida anche come selezione preliminare dei programmi per l'assegnazione delle ulteriori risorse di cui al precedente capoverso.

2) Criteri di utilizzo delle risorse e modalità di assegnazione dei finanziamenti.

La Delib.G.R. n. 45 del 1998 ha destinato alla formazione dei programmi di riqualificazione urbana fondi di edilizia sovvenzionata, già accantonati con la Delib.G.R. n. 2210/1994 e riservati alla formazione dei programmi integrati di cui all'art. 16, comma 8, della *legge n. 179/1992*.

L'utilizzo di tali risorse, ammontanti a lire 3.939.891.500 (pari ad euro 2.034.784,15), è stato determinato secondo i seguenti criteri: a) per erogare contributi ai Comuni per lo svolgimento delle procedure concorsuali e partecipative di cui all'art. 3 della *legge regionale n. 19/1998* (incarichi per la redazione dei bandi; lavori di commissioni giudicatrici; premi ecc.) fino ad un massimo di lire 100.000.000 (pari ad euro 51.645,69) per ogni comune;

b) per erogare contributi ai Comuni per l'elaborazione dei programmi di riqualificazione urbana, fino al 50% del costo di progettazione degli stessi, con un massimo di lire 100.000.000 (pari ad euro 51.645,69) per programma.

I contributi di cui alla lettera a) e b) sono tra loro cumulabili e saranno erogati a consuntivo, sulla base della documentazione di spesa che il Comune presenterà in conformità quanto stabilito dal protocollo di intesa. La Giunta regionale, in sede di approvazione della graduatoria, potrà fissare un tetto massimo per Comune, in relazione al numero delle proposte presentate e giudicate ammissibili, e in rapporto alle risorse finanziarie disponibili.

3) Soggetti ammessi a concorrere ai finanziamenti.

I soggetti abilitati a presentare richiesta di finanziamento sono i Comuni, situati nel territorio della regione Emilia-Romagna e appartenenti ad una delle classi di seguito elencate, che entro il termine di 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando sul Bollettino della Regione, abbiano adottato la "Delibera di individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana", di cui all'art. 2 della *L.R. n. 19/1998*, come meglio specificato al successivo punto 4. Alla ripartizione dei fondi di cui al precedente punto 2 possono concorrere:

3.1 I Comuni capoluogo (Bologna, Piacenza, Parma, Reggio E., Modena, Forlì, Cesena, Rimini, Ravenna, Ferrara) con i quali la Regione intende promuovere una Intesa istituzionale di programma sulla scorta della Delibera Cipe 21 marzo 1997, finalizzata al complessivo miglioramento della qualità urbana;

3.2 Gli altri Comuni della Regione, con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti.

3.3 Aggregazioni di Comuni, anche di dimensioni minori, che individuino nel loro territorio ambiti di comune interesse, la cui riqualificazione rappresenti una condivisa opportunità di miglioramento della situazione ambientale, urbanistica, economica e sociale.

4) Individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana.

Il Consiglio comunale individua, con apposita delibera, gli ambiti del territorio comunale urbanizzato, anche non caratterizzati per una continuità spaziale, da assoggettare a riqualificazione e definisce i tempi ed i temi di azione e gli obiettivi di qualità ambientale, sociale e architettonica che si intendono realizzare. La delibera contiene altresì una prima indicazione in merito alle risorse finanziarie comunali da impegnare per la riqualificazione prevista anche su più annualità nonché l'eventuale specificazione degli interventi per i quali viene richiesto il finanziamento regionale, ai sensi dell'art. 8, comma 5 (Art. 2, comma 1, *L.R. n. 19/1998*.)

La formulazione che l'articolo della legge regionale qui riportato dà della delibera comunale di individuazione degli ambiti offre una chiara traccia delle finalità dei contenuti di questo primo atto del procedimento,

specificando che gli interventi (i programmi) di riqualificazione debbano essere prefigurati negli ambiti stessi, anche in tempi diversi e con azioni distinte tra loro. Tra questi interventi il Comune indica quali eventualmente intende sottoporre alla Regione per il loro finanziamento.

Quanto ai contenuti della delibera, si fa riferimento ai punti elencati nel comma 3 dell'art. 2 della legge regionale. Per la esplicitazione delle tematiche e degli obiettivi della riqualificazione, si richiamano all'approfondimento del Comune proponente, a titolo puramente esemplificativo, i seguenti aspetti:

- analisi della domanda di servizi pubblici aggiuntivi, in termini di accessibilità attrezzature di interesse comune, verde e aree sportive, ecc., nonché verifica del fabbisogno abitativo;
- analisi dell'andamento del mercato immobiliare e fondiario della zona di riferimento e delle sue probabili tendenze nel breve-medio periodo;
- analisi degli aspetti socio-economici, con particolare riferimento ai fenomeni di degrado e di disagio abitativo;
- individuazione degli obiettivi della trasformazione, attraverso la definizione di progetti di scopo che evidenzino i risultati attesi in termini di valore pubblico aggiuntivo;
- metodologia di programma che illustri le fasi di intervento e i modi per la loro realizzazione, specificando anche i termini di negoziazione con i soggetti privati;
- predisposizione di una verifica di fattibilità che attraverso la definizione di soggetti attuatori e mezzi finanziari pubblico-privati, persegua criteri di sostenibilità sotto i diversi profili, economico, ambientale, sociale, ecc.;

Inoltre è possibile ed opportuno che alla ricerca della qualità urbana, si affianchi la sperimentazione di tipologie insediative di tipo innovativo, con particolare riferimento agli interventi di recupero edilizio, a quelli caratterizzati da criteri bioecologici e orientati alla salvaguardia dell'ambiente, a quelli, infine, destinati ad alleviare il disagio abitativo di particolari soggetti.

