

## **MONITORAGGIO DELLA RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO INDICATORI CONDIVISI**

Ricerca AUDIS per la Regione Emilia Romagna

giugno 2010



# INDICE

Preambolo.....	3
1. Il metodo	
1.1 Il gruppo di lavoro.....	6
1.2 Dalla <i>Carta</i> alla <i>Matrice della qualità</i> della rigenerazione urbana .....	8
1.3 I riferimenti legislativi regionali .....	12
1.4 I casi selezionati.....	15
1.5 La raccolta dati: fonti e limiti .....	17
1.5.1 Le fonti.....	17
1.5.2 I limiti e alcune indicazioni per superarli .....	19
2. La descrizione della <i>Matrice</i>	
2.1 La struttura della <i>Matrice</i> .....	22
2.1.1 Descrizione dell'oggetto di rilevazione.....	22
2.1.2 Rilevazione temporale dei dati.....	23
2.1.3 Fonti e dato finale.....	24
2.2 I contenuti .....	24
2.2.1 Qualità Urbanistica.....	24
2.2.2 Qualità Architettonica.....	28
2.2.3 Qualità dello Spazio pubblico .....	29
2.2.4 Qualità Sociale .....	30
2.2.5 Qualità Economica .....	33
2.2.6 Qualità Ambientale.....	35
2.2.7 Qualità Energetica .....	36
2.2.8 Qualità Culturale .....	38
2.2.9 Qualità Paesaggistica.....	39
3. La valutazione dei PRU attraverso la <i>Matrice</i>	
3.1 Qualità urbanistica .....	41
3.2 Qualità architettonica .....	44
3.3 Qualità Spazio pubblico .....	45
3.4 Qualità sociale.....	46
3.5 Qualità economica.....	50
3.6 Qualità ambientale .....	52
3.7 Qualità energetica.....	55
3.8 Qualità culturale.....	56
3.9 Qualità paesaggistica.....	57
4. Note conclusive	
4.1 Le potenzialità della <i>Matrice</i> .....	58
4.2 Gli elementi chiave per rafforzare i progetti di rigenerazione.....	63
4.3 I limiti della <i>Matrice</i> nel reperimento dei dati e proposte per superarli.....	66
5. Glossario.....	73
6. Fotografie .....	83
7. Allegati .....	91



## **PREAMBOLO**

Tra dicembre 2009 e giugno 2010 sei Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) avviati dalla Legge 19/98 della Regione Emilia-Romagna sono stati analizzati nell'ambito della ricerca che qui illustriamo, voluta dalla Regione Emilia-Romagna e coordinata da AUDIS. La cooperazione tra i due enti con l'appoggio di esperti esterni ha tradotto le nove qualità della *Carta AUDIS della Rigenerazione Urbana*<sup>1</sup> in una *Matrice della qualità* composta di 25 obiettivi, 36 parametri e 67 indicatori.

Lo scopo della ricerca è doppio:

- utilizzare i risultati di oltre dieci anni di applicazione della L.R. 19/98 per realizzare una valutazione sul campo del suo contributo al miglioramento della qualità urbana delle città e alla maturazione del rapporto tra pubblico e privato nell'affrontare situazioni e progetti di grande complessità;
- costruire una griglia di obiettivi, parametri e indicatori capaci di misurare in termini di qualità la complessità degli elementi progettuali, economici, sociali e ambientali che caratterizzano i processi di rigenerazione urbana.

Nonostante si debba constatare che dopo dieci anni nessuno dei Piani particolareggiati nei quali si sono inseriti i PRU analizzati è concluso e le difficoltà incontrate per raccogliere i dati necessari alla loro valutazione, la ricerca condotta dimostra oggi che la Legge 19/98 è stata uno strumento efficace per migliorare la qualità della città e sviluppare una cultura della cooperazione tra pubblico e privato nelle trasformazioni del territorio.

I PRU, infatti, hanno aumentato significativamente la presenza di spazio pubblico nelle città (verde, piazze) e la dotazione di infrastrutture per la mobilità, hanno creato nuovi riferimenti visivi e identitari per le città (*landmark*), stimolato il mix funzionale e migliorato l'accessibilità ai quartieri.

---

<sup>1</sup> La Carta AUDIS della Rigenerazione Urbana raccoglie l'esperienza dell'Associazione AUDIS (Aree Urbane Dismesse) maturata in quindici anni di attività. I principi in essa contenuti costituiscono la piattaforma intorno alla quale i soggetti pubblici e privati coinvolti nei programmi di rigenerazione urbana possono definire obiettivi e procedure condivise. Grazie al lavoro di confronto continuo con gli associati, la Carta, declinata in indicatori e parametri, è la base per gli strumenti di valutazione e certificazione che l'Associazione sta mettendo a punto.

Sotto un profilo più generale e centrale nelle dinamiche dell'urbanistica italiana, i PRU hanno contribuito all'avvio di progetti urbani attesi e programmati da anni, stimolando la cooperazione tra pubblico e privato.

Questi successi mettono in luce sfide forse non pienamente considerate all'avvio della Legge 19/98 e rispetto alle quali le prossime azioni della Regione possono costituire un nuovo punto di riferimento e guida:

- la ancora debole considerazione degli aspetti energetici a tutti i livelli dei processi urbanistici ed edilizi (impianti urbani, agglomerati, edifici, materiali, sistemi costruttivi, impianti, ecc);
- la mancanza di una vera riflessione sulla fruizione dello spazio pubblico creato dai nuovi progetti che si stanno rivelando oggi quasi nuovi "buchi di città" per ragioni certamente sociali (l'uso del tempo libero), ma anche progettuali (basso mix di funzioni concretamente realizzate nei nuovi quartieri);
- la quasi assenza di flessibilità nella progettazione dei nuovi spazi (residenziale, commerciale, terziario) per i quali non si è prevista una possibile trasformazione delle destinazioni d'uso anche nel breve periodo, caratteristica oggi sempre più apprezzata sia per l'adattabilità dei luoghi all'evoluzione dei bisogni, sia per la finanziabilità delle opere;
- gli importanti ritardi nella realizzazione dei progetti che hanno dimostrato le necessità di richiedere una maggiore credibilità e preparazione dei piani economico-finanziari, delle funzioni da insediare (spesso solo immaginate come buone dagli estensori dei Piani senza alcuna verifica di mercato o tecnica) e dei cronoprogrammi;
- la sottovalutazione dei rischi nei quali un progetto complesso può incorrere - primo tra tutti il tema delle bonifiche, ma anche le probabili variazioni di mercato in progetti che, normalmente, si sviluppano in archi temporali medio lunghi e i conseguenti rischi finanziari - che hanno avuto impatti importanti sulla realizzazione dei Piani e sulla loro qualità effettiva facendo saltare elementi chiavi del progetto: fuoriuscita dei partner iniziali – specie tra quelli pubblici (ASL, Carabinieri, ecc) – , mancato ingresso dei privati (Forlì e Fidenza per gli alberghi, Reggio Emilia), cambi di destinazione d'uso obbligati, difficoltà delle imprese assegnatarie, ecc.

La considerazione di queste sfide nella definizione dei progetti di rigenerazione finanziati o in altro modo promossi dall'ente pubblico e il loro monitoraggio possono facilmente appoggiarsi agli strumenti già creati della Legge 19/98 (Accordo di programma, Relazione semestrale), apportando alcuni miglioramenti nella definizione della loro stesura (definizione dei contenuti, standardizzazione delle unità di misura) al fine di rafforzare la tenuta dei progetti di trasformazione (diminuire i rischi), la loro qualità complessiva (sociale, economica, ambientale) e la capacità di monitorare e valutare i risultati reali delle trasformazioni.

Inoltre, il miglioramento delle statistiche e l'ampliamento delle informazioni a livello regionale e territoriale forniscono delle opportunità che possono consentire di monitorare molti dati fondamentali nella valutazione della qualità delle trasformazioni. Questo lavoro richiede un impegno non banale nell'organizzazione della raccolta dei dati e della loro gestione ed elaborazione, ma, come si vedrà nelle note conclusive, non impossibile.

Infine, ma non da ultimo, la capacità di cooperazione pubblico privato sviluppata dai PRU può essere rafforzata e migliorata allargando la cooperazione territoriale interistituzionale (Comune, Regione, Stato), interna (tra i principali servizi coinvolti dalle trasformazioni urbane: urbanistica, casa, ambiente, energia, servizi sociali) e sociale (cittadini e associazioni). L'esperienza insegna con sempre maggiore evidenza che per il successo dei programmi complessi e per l'efficienza dell'azione pubblica è necessario migliorare la trasversalità delle politiche pubbliche e la collaborazione interistituzionale.

I PRU per la scala territoriale cui si applicano, la trasversalità dei temi coinvolti, la partnership pubblico-privata che presuppongono e il coinvolgimento diretto di Regione e Comuni costituiscono un'ottima opportunità per migliorare la cooperazione tra i servizi e l'articolazione dei finanziamenti locali, regionali, statali ed europei su temi che, pur essendo propri di settori diversi (ambiente, energia, sociale, urbanistica), sono fortemente correlati nei progetti di rigenerazione urbana.

# 1. IL METODO

## 1.1 Il gruppo di lavoro

Al fine di poter approfondire fin dalle prime fasi della ricerca un approccio operativo nella definizione degli obiettivi, dei parametri e degli indicatori di qualità della rigenerazione urbana è stata costituita una struttura di lavoro così organizzata:

- un gruppo di lavoro con funzioni esecutive articolato per competenze;
- un gruppo di esperti consultati per la definizione di specifici parametri e indicatori;
- un gruppo di confronto, controllo e revisione degli stati di avanzamento del lavoro;
- i riferimenti territoriali competenti (Comuni e Acer) per il completamento della raccolta dati e la verifica della corretta lettura dei documenti.

Per garantire un lavoro che tenesse nella giusta considerazione sia il punto di vista del pubblico che del privato economico, nel finanziamento della ricerca si sono voluti coinvolgere gli operatori privati. Pentagrappo (Bologna) ha voluto aderire all'iniziativa partecipando anche a tutti gli incontri di confronto e discussione.

### Gruppo di lavoro operativo:

Marina Dragotto, urbanista (Coordinatrice AUDIS); Prosper Wanner, ingegnere (collaboratore AUDIS); Gabriella Porrelli, statistica (Servizio Controllo strategico e statistica Regione Emilia-Romagna), Marco Vani economista (collaboratore Ervet).

### Consulenti esperti:

Elena Giacomello per le questioni energetico-ambientali (IUAV Venezia); Nicolò Bassetti per le questioni del paesaggio (Nuovi Paesaggi Urbani), Roberto D'Agostino per le questioni urbanistiche e procedurali (Arsenale di Venezia spa/ AUDIS); Alessandra Albani per le questioni economico-finanziarie (Aareal Bank).

### Gruppo di confronto, controllo e revisione:

Michele Zanelli (Dirigente Servizio Riqualificazione urbana Regione Emilia-Romagna), Luciano Vecchi (Servizio Riqualificazione urbana Regione Emilia-Romagna), Cristina Bacchini (Servizio Riqualificazione urbana Regione Emilia-Romagna), Adriano

Bergamaschi (Servizio Riqualificazione urbana Regione Emilia-Romagna), Virginia Peschiera (Servizio Riqualificazione urbana Regione Emilia-Romagna), Marco Buriani (Presidente Pentagruppo), Dionisio Vianello (Fintecna Immobiliare e AUDIS).

Riferimenti territoriali:

Reggio Emilia, PRU Compagnoni Fenulli: Marco Corradi (Presidente ACER Reggio Emilia), Elena Quadri (ACER Reggio Emilia), Alessandro Viglioli (ACER Reggio Emilia), Agnese Gemma Barbieri (Comune di Reggio Emilia).

Ferrara, PRU Barco: Marco Cenacchi (Responsabile ufficio progettazione ACER Ferrara), Davide Tumiati (Dirigente Urbanistica Comune di Ferrara).

Bologna, PRU Comparto Fiera: Damiana Di Silvio (Comune di Bologna, Dipartimento Qualità della Città, Unità Programmi Strategici), Stefania Zuppiroli (Comune di Bologna, Settore Urbanistica, Unità Interventi Urbanistici), Marisa Corazza (Comune di Bologna, Dipartimento Programmazione Settore Statistica), Marco Buriani (Pentagruppo).

Collecchio, PRU Centro storico: Gabriella Berzioli (Comune di Collecchio);

Forlì, PRU Orsi-Mangelli: Massimo Valdinoci (Dirigente settore Urbanistica del Comune di Forlì), Stefano Bazzocchi (Comune di Forlì, settore Urbanistica), Adolfo Natalini (progettista).

Fidenza, PRU Area stazione: Nino Manno (Comune di Fidenza), Adolfo Natalini (progettista).

Oltre alle numerose riunioni del gruppo di lavoro esecutivo e ai sopralluoghi in tutte le aree oggetto di studio, sono state svolte cinque riunioni con il gruppo di confronto, controllo e revisione:

- 10 dicembre 2009. Oggetto della riunione: presentazione del rapporto di ricerca dell'Università di Ferrara (*Valutazione esiti PRU – Manuale della riqualificazione urbana*); prima definizione dei casi studio per la ricerca AUDIS. Presenti: Michele Zanelli, Cristina Bacchini, Virginia Peschiera, Luciano Vecchi (Regione Emilia-Romagna), Luca Lanzoni (Università Ferrara), Marina Dragotto, Prosper Wanner (AUDIS);
- 29 gennaio 2010. Definizione dei casi studio e analisi delle fonti dati disponibili in Regione Emilia-Romagna per la compilazione della *Matrice*. Presenti: Michele Zanelli, Cristina Bacchini, Adriano Bergamaschi, Giuseppina Felice, Virginia

Peschiera, Gabriella Porrelli, Luciano Vecchi (Servizio Riqualificazione urbana Regione Emilia-Romagna), Marina Dragotto, Prosper Wanner (AUDIS), Marco Vani (Ervet);

- 16 marzo 2010. Oggetto della riunione: revisione della *Matrice della qualità*.  
Presenti: Michele Zanelli, Cristina Bacchini, Virginia Peschiera, Gabriella Porrelli, Luciano Vecchi (Regione Emilia-Romagna), Marco Buriani (Pentagruppo), Marina Dragotto, Prosper Wanner, Dionisio Vianello (AUDIS), Marco Vani (Ervet);
- 9 aprile 2010. Oggetto della riunione: seconda revisione della *Matrice della qualità* e definizione dei contenuti del rapporto finale. Presenti: Michele Zanelli, Cristina Bacchini, Virginia Peschiera, Gabriella Porrelli, Luciano Vecchi (Regione Emilia-Romagna), Marco Buriani (Pentagruppo), Marina Dragotto, Prosper Wanner, Dionisio Vianello (AUDIS), Marco Vani (Ervet);
- 29 giugno 2010: Oggetto della riunione: presentazione dei risultati della ricerca.  
Presenti: Michele Zanelli, Cristina Bacchini, Adriano Bergamaschi, Gabriella Porrelli, Luciano Vecchi (Regione Emilia-Romagna), Marco Buriani (Pentagruppo), Marina Dragotto, Prosper Wanner, Marco Vani (Ervet)

## **1.2 Dalla *Carta* alla *Matrice della qualità* della rigenerazione urbana**

La ricerca ha preso le mosse dalla *Carta della Rigenerazione Urbana* pubblicata da AUDIS nel 2008 dopo un ampio dibattito tra i soggetti pubblici e privati che compongono e animano l'Associazione e un approfondito confronto con le principali esperienze di valutazione di scala urbana, presenti in Italia e in Europa.

La *Carta* definisce nove qualità che dovrebbero essere considerate nella composizione di un progetto di rigenerazione: qualità urbanistica, qualità architettonica, qualità dello spazio pubblico, qualità sociale, qualità economica, qualità ambientale, qualità energetica, qualità culturale, qualità paesaggistica.

In estrema sintesi le nove qualità possono essere così definite:

### **Qualità Urbanistica.**

Parola chiave: *Equilibrio*

La qualità urbanistica è sintetizzata dall'obiettivo di ricostruire le aree dismesse o degradate in modo equilibrato e pienamente integrato con il resto della città. Migliorare

le connessioni, definire un impianto urbano sostenibile, equilibrare le funzioni anche rispetto al quartiere in cui l'area è inserita contribuisce a raggiungere gli obiettivi che la città si è data attraverso gli strumenti di programmazione urbanistica e strategica.

### **Qualità Architettonica.**

Parola chiave: *Attrattività*

L'obiettivo della qualità architettonica è produrre attrattività per i fruitori - residenti, city users e imprese - e per gli investitori. Attrattività significa progettare gli interventi prendendo in considerazione le sfide della società contemporanea, migliorare il contesto urbano, contribuire a creare o consolidare identità del luogo, produrre risparmio energetico e sostenibilità ambientale.

### **Qualità dello Spazio pubblico.**

Parola chiave: *Comunità*

Favorire la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione è la sostanza della qualità dello spazio pubblico. L'obiettivo è di costruire uno spazio di relazione integrato nel contesto urbano, un ambiente sicuro e flessibile, caratterizzato dalle opportunità offerte da una mobilità lenta.

### **Qualità Sociale.**

Parola chiave: *Vivibilità*

Elevare la qualità della vita favorendo la coesione, l'articolazione della composizione sociale e offrendo adeguati servizi alla persona e alla famiglia. Qualità sociale significa: offrire servizi misurati sulle reali esigenze dell'area urbana in cui si colloca il progetto; individuare soluzioni residenziali diversificate per fasce di reddito e dimensione del nucleo familiare; mantenere e/o sviluppare attività lavorative all'interno dell'area

### **Qualità Economica.**

Parola chiave: *Sviluppo*

Sviluppare benefici economici per gli investitori, per gli enti pubblici e per i cittadini. I progetti devono bilanciare la qualità tecnica, i tempi, l'efficienza attuativa e il costo globale dell'intervento in coerenza con lo sviluppo generale della città definito dagli strumenti urbanistici e programmatici generali. Infine, i progetti devono avere la capacità di produrre una crescita economica duratura dell'area urbana nel tempo.

### **Qualità Ambientale.**

Parola chiave: *Sostenibilità*

L'obiettivo è di migliorare la sostenibilità della città e contenerne l'espansione, puntando al migliore equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste. Sono elementi chiave di questa qualità: considerare la sostenibilità dell'area nel suo insieme, prevedere fin dall'inizio l'eventuale bonifica dei siti, utilizzare materiali e tecnologie sostenibili in tutto il ciclo di rigenerazione e di vita dell'area.

### **Qualità Energetica.**

Parola chiave: *Benessere*

La qualità energetica della città si ottiene trasformandola da organismo energivoro a organismo produttore di energia, applicando sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione. I progetti di rigenerazione urbana devono garantire salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica.

### **Qualità Culturale.**

Parola chiave: *Identità*

Sviluppare il senso di appartenenza e di identità misurandosi con le sfide dello sviluppo urbano. La qualità culturale considera la rilevanza del patrimonio culturale costituito dall'area per definire il tipo di intervento da realizzare, anche se in rottura con il passato. Per compiere le scelte più coerenti è necessario bilanciare la morfologia e la struttura urbanistica della città esistente e quella di progetto.

### **Qualità Paesaggistica.**

Parola chiave: *Percezione*

Il paesaggio urbano costituisce un valore fondante per l'area e per l'intera città. È necessario raggiungere una giusta sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente e le soluzioni progettuali valorizzando i segni identificativi accumulati nel tempo dal paesaggio urbano (*landmark*) e contribuendo alla riappropriazione dei paesaggi abbandonati. Il nuovo progetto può costruire nuovi *Landmark*.

Per rendere funzionali i principi così espressi si è ritenuto necessario passare dalla *Carta*, che procede necessariamente per definizioni e obiettivi, ad una *Matrice*, capace

di sistematizzare parametri e indicatori, riducendo al massimo le inevitabili sovrapposizioni tematiche tra le diverse qualità.

Nel procedere di questa traduzione le definizioni della *Carta* sono state affiancate alle definizioni e agli obiettivi di qualità espressi dalla normativa regionale dell'Emilia-Romagna che, a partire dalla L.R. 3 luglio 1998 n. 19 *Norme in materia di riqualificazione urbana*, sono stati via via specificati e ampliati. Questo lavoro di selezione e confronto con la normativa ha contribuito da un lato a confermare e integrare gli obiettivi generali della *Carta* e dall'altro a precisare e correggere alcuni parametri e indicatori individuati dal gruppo di lavoro.

Se ne deduce che, rispetto alla qualità della rigenerazione, alcune tematiche sono ormai consolidate in termini di obiettivi generali mentre resta da fare molto lavoro nell'individuazione di riferimenti sufficientemente flessibili e precisi (parametri e indicatori) che rendano operative e trasparenti le modalità di applicazione di tali obiettivi nei progetti.

Sotto questo punto di vista l'insieme di parametri e indicatori va distinto in almeno tre gruppi. Il primo in cui figurano quelli maggiormente consolidati rispetto agli obiettivi e più in generale alle "qualità" di riferimento. È il caso dei parametri ed indicatori che sono utilizzati per descrivere alcune dimensioni della "qualità urbanistica". Un secondo gruppo è invece rappresentato da indicatori e parametri che la *Matrice* utilizza e che integrano ed arricchiscono il tradizionale quadro di riferimento rintracciabile nella strumentazione di piano e nei documenti con cui sono stati istruiti gli Accordi e le Convenzioni. È il caso della qualità Architettonica, della qualità dello Spazio Pubblico, della qualità Economica e della qualità Sociale. C'è infine un terzo gruppo di parametri e indicatori per i quali i riferimenti sono più labili: da un lato perché trattano tematiche che potremmo definire in un certo senso "di frontiera", dall'altro perché suscettibili di una significativa variabilità a seconda della fonte che si decide di prendere come riferimento. Solo parzialmente, in questo caso, possono essere di aiuto i riferimenti contenuti in linee guida o puntualizzazioni specificate nella normativa, soprattutto quando si vuole utilizzare la *Matrice* per misurare il "realizzato". Gli esempi sono quelli della qualità Culturale, della qualità Paesaggistica, della qualità Ambientale ed Energetica

Dopo un articolato lavoro di confronto all'interno del gruppo di lavoro, con i consulenti individuati da AUDIS e con il gruppo di confronto, controllo e revisione, le nove qualità sono state declinate in: 29 obiettivi operativi, 36 parametri e 67 indicatori.

Il sistema valutativo che ne è derivato è orientato ad offrire:

- una guida alla lettura trasversale e completa dei progetti di rigenerazione;
- uno spazio di confronto tra pubblico e privato nella definizione degli obiettivi di un progetto di rigenerazione urbana nel quale le qualità siano espresse in modo trasparente, ricorrendo a parametri definiti e condivisi in partenza.

La *Matrice della qualità* definita in questa ricerca, pur non potendo considerarsi definitiva, consente di affrontare con una buona sistematicità e una sufficiente flessibilità la valutazione delle qualità fondamentali di cui un progetto di rigenerazione dovrebbe dotarsi, non solo per perseguire uno sviluppo equilibrato alla città, ma anche per migliorare la sua solidità e affrontare la complessità dei problemi che inevitabilmente di presenteranno.

