



Numero Speciale

- Forum Legge Regionale 6/09
- PSC associato dell'ambito Faentino
- Ripartire dalle città
- PRU a canone sostenibile

In questo numero

Questo numero speciale di Inforum, è dedicato in gran parte alla discussione sulla Legge Regionale 6 luglio 2009 n. 6 "Governare e riqualificazione solidale del territorio" e sulle sue prospettive di attuazione. L'approfondimento, aperto dall'editoriale di **Gian Carlo Muzzarelli** sulle finalità della riforma, è sviluppato da un punto di vista giuridico con l'articolo di **Paolo Urbani**, che analizza la legge urbanistica dell'Emilia Romagna a confronto con il contesto normativo delle altre regioni.

Il contributo di **Ugo Baldini** e delle sue sette domande apre il FORUM realizzato in forma di dibattito con esperti pubblici e consulenti privati, mentre **Ugo Mazza** sviluppa il tema della partecipazione e della qualità del progetto nell'ambito della riqualificazione urbana.

Nella sezione Esperienze a confronto **Ennio Nonni** ci illustra l'innovativo PSC dell'ambito faentino (premio sostenibilità 2009 di BioEcolab) che anticipa alcuni contenuti della L.R. 6/09, e al quale è dedicata l'immagine di copertina.

Nella sezione La regione informa **Michele Zanelli** ci offre uno spunto di riflessione sull'esigenza di restituire alle città un nuovo ruolo, ripercorrendo il cammino svolto dalla regione sui temi della riqualificazione urbana dalla L.R. 19/98 alla L.R. 6/09. **Adriano Bergamaschi** approfondisce lo strumento del concorso di architettura previsto dalla legislazione regionale e del concorso di progettazione e idee previsto dal codice degli appalti.

Cristina Bacchini conclude con l'esperienza del bando "Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile" offrendo una sintesi dei progetti selezionati.

Le immagini di questo numero sono dedicate ai comuni che hanno partecipato al bando.

Virginia Peschiera

In copertina

PSC dell'ambito faentino: assetto territoriale del Comune di Faenza

- pag. 3 **EDITORIALE**
Intervento dell'Assessore Gian Carlo Muzzarelli al seminario del 15 luglio 2009 sull'applicazione della L.R. 6/09
Gian Carlo Muzzarelli
- pag. 5 **CITTÀ E TERRITORIO**
La legislazione urbanistica regionale: un bilancio guardando alla produzione legislativa della Regione Emilia Romagna
Paolo Urbani
- pag. 13 Sette domande agli urbanisti emiliani sulla nuova legge
Ugo Baldini
- pag. 16 FORUM sulla Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6 "Governare e riqualificazione solidale del territorio":
Arrigo Antonellini, Anna Campeol, Fabio Ceci, Teresa Chiauuzzi, Francesco Evangelisti, Roberto Farina, Elettra Malossi, Eriuccio Nora, Sergio Peri
- pag. 39 La città: partecipazione e riqualificazione
Ugo Mazza
- pag. 45 **ESPERIENZE A CONFRONTO**
Il PSC dell'ambito Faentino
Ennio Nonni
- pag. 51 **LA REGIONE INFORMA**
Ripartire dalle città
Michele Zanelli
- pag. 54 La riqualificazione urbana e il concorso di architettura
Adriano Bergamaschi
- pag. 57 PRU a canone sostenibile: dal bando ai programmi selezionati
Cristina Bacchini
- pag. 62 *inforum* **LE RUBRICHE**
Bibliografia
Articoli, riviste e ricerche
Eventi
Corsi di formazione e aggiornamento professionale
Provvedimenti e norme
Unione Europa
a cura di Luciano Vecchi

**FORUM sulla Legge Regionale
6 luglio 2009, n. 6
"Governo e riqualificazione
solidale del territorio"**

1. Era opinione diffusa che la riforma urbanistica dovesse conseguire un assetto più equilibrato tra i tre strumenti di pianificazione comunale (posto che tre dovessero essere e restare). Dalla L.R. 6 è il POC ad uscire fortemente rafforzato nei compiti e nel ruolo: contestuale piano dei servizi, disciplina del social housing e distribuzione del carico insediativo, espliciti compiti di valutazione estimativa, assoggettabilità a VAS, procedure di partecipazione.¹ Un piano, dunque che darà continuità e generalizzerà gli approcci programmatici della riqualificazione urbana. Ma con quale capacità di operare bilanci e garantire equilibri più generali?