Secondo gli obiettivi della legge i contributi regionali non possono costituire le uniche risorse finanziarie per le politiche abitative pubbliche, ma hanno il fine strumentale di attivare i processi di interazione tra l'amministrazione comunale ed i privati per lo sviluppo di iniziative di riqualificazione e per assicurare una più elevata qualità delle stesse. È quindi necessario che venga lasciato ampio spazio alla possibilità di ottenere finanziamenti da diverse fonti e anche su tematiche non strettamente connesse alla riqualificazione del patrimonio edilizio.

Questa visione allargata delle problematiche metropolitane richiama fortemente al concetto di interdisciplinarietà e della necessità di una programmazione integrata che non solo veda coinvolti soggetti pubblici e privati, ma comprenda anche ambiti e settori connessi agli interventi, come ad esempio la qualità ambientale e la sicurezza sociale, la cultura e il commercio, le reti telematiche e le infrastrutture per la mobilità

5) Definizione dei contenuti delle proposte.

Seguendo le indicazioni e gli obiettivi che la legge regionale pone nel promuovere i programmi di riqualificazione urbana, si possono individuare alcuni assi prioritari di intervento, quali in particolare:

- miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili, e in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;

- la realizzazione di offerta abitativa, in particolare per la locazione, rivolta in primo luogo a particolari categorie sociali.

Gli ambiti strutturali di intervento, invece possono essere così sintetizzati, in coerenza con quanto prescritto dal PTR:

- il sistema delle funzioni urbane di eccellenza: formazione, ricerca, sanità assistenza, commercio, terziario, ecc.;
- le reti tecnologiche, impiantistiche e telematiche;
- la mobilità e le infrastrutture necessarie a garantire l'accessibilità
- la ridefinizione dei sistemi residenziali ed insediativi;
- la riqualificazione dei sistemi ambientali: acqua e sistema idrico, smaltimento dei rifiuti, verde, bonifica dei suoli, contenimento dell'inquinamento del sistema atmosferico e acustico.

6) Modalità di presentazione delle proposte.

Entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale del presente bando, i comuni proponenti trasmettono alla Regione Emilia-Romagna, Servizio Programmi Edilizi, la delibera del Consiglio Comunale di individuazione degli ambiti del territorio comunale da sottoporre a riqualificazione, con enunciazione degli obiettivi di qualità ambientale, sociale e architettonica che i Comuni stessi si propongono di raggiungere.

Nel caso di più Comuni tra loro aggregati su una proposta comune, la delibera sarà approvata dai rispettivi Consigli, che individuano tra l'altro il comune capofila.

La delibera è corredata dalla seguente documentazione:

1) Elaborati grafici.

1. perimetrazione degli ambiti e loro localizzazione nel contesto urbano;
2. individuazione di massima delle aree oggetto del programma di riqualificazione urbana;
3. rappresentazione della situazione di fatto allo stato attuale negli ambiti suddetti;
4. indicazione del regime proprietario (pubblico o privato) degli immobili compresi negli ambiti suddetti;
5. stato di attuazione del PRG, con particolare riferimento agli interventi di riqualificazione o recupero eventualmente in corso di attuazione;
6. estratto del PRG vigente e di eventuali varianti di PRG già adottate, con le destinazioni d'uso degli immobili compresi negli ambiti suddetti;

2) Relazione illustrativa, di non oltre 15 cartelle, contenente:

1. analisi socioeconomica, urbanistica e ambientale degli ambiti individuati, della loro consistenza in termini di superficie territoriale, popolazione residente, volumetrie edificate e delle loro correlazioni con il contesto territoriale e urbanistico;
2. specifica delle motivazioni della riqualificazione con particolare riferimento alla consistenza del degrado edilizio, urbanistico, ambientale, socio economico;
3. specificazione degli obiettivi riassunti in delibera con descrizione delle opportunità di riqualificazione delle aree e degli immobili compresi negli ambiti individuati con particolare riferimento alla quantità alla

consistenza delle aree dismesse e alla attesa pluralità delle funzioni da insediare e delle relative tipologie di intervento;

4. prima indicazione sul numero e la dimensione dei programmi di riqualificazione urbana che si prevede di avviare negli ambiti individuati con una previsione temporale sulla loro attuazione;

5. programma triennale delle opere pubbliche deliberate dal comune negli ambiti individuati;

6. quadro informativo sugli strumenti (provvedimenti, accordi, atti, ecc) e sulle risorse finanziarie e immobiliari già attivate, sia pubbliche che private (da cui, per queste ultime, risulti la eventuale destinazione ad opere pubbliche e ad interventi privati) nonché su ulteriori risorse di cui si ipotizza l'attivazione;

7. individuazione di eventuali soggetti pubblici e privati da coinvolgere in azioni integrate e delle relative modalità di concertazione.