### **1.3 I riferimenti legislativi regionali**

La stagione dei progetti di rigenerazione urbana avviata in Italia nei primi anni '90 con il tema delle grandi aree industriali dismesse è giunta oggi ad un grado di maturazione che consente di fare una approfondita riflessione su alcuni aspetti cruciali, anche per le future azioni di rigenerazione urbana, a partire da un'attenta analisi di alcune caratteristiche che accomunano la strumentazione utilizzata prima su impulso del livello europeo e nazionale e poi regionale/locale:

- il salto da un approccio settoriale a quello integrato;
- un agire amministrativo fondato su logiche di *governance* e coordinamento multilivello;
- l'individuazione di aree obiettivo su cui concentrare gli interventi delle politiche pubbliche;
- la tendenza a richiedere una partecipazione attiva della cittadinanza e degli abitanti dei quartieri su cui si interviene;
- l'introduzione di modelli di valutazione orientati all'efficacia delle politiche.

In particolare, nel passare in rassegna i tratti più significativi dell'esperienza è necessario tenere conto di almeno due dimensioni che hanno caratterizzato questa stagione e che incidono profondamente sulla varietà e qualità della progettualità sviluppata sul territorio:

- le interdipendenze generate da politiche contigue al settore dell'urbanistica;
- l'accelerazione nei cambiamenti, determinata da un sistematico sovrapporsi di novità generate dalle pratiche normative ed amministrative.

Si fa riferimento in particolare a:

- l'impulso dato dalla stagione della programmazione complessa con la promozione degli interventi da parte della ex Direzione Generale Coordinamento Territoriale del Ministero Infrastrutture e Trasporti (Di.Co.Ter);
- la disponibilità dei Fondi strutturali dell'Unione Europea, quale ulteriore elemento incentivante la messa a punto di pratiche innovative di intervento sul territorio;
- il dinamismo mostrato dalle Regioni nella promozione di una nuova stagione normativa, anche alla luce della riforma del titolo V della Costituzione che, a cavallo degli anni 2000, ha determinato l'esplosione di nuovi modelli di riferimento per la disciplina urbanistica.

Questa premessa consente di evidenziare come la lettura degli effetti generati dagli elementi appena richiamati, non possa prescindere da un pieno riconoscimento delle specificità sul campo di pratiche normativo-amministrative, che si sono via via sviluppate nel contesto locale di riferimento.

Nel caso della Regione Emilia-Romagna si tratta di ripercorrere almeno un decennio, in cui si sono succedute sperimentazioni, graduali innovazioni, puntualmente riprese e incorporate dal quadro normativo e regolamentare di riferimento.

Oggi la nuova legge regionale 6/2009 pone esplicitamente il tema della "qualità urbana" degli interventi di riqualificazione; modifica la procedura relativa all'elaborazione e approvazione dei nuovi programmi di riqualificazione urbana, chiedendo alle amministrazioni locali di elaborare un "documento programmatico per la qualità urbana" (art. 2 comma 1 ter), propedeutico all'individuazione dei futuri ambiti di riqualificazione urbana.

La qualità della rigenerazione viene definita a partire da una lettura della capacità delle

proposte di incidere sugli ambiti di intervento, rispetto ad alcuni “fabbisogni specifici” che la Giunta comunale dovrà definire e quantificare e per i quali si possono rintracciare nella normativa regionale indirizzi vincolanti e puntali:

- fabbisogno abitativo (nei termini di edilizia residenziale sociale );
- dotazioni territoriali;
- accessibilità degli spazi pubblici e mobilità sostenibile;
- riqualificazione energetica, ambientale ed architettonica degli edifici e del territorio interessato.

Uno scenario mutato rispetto a quanto previsto al momento della promulgazione della L.R. n° 19/1998 *Norme in materia di riqualificazione urbana*. La legge, pur enunciando già allora gli obiettivi specifici attesi dalla riqualificazione (art. 2), non chiedeva alle amministrazioni di esplicitare una vera e propria “metodologia di valutazione”, né introduceva vincoli di tipo normativo per garantire una più puntuale definizione delle qualità della rigenerazione. La procedura (che è stata definita dalla delibera di Giunta Regionale 1204) esplicitava alcuni criteri per l'attribuzione di un punteggio utile ai fini della predisposizione della graduatoria delle proposte ammissibili.

La qualità della rigenerazione risultava, pertanto, nei termini della sola definizione “dei risultati attesi” rispetto ai criteri della Regione, senza ulteriori specificazioni, per come era possibile evincerla dalla Relazione Illustrativa. In particolare:

- grado di coerenza delle proposte con gli obiettivi fissati dalle linee di programmazione nei rispettivi ambiti territoriali;
- grado di incidenza sulla trasformazione urbana e sul riequilibrio delle funzioni e dei servizi, con particolare riguardo alla residenza;
- aumento degli standard urbanistici previsti, negli ambiti individuati, rispetto ai minimi di legge.

È con la L.R. 20 del 2000 che viene dato un primo segnale forte nella direzione del rafforzamento di un processo (culturale ed amministrativo) finalizzato al rinnovamento delle capacità di analisi delle “qualità” dei progetti di rigenerazione. La legge in particolare introduce un “Allegato” in cui vengono specificati aspetti strettamente disciplinari della pianificazione. I contenuti sono legati alla costituzione di un abaco di obiettivi, politiche ed azioni la cui applicazione è richiesta in specifiche situazioni

omogenee del territorio (tra cui anche gli ambiti di riqualificazione) per perseguire obiettivi strategici e disciplinari.

L'allegato costituisce parte integrante della L.R. 20 (art.36) e quindi non perde né efficacia e né cogenza, mantenendo la caratteristica di poter essere modificato dall'Assemblea Legislativa con un percorso più snello rispetto alla legge. È anche alla luce di questo dato che l'applicazione dei suoi contenuti ha comportato la crescente necessità di procedere nella valutazione e monitoraggio dei risultati applicativi, con cui oggi la *Carta AUDIS* e la *Matrice della qualità* sono chiamati a confrontarsi.

#### **1.4 I casi selezionati**

Per testare in modo compiuto la *Matrice della qualità* sono stati selezionati sei casi studio tra l'insieme dei PRU finanziati dalla L.R. 19/98:

- Bologna, Comparto Fiera;
- Ferrara, Quartiere Barco;
- Forlì, Area Orsi-Mangelli;
- Reggio Emilia, Quartiere Compagnoni Fenulli;
- Collecchio, Centro storico;
- Fidenza, Area stazione.

I criteri utilizzati per la selezione dei PRU sono stati:

- la presenza di più realtà territoriali (non due PRU nello stesso comune);
- lo stato di avanzamento dei lavori (che i lavori di realizzazione fossero ultimati o in avanzata fase di ultimazione);
- il riferimento a aree di rigenerazione urbana (aree dismesse o quartieri residenziali da riqualificare nell'ottica della Città da Rottamare<sup>2</sup>);
- la scala e la complessità dei temi affrontati dal progetto.

Va inoltre sottolineato che i sei PRU intervengono su progetti o piani già avviati con strumenti precedenti alla L.R. 19/98 e rappresentano dunque il punto di arrivo di programmi che le amministrazioni hanno fortemente voluto nel tempo.

---

<sup>2</sup> Si fa riferimento ai quartieri residenziali pubblici e privati costruiti tra gli anni '50 e '70 del '900 con basse qualità edilizie e urbanistiche oggi in forte crisi strutturale e sociale. Si veda il volume dedicato da AUDIS a questo tema *La Città da Rottamare. Dal dismesso al dismettibile nella città del dopoguerra*, a cura di Marina Dragotto e Giusi India, Cicero Edizioni, Venezia 2007

Al fine di una migliore lettura dei risultati della ricerca sembra utile riflettere anche sulle differenze che caratterizzano i sei PRU.

Possiamo identificare tre “tipologie di aree” tra quelle analizzate:

- le aree dismesse dalla produzione industriale (Collecchio, Fidenza, Forlì): sono caratterizzate da una definizione precisa dei loro confini territoriali (muro di cinta), da avere proprietà unitarie (almeno in partenza) e dall’aver necessità di un progetto unitario e totalmente nuovo (da “vuoto” a “pieno” urbano). Inoltre, i tre casi analizzati appartenenti a questa categoria godono di una posizione geografica straordinaria: a Fidenza e Forlì sono aree prospicienti la Stazione ferroviaria e cuscinetto tra questa e il Centro Storico; a Collecchio l’area costituisce il centro del paese che si è completamente trasformato grazie all’operazione;
- i quartieri di edilizia popolare (Barco, Compagnoni Fenulli): sono caratterizzati da una buona definizione dei loro confini territoriali – anche se meno chiara delle aree dismesse - e dal fare riferimento ad un soggetto gestore unitario (le ACER). La loro collocazione geografica è, quasi per definizione, periferica;
- i brani di città che sono soggetti a trasformazione, ma non hanno confini territoriali chiari (Bologna): sono caratterizzati da una proprietà frammentata e da una fragilità di tessuto.

Rispetto a queste tre tipologie, l’inserimento del PRU ha avuto impatti molto diversi:

- nelle aree dismesse si è sovrapposto al progetto in corso assumendone i confini e gli obiettivi. Forse anche per la genesi parallela tra la definizione dei progetti di trasformazione qui analizzati (avviati tutti a metà anni ’90) e la L.R. 19/98 questi casi sono quelli dove si riscontra la maggiore coincidenza di obiettivi tra progetto e legge; gli uni e l’altra hanno messo grande enfasi nell’idea di sviluppare operazioni complesse che mirano a “fare città”;
- nei quartieri ex IACP il PRU si fa carico di “risolvere” una parte degli obiettivi concentrandosi su uno o più lotti nei quali è suddiviso il Piano Particolareggiato che comprende tutto il quartiere; gli obiettivi generali di qualità sono “garantiti” dal Piano particolareggiato e dal soggetto attuatore (ACER) che è in grado di gestire la complessità del progetto nel tempo (lungo) di realizzazione;

- nei brani di città in trasformazione che non possono essere definiti da una unità territoriale né storica, né identitaria, né proprietaria il PRU si limita a dare supporto ad una parte del progetto portando gli enti locali e i soggetti attuatori a correggere e integrare il progetto per rispondere agli obiettivi territoriali che la Legge 19/98 mette al centro dell'azione per accedere all'erogazione dei finanziamenti. In particolare è possibile osservare come nel caso di Bologna sia stato affidato alla capacità di indirizzo e controllo dell'ente locale, in accordo con i soggetti attuatori (puntualmente definito nella concezione del Piano particolareggiato e nelle sue successive integrazioni), il perseguimento degli obiettivi territoriali generali che ispirano la L.R. 19. È sotto questa prospettiva che possiamo affermare che, per questo caso specifico, il PRU ha rappresentato in buona misura uno strumento di forte sostegno ai programmi insediativi a carattere privato che erano già in fase avanzata di attuazione; non risolutivo di tutte le criticità presenti nell'area di intervento poiché, per un giudizio più generale è necessario tener conto di alcuni limiti (debole successo nella composizione del mix funzionale, coerenza del sistema ambientale – il verde è sostanzialmente di risulta ed il giardino pensile non è ancora realizzato - pochi parcheggi e scarsa frequenza nell'uso degli spazi pubblici) imputabili soprattutto alla particolare complessità del Piano Particolareggiato ZIS Fiera.

## **1.5 La raccolta dati: fonti e limiti**

### **1.5.1 Le fonti**

La fonti utilizzate per la raccolta dati necessari alla compilazione della *Matrice* sono di vario tipo. In particolare sono stati utilizzati:

- l'archivio progetti conservato in Regione dal quale sono stati selezionati i materiali relativi alla fase di approvazione dei PRU (Relazioni, Accordi di Programma e mappe e tabelle allegate) e al loro monitoraggio (Relazioni semestrali);
- gli archivi progetti dei Comuni e delle ACER dai quale sono stati tratti i materiali relativi alla fase attuativa e di aggiornamento dei PRU e i materiali relativi ai Piani Particolareggiati nei quali sono inseriti i PRU;

- il sistema statistico realizzato dall'ufficio di statistica della Regione Emilia-Romagna e i sistemi informativi settoriali regionali. In particolare sono state utilizzate le seguenti rilevazioni statistiche:
  - Istat, Censimento della popolazione e delle abitazioni anno 2001
  - Istat, Censimento dell'industria e dei servizi anno 2001;
  - Istat e Regione Emilia-Romagna, Rilevazione annuale dei presidi socio-assistenziali, vari anni;
  - Istat e Regione Emilia-Romagna, Rilevazione cooperative sociali (biennale dal 2001);
  - Istat, Rilevazione fondazioni (cadenza periodica, prima indagine 2005);
  - Istat e Regione Emilia-Romagna, Rilevazione organizzazioni del volontariato, vari anni
  - Istat e Regione Emilia-Romagna, Indagine sugli istituti di antichità e d'arte e i luoghi della cultura non statali, 2006;

e le rilevazioni amministrative:

- Regione Emilia-Romagna e Istat, Archivio statistico delle imprese attive (ASIA), vari anni;
- Regione Emilia-Romagna, Il sistema scolastico in Emilia-Romagna, vari anni;
- Regione Emilia-Romagna, Osservatorio del Commercio, Rilevazione annuale del commercio su arre pubbliche;
- Regione Emilia-Romagna, Osservatorio del Commercio, Rilevazione annuale del commercio in sede fissa;
- Regione Emilia-Romagna, Osservatorio del Commercio, Rilevazione annuale sulla rete distributiva dei carburanti;
- Regione Emilia-Romagna, Osservatorio sull'infanzia e adolescenza, Rilevazione annuale sui nidi d'infanzia e i servizi integrativi e sperimentali;
- Regione Emilia-Romagna, Registro delle persone giuridiche private;
- Regione Emilia-Romagna, Osservatorio dello sport, Indagine sugli impianti e spazi sportivi;
- Regione Emilia-Romagna, Censimento delle biblioteche di ente locale;
- Regione Emilia-Romagna, Anagrafe regionale delle strutture sanitarie e socio-sanitarie;

- le anagrafi comunali;
- diversi uffici comunali, coordinati dai referenti locali per la ricerca, per i dati relativi alle funzioni insediate, alle licenze rilasciate (commerciali e per l'uso dello spazio pubblico), ecc;
- le relazioni di presentazione dei progetti preparate da Comuni e Acer in occasione di convegni e seminari che hanno spesso offerto una buona sintesi e una messa a coerenza dei dati di interesse per la ricerca;
- le interviste con i referenti locali sia pubblici che privati;
- le intervista con i progettisti degli interventi di Bologna (arch. Pietro Maria Alemagna), Forlì e Fidenza (arch. Adolfo Natalini);
- i sopralluoghi effettuati dal gruppo di lavoro.

### **1.5.2 I limiti e alcune indicazioni per superarli**

La ricerca delle informazioni disponibili e la raccolta dati hanno presentato vari livelli di difficoltà che vanno dalla impossibilità di accedere alle fonti, alla mancanza di georeferenziazione dei dati. Questo secondo elemento comporta difficoltà più complesse da risolvere, perché impedisce di tenere in relazione l'ambito del PRU, a volte molto circoscritto, con le finalità più generali della rigenerazione di scala urbana, cui gli interventi devono necessariamente fare riferimento.

Tralasciando le difficoltà contingenti che possono essere imputate a singoli casi, ci sembra interessante sottolineare qui aspetti che possono risultare utili ai fini di un possibile superamento di alcuni limiti:

- la mancanza di unità di misura per identificare degli "aggregati" descritti nei progetti: non c'è uno standard unico di misura per "oggetti" uguali, a volte nemmeno all'interno di uno stesso progetto. A titolo di esempio: i parcheggi sono espressi in parte in mq e in parte in posti macchina; gli edifici sono definiti in mq e/o numero di alloggi, ecc. Alcuni di questi aspetti sono affrontati e risolti dall'*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*, approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa, n. 279 il 4 febbraio 2010. Tuttavia restano ancora molte parti irrisolte e bisognerebbe elaborare un documento di coordinamento espressamente dedicato al monitoraggio degli

- obbiettivi di rigenerazione urbana: tipologia degli alloggi, infrastrutture per la mobilità, uso dello spazio pubblico, ecc;
- l'assenza di una standardizzazione minima delle relazioni semestrali: alcune relazioni analizzate sono ricche di dati molto utili per comprendere l'evoluzione dei progetti, le difficoltà affrontate e le soluzioni trovate; altre sono molto povere di contenuto e sono state interpretate come un mero passaggio burocratico. Una loro maggiore standardizzazione potrebbe aiutare molto il monitoraggio e la valutazione degli interventi;
  - la mancata organizzazione di alcune categorie di informazioni in banche dati interrogabili sotto vari profili e accessibili all'utenza esterna. Un esempio tipico è dato dall'organizzazione dei permessi di costruire che, per come sono registrati dalla maggior parte dei comuni, non danno la possibilità di verificare quanto realizzato per destinazioni d'uso (residenziali, commerciali e terziarie) e tipologie (mq delle singole unità immobiliari, numero di stanze). Ad oggi, infatti, pochi comuni registrano in archivi autonomi i dati già da tempo richiesti dall'Istat per ogni permesso di costruire rilasciato; la prossima informatizzazione obbligatoria degli stessi dati dovrebbe rendere questa parte più semplice<sup>3</sup>;
  - la difficoltà di definire esattamente l'ambito di riferimento per la compilazione della *Matrice* nei PRU che non si sono applicati ad aree dismesse: la limitazione del PRU alla realizzazione di parti del progetto complessivo (fino a limitarsi ad alcuni lotti non contigui) ha reso molto difficile condurre una valutazione degli effetti di scala urbana della rigenerazione in corso. Nei casi in cui questa caratteristica ha presentato le maggiori difficoltà (Bologna e Ferrara), la raccolta dati è stata effettuata anche in deroga ai limiti geografici del PRU includendo nell'analisi l'intero Piano particolareggiato (Ferrara) o un ambito di quartiere più ampio (Bologna);
  - il reperimento di dati in fonti non ufficiali (le relazioni per i convegni) non costituisce un riferimento sicuro, mentre si è rivelata molto importante per la

---

<sup>3</sup> Dal mese di luglio 2010 è partita una sperimentazione dell'utilizzo dei modelli informatizzati per la *Rilevazione statistica dei Permessi di costruire, DIA, Edilizia Pubblica (DPR 380/2001, art. 7)* nelle due versioni per l'Edilizia residenziale e per l'Edilizia non residenziale. Per il momento l'adesione da parte dei comuni a questa sperimentazione è volontaria. Riportiamo in allegato i modelli disponibili nel sito internet dell'ISTAT.

capacità di sintetizzare processi complessi e dati non facilmente leggibili all'interno delle diverse fonti ufficiali;

- infine, quando si realizza un sistema di monitoraggio - come quello che sarà descritto nelle pagine successive, utilizzabile per valutazioni sia in corso d'opera che successivamente alla conclusione dell'intervento stesso - su delle piccole porzioni di territorio comunale (il PRU di Bologna si estende su una superficie di 0,26 Km<sup>2</sup>) occorre prestare cautela nell'analisi dei dati statistici poiché si tratta di poche unità che potrebbero indurre delle analisi non generalizzabili.

Come si vedrà meglio nel capitolo di descrizione della *Matrice*, per la valutazione della rigenerazione urbana tutti i dati devono fare riferimento a tre diverse fasi:

- la situazione di partenza dell'area;
- la definizione del progetto, per la quale la fonte principale è costituita dall'Accordo di programma - da intendersi sempre in una duplice accezione poiché si è tenuto conto dei Piani Attuativi, le cui fonti sono i Piani particolareggiati e le Convezioni, e del rapporto tra questi ed il PRU, per i quali la fonte principale è stata rappresentata dall'Accordo di programma;
- la realizzazione, per la quale i dati hanno provenienze molto articolate.

Come è evidente le maggiori difficoltà si riscontrano nella valutazione del progetto realizzato perché la sua corrispondenza a quanto definito negli accordi necessita di dati spesso non immediatamente disponibili e di una rilevazione sul campo capace di interpretazioni originali e autonome. Molti parametri individuati dalla *Matrice*, infatti, necessitano, per essere applicati al progetto realizzato, di una capacità di valutazione anche critica che consenta di rispondere ad alcune domande: le soluzioni ambientali e energetiche adottate sono effettivamente efficaci? Il paesaggio costruito arricchisce la città? Le aree pubbliche funzionano realmente nella vita del quartiere e della città?

## 2. LA DESCRIZIONE DELLA *MATRICE*

### 2.1 La struttura della *Matrice*

Come già illustrato la *Matrice* si basa sulla definizione di nove qualità.

Per ciascuna qualità è stata composta una tabella suddivisa in tre parti principali:

- la descrizione dell'oggetto di rilevazione;
- la rilevazione temporale dei dati;
- le fonti e gli appunti.

#### 2.1.1 Descrizione dell'oggetto di rilevazione

Considerando l'esigenza di valutare la scala urbana degli interventi, composta da una grande complessità di elementi, senza costruire uno strumento ingestibile per numero di indicatori, la *Matrice* è stata elaborata attraverso quattro livelli di definizione di ciascuna qualità. Ogni livello contiene "solo" gli elementi considerati indispensabili per raggiungere una qualità complessiva della rigenerazione; essi non possono perciò essere considerati esaustivi in un'ottica di specializzazione di ciascuna parte. Volendo raggiungere un maggior grado di dettaglio alla *Matrice* potranno essere affiancati strumenti di valutazione specifici già esistenti per alcune parti (in particolare per le qualità edilizia e ambientale).

I quattro livelli sono:

- gli **obiettivi**: suddivisi in obiettivo generale e obiettivi operativi riassumono per punti i contenuti della *Carta AUDIS* arricchiti da alcuni elementi emersi nel corso della ricerca. Gli obiettivi sono sufficientemente "alti" da poter essere considerati (e richiesti) requisiti da soddisfare in qualsiasi progetto di rigenerazione di qualità;
- i **parametri**: declinano gli obiettivi in campi di valutazione. I parametri devono essere tutti considerati da un progetto di qualità dando le risposte più adeguate rispetto alle situazioni nelle quali agisce il progetto;
- gli **indicatori di primo livello**: definiscono per ciascun parametro gli elementi che devono essere effettivamente valutati. Non tutti gli indicatori sono applicabili a tutti i progetti sia perché alcuni elementi possono non essere

presenti (per esempio la bonifica dei suoli) sia perché, all'interno di uno stesso parametro, un indicatore esclude l'altro (per esempio l'iniziativa pubblica di un piano è alternativa a quella privata). La colonna "Applicabile" esplicita i casi in cui l'indicatore non può essere rilevato;

- gli **indicatori di secondo livello**: esplicitano gli elementi di cui può essere composto ciascun indicatore di primo livello. Naturalmente sono compilate solo le parti corrispondenti alle specifiche caratteristiche del progetto (esempio tipologie di alloggi offerti).

Questa costruzione per livelli consente di utilizzare la *Matrice* in modo molto flessibile a seconda dell'uso che se ne vuole fare: base per un concorso di progettazione, piattaforma di raccordo tra pubblico e privato, valutazione del realizzato, comunicazione ecc, anche in una giusta considerazione delle condizioni di partenza dell'area e del contesto in cui essa è inserita.

### **2.1.2 Rilevazione temporale dei dati**

Per ciascun indicatore la *Matrice* prevede di poter effettuare una rilevazione dei dati che consenta una descrizione dinamica del progetto e dell'area nel tempo:

- *ex ante*: rileva i dati dell'area in oggetto prima dell'avvio delle rigenerazione. Per ancorarsi a dati più facilmente rintracciabili si è deciso di fare riferimento alle date dei Censimenti: al 1991 per una descrizione delle aree dismesse in cui le attività produttive erano probabilmente ancora funzionanti e i quartieri residenziali non ancora in vera crisi; al 2001 per una descrizione corrispondente grosso modo all'epoca di approvazione dei PRU in analisi;
- *in itinere* ("Previsioni progetto"): rileva le previsioni del progetto approvato tramite Accordo di programma;
- *ex post*: rileva il dato oggettivamente rilevabile sul territorio dopo la realizzazione del PRU (2005 e 2009).