Sergio Peri

Attraverso la nuova disciplina in materia di acquisizione della valutazione ambientale strategica, ora assorbita nella Valsat, si è operata una totale integrazione tra le procedure di cui alla legislazione comunitaria e nazionale e le procedure specifiche di approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti nell'ambito della nostra Regione.

In questo modo la valutazione ambientale concorre alla definizione delle scelte urbanistiche contenute nei piani, individuando preventivamente gli effetti che deriveranno dalla loro attuazione.

La Provincia, in quanto "Autorità Competente" per la valutazione ambientale degli strumenti urbanistici comunali, si dovrà esprimere su tutti gli strumenti urbanistici previsti dalla legge urbanistica regionale: PSC, POC e PUA. Tutti questi strumenti e le loro varianti inoltre, tranne alcuni casi di esclusione previsti, dovranno essere dotati di Valsat non essendo più prevista la verifica di assoggettabilità.

La valutazione di compatibilità ambientale espressa dalla Provincia, diversamente da quanto accade per le osservazioni di carattere urbanistico su alcuni di questi strumenti (POC e PUA), diventa vincolante per il Comune.

Con la modifica degli aspetti procedurali dovuta all'integrazione fra le procedure urbanistiche e quelle in materia di valutazione ambientale, la LR 6 introduce per alcuni strumenti urbanistici comunali un obiettivo rischio di allungamento del loro iter approvativo, forse non sufficientemente valutato nel dibattito che ha preceduto e seguito l'appro-

vazione della legge. Prima della legge 6 infatti POC e PUA venivano esaminati dalla Provincia durante la fase del deposito e pubblicazione, adesso la Provincia si esprime solo dopo aver acquisito sia i pareri di ARPA e ASL che le osservazioni eventualmente pervenute al Comune, quindi dopo il termine della fase di deposito e pubblicazione.

Per ovviare al rischio di allungare, in maniera immotivata ed in contrasto con le altre norme per la semplificazione delle procedure introdotte dalla legge, i tempi di formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, è indispensabile che i Comuni elaborino (o rielaborino) i propri POC in maniera dettagliata e coerente con i nuovi contenuti fissati dalla legge. In questo modo la Provincia potrà stabilire, come previsto dal quarto comma dell'articolo 5, che i successivi PUA che non comportano variante al POC siano esentati dalla procedura di valutazione ambientale.

Anna Campeol

Direi piuttosto che il chiarimento tra la dimensione strategica del PSC e quella operativa del POC dovrebbe finalmente garantire (per legge) una sostanziale differenza tra i due principali momenti pianificatori, almeno dal punto di vista dei contenuti disciplinari. In effetti la legge ha dato giustamente più centralità, ma non scardinando il sistema dei tre livelli, al POC, cui è affidato quell'equilibrio complessivo tra strategie e attualità della pianificazione.

Il POC non dovrebbe essere solo l'elenco delle aree fabbricabili, come spesso è stato, ma il "piano stralcio vigente", che tiene insieme gli obiettivi e le azioni di sostenibilità dello sviluppo (insediamenti, servizi, infrastrutture, socialità, qualità urbana, ambiente; cfr art.6) secondo parametri verificabili di fattibilità nel tempo dato dei 5 anni.

Racchiude quindi sia uno sforzo progettuale che programmatico per l'"ordinato e armonico sviluppo urbanistico": armonia che deve essere presente in tutto il percorso attuativo. Che sia il primo o il secondo o il terzo POC io devo sempre trovarci quell'equilibrio e quei bilanci che mi tengono nel solco della sostenibilità.