3) Schema indicativo dei risultati attesi in riferimento agli obiettivi di cui al punto 3 della relazione illustrativa in ordine a uno o più dei seguenti aspetti:

Ricadute sul sistema insediativo:

- nuove unità abitative o ripristino di unità esistenti;
- nuove strutture per insediamenti commerciali, terziari o di servizio;
- nuove attività produttive compatibili con la funzione residenziale.

Ricadute sul sistema economico:

- capacità di attrazione di nuovi investimenti commerciali e/o terziari;
- infrastrutturazione e adeguamento delle attività produttive esistenti;
- creazione di nuova occupazione.

Ricadute sul sistema ambientale:

- incremento di verde pubblico;
- bonifica di suoli inquinati (aree industriali dismesse, discariche, ecc.);
- abbattimento del tasso di inquinamento atmosferico, acustico, ecc.

Ricadute sul sistema della mobilità

- servizi di trasporto pubblico aggiuntivi;
- nuove infrastrutture viarie o ripristino e rifunzionalizzazione di infrastrutture esistenti;
- parcheggi pertinenziali e ad uso pubblico;
- ambiti di delimitazione del traffico (ZTL).

Ricadute sul sistema sociale/culturale:

- edilizia per categorie particolari (anziani, disabili, lavoratori stranieri, studenti, fasce di popolazione a basso reddito, altro);

- servizi sociosanitari (ospedali, servizi sanitari di quartiere, centri diurni per anziani e disabili, consultori familiari, asili, ecc.);
- attrezzature culturali e per lo spettacolo;
- attrezzature sportive e per il tempo libero;
- insediamenti scolastici, universitari e per la ricerca;
- interventi di recupero delle aree degradate con finalità di sicurezza sociale;
- valorizzazione del patrimonio storico/culturale;
- incremento di aree pubbliche in genere.

7) Criteri di valutazione e modalità di selezione delle proposte.

Per la selezione delle proposte da ammettere a finanziamento, la Giunta regionale si avvale di un nucleo di valutazione composto da non più di sei membri nominati tra i dipendenti regionali, di cui 2 del settore edilizia, 1 del settore urbanistico, 1 dei trasporti, 1 dell'ambiente, 1 della sanità, in veste di coordinatore, dal Direttore generale Programmazione e Pianificazione urbanistica o da un suo delegato.

Entro 30 giorni dalla scadenza di presentazione delle proposte comunali, il nucleo di valutazione formula una graduatoria attraverso l'esame comparativo delle proposte e, nei successivi 15 giorni la sottopone all'approvazione della Giunta regionale assieme al provvedimento di assegnazione delle risorse di cui al punto 2.

La valutazione avverrà a giudizio del nucleo sulla base della documentazione di cui al precedente punto 6, tenendo conto dei seguenti criteri:

1) Analisi dello stato di fatto negli ambiti individuati (fino a 20 punti):

1. consistenza del degrado urbanistico, ambientale e socioeconomico;
2. presenza di aree dismesse e da riqualificare;
3. presenza di aree inquinate e da bonificare.

2) Qualità della proposta in termini di risultati attesi (fino a 50 punti):

1. grado di coerenza delle proposte con gli obiettivi fissati dalle linee di programmazione nei rispettivi ambiti territoriali;
2. grado di integrazione e complementarietà con i settori della qualità ambientale, della sicurezza sociale, la cultura e il commercio, le reti telematiche e le infrastrutture per la mobilità;
3. grado di incidenza sulla trasformazione urbana e sul riequilibrio delle funzioni e dei servizi, con particolare riguardo alla residenza;
4. capacità di innescare un miglioramento significativo della qualità urbana e la valorizzazione del patrimonio storico-culturale;
5. aumento degli standard urbanistici previsti, negli ambiti individuati, rispetto ai minimi di legge;
6. grado di adesione e partecipazione dei soggetti terzi (pubblici e privati);

7. livello di pubblicità trasparenza e concorrenzialità delle forme individuate per la selezione delle proposte degli operatori pubblici e privati.

3) Efficacia e sostenibilità della proposta (fino a 30 punti):

1. grado di maturazione del programma, rispetto alla situazione di fatto e agli strumenti individuati per la sua attuazione;
2. disponibilità accertata di risorse finanziarie pubbliche locali, in rapporto alla dimensione territoriale e demografica degli ambiti individuati;
3. disponibilità accertata e potenziale di risorse finanziarie private attivabili in rapporto alla dimensione territoriale e demografica degli ambiti individuati;
4. disponibilità accertata di risorse immobiliari pubbliche;
5. disponibilità accertata di risorse immobiliari private;
6. disponibilità accertata o potenziale in termini di cofinanziamento da parte di altri soggetti pubblici.

NOTE:

(1) Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 11 agosto 1999, n. 102.