Purtroppo in questa sede, per ragioni di difficoltà organizzative e mancanza di tempo, si è dovuto rinunciare completamente alla rilevazione *ex ante* (1991).

### 2.1.3 Fonti e dato finale

Le ultime colonne descrivono:

- le fonti: essendo molteplici le fonti di provenienza dei dati, laddove il dato potesse essere controverso si specifica la fonte per poter effettuare un controllo puntuale;
- il dato finale da esprimere per ciascun parametro che deve essere di volta in volta adattato alla ragione di utilizzo della *Matrice*. Il "dato", infatti, sarà diverso se la *Matrice* verrà utilizzata per giudicare un concorso di progettazione (punteggio), per una valutazione del realizzato (giudizio complessivo) o per monitorare un progetto (fotografia del realizzato), ecc.

## 2.2 I contenuti

Rimandando alle tabelle in allegato per una visione d'insieme dei contenuti della *Matrice*, riportiamo di seguito per ciascuna qualità gli obiettivi, i parametri, gli indicatori di primo e secondo livello spiegandone i contenuti, laddove non fosse scontata l'interpretazione del singolo elemento e/o la ragione della sua presenza.

### 2.2.1 Qualità Urbanistica

**Obiettivo generale:** Che il progetto costituisca un "pezzo di città" equilibrato e un elemento della rigenerazione e sviluppo del contesto, contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo generale che la città si è data nella sua strategia di collocazione/rango regionale, nazionale, internazionale.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto contribuisca a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio tra residenze, servizi e lavoro per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata;

- 2) Che il progetto sia costruito in accordo tra il "Pubblico", il "Privato economico" e il "Privato collettivo"<sup>4</sup>;
- 3) Che il progetto migliori le connessioni territoriali dell'area, del quartiere e della città;
- 4) Che l'impianto del progetto affronti i temi della sostenibilità ambientale.

### **Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

1. **Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti**: si ritiene rilevante verificare la coerenza con gli strumenti di scala superiore (sia tecnici che politici) quale garanzia di coerenza con lo sviluppo generale della città. Sebbene sia ammissibile una difformità - dovuta per esempio ad una particolare anzianità degli strumenti di riferimento - sempre e in ogni caso le difformità devono essere giustificate da una *ratio* dichiarata, legata ad un documento o strumento di inquadramento generale. Allo stesso modo per valutare la considerazione della fattibilità del progetto e del rispetto dei tempi previsti (tanto più controllabili quanto più sono coerenti gli strumenti tra loro) si ritiene fondamentale valutare l'inserimento del progetto in analisi nell'insieme degli strumenti che interessano l'area e il quartiere in oggetto.

#### **Indicatori di primo e secondo livello [tra parentesi]:**

- Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti (strategie di scala superiore) - [Scala 1-10]
  - Coerenza delle procedure interne al progetto (tra piani, programmi di finanziamento, ecc) - [Scala 1-10]
2. **Definizione dello strumento urbanistico**: si rileva la modalità di definizione dello strumento adottato per l'attuazione dell'intervento come chiave di lettura in sé e come base della relazione tra soggetti pubblici e privati.

---

<sup>4</sup> La *Carta AUDIS della rigenerazione urbana* individua tre categorie di attori che intervengono, a diverso titolo, in tutti i processi di rigenerazione urbana: il Pubblico, inteso come Enti pubblici, a cui è sempre affidata la regia del processo, il Privato economico - rappresentato da tutti gli attori che intervengono nel processo di rigenerazione con legittime finalità di profitto (proprietari delle aree, imprese, investitori, sviluppatori, ecc) - e il Privato collettivo - rappresentato da tutti gli attori che intervengono nei processi di rigenerazione con legittime finalità sociali (cittadini residenti e non, associazioni, ecc). Ciascuno di essi è portatore di interessi specifici, talvolta contrastanti, che devono essere armonizzati. Il primo compito di tutti e tre gli attori qui considerati è di dar vita ad una dialettica aperta e visibile tra i loro differenti diritti costituiti, rappresentando in modo trasparente sia gli interessi economici legittimi e le aspettative della comunità locale, sia l'interesse dell'intera città per una sua crescita moderna ed equilibrata. Le forme che assumeranno le interazioni tra i tre attori sono molteplici e si determinano a seconda dei momenti, dei luoghi e delle opportunità legislative.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Modalità di definizione [Concorsuale, Negoziale, Ad affidamento diretto]

3. **Considerazione della sostenibilità ambientale dell'impianto urbano:** pur occupandosi più avanti in modo specifico delle questioni ambientali ed energetiche a scala urbana (*qualità ambientale*) e di edificio (*qualità energetica*), si richiamano qui i principali elementi di impianto urbano che possono mettere in evidenza l'approccio del progetto ai temi della sostenibilità ambientale.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Rapporto tra superficie fondiaria edificata e superficie libera [Percentuale]
- Orientamento degli edifici in considerazione dell'energia solare [Sì/No]

4. **Mix di funzioni:** in linea generale si ritiene che in un processo di rigenerazione urbana si debba evitare di ricostruire “recinti” monofunzionali, sia che si tratti di aree industriali dismesse, i cui muri fisici devono essere realmente abbattuti in favore di una piena integrazione urbanistica e funzionale, che di quartieri residenziali degli anni '50 – '70 i cui muri sociali ed economici possono essere superati da una maggiore offerta di servizi per la residenzialità (commercio, assistenza all'infanzia e agli anziani, ecc), da una diversificazione delle tipologie residenziali capaci di strutturare una composizione sociale articolata (classi demografiche e di censo) e dall'introduzione di funzioni produttive.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Tipologia (% e/o mq) [Residenziale, Produttivo, Commerciale, Terziario, Altri servizi, Verde pubblico]

5. **Integrazione nel contesto:** l'integrazione dell'area rigenerata nel contesto urbano nel quale si inserisce è uno degli elementi fondamentali che ricorre sotto tutti gli aspetti fisici, sociali e culturali dell'organismo urbano. Per la qualità urbanistica l'integrazione nel contesto è data dalla continuità di tutte le infrastrutture che compongono il tessuto urbano.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Continuità della maglia urbana (strade) [Scala 1-10]
- Accessibilità [Scala 1-10]
- Coerenza del sistema ambientale (spazi verdi) [Scala 1-10]

6. **Dotazione infrastrutturale per la mobilità pubblica e privata:** si specificano le dotazioni infrastrutturali dedicate alla mobilità pubblica e privata alle quali un progetto di rigenerazione deve dare importanza prioritaria se l'obiettivo è quello di reinserire a pieno titolo un'area dismessa o svantaggiata, e generalmente isolata, nel tessuto vivo del territorio.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Infrastrutture [Nuove strade, Strade riqualificate, Parcheggi pubblici, Parcheggi privati, Parcheggi biciclette, Numero sottopassaggi o cavalcavia, Piste ciclabili km, Numero fermate autobus e tram, Viali, vie pedonali (mq)]
- Utilizzo delle infrastrutture [Frequentazione ]

7. **Grado di partnership pubblico/privato:** si ritiene interessante evidenziare la modalità adottata per la relazione tra pubblico e privato definita fin dal livello di impostazione urbanistica del progetto di rigenerazione urbana (procedure negoziali e concorsuali).

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Progetto di iniziativa pubblica [Ruoli svolti dal privato nella progettazione, Modalità di coinvolgimento in fase attuazione, Peso del pubblico nel raggiungimento degli obiettivi]
- Progetto di iniziativa privata [Ruoli svolti dal pubblico nella progettazione; Modalità di coinvolgimento in fase attuazione; Peso del pubblico nel raggiungimento degli obiettivi]

8. **Rispetto del crono programma:** il rispetto dei tempi ipotizzati dal progetto è un indicatore "semplice" e diretto per verificare il grado di problematicità di un progetto di rigenerazione urbana.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Rispetto del crono programma [Si/No e mesi di ritardo]

## 2.2.2 Qualità Architettonica

**Obiettivo generale:** produrre attrattività per i fruitori (residenti, city users e imprese) e per gli investitori.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto prenda in considerazione le sfide della società contemporanea: nuovi stili dell'abitare, del vivere, del lavorare;
- 2) Che il progetto architettonico produca risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- 3) Che il progetto migliori il contesto e crei identità.

**Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

9. **Modalità di definizione del progetto:** si ritiene che un concorso di progettazione sia, in linea di massima, una buona modalità per scegliere l'intervento più idoneo.

**Indicatori di primo e secondo livello [tra parentesi]:**

- Presenza di un concorso per la definizione del Progetto [Sì/No]

10. **Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche, la contemporaneità e l'identità del luogo:** le scelte compiute dal progetto

architettonico sono fondamentali nella definizione del nuovo brano di città che la rigenerazione crea. Le risposte fornite in questo campo nel rapporto tra l'area da rigenerare, la città e le modalità di vita contemporanea, definiscono l'identità del luogo e del contesto.

**Indicatori di primo e secondo livello [tra parentesi]:**

- Linguaggio architettonico adottato: si richiede di definire quali sono le principali scelte formali che il progetto architettonico compie;
- Impianto tipologico: si richiede di definire quali sono le principali tipologie adottate dal progetto (torri, stecche, schiera, porticati, ecc).

11. **Sostenibilità ambientale e comfort degli edifici: grado di integrazione di**

**soluzioni tecniche e progettuali:** pur essendoci una parte della *Matrice* specificamente dedicata ai temi energetici, si è scelto di citarli anche nella voce della qualità architettonica per verificare la capacità crescente dei progettisti di integrare soluzioni "tecniche" e "architettoniche" per un miglioramento continuo del rapporto tra razionalizzazione delle risorse (energia, acqua), crescita del comfort ed estetica.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Integrazione tecnologica tra architettura e impianti [Scala 1-10]
- Integrazione estetica tra soluzioni tecnologiche e architettoniche [Scala 1-10]

12. **Flessibilità delle opere architettoniche:** l'adattabilità delle strutture a funzioni diverse da quelle originariamente programmate aiuta a rispondere in modo flessibile alle possibili variazioni della domanda e rende più sicuro l'investimento intrapreso. L'accessibilità degli spazi, oltre a rispondere ad una domanda di legge, aiuta ad adattare l'uso degli spazi a qualsiasi funzione.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Trasformabilità dello spazio (Si/No) [Commerciale, Residenziale, Terziario/Produttivo]
- Accessibilità degli spazi [Si/No]

### 2.2.3 Qualità dello Spazio pubblico

**Obiettivo generale:** Favorire la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto costruisca uno spazio pubblico integrato con il contesto urbano;
- 2) Che il progetto crei un ambiente attraente, sicuro e flessibile;
- 3) Che il progetto accresca le opportunità di mobilità lenta.

**Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

13. **Rilevanza dello spazio pubblico nella progettazione generale e nella realizzazione:** si intende misurare la considerazione dello spazio pubblico come parte integrante del progetto urbano non solo dal punto di vista delle quantità di spazio dedicato a piazze, giardini, marciapiedi ecc, ma anche e soprattutto dal punto di vista della sua funzione urbanistica (collegamenti, relazioni nell'area e tra questa e la città) e degli usi programmati e specificamente progettati.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Importanza dello spazio pubblico nel progetto [Scala 1-10]
- Integrazione tra lo spazio pubblico creato dal progetto e la città [Si/No]

- Mix di funzioni nello spazio pubblico [Mercato mq, Commercio ambulante, Plateatici mq, Spazi gioco mq, Piazze, Verde pubblico]

14. **Fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico:** la qualità dello spazio pubblico è strettamente legata alla sua effettiva fruibilità in tutto l'arco della giornata e dunque anche alla sua accessibilità e sicurezza.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana [Scala 1-10]
- Sicurezza dello spazio (visibilità, illuminazione, ...) [Scala 1-10]
- Grado di attenzione alla mobilità pedonale/lenta (abbattimento delle barriere architettoniche e segnaletica) [Scala 1-10]

15. **Uso effettivo dello spazio pubblico:** questo parametro di verifica dell'integrazione effettiva tra spazio pubblico e società, è molto difficile da verificare ed è strettamente legato al grado di maturazione della realizzazione del progetto. Esso necessita di un'osservazione specifica, oggi non disponibile nei dati, e di essere valutato in considerazione dell'occupazione di tutte le funzioni previste (residenza, terziario, commercio, produttivo).

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Intensità della fruizione [Scala 1-10]

#### 2.2.4 Qualità Sociale

**Obiettivo generale:** Elevare la qualità della vita favorendo la coesione e l'articolazione della composizione sociale, offrendo adeguati servizi alla persona e alla famiglia.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto offra servizi misurati sulle reali esigenze del quartiere e dell'area urbana;
- 2) Che il progetto offra soluzioni residenziali diversificate per fasce di reddito, età, dimensione del nucleo familiare e scelte di vita;
- 3) Che il progetto sviluppi l'interazione dell'area con il contesto urbano;
- 4) Che il progetto mantenga e/o sviluppi attività lavorative all'interno dell'area;
- 5) Che il progetto preveda meccanismi di informazione e partecipazione dei cittadini alle scelte progettuali.

## **Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

16. **Composizione e varietà dell'offerta residenziale:** approfondendo la necessità di non ricreare recinti e di strutturare brani urbani con un forte mix di funzioni, si ritiene indispensabile creare un'offerta residenziale capace di rispondere ad esigenze diverse della popolazione, sia in termini di disponibilità economica che di tipologie residenziali legati, anche, ai diversi momenti della vita delle persone (studenti, single, coppia, famiglia, anziani, ecc). E' dunque necessario diversificare l'offerta in considerazione delle particolari esigenze espresse dalla città in cui si colloca l'area.

### **Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Accessibilità all'offerta abitativa (% , mq e numero) [Proprietà: fascia di costo basso, Proprietà: fascia di costo media, Proprietà: fascia di costo alta, Affitto sociale, Affitto convenzionato, Affitto libero]
- Tipologia dell'offerta abitativa (% , mq e numero) [Mono locale, Due vani, Tre vani, Quattro vani, Cinque vani e +]

17. **Presenza o generazione di attività lavorative:** la capacità di programmare attività lavorative all'interno dell'area è senz'altro positiva perché attua di per sé un mix di funzioni che può svilupparsi creando indotto nell'area stessa o nel contesto.

### **Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Offerta di posto di lavoro (N. Addetti per tipologia) [ Industria e ricerca, Commercio, Altri servizi e servizi pubblici, Unità di personale delle cooperative sociali]

18. **Dotazione di servizi alla persona:** per garantire una piena vivibilità dell'area rigenerata è fondamentale prevedere una corretta dotazione di servizi dedicati alla famiglia e alla persona dall'infanzia alla terza età.

### **Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Servizi educativi e culturali pubblici e privati (numero e tipologia) [Scuole (dalle materne alle secondarie superiori), Asili nido e altri servizi per l'infanzia, Organizzazioni del volontariato, Associazioni varie]
- Servizi per la salute e l'assistenza [Assistenza: numero di strutture dedicate, Salute: numero di strutture dedicate]
- Servizi sportivi [Centri sportivi e impianti sportivi di quartiere]

19. **Dotazione di servizi di quartiere:** come per i servizi alla persona è indispensabile garantire la vivibilità dell'area rigenerata verificando e prevedendo la corretta dotazione di strutture commerciali, pubblici esercizi e luoghi di aggregazione, intrattenimento e svago.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Esercizi commerciali (Numero e tipologia) [Esercizi commerciali per tipologia di esercizio ( > 150 mq), Esercizi per tipologia (< di 150 mq) ]
- Pubblici esercizi [Numero]
- Centri di aggregazione sociale per residenti [Numero]

20. **Integrazione con il sistema urbano:** anche i servizi rientrano tra le voci che contribuiscono a implementare l'integrazione tra l'area rigenerata e il resto della città. La collocazione all'interno dell'area di funzioni commerciali o di altri servizi di scala urbana, ferma restando la necessità di verificarne la sostenibilità infrastrutturale, aiuta senz'altro a procedere in questa direzione.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Esercizi commerciali di scala urbana [Numero di centri commerciali e outlet]
- Servizi di scala urbana (numero e tipologia) [Biblioteche (universitarie, statali, di altri enti locali), Centri sportivi di scala urbana, Musei, Sedi universitarie]

21. **Grado di informazione dei cittadini sugli obiettivi, caratteristiche, tempistiche, ecc del progetto:** si ritiene che per la buona riuscita di un processo che si ponga come obiettivo la definizione di un progetto di rigenerazione urbana forte e non osteggiato da tensioni sociali, sia fondamentale prevedere ed attuare un piano di comunicazione che consenta a tutti i cittadini di conoscere in ogni momento l'evoluzione del progetto in termini di obiettivi e di soluzioni adottate.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Mezzi di comunicazione, accessibilità e periodicità degli aggiornamenti [Scala 1-10]

22. **Grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto:** sulla base di una buona comunicazione tra progetto e cittadinanza, si possono studiare forme di coinvolgimento diretto della popolazione (Privato collettivo cfr pag. 24) nella definizione degli obiettivi della rigenerazione e in alcune soluzioni progettuali. La

partecipazione del Privato collettivo ai progetti di rigenerazione ne può rafforzarne i contenuti tecnici (con l'individuazione di soluzioni originali) e politici (con l'affermazione di un senso di appartenenza da parte della comunità locale) La materia è ancora in forte evoluzione e la *Matrice* si limita a registrare la sensibilità del progetto al tema<sup>5</sup>.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Grado di coinvolgimento: consultazione/ co-progettazione [Scala 1-10]

23. **Trasformazione della composizione sociale:** gli esiti della rigenerazione urbana e della sua capacità di costruire e/o migliorare l'equilibrio sociale di un'area si può misurare attraverso le trasformazioni della composizione demografica dei residenti, come specchio di attrattività e vivibilità dell'area. Ricordiamo qui che indicatori più puntuali sulle caratteristiche della popolazione insediata (occupazione, reddito ecc) sono disponibili solo per basi territoriali ampie (unità minima il comune) o misurabili in corrispondenza dei Censimenti (ogni 10 anni).

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Caratteristiche dei residenti [Totale residenti, Stranieri, 0-5, 6-19, 20-40, 41-65, >65]
- Tasso migratorio [N. di iscritti all'anagrafe, N. di cancellati all'anagrafe]

### 2.2.5 Qualità Economica

**Obiettivo generale:** Sviluppare benefici economici per gli investitori (privato economico), per il pubblico e per i cittadini (privato collettivo).

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto bilanci la qualità tecnica, i tempi, l'efficienza attuativa e il costo globale dell'intervento;
- 2) Che il progetto sia coerente con lo sviluppo generale della città definito dagli strumenti urbanistici e programmatici generali;
- 3) Che il progetto produca crescita economica dell'area urbana duratura nel tempo;
- 4) Che il progetto copra le spese di urbanizzazione che contribuiscono a risolvere le carenze della città.

---

<sup>5</sup> La *Carta AUDIS* si occupa più diffusamente del tema, proponendo una impostazione delle modalità di attuazione.

## **Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

24. **Analisi del quadro economico-finanziario:** si ritiene che un piano economico-finanziario ben strutturato e solido sia garanzia di credibilità e tenuta del progetto di rigenerazione. La sua presenza, completa in tutte le parti, è essenziale nella valutazione del progetto. Purtroppo non si tratta di una prassi consolidata nel nostro Paese dove moltissimi progetti complessi si limitano a dichiarare i costi complessivi previsti e la distribuzione tra investimenti privati e pubblici. Quest'ultimo dato rimane comunque importante per valutare il contributo del progetto, ed in particolare del privato, allo sviluppo urbano e alla soluzione di problemi territoriali (urbanizzazioni, infrastrutture, ecc).

### **Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Completezza, trasparenza e credibilità del Piano Economico Finanziario (Si/No) [TIR - Tasso interno di rendimento, ROI - Return on investment, ROE - Return on equity, Rapporto capitale di debito / capitale proprio, Tempo di ritorno dell'investimento, Analisi di sensitività (Si/No)]
- Integrazione tra investimenti privati e pubblici [Investimento privato, Investimento pubblico, Rapporto euro privati/pubblici]

25. **Rispetto delle previsioni economico-finanziarie:** le variazioni economiche rispetto alle previsioni possono essere indice di una debolezza iniziale del progetto, sia nella sua struttura che nella capacità di prevedere i rischi.

### **Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Rapporto tra costo previsto e costo effettivo del progetto

26. **Fertilizzazione dell'economia urbana:** la presenza di attività economiche (produttive, terziarie o culturali) contribuisce allo sviluppo equilibrato e durevole dell'area e della città. Mentre nella *qualità sociale* si valuta il numero di posti di lavoro creati, qui si valutano le attività insediate analizzando il settore di appartenenza, la loro rilevanza territoriale e la loro capacità di attrarre altre attività economiche.

### **Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Numero di unità locali per settori [Industria e ricerca, Commercio, Altri servizi e servizi pubblici, N. di cooperative sociali e di unità di personale]

- Elementi di attrattività di attività economiche nell'area [Economico, Culturale, Servizio pubblico, Altro]
- Elementi che creano indotto per tutta la città [Eccellenze]

### **2.2.6 Qualità Ambientale**

**Obiettivo generale:** Migliorare la sostenibilità ambientale della città e minimizzare l'espansione urbana.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto preveda la bonifica o la messa in sicurezza dei siti inquinati (suolo, acqua, edifici, aria);
- 2) Che il progetto ottenga il miglior equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste;
- 3) Che il progetto consideri la sostenibilità ambientale dell'area coinvolgendo tutte le sue parti (edifici, spazi scoperti, fonti energetiche).

**Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

27. **Progetto di bonifica:** in un progetto di rigenerazione urbana la questione delle bonifiche è centrale, a volte anche in aree che non sono mai state direttamente produttive perché, spesso, nei decenni scorsi i materiali di scarto di produzioni inquinanti sono stati utilizzati come terreni di riporto in altre zone della città. In tutti i casi nei quali risulta necessario attuare una bonifica dei suoli è essenziale tenere in stretta relazione il progetto di bonifica e il progetto urbanistico per studiare le soluzioni che consentono di minimizzare i tempi e i costi di intervento. Pur non entrando nel merito delle soluzioni tecniche adottate, la *Matrice* cerca di mettere in evidenza la coerenza tra soluzioni adottate e carico ambientale conseguente, nell'idea che deve essere ricercato l'equilibrio migliore anche considerando le externalità negative di alcune soluzioni che appaiono ottimali se considerate solo rispetto all'area di intervento (esempio trattamento in loco dei materiali o delocalizzazione con camion).

**Indicatori di primo e secondo livello [tra parentesi]:**

- Grado di relazione tra il progetto di bonifica e le funzioni insediate [Scala 1-10]
- Tempi di intervento di bonifica

- Carico ambientale del progetto di bonifica sul resto del territorio

28. **Progettazione degli spazi aperti per il riequilibrio bioclimatico dell'area e della città:** l'obiettivo di migliorare la sostenibilità ambientale della città passa attraverso una maggiore efficienza degli edifici residenziali e produttivi (analizzati nella *qualità energetica*), ma anche attraverso una progettazione e gestione mirata di tutte le superfici non edificate.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Superfici basso emissive (superfici fredde: termoregolazione, evapotraspirazione, ombreggiamento, ..) [Superfici verdi (parco, coperture verdi, giardini, verde attrezzato, ...), Superfici d'acqua (lago, fiume, piscine, vasche, fontane, ...)]