Eriuccio Nora

Le esperienze dei primi anni mostrano con evidenza i limiti di un approccio di pianificazione strutturale sovente confinata entro l'ambito comunale. I tentativi condotti in alcune province di promuovere la formazione di piani associati, anche se con esiti non sempre commisurati all'impegno, vanno nella giusta direzione.

I bilanci e gli equilibri più generali hanno

¹ Sembra emergere infatti, e appare anche confermata dalle prime presentazioni della legge, una caratterizzazione dei tre strumenti che vede:

- un PSC sempre meno PRG (non conformativo dei diritti edificatori, privo di normativa di dettaglio, dimensionato su scala comunale e non di singolo ambito, rettificabile nelle perimetrazioni, seppur non in modo sostanziale, dal POC),

- un POC potenziato nei suoi contenuti disciplinari (riqualificazione urbana, edilizia sociale, programmazione della città pubblica) e nel suo apparato operativo (documento programmatico per la qualità, studi di fattibilità, dettaglio attuativo),

- un RUE più rivolto al disegno particolareggiato del territorio ed alla sua disciplina attuativa e privato di alcuni aspetti regolamentari demandati a leggi ed atti di indirizzo.

per sua natura deve necessariamente essere sintetico ed anche un poco apodittico. In altri termini la sensazione è che l'attenzione del legislatore si sia applicata sulla produzione di una ulteriore terminologia giuridica, che in alcuni casi appare dotata di veri e propri neologismi, con il rischio di rendere più vago e indefinito il contenuto degli strumenti urbanistici comunali che si hanno a disposizione.

Roberto Farina

I tre strumenti – PSC, RUE e POC – hanno ruoli distinti, che tuttavia si devono integrare in un disegno organico di pianificazione; esso richiede, per garantire efficacia e coerenza nel governo del territorio:

- coordinamento normativo e cartografico
- azioni di monitoraggio e valutazioni di efficacia
- momenti di bilancio, verifica ed eventuale messa a punto.

Tuttora il testo di legge non sembra particolarmente attento a questi ultimi aspetti. Ai bilanci la Legge 20 non fa riferimento esplicito: né nel dimensionamento dell'offerta, né nelle modalità di verifica del "residuo" (di territorio, di potenzialità, di diritti ...), né ipotizzando aggiornamenti del Quadro Conoscitivo.

Ad esempio, il sistema degli obiettivi del PSC dovrebbe essere definito in relazione ad un bilancio e ad una valutazione di efficacia degli strumenti previgenti.

In questo senso il rafforzamento del POC dovrebbe essere visto in modo complementare, e non antitetico, rispetto ad un rafforzamento del ruolo strutturale del PSC.

Solo in quella sede infatti è possibile garantire equilibri più generali, definire strategie di medio periodo, effettuare valutazioni che conducano ad una rimodulazione di linee strategiche.

Ma se si confonde l'indispensabile, definitivo "allontanamento" dal PRG, con la perdita di ruolo strategico del PSC, questi contenuti risultano penalizzati, e indebolita l'efficacia del POC.

Non è vietato tuttavia ipotizzare che il PSC assegni al POC il compito di effettuare bilanci, di aggiornare il quadro conoscitivo del PSC, di fondare le sue scelte su una valutazione d'insieme dello stato di attuazione del PSC e sull'efficacia delle azioni sviluppate. Ma si tratta di una scelta volontaria, non di una indicazione di metodo definita dalla legge.

Teresa Chiauzzi

Nel tempo ho maturato sempre di più l'idea che il PSC debba essere uno strumento leggero, flessibile e veloce da elaborare, con poche ma chiare strategie politiche (magari innovative) da esprimere tramite i documenti tecnici. Il luogo cioè della rappresentazione della forma piano.

Nella pratica i PSC si sono rivelati laboriosi e complessi, spesso talmente approfonditi da assumere altre sembianze. La legge 20 ha condotto la pratica pianificatoria verso il superamento dei piani regolatori, sperimentando nuove modalità per la pianificazione, i cui esiti sono risultati spesso differenziati in relazione agli approcci culturali, urbanistici e alla pratica più o meno consolidata dei Comuni. Questo margine di "libertà" di elaborazione che costituisce un valore che non va perduto, rappresenta una sorta di laboratorio permanente attraverso cui confrontarsi.