29. **Grado di attenzione alla gestione dell'acqua piovana:** la gestione delle acque piovane è fondamentale per l'equilibrio idrogeologico delle città e per un loro sfruttamento a fini non potabili prima di essere reimmesse in falda.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Dispersione attraverso superfici orizzontali (tetti e suoli) [Superfici con coefficiente di deflusso inferiore a 0,5, Superfici con coefficiente di permeabilità inferiore a 0,5]
- Confluenza delle acque piovane in bacini di raccolta o in pozzi perdenti [Si/No]

### 2.2.7 Qualità Energetica

**Obiettivo generale:** Avvicinare la città al consumo zero di energie inquinanti (da consumatrice di energia a produttrice).

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto integri il linguaggio architettonico e urbanistico con le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici;
- 2) Che il progetto adotti sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione;
- 3) Che il progetto garantisca salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica.

## **Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

30. **Grado di attenzione all'uso di materiali / componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione):** oltre alle soluzioni compositive già esplorate nella *qualità architettonica* vanno valutati nello specifico i materiali edilizi utilizzati verificando l'uso di quelli maggiormente bio compatibili e/o riciclati non nocivi.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Tipologia dei materiali utilizzati [Materiali non energivori (bassa energia incorporata), Materiali bio compatibili, Scarti di cantiere, Riciclo degli scarti urbani e industriali]

31. **Uso di tecnologie / sistemi con finalità di risparmio energetico:** si verifica la capacità di usare tutte le soluzioni tecnologiche e impiantistiche utili a raggiungere obiettivi di risparmio energetico e di comfort.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Uso di tecnologie passive per il risparmio energetico [Ventilazione, Inerzia termica, Corretto orientamento delle superfici opache e trasparenti]
- Uso delle tecnologie attive di produzione d'energia [Solare, Biomass]
- Impianti specifici per l'energia pulita (acqua, elettricità riscaldamento) [Impianti elettrici efficienti (Classe A ), impianti di riscaldamento/raffrescamento efficienti e dimensionati correttamente, Impianti di risparmio idrico]
- Grado di attenzione al comfort [Controllo igrometrico, Controllo acustico, Controllo illuminotecnico]

32. **Bilancio energetico sul 100% degli edifici:** il bilancio energetico deve essere compiuto sul 100% dell'area per valutare il contributo complessivo dato alla città. La manutenzione di tutto l'impianto urbano è fondamentale per raggiungere e mantenere standard prestazionali elevati.

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Appartamenti con certificazione regionale (energia di esercizio) [Numero]
- Durabilità degli edifici [Anni]
- Esistenza di un piano di manutenzione ordinaria e prevista straordinaria [Si/No]

## 2.2.8 Qualità Culturale

**Obiettivo generale:** Sviluppare il senso di appartenenza e di identità misurandosi con le sfide dello sviluppo urbano.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto consideri la rilevanza del patrimonio culturale costituito dall'area (storia sociale e valore testimoniale dei manufatti) per definire il tipo di intervento da realizzare;
- 2) Che il progetto consideri la morfologia e la struttura urbanistica della città (esistente e di progetto) per compiere le scelte più coerenti.

**Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

33. **Trasformazione in continuità o discontinuità con l'evoluzione storico/culturale dell'area e del contesto (e grado di considerazione della storia fisica, economica e sociale dell'area e della città):** tutte le rigenerazioni urbane di cui ci si occupa in questa sede comportano la necessità di compiere scelte traumatiche sul grado di conservazione e/o trasformazione di quanto conosciuto e in tutti i casi consolidato, nell'esperienza delle comunità locali. Senza nessuna possibilità e volontà di dichiarare a priori quale sia l'orientamento più idoneo di ogni specifica situazione, si ritiene indispensabile che il progetto esprima con chiarezza la propria posizione e giustifichi le sue scelte in base ad obiettivi e priorità dichiarate (per esempio demolire un edificio industriale di rilevanza testimoniale come unica soluzione razionale per risolvere problemi di connessione tra le aree ritenute strategiche o, al contrario, mantenere manufatti poco interessanti da un punto di vista architettonico/costruttivo, ma fondamentali per la storia e l'identità dei luoghi).

**Indicatori di primo e secondo livello [tra parentesi]:**

- Giustificazione delle conservazione/ trasformazione dell'impianto urbanistico dell'area [Conservazione, Trasformazione]
- Giustificazione delle conservazione/ trasformazione dell'architettura [Conservazione, Trasformazione]

34. **Numero e qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione:** si ritiene interessante verificare anche quantitativamente il tipo di intervento di trasformazione attuato rispetto alla situazione di partenza dell'area in oggetto.

**Indicatori di primo e secondo livello [tra parentesi]:**

- Tipologia di intervento (%) [Restauro, Recupero, Sostituzione (demolizione completa e ricostruzione con nuovi parametri), Nuove costruzioni su sedimi originariamente liberi]

### 2.2.9 Qualità Paesaggistica

**Obiettivo generale:** Considerare il paesaggio urbano costruito dal progetto come un valore fondante per l'area e per l'intera città.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto raggiunga una giusta sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente e le soluzioni progettuali;
- 2) Che il progetto contribuisca alla riappropriazione dei paesaggi abbandonati.

**Parametri e Indicatori di primo e secondo livello**

35. **Costruzione del paesaggio:** esclusi gli interventi puramente conservativi, ogni progetto di rigenerazione urbana comporta una modificazione più o meno profonda del paesaggio urbano. La costruzione del nuovo paesaggio è un elemento fondamentale per valutare la qualità complessiva dell'intervento. Per la valutazione dei risultati ottenuti si può utilmente analizzare la considerazione avuta per i riferimenti simbolici del territorio (*landmark*) sotto tre punti di vista complementari: i riferimenti interni all'area (ciminiere, muri, torri, alberi ecc); i riferimenti esterni (campanili, palazzi, elementi naturali ecc); i nuovi riferimenti determinati dal progetto.

**Indicatori di primo e secondo livello [tra parentesi]:**

- Considerazione dei *landmark* esistenti nell'area [Industriali, Naturali, Storici, Architettonici]
  - Considerazione dei *landmark* esterni [Industriali, Naturali, Storici, Architettonici]
  - Costruzione di nuovi *landmark* [Industriali, Naturali, Storici, Architettonici]
36. **Accessibilità al paesaggio:** in una progettazione attenta agli effetti paesaggistici si può considerare anche l'opportunità di "manipolare" la percezione degli elementi considerati "negativi" (oscurandoli) e "positivi" (valorizzandoli).

**Indicatori di primo e secondo livello** [tra parentesi]:

- Copertura / oscuramento di elementi impropri [Scala 1-10]
- Integrazione del paesaggio (coni visivi, ...) [Scala 1-10]

### **3. LA VALUTAZIONE DEI PRU ATTRAVERSO LA *MATRICE***

Per valutare gli effetti che i PRU hanno prodotto sul territorio, proponiamo una lettura parallela dei sei casi studio fornendo una interpretazione complessiva di ciascuna qualità e un approfondimento dei parametri che hanno fornito i dati più interessanti-

#### **3.1 Qualità urbanistica**

##### **Parametro 1: Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articolo 1.1

Impatto del PRU: 😊

Nei sei casi analizzati i PRU hanno garantito la continuità e la coerenza complessiva delle scelte effettuate in attuazione della strumentazione ordinaria di Piano.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

L'**Accordo di programma** fornisce la sintesi di tutta la storia del progetto.

Capacità di valutazione del realizzato: 😊

Per una valutazione formale della “coerenza urbanistica” in fase di attuazione del programma si sono potute consultare le “relazioni semestrali” che contengono i riferimenti (meglio definiti nelle delibere dei consigli comunali) riguardanti varianti o integrazioni in corso d'opera del programma che hanno richiesto una contestuale variazione della strumentazione di piano.

Per procedere in una valutazione sostanziale della “coerenza urbanistica” (tenuta del piano versus obiettivi dell'amministrazione) è invece necessario sottolineare l'assenza di una fonte documentale di riferimento esclusiva ed attendibile.

Le valutazioni compiute sono state frutto di “comparazioni” tra comunicazioni ufficiali dell'attuazione del programma (quando disponibili) e informazioni desunte da rassegna stampa e, se esistenti, da vere e proprie fonti alternative che aiutano ad arricchire le informazioni disponibili sull'inserimento del progetto nel contesto urbano (sempre più

diffusi *on line* si trovano siti di informazione indipendente ad opera di cittadini interessati e/o comitati di quartiere).

#### **Parametro 4: Mix di funzione**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 1.1 e 4.2

Impatto del PRU: 😊

In cinque casi su sei, il PRU prevede il passaggio da destinazioni d'uso monofunzionali (produttiva o residenziale) a un mix di funzioni.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

Le destinazioni d'uso sono descritte nell'**Accordo di programma** e/o dalle **Convezioni dei Piani di attuazione**. Va comunque rilevato che le unità di misura utilizzate non sono sufficientemente omogenee e descrittive (si passa dalla percentuale generale delle diverse voci alla definizione dei mq lotto per lotto).

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

Le **relazioni semestrali** e i **comuni** forniscono i dati sul realizzato, ma spesso non sono in grado di distinguere con precisione le destinazioni d'uso tra commerciale, terziario e altri servizi (a Forlì sia nell'Accordo di programma che nei dati sul realizzato Commerciale e terziario sono in un'unica voce).

DA PROGETTO	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Reggio Emilia
Residenziale	83,4%	59,3%	32,6%	60%	86,9%
Produttivo	0	0,0%	0,0%	0%	0,0%
Commerciale	7,1%	39,4%	12,9%	20%	5,0%
Terziario	0		17,6%	15%	3,7%
Altri servizi	9,5%	1,3%	36,9%	15%	4,5%
REALIZZATO	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Reggio Emilia
Residenziale	69,8%	59,3%	28,5%	37%	100,0%
Produttivo		0,0%	0,0%	0%	0,0%
Commerciale	13,1%	39,4%	48,9%	14%	0,0%
Terziario				48%	0,0%
Altri servizi	17,1%	1,3%	22,6%	0%	0,0%

#### **Parametro 6: Dotazione infrastrutturale per la mobilità pubblica e privata.**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 1.1, 2.1.bis.c, 2.3.c, 3.1.c e 4.3.c

Impatto del PRU: 😊

In tutti e sei i casi sono state migliorate le infrastrutture per la mobilità pubblica con la creazione di opere interne all'area (nuovi parcheggi, in gran parte interrati, viali

pedonali, piste ciclabili) e opere di collegamento con il resto del territorio (queste opere non sono determinate anche dalla più generale riqualificazione dei quartieri e della città).

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

È molto difficile valutare quantitativamente gli obiettivi del progetto che sono descritti nell'**Accordo di Programma** e nelle mappe allegate. Le principali difficoltà sono date da:

- le nuove piste ciclabili e aree pedonali non sono quantificate come voci specifiche, ma sono, generalmente, incluse nella voce “opere di urbanizzazione”;
- la creazione di nuovi parcheggi è specificata **parzialmente** (non per tutti i lotti) per quelli pubblici e solo raramente per i parcheggi privati. Inoltre, i dati sono riportati utilizzando unità di misura non omogenee anche all'interno dello stesso documento (mq di superficie o numero di posti). A volte poi il progetto si limita a garantire il rispetto dello standard di legge;
- in generale, non esiste un dettaglio che riporti quantità e caratteristiche (dimensionali e qualitative) delle nuove infrastrutture: numero di sottopassaggi o cavalcavia, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, ecc

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

La valutazione del realizzato è ancora più impervia; oltre a non poter disporre di documenti di sintesi, bisogna constatare che nemmeno i **comuni** o i **soggetti gestori** della trasformazione (ACER o privati) hanno facilmente disponibili dati reali di quanto realizzato.

### **Parametro 8: Rispetto del cronoprogramma.**

Impatto del PRU: 😞

Il cronoprogramma e le tempistiche non sono quasi mai rispettati. Questa debole capacità di previsione crea importanti problemi: decadenza dei permessi di costruire, decadenza dei piani particolareggiati, cambiamento del contesto, difficoltà di mettere in vendita edifici in una zona ancora in trasformazione, ecc

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

Il cronoprogramma è riportato nell'**Accordo di programma** e nei suoi allegati.

Capacità di valutazione del realizzato 😊

Le **relazione semestrale** forniscono le informazione sulla proroga dei tempi.

Ind. 1: Rispetto cronoprogramma	Data prevista	Rispetto del crono programma
Ferrara	ottobre 2006	Sì (proroga 2 mesi)
Bologna	dicembre 2006	No
Forlì	gennaio 2010	No
Fidenza	dicembre 2007	No
Collecchio	ottobre 2006	No
Reggio Emilia	maggio 2009	No

### 3.2 Qualità architettonica

#### **Parametro 12: Flessibilità delle opere architettoniche**

##### **Indicatore 19: Trasformabilità dello spazio**

Impatto del PRU: 😞

La flessibilità dello spazio costruito per adattarsi ai cambiamenti non è un elemento chiave dei progetti PRU.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

La flessibilità è descritta alcune volte nella **Relazione illustrativa**, ma solo come flessibilità negli usi di un luogo con una funzione determinata (per esempio la biblioteca di Ferrara che è anche luogo espositivo, sala convegni, teatro).

Capacità di valutazione del realizzato. 😞

Le fonti sul realizzato non fanno menzione della flessibilità degli spazi realizzati.

#### **Parametro 12: Flessibilità delle opere architettoniche**

##### **Indicatore 20: Accessibilità degli spazi**

Impatto del PRU: 😊

L'accessibilità agli spazi architettonici è migliorata dagli interventi PRU, soprattutto grazie alle nuove norme per l'accessibilità dei disabili e l'introduzione degli ascensori.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

L'accessibilità è descritta nella **Relazione illustrativa** e a volte nelle **tabelle** specifiche sull'accesso dei disabili.

### Capacità di valutazione del realizzato. 😞

La realizzazione degli ascensori e il rispetto delle norme sono confermati dalle interviste ai **comuni** o agli altri soggetti coinvolti (ACER, privati), ma non è disponibile un dato riassuntivo o una certificazione. È anche vero che essendo questo elemento un obbligo di legge il parametro sarà presto superato perché “scontato”.

## 3.3 Qualità Spazio pubblico

### **Parametro 13: Rilevanza dello spazio pubblico nella progettazione generale e nella realizzazione.**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 2.1.bis.c, 8.4.c, 4.3.b

### Impatto del PRU: 😊

Tutti i PRU analizzati hanno come obiettivo l'aumento e/o la riqualificazione delle superfici di spazio pubblico (piazze, verde).

### Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

La **relazione illustrativa** contiene indicazioni che qualificano lo spazio pubblico, ma raramente sono ordinate in una parte specifica del documento che ne raccolga tutti gli elementi (verde, piazze, vie, percorsi, ecc). Nell'**accordo di programma**, i dati sullo spazio pubblico sono generalmente integrati nel dato più ampio delle urbanizzazioni.

### Capacità di valutazione del realizzato. 😞

Le **relazioni semestrale** e gli incontri con i **comuni** indicano che nella metà dei progetti analizzati lo spazio pubblico non è ancora stato pienamente realizzato (Forlì, Reggio Emilia, Fidenza). In ogni caso non sono riportati dati quantitativi significativi e bisognerebbe avere la capacità di ricavare i dati dalle tavole di progetto aggiornate con quanto realmente realizzato. A margine è utile notare che il mancato completamento dello spazio pubblico, in alcuni casi, indebolisce la vendita degli spazi residenziali, terziari e commerciali.

### **Indicatore 23: Mix di funzioni nello spazio pubblico.**

### Impatto del PRU : 😞

I PRU non hanno una strategia nel definire il mix di funzioni da insediare nello spazio pubblico.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

Le **relazione illustrative** specificano raramente le funzione dello spazio pubblico e generalmente si limitano ad una o due funzione già esistenti (mercato, plateatici).

Capacità di valutazione del realizzato. 😞

I **comuni** e il **Servizio statistico della Regione** hanno informazioni legate alle licenze o ai permessi rilasciati. Sono dati che offrono una rappresentazione parziale del mix di funzioni reali.

Ind. 23. Mix di funzioni nello spazio pubblico	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia
Mercato mq	1034	0	0	0	0	0
Commercio ambulante	0	0	0	0	0	0
Plateatici licenze	1	0	4	1	1	0
Spazi gioco licenze	1	0	0	0	0	0

### **Parametro 15: Uso effettivo dello spazio pubblico**

Impatto dei PRU: 😞

I PRU hanno dotato le città di spazio verde e di piazze che sono spesso ancora poco utilizzati dai cittadini.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

L'uso degli spazi pubblici non è ben esplicitato nelle relazione illustrative dei progetti e in generale lo spazio pubblico è descritto essenzialmente in termine di quantità.

Capacità di valutazione del realizzato. 😞

I sopralluoghi e gli incontri con i **comuni** hanno fornito informazione sull'uso effettivo dello spazio pubblico che risulta essere, complessivamente, molto basso. È un dato che apre riflessioni interessanti e che va calibrato considerando il fatto che né gli spazi pubblici, né i Piani particolareggiati sono oggi ancora conclusi.

## **3.4 Qualità sociale**

### **Parametro 16: Composizione e varietà dell'offerta residenziale.**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 2.1, 4.3.e

Impatto dei PRU: 😊

Tutti progetti ampliano l'accessibilità sociale all'offerta abitativa.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

La parte sociale dell'offerta abitativa è descritta dagli **Accordi di programma**. La parte di mercato libero (affitto e vendita) è molto meno chiara. La tipologia degli alloggi (monolocale, due vani, tre vani, ecc) non è menzionata negli obiettivi del PRU e si può parzialmente leggere solo a volte in alcune tabelle del progetto.

Capacità di valutazione del realizzato. 😊

Il realizzato è parzialmente valutabile tramite le **relazione semestrale** e i dati disponibili nei **comuni**. La parte pubblica del residenziale realizzato offre un maggior numero di dati (completa nel caso delle ACER), mentre le parti realizzate e gestite dai privati possono essere ricostruite solo attraverso i permessi di costruire o i dati forniti, con molte difficoltà, dai privati.

Ind. 28: Accessibilità all'offerta abitativa	Offerta pubblica		Mercato libero	
	Prevista	Realizzata	Prevista	Realizzata
Ferrara	366	246	0	0
Bologna	26772 mq	26772 mq	26512 mq	26512 mq
Forlì	4000 mq	2000 mq	24000 mq	12391 mq
Fidenza	Circa 18 alloggi	0	NR	43 alloggi
Collecchio	12	12	NR	NR
Reggio Emilia	314 alloggi	72 alloggi	88 alloggi	0

### **Parametro 17: Presenza o generazione di attività lavorative**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articolo 4.3.f

Impatto dei PRU: 😊

Pur essendoci un riferimento diretto al tema delle attività produttive nella L.R. 19/98, nei 6 PRU analizzati non sono definiti obiettivi diretti riguardanti la costruzione e/o conservazione di posti di lavoro. Per conoscere la situazione delle aree prima del PRU e al momento dell'avvio del progetto si deve fare riferimento ai dati di **censimento**, pur sapendo che le sezioni di censimento (unità minima disponibile per l'analisi dei dati<sup>6</sup>) non coincidono con le aree dei PRU che sono di gran lunga inferiori.

<sup>6</sup> Le informazioni censuarie individuali contenenti l'indirizzo e il numero civico, elementi imprescindibili per il presente lavoro, non sono disponibili per gli uffici di statistica delle Regioni perché di proprietà dell'Istat che non le divulga a norma del DLS 196/95 e successive modificazioni.

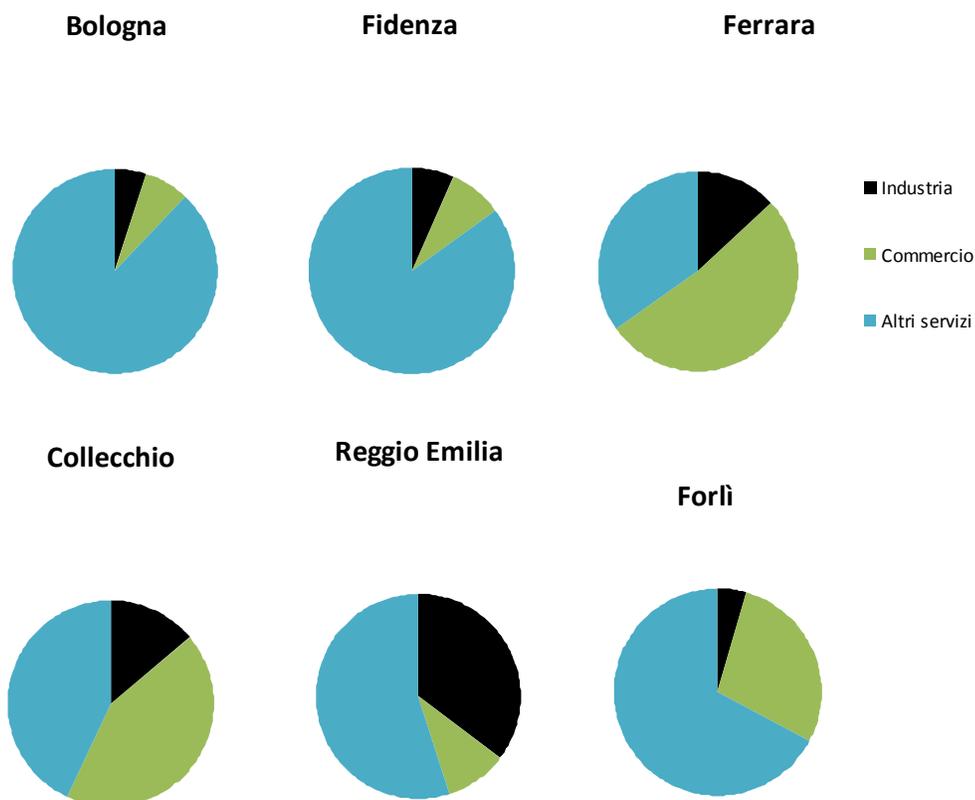
Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

Nei documenti di programmazione dei PRU non si trovano riferimenti all'offerta di posti di lavoro.

Capacità di valutazione del realizzato: 😊

I dati tratti dalla fonte **ASIA** sono disponibili dal 2005 e danno informazione annuali di qualità riferibili alla scala dei progetti analizzati. Le aree analizzate sono state definite attraverso una puntuale individuazione delle strade e dei numeri civici inclusi nel loro perimetro. Questa localizzazione ha permesso di estrarre dalle fonti statistiche e dai *database* amministrativi solo le unità che avevano sede in quel numero civico.

Ind. 30: Offerta di posto di lavoro oggi.	1. Industria	2. Commercio	3. Altri servizi
Ferrara	1	1	3
Bologna	9	115	244
Forlì	3	19	45
Fidenza	6	18	40
Collecchio	0	1	4
Reggio Emilia	13	2	3



Ind. 30: Offerta di posto di lavoro: variazione da 2005 a 2007.	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia
Variazione in posti di lavoro	-2	+72	+40	-52	NR	-4
%	-7%	+87%	+148%	-45%	NR	-18%

### **Parametro 23: Trasformazione della composizione sociale**

#### Impatto dei PRU: 😞

La trasformazione della composizione sociale dei PRU si appoggia sul mix dell'offerta abitativa (sociale, mercato libero). Solo le ACER compiono un monitoraggio costante dell'impatto degli interventi sulla composizione sociale dell'area.

#### Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

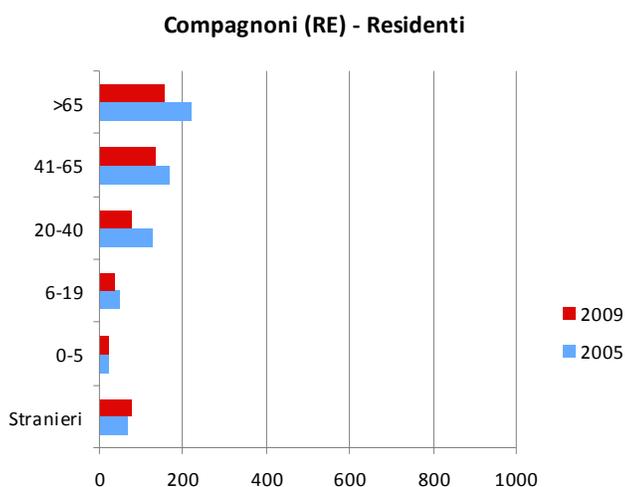
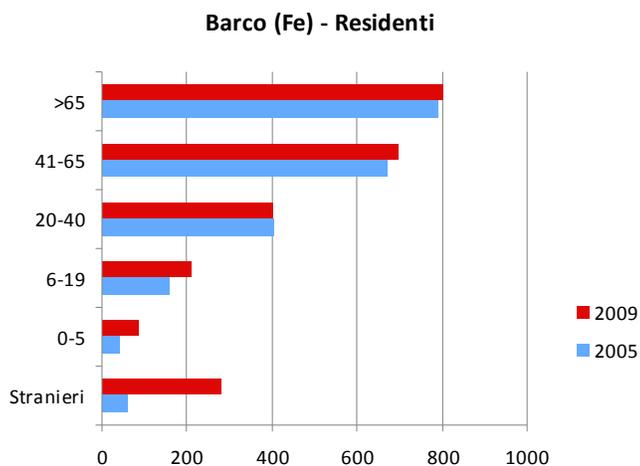
I progetti curati dalle ACER integrano nella **relazione illustrativa** una descrizione qualitativa della situazione sociale nell'ambito d'intervento e forniscono dati di riferimento, anche se non chiariscono quali siano le fonti. Per conoscere la situazione dell'area prima dell'avvio del PRU si può fare riferimento ai dati di **censimento**, pur sapendo che le sezioni di censimento (unità minima di raccolta del dato) non coincidono esattamente con le aree dei PRU.

#### Capacità di valutazione del realizzato: 😊

I dati aggiornati relativi alle caratteristiche anagrafiche dei residenti sono aggiornabili ogni anno attraverso gli uffici anagrafe dei **comuni**.

Ind. 41: Caratteristiche dei residenti	Barco (FE)		Compagnoni (RE) <sup>7</sup>	
	2005	2009	2005	2009
Totale residenti	2066	2195	592	434
Stranieri	2,86%	12,76%	66	78
0-5	41	85	21	22
6-19	159	211	50	39
20-40	405	401	129	80
41-65	671	697	170	136
>65	790	801	222	157

<sup>7</sup> Gli andamenti negativi della popolazione registrati nel quartiere sono dovuti alla fase transitoria del progetto che comporta uno svuotamento degli alloggi e degli edifici per la demolizione.



### 3.5 Qualità economica

#### **Parametro 24: Analisi del quadro economico-finanziario**

##### Impatto dei PRU: 😞

I PRU sono stati uno strumento di attivazione degli investimenti privati e hanno contribuito a sviluppare i rapporti tra pubblico e privato, ma nessuno dei PRU analizzati è supportato da un Piano Economico Finanziario di cui sia valutabile la Completezza, trasparenza e credibilità.

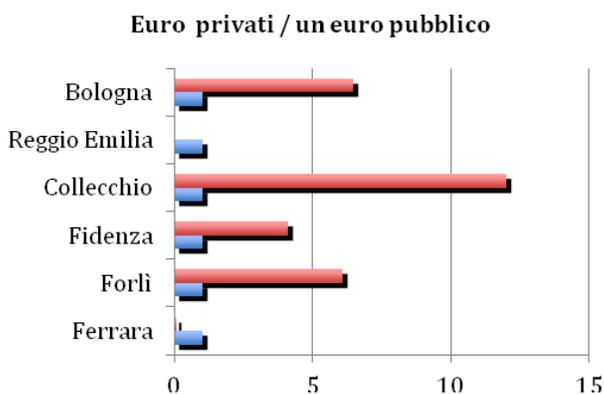
##### Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

Nell'**accordo di programma** il quadro economico-finanziario è illustrato in un modo molto semplificato fornendo solo la ripartizione dei finanziamenti previsti tra pubblico e privato.

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

Data l'organizzazione della parte economica dei PRU, i dati che possono fornire un quadro economico-finanziario delle operazioni a consuntivo non sono facilmente reperibili. Per la parte degli investimenti pubblici la **relazione semestrale** indica i cambiamenti nella destinazione dei finanziamenti iniziali e le varianti (aumento del costo previsto). Non sono disponibili informazione sull'andamento degli investimenti privati.

Ind. 44: Rapporto euro privati/pubblici (convenzione)	Ferrara	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia	Bologna
Euro privati investiti per un euro pubblico	0,08	6,1	4,1	12	0	6,45



### **Parametro 26: Fertilizzazione dell'economia urbana**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 2.3.c, 3.1.c

Impatto dei PRU: 😊

I dati raccolti dimostrano che nelle aree dei PRU si sono sviluppate nuove attività economiche. A Bologna e a Forlì c'è una crescita significativa delle Unità Locali legate ai servizi. A Forlì, Ferrara e Collecchio PRU si è previsto l'inserimento di supermercati come elementi di servizio e di sostegno economico all'operazione. A Forlì il supermercato ha avuto anche la funzione di attrazione di altre attività economiche.

### Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

A livello di progetto le informazioni sulle nuove attività economiche si limitano ai mq di superficie dedicata. Per la definizione della collocazione di elementi di attrattività economica a livello di progetto è sempre specificata la realizzazione di un supermercato. In alcuni casi sono state previste altre funzioni che, potenzialmente possono sviluppare attrattività. Sia per i supermercati che per le altre funzioni, non c'è una riflessione sulla loro capacità di attrarre altre attività economiche.

### Capacità di valutazione del realizzato: 😊

I dati **ASIA** possono fornire utili elementi per la verifica di questo indicatore (numero di imprese collocate all'interno dell'area) e sono disponibili con cadenza annuale dal 2005. Come per tutte le rilevazioni puntuali di queste fonti è necessario disporre del dettaglio delle strade e dei numeri civici inclusi nell'area di analisi. La Regione dispone dei dati individuali sulle attività commerciali (necessarie per le analisi in questione) solo per gli esercizi superiori ai 150 mq, mentre i Comuni forniscono dati sulle licenze rilasciate nel loro complesso.

Ind. 46 Numero di Unità locali per settore	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia
Totale imprese presenti oggi	5	86	67	16	5	12
Crescita di unità locale Industria	0	3	2	0	NR	-1
Crescita di unità locale Commercio	0	4	5	-2	NR	0
Crescita di unità locale Altri servizi e servizi pubblici	1	34	33	-3	NR	-1

## **3.6 Qualità ambientale**

Presenza della qualità ambientale nella L.R. 19/98: articoli 1.1, 2.1, 2.1-bis, 2.3.c, 3.1.c, 3.1, 4-bis, 4-bis.2

### **Parametro 27: Progetto di bonifica**

Presenza del parametro L.R. 19/98: articolo 8.4.d

### Impatto dei PRU: 😞

Il problema delle bonifiche ha riguardato un solo PRU dei 6 analizzati (Forlì). Come in molti progetti nati a metà degli anni '90 all'inizio dei lavori non era stata prevista la necessità di effettuare un intervento di bonifica sui suoli. I tempi e i costi che si sono aggiunti a lavori iniziati hanno inciso pesantemente sull'equilibrio progetto sotto il

profilo finanziario e sotto il profilo del completamento di opere necessarie al corretto riequilibrio dell'area (la mancata realizzazione del parco ha fatto venire meno un elemento di valorizzazione e di attrazione verso l'area dal resto della città e di servizio alle residenze e alle attività insediate).

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

La bonifica non è stata prevista in nessuno dei progetto analizzati.

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

Le relazioni semestrali del Comune di Forlì, che si segnalano come le più complete tra quelle viste, comunicano poche informazioni sul progetto di bonifica, limitandosi a relazionare sui ritardi complessivi dovuti alla bonifica.

### **Parametro 28: Progettazione degli spazi aperti per il riequilibrio bioclimatico dell'area e della città**

Presenza della qualità ambientale nella L.R. 19/98: articoli 1.1, 2.1, 2.1-bis, 2.3.c, 3.1.c, 3.1, 4-bis, 4-bis.2

Impatto dei PRU: 😞

Nessun progetto ha previsto l'uso delle superfici d'acqua come elementi di riequilibrio bioclimatico, mentre l'uso delle superfici verdi sembra essere radicato nei progetti di rigenerazione. I due casi ACER, collocati nelle periferie di Ferrara e di Reggio Emilia, già ricche di aree verdi, hanno tra i loro scopi il miglioramento della qualità del verde e di farne un elemento di collegamento tra le diverse aree del quartiere. Due casi collocati nelle aree centrali della città comprendono un ampio spazio verde ricavato ex novo (Bologna e Forlì), mentre a Fidenza e Collecchio il verde non rappresenta un significativo (a Fidenza è assente, mentre a Collecchio si concretizza in aiuole collocate al posto dell'edificio pubblico nella piazza del Municipio).

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

La superficie di aree verdi é riportata nell'**Accordo di programma** e gli allegati (mappe, tabelle).

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

La superficie di verde realizzato non è indicata nelle relazioni semestrali e può alcune volte essere stimata dalle **mappe** del progetto. Si segnala che la difficoltà più grossa nel

confrontare i casi è data da una non uniforme definizione di ciò che rientra nei conteggi del “verde” e dai diversi riferimento presi dalla ricerca tra PRU e Piano

Particolareggiato.

Ind. 52 Superfici basso emissive (mq)	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia
Superfici verdi da progetto	46666	87983	26994	0	3053	58125
Superfici d’acqua	0	0	0	0	0	0

**Parametro 29: Grado di attenzione alla gestione dell'acqua piovana**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 4.3.d

Impatto dei PRU: 😊

La riduzione delle superfici impermeabilizzate é la principale azione presente in tutti i PRU. Tre PRU sui sei analizzati hanno creato un sistema di confluenza delle acque piovane in bacini di raccolta.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

La superficie di aree verdi é riportata **nell’accordo di programma** e la **relazione tecnica** indica l’uso di materiali permeabili per la realizzazione delle pavimentazioni scoperte (parcheggi, percorsi pedonali) senza però fornire dati quantitativi sulle superfici coperte e sull’istallazione di sistemi di raccolta delle acque piovane.

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

La superficie di verde realizzato non è indicata nelle relazioni semestrali e può alcune volte essere stimata dalle **mappe** del progetto. La quantità delle altre superfici permeabili o di raccolta delle acqua piovane (tetti, suoli) non è disponibile.

Ind. 54: Confluenza delle acque piovane in bacini di raccolta o in pozzi perdenti	Ferrara	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia	Bologna
	SI	SI	NO	NO	SI	NO

### 3.7 Qualità energetica

**Parametro 30: Grado di attenzione all'uso di materiali/ componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione).**

Impatto dei PRU: 😞

Negli anni di definizione dei PRU (seconda metà degli anni '90) i temi ambientali non erano una preoccupazione prioritaria. Alcuni progetti menzionano comunque l'interesse ad utilizzare materiali sostenibile senza però dare indicazione chiare su come farlo.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

Solo le **relazioni illustrative** dei progetti PRU delle ACER menzionano il riutilizzo di scarti di cantieri e/o l'uso di materiali bio-compatibili senza però precisare le modalità per farlo.

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

Non esistono dati rilevabili.

	Ferrara	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia	Bologna
Ind. 56: Tipologia dei materiali utilizzati (grado di attenzione)	Basso	NO	NO	NO	Basso	NO

**Parametro 31: Uso di tecnologie/ sistemi con finalità di risparmio energetico**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 4.3.d, 2.1, 2.1-bis.d, 3.1, 8.4.c

Impatto dei PRU: 😞

Anche se i PRU non danno indicazioni su questo parametro, i due progetti ACER hanno integrato diversi impianti finalizzati al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento e del consumo di acqua. Quest'attenzione in qualche modo anticipatrice di elementi oggi più comuni, è legata al fatto che le ACER hanno la responsabilità della gestione degli edifici e cercano di ottimizzare la manutenzione e contenere i costi. Il Comune di Bologna aveva già adottato un regolamento finalizzato al risparmio energetico e questo ha avuto un'influenza sulla progettazione degli edifici del PRU di Bologna. Altri progetti avevano previsto piccoli interventi in questo senso, ma non sono stati realizzati.

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😞

La **relazione tecnica** e i **power point** di presentazione dei progetti danno informazione generali sugli impianti che hanno effetti positivi sul risparmio energetico (condizionamento dell'aria, acqua ecc), ma non scendono nel dettaglio. È perciò difficile valutare l'efficacia e l'efficienza delle scelte tecniche adottate.

Capacità di valutazione del realizzato: 😞

Le relazioni di presentazione dei progetti preparate per convegni e incontri pubblici, arrivate alla ricerca come **power point**, sono le uniche fonti che danno informazioni sugli impianti installati e sui loro impatti sull'ambiente.

Ind. 58: Impianti specifici per l'energia pulita (acqua, elettricità riscaldamento) (grado di attenzione)	Ferrara	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia	Bologna
	Medio	No	No	No	Alto	No

### 3.8 Qualità culturale

**Parametro 33: Trasformazione in continuità o discontinuità con l'evoluzione storico/culturale dell'area e del contesto e grado di considerazione della storia fisica, economica e sociale dell'area e della città.**

Impatto dei PRU: 😊

Cinque PRU sui sei analizzati considerano nella costruzione del progetto gli elementi di continuità industriale (Forlì, Fidenza), storica (Collecchio) o sociale (Ferrara, Reggio Emilia) dell'area in oggetto. La tipologia d'intervento integra gli elementi di continuità storica con quelli paesaggisti e di altri elementi (per esempio energetici).

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

La **relazione illustrativa** descrive l'importanza della continuità storica dei progetti. Queste scelte si traducono negli elementi riportati nelle **tabelle** o nella **relazione tecnica**. Le tipologie d'intervento (restauro, recupero, sostituzione, nuovo) sono descritte nell'accordo di programma, ma con unità di misura non omogenee da progetto a progetto (numero di edifici, mq).

Capacità di valutazione del realizzato: 😊

Il grado di considerazione della storia fisica, economica e sociale dell'area e della città non è esplicitato nelle relazione semestrale. Le **relazioni semestrali** indicano i

cambiamenti nelle tipologie d'intervento. I **sopralluoghi** permettono di fare un'analisi dello stato di fatto del realizzato.

Ind. 61, 62, 63 (da progetto)	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia
Presenza in considerazione della percezione dei luoghi nel progetto	SI	NO	SI	SI	SI	SI
Restauro	0	0	3967 mq	0%	0	0
Recupero	64 alloggi	0	2800 mq	0%	0	Stralcio 1: 6 edifici 104 alloggi
Sostituzione (demolizione/ricostruzione)	0	NR	81257 mq	100%	2 demolizioni 4 nuovi edifici	Stralci 2, 3, 4 168 alloggi
Nuove costruzioni	302 alloggi alloggi	NR	0 mq	0%	1 edificio	0

### 3.9 Qualità paesaggistica

#### **Parametro 35: Costruzione del paesaggio**

Presenza del parametro nella L.R. 19/98: articoli 2.3.c, 3.1.c

Impatto dei PRU : 😊

Alcuni PRU hanno contribuito in una maniera significativa a valorizzare o creare *Landmark* di riferimento per il quartiere e per la città attraverso diverse modalità d'intervento : restauro degli edifici, conservazione dei volumi o del percorso delle vie storiche, valorizzazione di elementi simbolici (le ciminiere) o costruzione di nuovi elementi (le torri). La considerazione dei *Landmark* esterni all'area è debole (a Forlì con i campanili del centro storico).

Capacità di valutazione degli obiettivi del progetto: 😊

La **relazione illustrativa** descrive l'importanza di creare segni forti del luogo senza parlare chiaramente di *Landmark* (Fidenza).

Capacità di valutazione del realizzato: 😊

I **sopralluoghi** hanno permesso di fare un'analisi del realizzato utilizzando gli indicatori definiti dalla *Matrice*.

Ind. 64, 65 e 66 (da progetto)	Ferrara	Bologna	Forlì	Fidenza	Collecchio	Reggio Emilia
Considerazione dei <i>landmark</i> esistenti nell'area	No	No	Si	No	SI	No
Considerazione dei <i>landmark</i> esterni	No	No	Si	No	No	No
Costruzione di nuovi <i>landmark</i>	No	No	No	SI	SI	No

## 4. NOTE CONCLUSIVE

Il lavoro svolto ha aperto diverse considerazioni che possono essere qui riorganizzate in tre ordini di questioni:

- le potenzialità della *Matrice*;
- gli elementi chiave per rafforzare i progetti di rigenerazione;
- i limiti della *Matrice* nel reperimento dei dati e proposte per superarli.

### 4.1 Le potenzialità della *Matrice*

Nonostante i limiti già rilevati e sui quali torneremo più avanti, il lavoro di sperimentazione condotto consente di affermare che l'uso di una griglia interpretativa dei diversi aspetti che interessano un progetto di rigenerazione urbana (la *Matrice*) arricchisce la lettura delle esperienze condotte, perché permette di rilevare effetti positivi e negativi anche al di là dei criteri di ammissibilità del progetto ai finanziamenti previsti dalla L.R. 19/98.

Va osservato, infatti, che nella lettura dei casi è più “normale” sottolineare le mancanze di un progetto e della sua realizzazione, piuttosto che le positività. La *Matrice*, considerando un *range* di elementi molto ampio e in alcuni casi avanzati (il paesaggio), consente di rilevare aspetti magari non considerati all'avvio dei PRU.

La lettura dinamica delle rigenerazioni urbane condotta sul doppio registro del “progettato” e del “realizzato” consente di valutare:

- gli obiettivi originari del progetto facendone emergere i punti di forza e di debolezza;
- la tenuta degli obiettivi di progetto in quanto effettivamente realizzato;
- i risultati positivi, diretti e indiretti, del realizzato non previsti dal progetto iniziale (per esempio l'insediamento di attività economiche).

### La lettura trasversale e il rafforzamento della programmazione futura

Per una corretta interpretazione dei dati raccolti (che, ricordiamo, non sempre sono dati statistici e spesso sono frutto di interpretazioni discrezionali di cui il gruppo di lavoro si

assume la responsabilità), la *Matrice* deve essere letta anche trasversalmente, mettendo in relazione tra loro le diverse parti di cui si compone.

Tra gli elementi generali che emergono dall'analisi trasversale dei sei PRU studiati e che possono essere considerati punti di forza sui quali sviluppare strumenti di programmazione futura, sottolineiamo:

- **la forte intenzionalità pubblica** nel portare a termine il programma complessivo di riqualificazione e nel perseguire elementi di qualità. La tenuta dell'intenzionalità pubblica costituisce un elemento non scontato essendo, in molti casi registrati nel panorama italiano, proprio la debole continuità politica delle amministrazioni comunali causa dei fallimenti di programmazione. In questo senso i PRU sembrano aver funzionato alla stregua di altri programmi complessi lanciati dall'Unione Europea e dal Ministero italiano la cui presenza è, di per sé garanzia di successo<sup>8</sup>. Pur dovendo rilevare tempi troppo lunghi di realizzazione e la debolezza dei progetti nel considerare i rischi di percorso per poterli ammortizzare, va evidenziato come la lettura dei parametri di coerenza urbanistica, correlati con la complessità degli obiettivi posti, rilevi una buona capacità degli enti locali di non perdere di vista l'obiettivo generale dell'operazione di rigenerazione, superando di volta in volta le difficoltà e intercettando diversi strumenti di attuazione e di finanziamento che hanno via

---

<sup>8</sup> Si veda a questo proposito la ricerca *I fattori determinanti nello sviluppo dei progetti strategici della Città di Venezia*, svolta dal COSES (Rapporto 122/2008 a cura di Marina Dragotto, Pierpaolo Favaretto, Riccardo Dalla Torre) per "L'area pianificazione strategica direzione sviluppo del territorio ed edilizia del Comune di Venezia". Attraverso l'analisi di 13 casi di riqualificazione promossi a Venezia negli ultimi vent'anni la ricerca ha individuato 13 fattori determinanti per il successo e l'insuccesso delle operazioni:  
*Progettazione*: qualità della progettazione tecnica, politica e finanziaria;  
*Finanziamenti e procedure UE*: peso del sostegno dell'Unione Europea;  
*Finanziamenti non UE*: peso dei finanziamenti nazionali e locali (pubblici e/o privati);  
*Pareri sovraordinati*: Soprintendenza, Enac, Salvaguardia ecc;  
*Bonifiche*: peso delle procedure/costi delle bonifiche;  
*Congruenza degli strumenti urbanistici*: relazione tra progetto e strumentazione urbanistica vigente;  
*Allineamento istituzionale*: relazioni tra Comune, Provincia e Regione (esclusi i ministeri);  
*Continuità politica*: tenuta del progetto nell'agenda delle politiche dei soggetti coinvolti (pubblici e privati);  
*Elevata presenza di attori*: rapporto tra numero di attori coinvolti e tenuta del progetto;  
*Interessi privati*: intreccio tra interessi privati e realizzazione del progetto;  
*Responsabile dell'attuazione*: peso del coordinamento generale (relazioni tra i soggetti coinvolti, gestione delle fasi attuative, ecc);  
*Gestione dell'opera realizzata*: completamento del progetto attraverso la gestione delle strutture realizzate.  
*Comunicazione*: ruolo della dinamica comunicativa (iniziative, stampa, televisione, ecc.) a supporto o detrimento del progetto.

via consentito di realizzare parti del programma. Naturalmente questo progredire per parti, i tempi lunghi e gli imprevisti possono mettere in discussione obiettivi importanti (primo fra tutti il mix di funzioni e gli attori coinvolti), ma resta il quadro di riferimento. In questo senso sarebbe utile rinforzare la capacità già dimostrata dai PRU (e dagli altri strumenti di finanziamento legati ad obiettivi complessi) di contribuire a mantenere saldi gli obiettivi generali studiando meccanismi premiali per gli enti che dimostrino di saper portare a termine le programmazioni, utilizzando al meglio le risorse ad essi dedicate dalla comunità;

- **il miglioramento del rapporto pubblico-privato** laddove si registra una crescente capacità pubblica di aprirsi al contributo privato, una evoluzione del privato verso strutture sempre più attrezzate a reggere l' articolata progettualità e i tempi lunghi delle trasformazioni urbane (Bologna) e una sempre maggiore condivisione degli obiettivi tra i due soggetti (la qualità del progetto). Tra gli altri elementi che concorrono a questa evoluzione, sottolineiamo qui come i tempi lunghi delle operazioni di rigenerazione impongano la necessità di considerare anche tempi più o meno lunghi di gestione delle vendite di quanto realizzato. In questo senso è sempre più evidente che la mancata realizzazione di uno spazio pubblico di qualità o lo spostamento nel tempo della realizzazione di alcuni servizi (parcheggi, infrastrutture di trasporto e commercio ecc) comportano una minore forza sul mercato degli immobili via via realizzati (residenziali e terziari), così come la mancata previsione di soluzioni energetiche e di comfort possono comportare un forte invenduto, ecc. Infine, la comparsa anche nel panorama italiano di strumenti di finanziamento innovativi (fondi di investimento e project financing) trasforma le regole con cui soggetti privati e pubblici sono chiamati a farsi carico della gestione di quanto realizzato per i tempi di ammortamento previsti (fino a 20/30 anni) e pone una crescente domanda di sviluppo di modalità adeguate per valutare i costi di gestione degli immobili, degli spazi collettivi (verde, piazze, marciapiedi ecc) e dei servizi. Nell'insieme sembra di poter dire che la maggiore attenzione alla qualità sviluppata nella nostra società in questo campo e l'innovazione negli strumenti di finanziamento possono rappresentare una ulteriore opportunità per conseguire una migliore coerenza degli obiettivi tra soggetti pubblici e operatori privati;

- **L'evoluzione del profilo degli operatori privati** in relazione al loro radicamento territoriale. Le operazioni avviate dai programmi di riqualificazione urbana analizzate hanno coinvolto nel partenariato operatori privati, anche radicati nel contesto locale (il caso emblematico è quello di Bologna), per i quali è verosimile ritenere che fosse già equo e conveniente aderire alla cornice regolativa fissata negli accordi; di fatto ottenuta la coerenza con il quadro urbanistico generale, per questo tipo di soggetti, era già assicurata nel medio periodo la rendita attesa. Lo scenario rispetto a questo dato, valido certamente dieci anni fa e oggi in forte evoluzione, chiede di prestare attenzione ad almeno due elementi attorno ai quali si può pensare di affinare ulteriormente i parametri e gli indicatori della *Matrice*. Il primo rimarca l'assenza di soggetti del privato sociale (Fondazioni, imprese no profit di servizio ecc) che potrebbero risultare determinanti per arricchire la qualità del progetto con elementi diversi da quello strettamente urbanistico; ci sono stati casi in cui lo studio di fattibilità esplicitamente prevedeva il loro concorso (Reggio Emilia), ma nei fatti il partenariato sotto questo punto di vista si è rivelato sempre estremamente povero. Il secondo elemento, facendo riferimento ad alcune importanti tendenze in atto – l'apparire sulla scena dei fondi immobiliari per housing sociale, le operazioni di valorizzazione immobiliare programmate dal governo nazionale – evidenzia la necessità di sviluppare misure adeguate per gestire il rischio di comportamenti opportunistici da parte di operatori privati non più (o meno) radicati nel contesto locale. Dove inizia a profilarsi questa eventualità l'amministratore pubblico rischia di trovarsi in "condizioni di inferiorità". La sua capacità di visione strategica può essere condizionata dal corto raggio dell'azione amministrativa e risultare meno determinata di quella di un operatore abituato a differenziare geograficamente i propri investimenti. La debolezza dei legami col contesto locale può aprire al grande operatore una permanente via di fuga dalle pratiche contrattuali meno vantaggiose. Sotto questo punto di vista, l'analisi dei soli parametri economico finanziari considerati negli indicatori proposti dalla *Matrice*, non compensano il gap tra pubblico e privato che si va profilando;
- **i limiti degli enti locali** che a fronte di una crescente complessità dei temi

affrontati soffrono di una cronica carenza di organici. Nonostante i buoni livelli raggiunti, va rimarcato come il controllo di tutte le variabili di un progetto di rigenerazione urbana non può essere considerata una mansione ordinaria da scaricare in capo a uffici strutturati in modo tradizionale. I costi principali di questa disfunzione sono riferibili ad una non piena consapevolezza dei limiti del mercato nel medio-lungo periodo, un debole coordinamento tra settori della Pubblica amministrazione, la tendenza a cedere alla prassi di mettere “in coda” la realizzazione delle aree di standard e servizi (esempio tipico il verde ma anche i parcheggi), utilizzando le aree o le risorse ad esse destinate da progetto quale “cuscinetto”, minando la “certezza” circa risorse programmate e disponibili. In questo senso sarebbe utile impostare una riorganizzazione degli enti locali che consenta di capitalizzare l’esperienza maturata in questi anni dai funzionari e di sviluppare capacità contrattuali più stringenti nei confronti degli operatori privati e degli obiettivi strategici dei progetti di rigenerazione;

- **il ruolo delle ACER** come soggetti gestori è di grande rilevanza sia nella tenuta dei progetti complessivi come enti strumentali delle amministrazioni comunali (vedi primo punto di questo elenco), sia come innovatori dei processi edilizi. Dovendo farsi carico di tutto il ciclo di vita degli interventi realizzati, con particolare riferimento agli immobili, è nel loro pieno interesse, infatti, realizzare contenendo i costi di manutenzione e massimizzando i risparmi di energia e di acqua. In questo senso le Aziende per la casa, comprese le ACER, hanno anticipato tutti gli elementi di risparmio energetico e di comfort che nei progetti dei soggetti privati si stanno affermando in questi ultimi anni. Anche in questo senso potrebbe essere utile aprire una riflessione sui limiti imposti dalla L.R. 24/2001 con la quale sono state istituite le ACER in Emilia-Romagna. Accanto ai vantaggi di un soggetto pubblico specializzato, che sembra effettivamente offrire garanzie di una maggior efficacia sul fronte del perseguimento delle finalità di interesse pubblico (piano delle manutenzioni e attivazione delle funzioni di mediazione sociale, forte sensibilità alle tematiche sociali), infatti, le Acer si caratterizzano oggi per essere aziende “poco patrimonializzate”, non in condizione di sopportare ingenti esposizioni finanziarie e dunque di svolgere con efficacia il ruolo di *developer* immobiliare a

tutto tondo con evidenti effetti negativi anche nei casi analizzati.

#### 4.2 Gli elementi chiave per rafforzare i progetti di rigenerazione

In estrema sintesi i punti che devono essere sviluppati da un progetto di rigenerazione urbana possono essere richiamati in tre fattori:

- **la chiarezza degli obiettivi;**
- **la completezza degli elementi progettuali;**
- **la flessibilità delle soluzioni.**

Gli elementi chiave che rispetto a questi tre fattori emergono dall'applicazione della *Matrice* sono intesi come i fattori in assenza dei quali il progetto presenterà, con ogni probabilità, delle forti fragilità. Essi costituiscono, dunque, “nodi” fortemente interconnessi:

- **la completezza delle analisi** sociali, economiche, ambientali e culturali a sostegno delle scelte progettuali (urbanistiche, architettoniche, paesaggistiche e dei servizi). Anche se la *Matrice*, così come la *Carta AUDIS*, nella consapevolezza che ogni caso è un caso peculiare, non dà ricette ideali a cui riferirsi per definire un progetto, la sua strutturazione “pretende” che tutte le scelte siano compiute consapevolmente ponendosi di volta in volta obiettivi chiari e coerenti con l'impostazione complessiva del progetto. Ogni scelta, anche se molto originale, può e deve essere compiuta sostenendo e giustificando le sue ragioni in riferimento ai fini urbanistici (connessioni, equilibrio), architettonici (attrattività, identità, percezione), sociali (vivibilità, comunità), economici (sviluppo) e ambientali (sostenibilità, benessere) che il progetto è chiamato a porsi;
- **la considerazione dei rischi** di breve e di lungo periodo. Tra i rischi di breve periodo che vanno ormai sistematicamente considerati in un progetto di rigenerazione, non solo in aree industriali, c'è il complesso tema delle bonifiche. La possibile presenza di inquinanti deve essere tenuta in considerazione sia nel piano economico finanziario che nelle scelte progettuali che, se ben ponderate, possono contenere i costi e sfruttare al meglio le aree disponibili secondo le loro peculiari caratteristiche. Tra i rischi di lungo periodo vanno considerate le

variazioni di mercato che, con ogni probabilità, interverranno nell'arco temporale di realizzazione del progetto (10/15 anni). Da questo punto di vista, la flessibilità e adattabilità delle soluzioni progettuali a funzioni diverse da quelle previste (residenziali, terziarie, commerciali, produttive, infrastrutturali ecc) risulta essere un elemento vincente;

- **la solidità delle funzioni** collocate nell'area. Dall'analisi dei sei PRU emerge come la definizione delle destinazioni d'uso delle aree indirizzate ad uno sviluppo a carico dei privati non sia, normalmente, supportata da un'indagine di mercato, né da un contatto diretto con possibili soggetti interessati a quella particolare funzione (per esempio le strutture ricettive). Ciò comporta la necessità di rivedere la progettazione complessiva in corso d'opera e, nel peggiore dei casi, un buco urbano e di bilancio che si trascina per anni. Analogamente quando gli accordi sono tra enti pubblici per l'occupazione di parti rilevanti dell'area trasformata (ASL e Carabinieri a Forlì) o per la delocalizzazione di attività (la scuola agraria a Fidenza) non sembra esserci una sufficiente definizione delle condizioni reali di realizzazione degli accordi, né si arriva ad una sottoscrizione di contratti in qualche modo vincolanti. Ciò comporta ritardi notevolissimi nella realizzazione di tutte le strutture, a volte con ripercussioni gravi;
- **la credibilità e trasparenza del Piano economico-finanziario** senza il quale la tenuta complessiva delle scelte effettuate non è dimostrabile, ma che, tuttavia, non è ancora tra gli elementi di base richiesti per accedere a tutti i finanziamenti pubblici;
- **la gestione della realizzazione** è emerso come un elemento fondamentale per il successo del progetto. In considerazione delle complessità delle operazioni di rigenerazione urbana, dei tempi inevitabilmente lunghi e dei rischi previsti e imprevisi, risulta di fondamentale importanza la presenza di un soggetto pubblico o privato che abbia le competenze tecniche e politiche per intervenire in tutte le fasi di progettazione e realizzazione e superare gli ostacoli senza rinunciare all'obiettivo del progetto;
- **la figura del progettista** degli aspetti urbanistici, architettonici e paesaggistici ha una forte influenza sul risultato complessivo della rigenerazione in termini di

integrazione nel contesto urbano. Le questioni di impianto urbano, di definizione degli elementi del linguaggio architettonico e delle tipologie adottate e la costruzione del nuovo paesaggio urbano, anche in considerazione dell'esistente, dei suoi punti di forza e di debolezza, non possono essere affidati a una progettazione debole. Le procedure coerenti, l'individuazione di funzioni ottimali, la tenuta dei conti economici e la buona gestione dei processi non sostituiscono una progettazione urbana e architettonica di qualità attenta a costruire brani di città organici, confortevoli e funzionali.

Una riflessione a parte deve essere svolta per i temi della **partecipazione** e dell'opportunità di allargare i soggetti che normalmente compongono la **partnership pubblico-privato** di un progetto di rigenerazione. Proprio in considerazione della crescente rilevanza dei temi di gestione di quanto realizzato è importante prendere sul serio i temi della partecipazione e può essere interessante trovare il modo di coinvolgere soggetti istituzionali del terzo settore (Fondazioni, imprese no profit, imprese di servizio ecc) che siano in grado di farsi carico di una parte della gestione di quanto realizzato (per esempio degli spazi pubblici variamente intesi: locali, verde, piazze, ecc).

Ferma restando la sostanziale assenza di vere procedure di partecipazione, la lettura dei sei casi-studio evidenzia come la tenuta di un buon livello di qualità della rigenerazione urbana (dal progetto al realizzato) è fortemente legata al coinvolgimento diretto di uno o più soggetti che abbiano un interesse diretto a farsi carico delle qualità (per parti o nell'insieme) o alla presenza di una legge specifica che ne impone la considerazione (esempio la legge sulla Accessibilità dei diversamente abili). A titolo di esempio: la qualità energetica è più alta quando è presente una ACER che deve assumere nel tempo i costi energetici di gestione (Reggio Emilia e Ferrara); la qualità paesaggistica è più alta quando è presente un architetto che ne ha fatto un punto di forza del progetto (Fidenza, Forlì); la qualità progettuale dello spazio pubblico è più alta quando è presente un Comune che ha come scopo quello di allargare il suo centro città (Collecchio, Forlì, Fidenza). Al contrario, le qualità che non hanno trovato un soggetto disposto a farsene carico costantemente, sono risultate deboli: la qualità energetica nelle aree private realizzate su progetti di 5/6 anni fa (interessava i futuri gestori, assenti tra gli attori della realizzazione), la qualità ambientale (che interessava le istituzioni ambientali, sostanzialmente assenti nella fase di realizzazione), la qualità d'uso dello spazio

pubblico (che interessava le associazioni e i residenti anch'essi assenti dal tavolo della trattativa pubblico/privata).

In considerazione di queste osservazioni sembra di poter dire che sarebbe auspicabile un allargamento dello partnership di ideazione, realizzazione e gestione dei progetti di rigenerazione urbana. I Comuni e gli operatori privati, infatti, sono in grado di considerare, farsi carico e monitorare una parte importante delle qualità ma non tutte. L'allargamento dei partner in grado di assumersi delle responsabilità dirette nella gestione di quanto realizzato fin dalle fasi di progettazione e di realizzazione degli interventi potrebbe essere un elemento determinante nella tenuta di un alto livello di qualità dal progetto.

In questo senso le relazioni semestrali potrebbero essere ampliate prevedendo l'affiancamento di una riunione di coordinamento e verifica tra tutti soggetti coinvolti (enti pubblici, proprietari, progettisti, sviluppatori, imprese, ecc) il cui verbale potrebbe essere aggiunto alla relazione.

Per poter indirizzare e valutare la presenza degli elementi citati in un progetto di rigenerazione, la *Matrice* può essere utilizzata a tre livelli: quello degli obiettivi, che definiscono i principi generali di tutti gli elementi da considerare; quello dei parametri, che definiscono i campi di valutazione concreta delle diverse qualità; quello degli indicatori di primo e secondo livello che specificano gli elementi da valutare e le unità di misura da utilizzare.

Gli elementi chiave sono presenti in tutti e tre i livelli e la scelta del livello più idoneo da adottare dipende dalle finalità di chi usa la *Matrice*: integrazione di una norma, definizione di un bando di gara, valutazione di un progetto da realizzare, valutazione di un progetto realizzato.

#### **4.3 I limiti della *Matrice* nel reperimento dei dati e proposte per superarli**

La *Matrice* lavora attraverso la ponderazione di dati **qualitativi** espressi in termini **quantitativi**. Il suo utilizzo comporta tre tipi di problemi: il primo attinente alla raccolta dei dati, il secondo alla natura degli indicatori e alla loro diversa applicabilità, il terzo alla scala di analisi (i limiti geografici del PRU e la città). I tre aspetti sono,

naturalmente, fortemente interconnessi; cercheremo di farne un'analisi e di offrire alcune possibili soluzioni per superare i limiti che ciascuno di essi comporta.

### La raccolta dei dati

Come si vede dalle tabelle allegate la *Matrice* non ha potuto essere applicata al 100%. In parte questa mancanza è dovuta alle difficoltà di organizzare la raccolta dati nei limiti di tempo che la ricerca si era dati (inizialmente cinque mesi poi passati a sette) e in parte alla scarsa organizzazione dei dati da parte degli enti che ne gestiscono o controllano le fonti.

Si rileva inoltre che, spesso, anche all'interno dello stesso progetto, oggetti uguali utilizzano unità di misura diverse (i parcheggi espressi in mq, mc, posti auto, % sulla superficie totale) e che non c'è omogeneità tra i PRU nella definizione e uso di alcune funzioni (terziario, commerciale, produttivo). Ciò comporta, evidentemente, una difficoltà nel confrontare i dati di PRU diversi, ma anche nel verificare l'evoluzione di uno stesso progetto.

### *Proposta:*

Come già accennato nel capitolo 1.5 il problema del reperimento, della normalizzazione e della standardizzazione dei dati può essere affrontato riprendendo opportunamente le innovazioni procedurali introdotte dalla Legge 6/2009 e, alla luce di queste, definendo gli strumenti più idonei per migliorare la disponibilità dei dati.

Per un possibile utilizzo in questo senso, tra gli elementi che già operano nella definizione dei progetti e nella gestione degli enti locali, sono da considerare:

1. per la valutazione del progetto:
  - i **bandi di concorso regionali** che possono includere una definizione più precisa degli obiettivi e dei dati da esplicitare;
  - il **documento per la qualità urbana** (L.R. 6/2009) nel quale i Comuni possono incorporare la richiesta di restituzioni dei dati secondo una standardizzazione uniforme;
  - l'**accordo di programma** nel quale sono contenute molte informazioni sugli obiettivi di qualità del progetto e che può essere opportunamente standardizzato nei contenuti degli articoli e arricchito nella parte descrittiva degli obiettivi;
  - le **relazioni illustrativa e tecnica** dove si definisce con maggiore precisione

quanto riportato nell'Accordo di programma e che possono essere uniformate nella struttura descrittiva delle diverse parti (urbanistica, architettura, ambiente, spazio pubblico, ecc);

2. per la valutazione del realizzato:

- le **relazioni semestrali** compilate dal Comune consentono di monitorare l'evoluzione delle realizzazioni e possono essere standardizzate precisando il tipo di informazioni minime che devono contenere rispetto agli obiettivi dati;
- i **permessi di costruire** che danno informazioni puntuali su quanto effettivamente realizzato;

3. per la valutazione della gestione del realizzato:

- gli **uffici di statistica dei Comuni** che già oggi possiedono e organizzano molti dati utili alla compilazione della *Matrice* (anagrafe, licenze, flussi) il cui lavoro può essere arricchito di elementi adatti alla valutazione dei progetti di rigenerazione urbana;
- l'**ufficio di statistica della Regione** attraverso il quale sono gestite fonti sempre più precise e diversificate che riguardano i censimenti e gli aggiornamenti intermedi sull'economia (ASIA), il sociale, le infrastrutture ecc (associazioni, sport, cultura ecc).
- i **soggetti attuatori** (privati e ACER) che possiedono dati diretti su quanto effettivamente venduto o affittato e sui relativi prezzi e che possono essere maggiormente coinvolti nella costruzione di banche dati.

La raccolta delle informazioni tramite questi strumenti potrebbe essere facilitata seguendo alcune indicazioni:

- utilizzare le stesse unità di misura per quantificare gli obiettivi perseguiti dai PRU e la loro realizzazione facendo riferimento ai parametri, agli indici e alle definizioni generali stabiliti dall'*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*, approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa, n. 279 il 4 febbraio 2010. Il testo può essere utilmente arricchito alla luce delle specifiche voci della rigenerazione urbana individuate anche dalla *Matrice*;
- facilitare la lettura di tutti i dati quantitativi delle diverse superfici di destinazione d'uso presenti nelle mappe, riportando i relativi valori anche nelle

relazioni (illustrativa, tecnica e Accordo di programma);

- utilizzare al meglio gli strumenti progressivamente messi a punto dall'Istat e dagli uffici statistici degli enti territoriali interessati.

Un esempio delle potenzialità di quest'ultimo punto è dato dalle schede Istat<sup>9</sup> già oggi richieste in ogni permesso di costruire rilasciato per l'edilizia residenziale e non residenziale e che contengono, per ogni edificio in progetto, tutte le informazioni su numero di piani, numero di abitazioni, numero di stanze, numero di vani accessori, superfici per ogni esercizio di attività, i volumi ecc. Queste informazioni, utilissime alla compilazione della *Matrice*, non sono raccolti da tutti i Comuni e ancora meno riversano i dati nei propri *database* prima di trasmetterli all'Istat. Tra l'altro l'Istat sta in questo periodo aggiornando sia i contenuti che la modalità di compilazione della "scheda" e potrebbe essere utile avviare un confronto tra Regione e Istat per arrivare ad una versione ottimale sia per le esigenze originarie dell'Istat che per quelle del monitoraggio delle trasformazioni urbane.

Alla luce dell'esperienza fatta, inoltre, appare evidentemente più pratico e funzionale fare riferimento alla **Sezioni di censimento** per il reperimento di tutti i dati gestiti dagli uffici comunali. Nonostante i problemi di possibile non perfetta sovrapposizione tra le aree di intervento e le Sezioni di censimento da esse interessate, i vantaggi riscontrabili dall'utilizzare una base codificata e condivisa sono notevoli:

- le Sezioni sono entità territoriali riconosciute a livello nazionale e gestite con criteri omogenei;
- i loro confini sono già civicizzati. Ogni Sezione è perimetrata attraverso i numeri civici delle vie o piazze incluse consentendo da un lato di accedere a banche dati puntualmente georeferenziate (Asia) e dall'altro di definire con precisione il livello di approssimazione del campo di analisi;
- i perimetri delle Sezioni sono determinati dalla densità abitativa (circa 250 famiglie per Sezione) e vengono rivisti ogni 10 anni in occasione dei Censimenti. In un processo di rigenerazione urbana è probabile perciò che la coincidenza tra area di analisi e Sezioni sia sempre più fine perché le Sezioni saranno sempre più piccole al crescere della densità abitativa indotta dai processi

---

<sup>9</sup> Vedi Modelli ISTAT allegati.

di rigenerazione;

- la raccolta dati in tutti i livelli amministrativi è estremamente facilitata.

Va rimarcato come una collaborazione attiva con i responsabili locali degli uffici di statistica possa aiutare a trovare strade efficienti ed efficaci per raccogliere al meglio i dati.

### La natura degli indicatori

Sembra interessante approfondire, in questa sede, gli aspetti legati alla natura degli indicatori che possiamo raccogliere in quattro tipologie:

- attivi: fanno riferimento a dati già oggi disponibili;
- lenti: sono espressi da dati che possono essere valutati solo nei tempi lunghi;
- dormienti: corrispondono ad aspetti dei progetti oggi ancora in forte evoluzione;
- nascosti: fanno riferimento a dati che devono essere letti sul campo da esperti.

Come abbiamo visto nel punto precedente, tra gli indicatori “attivi” vanno distinti:

- quelli consolidati che non presentano particolari problemi di raccolta, se non la necessità di uniformare le unità di misura;
- quelli da consolidare per normalizzarne la raccolta e renderli disponibili.

Gli indicatori “lenti” possono dare risposte piene solo dopo la realizzazione completa degli interventi e alcuni anni di consolidamento delle funzioni insediate. L’esempio più chiaro è dato dalla valutazione dello spazio pubblico che vive solo se vive pienamente l’intorno.

Gli indicatori “dormienti” sono riferiti agli aspetti progettuali che non erano ancora considerati negli anni di ideazione dei progetti che si stanno realizzando oggi (tutti i temi ambientali), ma sono stati avviati 10/15 anni fa. Sono indicatori che necessitano di un tempo di maturazione rispetto alle applicazioni tecniche e progettuali e di ulteriori test di tenuta della loro lettura con un confronto continuo con gli esperti dei diversi settori.

Gli indicatori “nascosti” si riferiscono ad aspetti tecnici e sono molto utili per valutare il realizzato, ma non possono essere derivati dalle sole relazioni dei soggetti attuatori (un esempio tipico sono le qualità energetiche). Per una corretta valutazione dell’efficacia e dell’efficienza delle soluzioni adottate è necessario un parere esperto ed autonomo.

### *Proposta*

Per gli indicatori “attivi” e “lenti” valgono le proposte già esplicitate al punto precedente.

Per gli indicatori “nascosti” o “dormienti” è possibile immaginare modalità di rilevazione autonoma (team di esperti) per poter apprezzare le reali qualità di quanto progettato e costruito. In prospettiva questo elemento potrebbe arrivare a configurarsi quale elemento di innovazione delle pratiche di valutazione e costruzione delle graduatorie (ad esempio attraverso l’accompagnamento dei progetti cui abbinare quote premiali di contributo pubblico).

### La scala di analisi

Per una corretta interpretazione dei dati nella definizione degli impatti del progetto di rigenerazione sulla città la scala di analisi andrebbe allargata al quartiere nel quale è collocata l’area e, per certi aspetti, all’intera città.

Se è vero che le città sono organismi basati sulle connessioni e sulle relazioni, è evidente la necessità di compiere una riflessione specifica sulla scala di impatto dei progetti di rigenerazione. Molti effetti dei PRU, infatti, appartengono e sono utilmente leggibili solo ad una scala superiore a quella del perimetro di intervento.

Gli indicatori relativi al sociale, all’attrattività economica, all’approccio culturale, alla mobilità, ecc costituiscono punti di contatto del progetto con il contesto.

Avendo a disposizione un gruppo di lavoro sufficientemente ampio, tutti gli indicatori relativi a queste aree di analisi andrebbero raccolti anche alla scala del quartiere (là dove i suoi confini sono definibili) e della città per valutare anche il peso relativo della rigenerazione urbana promossa: qual è il peso della nuova offerta residenziale? Qual è il peso delle unità locali insediate? Le eventuali carenze di servizi registrate nel progetto sono compensate dall’offerta delle aree limitrofe? O, viceversa, l’eccesso apparente di una destinazione d’uso particolare è giustificato dalle carenze dell’intorno? Quali valori si discostano dalla media dell’evoluzione generale della città?

Non sono evidentemente considerazioni nuove, ma affinando gli strumenti di valutazione appare sempre più urgente trovare un criterio efficace e condiviso per definire la scala di influenza tra progetto e contesto.

Purtroppo in questa sede, per la complessità di definizione della *Matrice* e per le difficoltà di reperimento dei dati di base, abbiamo dovuto rinunciare ad approfondire questo aspetto. Esso potrà essere ripreso in un secondo momento.

*Proposta*

Che sia definito già a livello di progetto, in base alle analisi condotte dai proponenti, qual è l'ambito territoriale di impatto dell'intervento. L'amministrazione comunale potrà considerare la correttezza della proposta alla luce di un equilibrio complessivo della città in termini di servizi e infrastrutture. Inoltre, tenendo conto della necessità di raccogliere i dati avendo come unità territoriale minima le Sezioni di Censimento (cfr. pag. 61), sarebbe bene delimitare l'ambito di impatto dell'intervento secondo la mappa delle stesse Sezioni.

## **5. GLOSSARIO**

Il glossario è stato strutturato a supporto della lettura della *Matrice*.

Dopo un breve definizione di termini statistici esso è perciò organizzato per voci omogenee rispetto all'organizzazione delle nove qualità.

### **Voci statistiche**

#### **Sezione di censimento**

La porzione del territorio comunale delimitata da evidenti elementi "fisici" come strade, ferrovie, corsi d'acqua ecc., definita al fine di far riconoscere chiaramente al rilevatore la zona a lui assegnata. La sezione di censimento assume particolare importanza come unità territoriale minima. Per soddisfare le esigenze conoscitive sulle località abitate, o sulle aree sub-comunali quali le circoscrizioni, i quartieri, ecc., o su altre aree di interesse statistico, deve essere possibile infatti ottenere queste stesse aree come somma di unità territoriali minime ovvero di sezioni di censimento.

#### **Archivio statistico delle imprese attive (Asia)**

Archivio delle unità statistiche di osservazione delle indagini economiche dell'Istat, creato in ottemperanza al Regolamento (Cee) n. 2186/93 del Consiglio, del 22 luglio 1993, relativo al "coordinamento comunitario dello sviluppo dei registri di imprese utilizzati a fini statistici" e in attuazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 febbraio 1994. Raccoglie le informazioni indentificative (denominazione, localizzazione), strutturali (addetti, attività economica prevalente e secondaria, natura giuridica, volume degli affari) e demografiche (data inizio attività, data di cessazione, stato di attività, presenza di procedure concorsuali) di tutte le imprese (e relative unità locali) attive in tutti i settori di attività economica (ad eccezione delle sezioni **A** agricoltura, caccia e silvicoltura, **B** pesca, piscicoltura e servizi connessi, **C** estrazioni di minerali, **L** pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria, **P** servizi domestici presso famiglie e convivenze e **Q** organizzazioni ed organismi extraterritoriali e dei soggetti privati non-profit) della classificazione Ateco (versione 2002 per gli anni 200 e 2001 e versione 1991 per gli anni precedenti). È stato creato, ed è aggiornato annualmente, sulla base del trattamento statistico e dell'integrazione delle informazioni residenti in differenti archivi giuridici, amministrativi e di esazione. In particolare, le principali fonti utilizzate sono: il Repertorio economico amministrativo (Rea) gestito dalle Camere di Commercio,

l'archivio anagrafico dell'Inps integrato con le dichiarazioni annuali desunte dai modelli presentati dalle imprese (DM/10), l'archivio anagrafico dell'Inail, l'Anagrafe Tributaria integrata con le dichiarazioni annuali Iva, gli archivi delle "utenze affari" dell'Enel e della Telecom, l'archivio anagrafico delle banche della Banca d'Italia. Per l'aggiornamento delle informazioni contenute in Asia vengono inoltre utilizzate tutte le informazioni desumibili da tutte le indagini statistiche sulle imprese.

### **Classificazione ATECO**

Classificazione delle attività economiche creata dall'Istat per fini statistici e per soddisfare

l'esigenza di un linguaggio comune di classificazione. La classificazione ha come finalità principale quella di fornire un insieme di categorie di attività, che possono essere utilizzate nelle varie statistiche, articolate secondo l'attività svolta dalla unità di produzione.

### **Settore di attività**

Raggruppamento di attività omogenee per la produzione di beni e servizi.

### **Qualità economica**

#### **Unità locale**

Luogo fisico nel quale un'unità giuridico-economica (impresa, istituzione) esercita una o più attività economiche. L'unità locale corrisponde ad un'unità giuridico-economica o ad una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. In tale località si esercitano delle attività economiche per le quali una o più persone lavorano (eventualmente a tempo parziale) per conto della stessa unità giuridico-economica. Costituiscono esempi di unità locale le seguenti tipologie: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, domicilio, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante, scuola, stabilimento, studio professionale, ufficio, ecc.

#### **Impresa**

Unità giuridico-economica che produce beni e servizi destinabili alla vendita e che, in base alle leggi vigenti o a proprie norme statutarie, ha facoltà di distribuire i profitti realizzati ai soggetti proprietari, siano essi privati o pubblici. Il responsabile è

rappresentato da una o più persone fisiche, in forma individuale o associata, o da una o più persone giuridiche. Tra le imprese sono comprese: le imprese individuali, le società di persone, le società di capitali, le società cooperative, le aziende speciali di comuni o province o regioni. Sono considerate imprese anche i lavoratori autonomi e i liberi professionisti.

### **Addetto**

Persona occupata in un'unità giuridico-economica, come lavoratore indipendente o dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratto di formazione e lavoro), anche se temporaneamente assente (per servizio, ferie, malattia, cassa integrazione guadagni ecc.). Comprende il titolare/i dell'impresa partecipante/i direttamente alla gestione, i cooperatori (soci di cooperative che come corrispettivo della loro prestazione percepiscono un compenso proporzionato all'opera resa ed una quota degli utili dell'impresa), i coadiuvanti familiari (parenti o affini del titolare che prestano lavoro manuale senza una prefissata retribuzione contrattuale), i dirigenti, quadri, impiegati, operai e apprendisti.

### **Qualità sociale**

#### **Istituzione pubblica**

Unità giuridico-economica la cui funzione principale è quella di produrre beni e servizi non destinabili alla vendita e/o di redistribuire il reddito e la ricchezza e le cui risorse principali sono costituite da prelevamenti obbligatori effettuati presso le famiglie, le imprese e le istituzioni no-profit o da trasferimenti a fondo perduto ricevuti da altre istituzioni dell'amministrazione pubblica. Costituiscono esempi di istituzione pubblica: Autorità portuale, Camera di commercio, Comune, Ministero, Provincia, Regione, Università pubblica, ecc.

#### **Istituzione no-profit privata o pubblica**

Unità giuridico-economica dotata o meno di personalità giuridica, di natura pubblica o privata, che produce beni e servizi destinabili o non destinabili alla vendita e che, in base alle leggi vigenti o a proprie norme statutarie, non ha facoltà di distribuire, anche indirettamente, profitti o altri guadagni diversi dalla remunerazione del lavoro prestato ai soggetti che la hanno istituita o ai soci. Costituiscono esempi di istituzione no-profit

privata: le associazioni, riconosciute e non riconosciute, le fondazioni, le organizzazioni non governative, le organizzazioni di volontariato, le cooperative sociali e le altre organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), i partiti politici, i sindacati, gli enti religiosi civilmente riconosciuti, le organizzazioni religiose ivi comprese diocesi e parrocchie.

### **Fondazione**

Ente a struttura istituzionale (o fondazionale) fornito di personalità giuridica, costituito da volontà unilaterale di un costituente o fondatore. Tali enti sono caratterizzati dalla preminenza della volontà del fondatore e, quindi, dall'assenza dell'organo assembleare. Esse non hanno per scopo lo svolgimento di attività economiche e si distinguono dalle associazioni per la preminenza dell'elemento patrimoniale su quello personale. Elementi costitutivi della fondazione sono, pertanto, il patrimonio e lo scopo. Utilizza le proprie risorse finanziarie per scopi educativi, culturali, religiosi, sociali o altri fini di pubblica utilità, sia sostenendo direttamente persone e associazioni, sia organizzando e gestendo propri programmi.

### **Associazione riconosciuta (ente privato con personalità giuridica)**

Ente di diritto privato, dotato di personalità giuridica e caratterizzato da una struttura associativa, a base contrattuale e con la partecipazione di una pluralità di persone. Tali enti non hanno una finalità lucrativa e sono caratterizzati dalla preminenza della volontà degli associati. Elementi costitutivi sono la pluralità di persone e lo scopo comune.

### **Associazione non riconosciuta**

Gruppo di persone organizzatosi spontaneamente e stabilmente per perseguire uno scopo di comune interesse a carattere non economico, senza il riconoscimento statale e quindi privo della personalità giuridica. Lo scopo non è lucrativo e le finalità sono solitamente ideali: politica, sindacale, culturale, sportiva, eccetera.

### **Personalità giuridica**

Capacità che la persona giuridica ha di acquistare diritti ed assumere obblighi come soggetto distinto dalle persone fisiche che ne fanno parte o che hanno agito per suo conto. La personalità giuridica si acquista automaticamente in presenza di determinate

condizioni (per alcuni tipi di società) ovvero in seguito a provvedimento dell'autorità competente (come, ad esempio, nel caso di associazioni e fondazioni).

### **Organizzazione del volontariato**

Organizzazioni iscritte nei registri regionali a seguito della legge 266/91 che si avvalgano in modo determinante e prevalente di prestazioni volontarie e gratuite dei propri aderenti; utilizzano lavoratori dipendenti o prestazioni di lavoro autonomo “esclusivamente nei limiti necessari al loro regolare funzionamento, oppure occorrenti a qualificare o specializzare l'attività comunque svolta”; prevedano espressamente, negli accordi tra gli aderenti, nell'atto costitutivo o nello statuto dell'organizzazione, “l'assenza di fini di lucro, la democraticità della struttura, l'elettività e la gratuità delle cariche associative, nonché la gratuità delle prestazioni fornite dagli aderenti, i criteri di ammissione e di esclusione di questi ultimi, i loro obblighi e diritti”. Debbono inoltre rispettare l'obbligo di formazione del bilancio, dal quale devono risultare i beni, i contributi o i lasciti ricevuti, nonché le modalità di approvazione dello stesso da parte dell'assemblea degli aderenti. La medesima legge stabilisce che, per qualificare l'attività di lavoro volontario, occorre che esso sia prestato in modo spontaneo e gratuito, tramite l'organizzazione di cui il volontario fa parte, esclusivamente per fini di solidarietà e non possa essere retribuito in alcun modo, nemmeno dal beneficiario delle prestazioni.

### **Cooperative sociali**

Cooperative aventi come scopo il perseguimento generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini (art. 1, legge 8 novembre 1991, n. 381). In base a questa legge, le cooperative sociali si distinguono in quattro tipologie:

- cooperative di tipo A, se svolgono attività finalizzate all'offerta di servizi socio-sanitari ed educativi;
- cooperative di tipo B, se svolgono attività finalizzate all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate;
- cooperative ad oggetto misto (A e B), se svolgono entrambe le tipologie di attività citate;

- consorzi sociali, cioè consorzi costituiti come società cooperative aventi la base sociale formata da cooperative sociali in misura non inferiore al settanta per cento.

### **Nidi d'infanzia**

Il Nido è un servizio educativo che si propone di appoggiare la famiglia nel suo compito di educazione e cura. È rivolto ai bambini e alle bambine in età compresa fra i tre mesi e tre anni e concorre, con le famiglie, alla loro crescita e formazione nel rispetto dell'identità individuale, culturale e religiosa. Possono essere a tempo pieno o parziale, in relazione alla ricettività possono essere micro-nidi quando ospitano un numero di bambini non inferiore a 6 e non superiore a 14, garantiscono i servizi di mensa e riposo.

### **Centri per bambini e genitori**

I centri mettono a disposizione di adulti e bambini un spazio-tempo nuovo rispetto allo spazio-tempo domestico offrendo la possibilità di vivere un tempo di attenzione al bambino e alla relazione con lui che spesso manca nel quotidiano familiare. Inoltre sono uno spazio ricco di opportunità sociali perché i bambini possono fare esperienza con un'ampia rete di relazioni con coetanei e anche del contatto con altre generazioni portatrici di altri saperi e di altri vissuti rispetto a quelli familiari.

### **Spazio bambini**

Sono servizi integrativi al nido che intendono garantire risposte flessibili e differenziate alle esigenze delle famiglie e dei bambini. Nati con finalità educative e di socializzazione, offrono accoglienza giornaliera ai bambini in età dodici-trentasei mesi affidati agli educatori, per un tempo massimo di cinque ore giornaliere. Mettono a disposizione spazi attentamente progettati e attività finalizzate al conseguimento degli obiettivi di autonomia e di costruzione delle regole sociali.

### **Scuole d'infanzia**

La scuola dell'infanzia è un'istituzione educativa che si rivolge ai bambini e alle bambine dai 3 ai 6 anni ed ha come obiettivo prioritario quello di promuovere, sostenere e sollecitare lo sviluppo del bambino, inteso come soggetto di diritti, quindi parte attiva nella relazione educativa.

### **Presidio residenziale socio-assistenziale**

Struttura in grado di fornire ospitalità assistita, con pernottamento, a persone in stato di bisogno. I destinatari dell'assistenza possono essere anziani autosufficienti o non autosufficienti, minori bisognosi di tutela, persone adulte con disabilità fisica, psichica o sensoriale, stranieri o cittadini italiani momentaneamente sprovvisti dei mezzi di sussistenza ed in situazioni contingenti di difficoltà, disagio o abbandono. Oltre al soddisfacimento del bisogno di alloggio, le prestazioni erogate possono variare in relazione alle necessità degli assistiti: vitto, tutela, assistenza alla persona, prestazioni sanitarie, servizi di istruzione o di formazione professionale, attività sociali e ricreative, ecc.

### **Residenza socio sanitaria per anziani**

Presidio residenziale destinato prevalentemente ad anziani non autosufficienti, dotato di personale medico e infermieristico specializzato. Le prestazioni offerte sono ad alta integrazione sociale e sanitaria e perseguono l'obiettivo di ottenere il massimo recupero possibile delle capacità psico-motorie degli ospiti.

### **Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)**

Presidio residenziale accreditato destinato ad anziani non autosufficienti o a persone disabili, che necessitano di un supporto assistenziale specifico e di prestazioni mediche, infermieristiche, riabilitative. L'assistenza fornita prevede un livello medio di assistenza sanitaria, integrato da un livello alto di assistenza tutelare ed alberghiera.

### **Struttura diurna**

Struttura dove gli utenti rimangono parte della giornata (ad esempio centri diurni, centri di aggregazione).

### **Negozi (esercizi di vicinato)**

Attività commerciali con una superficie di vendita non superiore a 250 mq. nei Comuni con popolazione superiore ai 10.000 residenti mentre nei Comuni con popolazione inferiore la superficie non deve superare i 150 mq. Per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, uffici, servizi. L'attività di vendita può riguardare i prodotti del settore non alimentare, i prodotti del settore alimentare o entrambi.

**Medie strutture di vendita**

Le medie strutture di vendita sono attività commerciali che hanno una superficie di vendita tra i 250 e i 2500 mq. nei comuni con popolazione superiore ai 10mila residenti mentre in quelli con popolazione inferiore la superficie è compresa fra 150 e 2.500 mq.

**Centri commerciali**

Grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali quali servizi bancari e servizi alle persone.

**Grande distribuzione**

L'impresa che possiede punti vendita operanti nella forma di supermercato, ipermercato, hard discount, grande magazzino, altra impresa specializzata di grande superficie.



## **6. FOTOGRAFIE**

# FIDENZA



# FERRARA



# BOLOGNA



# FORLÌ



# COLLECCHIO



# REGGIO EMILIA





## **7. ALLEGATI**



## AVVERTENZA

**Questo modello (ISTAT/PDC/RE) deve essere utilizzato per permessi di costruire, DIA o per interventi di edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) nei casi di:**

### ■ **Fabbricato residenziale nuovo**

Il nuovo fabbricato deve avere più del 50% della superficie totale destinata ad uso residenziale, altrimenti compilare il modello ISTAT/PDC/NRE (fabbricati non residenziali).

Sono compresi i fabbricati residenziali da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

Compilare **solo** i riquadri 1-2-5-6-7.

### ■ **Ampliamento di fabbricato residenziale preesistente**

Per ampliamento si intende qualsiasi intervento che incrementi la volumetria del fabbricato residenziale preesistente (*sono escluse quindi le ristrutturazioni interne*).

I dati da riportare sul modello **devono riferirsi SOLO alla parte da ampliare**.

Compilare **solo** i riquadri 1-3-5-7.

### ■ **Fabbricato destinato a COLLETTIVITA' (nuovo o ampliamento di fabbricato preesistente)**

Per la definizione di collettività fare riferimento alle note pubblicate nelle "Istruzioni per la compilazione" o alla definizione inserita nel modello al riquadro 4.

Compilare **solo** i riquadri: 1-4-5-6-7, se nuovo fabbricato ; 1-4-5-7, se ampliamento.

Vengono fornite due copie del modello (*per il Comune e per l'Istat*), entrambe da compilare per ogni singolo permesso o DIA e da consegnare al Comune

Se il permesso di costruire prevede **più fabbricati, deve essere compilato un modello per ogni fabbricato**, numerando sequenzialmente i singoli modelli alla voce "Numero del fabbricato" nel riquadro 1 (*per ogni fabbricato compilare un modello per il Comune ed uno per l'Istat*).

Per una corretta compilazione si consiglia di consultare le "**Istruzioni per la compilazione del modello residenziale**" scaricabile dal sito.

### **SEGRETO STATISTICO, OBBLIGO DI RISPOSTA, TUTELA DELLA RISERVATEZZA** *Riferimenti legislativi essenziali*

*Decreto legislativo 6 settembre 1989 n. 322, e successive modifiche ed integrazioni, "Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica" - art. 6-bis (trattamenti di dati personali) art. 7 (obbligo di fornire dati statistici), art. 8 (segreto d'ufficio degli addetti agli uffici di statistica), art. 9 (disposizioni per la tutela del segreto statistico), art. 13 (Programma statistico nazionale).*

*Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 agosto 2009 – "Approvazione del Programma statistico nazionale per il triennio 2008-2010. Aggiornamento 2009-2010" (Supplemento ordinario n. 186 alla Gazzetta ufficiale del 13 ottobre 2009 - serie generale - n. 238).*

**RISERVATO AL COMUNE**

**Titolo abilitativo** → Permisso di costruire 1  DIA 2  Edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) 3

N° ..... del mese 20 anno ..... Sezione di censimento .....

**Data del ritiro del permesso di costruire. In caso di DIA indicare la data inizio validità** → mese 20 anno .....

**PROVINCIA** (numero di codice ISTAT)

**COMUNE** (numero di codice ISTAT)

**1 RIFERIMENTI CATASTALI E TEMPI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA EDILIZIA**

Dati catastali: Foglio ..... Particella ..... Sub .....

Data inizio lavori: mese 20 anno ..... Durata prevista lavori: mesi .....

**UBICAZIONE:** Via/Piazza ..... N° ..... Località .....

*Se il permesso di costruire o la DIA o edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) riguarda più fabbricati o più ampliamenti, compilare un modello per ciascuno di essi, contrassegnando ogni modello con un numero progressivo da riportare qui di seguito.*

**2 NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE**

2.1 Numero abitazioni N° .....

2.2 Numero stanze N° .....

2.3 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni (corridoi, ingressi, bagni, ecc.) N° .....

2.7 Numero di abitazioni nel fabbricato per numero di stanze e superficie utile

	fino a 45 m <sup>2</sup>	da 46 a 75 m <sup>2</sup>	da 76 a 110 m <sup>2</sup>	oltre 110 m <sup>2</sup>
1 stanza				
2 stanze				
3 stanze				
4 stanze				
5 stanze				
6 stanze e oltre				

**ATTENZIONE: nelle celle della tabella indicare il numero di abitazioni in base al numero di stanze e alla superficie utile.**

*Il totale che si ottiene dalla somma di tutte le celle deve essere uguale al numero di abitazioni indicato al punto 2.1*

**Totale abitazioni**

2.4 Numero dei piani (compreso il seminterrato) N° .....

2.5 Volume totale V/P m<sup>3</sup> .....

2.6 Superficie totale del fabbricato m<sup>2</sup> .....

**Superficie del fabbricato secondo la destinazione**

2.8 Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni) m<sup>2</sup> .....

2.9 Superficie per servizi esterni alle abitazioni (scale, androni, cantine, box, ecc.) m<sup>2</sup> .....

2.10 Superficie destinata ad attività produttive e servizi

- Agricoltura m<sup>2</sup> .....

- Attività produttive, artigianato m<sup>2</sup> .....

- Commercio, artigianato di servizio e/o artistico m<sup>2</sup> .....

- Servizi (istruzione, sanità, ecc.) m<sup>2</sup> .....

- Altra attività ..... m<sup>2</sup> .....

specificare

**2.11 Totale (2.8 + 2.9 + 2.10) m<sup>2</sup> .....**

**3 AMPLIAMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO RESIDENZIALE PREESISTENTE**

3.1 Barrare se l'ampliamento prevede sopraelevazione del fabbricato

3.2 Volume del solo ampliamento m<sup>3</sup> ..... 3.3 Superficie totale del solo ampliamento m<sup>2</sup> .....

**Se l'ampliamento del fabbricato prevede nuove abitazioni indicare**

3.4 Numero abitazioni del solo ampliamento N° ..... 3.6 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni del solo ampliamento N° .....

3.5 Numero stanze del solo ampliamento N° ..... 3.7 Superficie utile abitabile del solo ampliamento m<sup>2</sup> .....

**Se l'ampliamento del fabbricato prevede solo nuovi vani interni alle abitazioni indicare:**

3.8 Numero stanze del solo ampliamento N° ..... 3.9 Numero vani accessori interni del solo ampliamento N° .....

3.10 Superficie utile abitabile dei vani del solo ampliamento m<sup>2</sup> .....

**Superfici dell'ampliamento destinate ad altri usi**

3.11 Superficie dell'ampliamento per servizi esterni alle abitazioni (scale, androni, box, cantine, ecc.) m<sup>2</sup> .....

3.12 Superficie non residenziale dell'ampliamento destinata ad attività produttive, servizi, ecc. m<sup>2</sup> .....

**4 COLLETTIVITA' (nuovo fabbricato o ampliamento di fabbricato preesistente)**

4.1 Barrare se: - Nuovo fabbricato 1   
- Ampliamento di fabbricato preesistente 2

4.2 Numero dei piani (compreso il seminterrato) N° .....

4.3 Volume totale V/P m<sup>3</sup> .....

4.4 Superficie totale m<sup>2</sup> .....

4.5 Superficie per destinazioni non residenziali m<sup>2</sup> .....

**Le collettività**

*Rientrano in questa tipologia i fabbricati nei quali è prevista attività di assistenza sociale: orfanotrofo, convitto e centro per l'infanzia, giardino d'infanzia, casa di riposo, istituto per disabili fisici o mentali, istituto per non vedenti, per sordi e muti, centro di rieducazione senza trattamento medico per tossicodipendenti o alcolizzati, centro per l'assistenza a favore di madri nubili e dei loro figli.*

**5 TITOLARE DEL PERMESSO, DIA, O EDILIZIA PUBBLICA (DPR 380/2001, art 7)**

Persona fisica 1   
Impresa 2   
Cooperativa edilizia 3   
Ente pubblico 4   
Altro ..... 5   
specificare

**6 EFFICIENZA ENERGETICA (Solo per nuovo fabbricato)**

**6.1 Consumo energetico del fabbricato**

KWh / m<sup>2</sup> anno

**6.2 Rapporto di forma del fabbricato**

S / V 0,

**6.3 Tipologia dell'impianto**

Fotovoltaico 1   
Solare termico 2   
Pompe di calore 3   
Caldaia a condensazione 4   
Geotermico 5   
Altro ..... 6   
specificare

**7 EDILIZIA DERIVANTE DA 'Piano casa'**

**Barrare se edilizia derivante da:**

Piano nazionale di edilizia abitativa (DL 112/2008 e delibera CIPE 8-5-2009) 1

Accordo Stato-Regioni del 1-4-2009 (ampliamento o demolizione/ricostruzione) 2

RISERVATO AL COMUNE

Titolo abilitativo → Permesso di costruire 1  DIA 2  Edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) 3

N° ..... del mese | 20 | anno Sezione di censimento | | | | | |

Data del ritiro del permesso di costruire. In caso di DIA indicare la data inizio validità → mese | 20 | anno

PROVINCIA (numero di codice ISTAT)

COMUNE (numero di codice ISTAT)

1 RIFERIMENTI CATASTALI E TEMPI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA EDILIZIA

Dati catastali: Foglio ..... Particella ..... Sub .....

Data inizio lavori: mese | 20 | anno Durata prevista lavori: mesi | |

UBICAZIONE: Via/Piazza ..... N° ..... Località .....

Se il permesso di costruire o la DIA o edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) riguarda più fabbricati o più ampliamenti, compilare un modello per ciascuno di essi, contrassegnando ogni modello con un numero progressivo da riportare qui di seguito.

2 NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE

2.1 Numero abitazioni N° .....

2.2 Numero stanze N° .....

2.3 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni (corridoi, ingressi, bagni, ecc.) N° .....

2.7 Numero di abitazioni nel fabbricato per numero di stanze e superficie utile

	fino a 45 m <sup>2</sup>	da 46 a 75 m <sup>2</sup>	da 76 a 110 m <sup>2</sup>	oltre 110 m <sup>2</sup>
1 stanza				
2 stanze				
3 stanze				
4 stanze				
5 stanze				
6 stanze e oltre				

ATTENZIONE: nelle celle della tabella indicare il numero di abitazioni in base al numero di stanze e alla superficie utile.

Il totale che si ottiene dalla somma di tutte le celle deve essere uguale al numero di abitazioni indicato al punto 2.1

Totale abitazioni

2.4 Numero dei piani (compreso il seminterrato) N° .....

2.5 Volume totale V/P m<sup>3</sup> .....

2.6 Superficie totale del fabbricato m<sup>2</sup> .....

Superficie del fabbricato secondo la destinazione

2.8 Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni) m<sup>2</sup> .....

2.9 Superficie per servizi esterni alle abitazioni (scale, androni, cantine, box, ecc.) m<sup>2</sup> .....

2.10 Superficie destinata ad attività produttive e servizi

- Agricoltura m<sup>2</sup> .....

- Attività produttive, artigianato m<sup>2</sup> .....

- Commercio, artigianato di servizio e/o artistico m<sup>2</sup> .....

- Servizi (istruzione, sanità, ecc.) m<sup>2</sup> .....

- Altra attività ..... m<sup>2</sup> .....

2.11 Totale (2.8 + 2.9 + 2.10) m<sup>2</sup> .....

3 AMPLIAMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO RESIDENZIALE PREESISTENTE

3.1 Barrare se l'ampliamento prevede sopraelevazione del fabbricato

3.2 Volume del solo ampliamento m<sup>3</sup> ..... 3.3 Superficie totale del solo ampliamento m<sup>2</sup> .....

Se l'ampliamento del fabbricato prevede nuove abitazioni indicare

3.4 Numero abitazioni del solo ampliamento N° ..... 3.6 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni del solo ampliamento N° .....

3.5 Numero stanze del solo ampliamento N° ..... 3.7 Superficie utile abitabile del solo ampliamento m<sup>2</sup> .....

Se l'ampliamento del fabbricato prevede solo nuovi vani interni alle abitazioni indicare:

3.8 Numero stanze del solo ampliamento N° ..... 3.9 Numero vani accessori interni del solo ampliamento N° .....

3.10 Superficie utile abitabile dei vani del solo ampliamento m<sup>2</sup> .....

Superfici dell'ampliamento destinate ad altri usi

3.11 Superficie dell'ampliamento per servizi esterni alle abitazioni (scale, androni, box, cantine, ecc.) m<sup>2</sup> .....

3.12 Superficie non residenziale dell'ampliamento destinata ad attività produttive, servizi, ecc. m<sup>2</sup> .....

4 COLLETTIVITA' (nuovo fabbricato o ampliamento di fabbricato preesistente)

4.1 Barrare se: - Nuovo fabbricato 1   
- Ampliamento di fabbricato preesistente 2

4.2 Numero dei piani (compreso il seminterrato) N° .....

4.3 Volume totale V/P m<sup>3</sup> .....

4.4 Superficie totale m<sup>2</sup> .....

4.5 Superficie per destinazioni non residenziali m<sup>2</sup> .....

Le collettività

Rientrano in questa tipologia i fabbricati nei quali è prevista attività di assistenza sociale: orfanotrofo, convitto e centro per l'infanzia, giardino d'infanzia, casa di riposo, istituto per disabili fisici o mentali, istituto per non vedenti, per sordi e muti, centro di rieducazione senza trattamento medico per tossicodipendenti o alcolizzati, centro per l'assistenza a favore di madri nubili e dei loro figli.

5 TITOLARE DEL PERMESSO, DIA, O EDILIZIA PUBBLICA (DPR 380/2001, art 7)

Persona fisica 1   
Impresa 2   
Cooperativa edilizia 3   
Ente pubblico 4   
Altro ..... 5   
specificare

6 EFFICIENZA ENERGETICA (Solo per nuovo fabbricato)

6.1 Consumo energetico del fabbricato

KWh / m<sup>2</sup> anno | | | |

6.2 Rapporto di forma del fabbricato

S / V | 0, | | |

6.3 Tipologia dell'impianto

Fotovoltaico 1   
Solare termico 2   
Pompe di calore 3   
Caldaia a condensazione 4   
Geotermico 5   
Altro ..... 6   
specificare

7 EDILIZIA DERIVANTE DA 'Piano casa'

Barrare se edilizia derivante da:

Piano nazionale di edilizia abitativa (DL 112/2008 e delibera CIPE 8-5-2009) 1

Accordo Stato-Regioni del 1-4-2009 (ampliamento o demolizione/ricostruzione) 2



## AVVERTENZA

**Questo modello (ISTAT/PDC/NRE) deve essere utilizzato per permessi di costruire, DIA o per interventi di edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) nei casi di:**

### ■ **Fabbricato non residenziale nuovo**

Il nuovo fabbricato deve avere più del 50% della superficie totale destinata ad attività produttive o servizi, altrimenti compilare il modello ISTAT/PDC/RE (fabbricati residenziali).

Sono compresi i fabbricati da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

Compilare **solo** i riquadri 1-2-4-5-6-7-8.

### ■ **Ampliamento di fabbricato non residenziale preesistente**

Per ampliamento si intende qualsiasi intervento che incrementi la volumetria del fabbricato non residenziale preesistente (sono escluse quindi le ristrutturazioni interne).

I dati da riportare sul modello **devono riferirsi SOLO alla parte da ampliare.**

Compilare **solo** i riquadri 1-3-4-5-6-8

Vengono fornite due copie del modello (*per il Comune e per l'Istat*), entrambe da compilare per ogni singolo permesso o DIA e da consegnare al Comune

Se il permesso di costruire prevede **più fabbricati, deve essere compilato un modello per ogni fabbricato**, numerando sequenzialmente i singoli modelli alla voce "Numero del fabbricato" nel riquadro 1 (*per ogni fabbricato compilare un modello per il Comune ed uno per l'Istat*).

Per una corretta compilazione si consiglia di consultare le "**Istruzioni per la compilazione del modello residenziale**" scaricabile dal sito.

## **SEGRETO STATISTICO, OBBLIGO DI RISPOSTA, TUTELA DELLA RISERVATEZZA** *Riferimenti legislativi essenziali*

*Decreto legislativo 6 settembre 1989 n. 322, e successive modifiche ed integrazioni, "Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica" - art. 6-bis (trattamenti di dati personali) art. 7 (obbligo di fornire dati statistici), art. 8 (segreto d'ufficio degli addetti agli uffici di statistica), art. 9 (disposizioni per la tutela del segreto statistico), art. 13 (Programma statistico nazionale).*

*Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 agosto 2009 – "Approvazione del Programma statistico nazionale per il triennio 2008-2010. Aggiornamento 2009-2010" (Supplemento ordinario n. 186 alla Gazzetta ufficiale del 13 ottobre 2009 - serie generale - n. 238).*

**RISERVATO AL COMUNE**

**Titolo abilitativo** → Permisso di costruire 1  DIA 2  Edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) 3

N° ..... del mese 20 anno ..... Sezione di censimento .....

**Data del ritiro del permesso di costruire. In caso di DIA indicare la data inizio validità** → mese 20 anno .....

**PROVINCIA** (numero di codice ISTAT)

**COMUNE** (numero di codice ISTAT)

**1 RIFERIMENTI CATASTALI E TEMPI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA EDILIZIA**

Dati catastali: Foglio ..... Particella ..... Sub .....

Data inizio lavori: mese 20 anno ..... Durata prevista lavori: mesi .....

**UBICAZIONE:** Via/Piazza ..... N° ..... Località .....

*Se il permesso di costruire o la DIA o edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) riguarda più fabbricati o più ampliamenti, compilare un modello per ciascuno di essi, contrassegnando ogni modello con un numero progressivo da riportare qui di seguito.*

**2 NUOVO FABBRICATO NON RESIDENZIALE**

2.1 Numero dei piani (compresi gli interrati) N° .....

2.2 Volume totale V/P m<sup>3</sup> .....

2.3 Superficie totale del fabbricato m<sup>2</sup> .....

**Superficie del fabbricato secondo la destinazione**

2.4 Superficie per l'esercizio dell'attività m<sup>2</sup> .....

2.5 Superficie per servizi amministrativi m<sup>2</sup> .....

2.6 Superficie per altri usi (alloggi di custodia, abitazioni, mense aziendali, ecc.) m<sup>2</sup> .....

**2.7 Totale (2.4+2.5+2.6) m<sup>2</sup> .....**

*Il totale deve essere uguale al numero indicato al quesito 2.3*

**Se il fabbricato prevede abitazioni indicare**

2.8 Numero abitazioni N° .....

2.9 Numero stanze N° .....

2.10 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni (corridoi, ingressi, bagni, ecc.) N° .....

2.11 Superficie utile abitabile m<sup>2</sup> .....

*La superficie deve essere compresa nel quesito 2.6*

**3 AMPLIAMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO NON RESIDENZIALE PREESISTENTE**

3.1 Barrare se l'ampliamento prevede sopraelevazione del fabbricato

3.2 Volume totale dell'ampliamento m<sup>3</sup> .....

3.3 Superficie totale dell'ampliamento m<sup>2</sup> .....

**Superficie del solo ampliamento secondo la destinazione**

3.4 Superficie per l'esercizio dell'attività m<sup>2</sup> .....

3.5 Superficie per servizi amministrativi m<sup>2</sup> .....

3.6 Superficie per altri usi (alloggi di custodia, abitazioni, mense aziendali, ecc.) m<sup>2</sup> .....

**3.7 Totale (3.4+3.5+3.6) m<sup>2</sup> .....**

*Il totale deve essere uguale al numero indicato al quesito 3.3*

**Se l'ampliamento prevede nuove abitazioni indicare**

3.8 Numero abitazioni N° .....

3.9 Numero stanze N° .....

3.10 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni (corridoi, ingressi, bagni, ecc.) N° .....

3.11 Superficie utile abitabile m<sup>2</sup> .....

*La superficie deve essere compresa nel quesito 3.6*

**4 DESTINAZIONE ECONOMICA PREVALENTE DEL FABBRICATO**

*In caso di ampliamento indicare la destinazione del fabbricato preesistente*

- |  |                            |  |                            |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| Agricoltura, silvicoltura e pesca                | 1 <input type="checkbox"/> | Amministrazione pubblica e difesa                                | 6 <input type="checkbox"/> |
| Industria, artigianato produttivo                | 2 <input type="checkbox"/> | Istruzione   | 7 <input type="checkbox"/> |
| Commercio, artigianato di servizio e/o artistico | 3 <input type="checkbox"/> | Sanità   | 8 <input type="checkbox"/> |
| Trasporto  | 4 <input type="checkbox"/> | Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento | 9 <input type="checkbox"/> |
| Servizi di alloggio e ristorazione               | 5 <input type="checkbox"/> | Altra attività ..... 10 <input type="checkbox"/>                 |                            |
- specificare*

**5 TIPOLOGIA DEL FABBRICATO**

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| Fabbricato per uffici   | 1 <input type="checkbox"/> |
| Capannone   | 2 <input type="checkbox"/> |
| Fabbricato connesso ad attività agricola                                | 3 <input type="checkbox"/> |
| Centro commerciale, ipermercato, mercato coperto                        | 4 <input type="checkbox"/> |
| Fabbricato per parcheggio coperto                                       | 5 <input type="checkbox"/> |
| Ospedale, clinica   | 6 <input type="checkbox"/> |
| Fabbricato aeroportuale, stazione ferroviaria, marittima, autotrasporto | 7 <input type="checkbox"/> |
| Altra tipologia ..... 8 <input type="checkbox"/>                        |                            |
- specificare*

**6 TITOLARE DEL PERMESSO, DIA, O EDILIZIA PUBBLICA (DPR 380/2001, art 7)**

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| Persona fisica                         | 1 <input type="checkbox"/> |
| Impresa                                | 2 <input type="checkbox"/> |
| Cooperativa edilizia                   | 3 <input type="checkbox"/> |
| Ente pubblico                          | 4 <input type="checkbox"/> |
| Altro ..... 5 <input type="checkbox"/> |                            |
- specificare*

**7 EFFICIENZA ENERGETICA (Solo per nuovo fabbricato)**

**7.1 Consumo energetico del fabbricato**

KWh / m<sup>3</sup> anno .....

**7.2 Rapporto di forma del fabbricato**

S / V 0,1 .....

**7.3 Tipologia dell'impianto**

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| Fotovoltaico                           | 1 <input type="checkbox"/> |
| Solare termico                         | 2 <input type="checkbox"/> |
| Pompe di calore                        | 3 <input type="checkbox"/> |
| Caldaia a condensazione                | 4 <input type="checkbox"/> |
| Geotermico                             | 5 <input type="checkbox"/> |
| Altro ..... 6 <input type="checkbox"/> |                            |
- specificare*

**8 EDILIZIA DERIVANTE DA 'Piano casa'**

**Barrare se edilizia derivante da:**

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| Piano nazionale di edilizia abitativa (DL 112/2008 e delibera CIPE 8-5-2009) | 1 <input type="checkbox"/> |
| Accordo Stato-Regioni del 1-4-2009 (ampliamento o demolizione/ricostruzione) | 2 <input type="checkbox"/> |

RISERVATO AL COMUNE

Titolo abilitativo → Permisso di costruire 1  DIA 2  Edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) 3

N° ..... del mese 20 anno ..... Sezione di censimento .....

Data del ritiro del permesso di costruire. In caso di DIA indicare la data inizio validità → mese 20 anno .....

PROVINCIA (numero di codice ISTAT)

COMUNE (numero di codice ISTAT)

**1 RIFERIMENTI CATASTALI E TEMPI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA EDILIZIA**

Dati catastali: Foglio ..... Particella ..... Sub .....

Data inizio lavori: mese 20 anno ..... Durata prevista lavori: mesi ..... Numero del fabbricato .....

UBICAZIONE: Via/Piazza ..... N° ..... Località .....

Se il permesso di costruire o la DIA o edilizia pubblica (DPR 380/2001, art 7) riguarda più fabbricati o più ampliamenti, compilare un modello per ciascuno di essi, contrassegnando ogni modello con un numero progressivo da riportare qui di seguito.

**2 NUOVO FABBRICATO NON RESIDENZIALE**

2.1 Numero dei piani (compresi gli interrati) N° .....

2.2 Volume totale V/P m³ .....

2.3 Superficie totale del fabbricato m² .....

Superficie del fabbricato secondo la destinazione

2.4 Superficie per l'esercizio dell'attività m² .....

2.5 Superficie per servizi amministrativi m² .....

2.6 Superficie per altri usi (alloggi di custodia, abitazioni, mense aziendali, ecc.) m² .....

2.7 Totale (2.4+2.5+2.6) m² .....

Il totale deve essere uguale al numero indicato al quesito 2.3

Se il fabbricato prevede abitazioni indicare

2.8 Numero abitazioni N° .....

2.9 Numero stanze N° .....

2.10 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni (corridoi, ingressi, bagni, ecc.) N° .....

2.11 Superficie utile abitabile m² .....

La superficie deve essere compresa nel quesito 2.6

**3 AMPLIAMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO NON RESIDENZIALE PREESISTENTE**

3.1 Barrare se l'ampliamento prevede sopraelevazione del fabbricato

3.2 Volume totale dell'ampliamento m³ .....

3.3 Superficie totale dell'ampliamento m² .....

Superficie del solo ampliamento secondo la destinazione

3.4 Superficie per l'esercizio dell'attività m² .....

3.5 Superficie per servizi amministrativi m² .....

3.6 Superficie per altri usi (alloggi di custodia, abitazioni, mense aziendali, ecc.) m² .....

3.7 Totale (3.4+3.5+3.6) m² .....

Il totale deve essere uguale al numero indicato al quesito 3.3

Se l'ampliamento prevede nuove abitazioni indicare

3.8 Numero abitazioni N° .....

3.9 Numero stanze N° .....

3.10 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni (corridoi, ingressi, bagni, ecc.) N° .....

3.11 Superficie utile abitabile m² .....

La superficie deve essere compresa nel quesito 3.6

**4 DESTINAZIONE ECONOMICA PREVALENTE DEL FABBRICATO**

In caso di ampliamento indicare la destinazione del fabbricato preesistente

- |  |                            |  |                             |
|--|----------------------------|--|-----------------------------|
| Agricoltura, silvicoltura e pesca                | 1 <input type="checkbox"/> | Amministrazione pubblica e difesa                                | 6 <input type="checkbox"/>  |
| Industria, artigianato produttivo                | 2 <input type="checkbox"/> | Istruzione   | 7 <input type="checkbox"/>  |
| Commercio, artigianato di servizio e/o artistico | 3 <input type="checkbox"/> | Sanità   | 8 <input type="checkbox"/>  |
| Trasporto  | 4 <input type="checkbox"/> | Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento | 9 <input type="checkbox"/>  |
| Servizi di alloggio e ristorazione               | 5 <input type="checkbox"/> | Altra attività ..... specificare                                 | 10 <input type="checkbox"/> |

**5 TIPOLOGIA DEL FABBRICATO**

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| Fabbricato per uffici   | 1 <input type="checkbox"/> |
| Capannone   | 2 <input type="checkbox"/> |
| Fabbricato connesso ad attività agricola                                | 3 <input type="checkbox"/> |
| Centro commerciale, ipermercato, mercato coperto                        | 4 <input type="checkbox"/> |
| Fabbricato per parcheggio coperto                                       | 5 <input type="checkbox"/> |
| Ospedale, clinica   | 6 <input type="checkbox"/> |
| Fabbricato aeroportuale, stazione ferroviaria, marittima, autotrasporto | 7 <input type="checkbox"/> |
| Altra tipologia ..... specificare                                       | 8 <input type="checkbox"/> |

**6 TITOLARE DEL PERMESSO, DIA, O EDILIZIA PUBBLICA (DPR 380/2001, art 7)**

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Persona fisica          | 1 <input type="checkbox"/> |
| Impresa                 | 2 <input type="checkbox"/> |
| Cooperativa edilizia    | 3 <input type="checkbox"/> |
| Ente pubblico           | 4 <input type="checkbox"/> |
| Altro ..... specificare | 5 <input type="checkbox"/> |

**7 EFFICIENZA ENERGETICA (Solo per nuovo fabbricato)**

7.1 Consumo energetico del fabbricato

KWh / m³ anno .....

7.2 Rapporto di forma del fabbricato

S / V 0, .....

7.3 Tipologia dell'impianto

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Fotovoltaico            | 1 <input type="checkbox"/> |
| Solare termico          | 2 <input type="checkbox"/> |
| Pompe di calore         | 3 <input type="checkbox"/> |
| Caldaia a condensazione | 4 <input type="checkbox"/> |
| Geotermico              | 5 <input type="checkbox"/> |
| Altro ..... specificare | 6 <input type="checkbox"/> |

**8 EDILIZIA DERIVANTE DA 'Piano casa'**

Barrare se edilizia derivante da:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| Piano nazionale di edilizia abitativa (DL 112/2008 e delibera CIPE 8-5-2009) | 1 <input type="checkbox"/> |
| Accordo Stato-Regioni del 1-4-2009 (ampliamento o demolizione/ricostruzione) | 2 <input type="checkbox"/> |