La legge 6 tende sicuramente a omogeneizzare maggiormente il piano, alla luce anche dei risvolti giuridici che ha portato a interpretazioni e discussioni non trascurabili. Stabilisce il carattere del PSC che non conforma i diritti edificatori, definisce il campo di applicazione degli art. 18 nel POC, stabilisce che il 20% del dimensionamento sia destinato all'housing sociale e così via. Regole dunque comuni per tutti.

Ciò può portare all'elaborazione di una sorta di modello da applicare ovunque? Forse è meglio dire che la legge 6 introduce e rafforza dei contenuti che costituiscono dei comuni denominatori. Ma il Piano può e deve essere contestualizzabile. Il modello tutt'al più deve servire alla messa in rete e al coordinamento del sistema della pianificazione regionale, che è comunque indispensabile.

La L.R. 6, chiarisce meglio il senso e il valore dei tre livelli degli strumenti PSC, RUE e POC, chiarisce questioni sulle quali credo ci si è scervellati per molto tempo, come per esempio la conformità del PSC e conseguentemente tutto il campo di applicabilità dell'Ici o meno.

Se si analizzano le norme transitorie dei PSC redatti in questi anni si capisce immediatamente quale livello di confusione si sia ingenerato fra conformità e transitorietà delle norme. L'art. 28 al comma 1 ora dichiara la non conformità dei diritti edificatori. Punto. Ma ancora più forte mi pare l'art. 28 comma 3 della legge 6, nello stabilire che le indicazioni puntuali del PSC sono riferimenti di massima anche per i PSC già approvati. Dunque le normative puntuali sono indicative, lasciando al POC la prerogativa di una definizione e specificazione. Questo mi pare ragionevole.

La legge 6 indica anche ai Comuni di redigere il PSC e di adottarlo contestualmente al RUE. Dunque il PSC non è conformativo dei diritti edificatori, ma trova uno spazio giuridicamente stringente con la contestualità obbligatoria di adozione col RUE, indicata all'art. 41.

L'idea di superamento dei PRG tradizionali mediante l'articolazione dei tre livelli degli strumenti viene confermata. Permangono il PSC, il RUE e il POC. Gli strumenti devono

rappresentare un modo integrato e sinergico per avere un modello di piano differenziato ma processuale, capace di costruire regole diversamente caratterizzate in relazione alla scala di definizione progettuale, all'operatività e all'efficacia giuridica. L'uno, il PSC, sullo sfondo a disegnare le strategie consentendo così l'esercizio del ruolo pubblico al di sopra degli interessi particolari; l'altro, il RUE, a disegnare e disciplinare la città esistente e la sua qualità; il terzo, il POC, con il quale l'amministrazione comunale può misurare la propria operatività, la propria capacità di "fare" entro un arco temporale definito, ma coerente con gli obiettivi strategici che pone a monte col PSC. Individuare i servizi, stabilire le quote necessarie di dotazioni, valutare la necessità di aree per l'housing sociale o se è possibile ottenere direttamente quote di alloggi, stabilire gli indici e dunque - cosa di non poco conto - la densità.

È in questa fase di redazione del POC che si può misurare finalmente anche la capacità di risposta degli operatori al nuovo modo di pianificare. Nota importante!

La trasparenza, la parità di trattamento degli operatori, la pubblicità, la rispondenza agli interessi della collettività e agli obiettivi pubblici, richiede una disponibilità reciproca del pubblico e del privato a mettersi in gioco. E questo contiene un messaggio implicito, un'opportunità per chi fa politica. C'è un nuovo approccio da affrontare, non chiuso nelle stanze ma più trasparente, equo e pubblico. Credo che questo aiuti a costruire più autorevolezza all'esercizio della funzione pubblica. Nell'affrontare i primi POC, soprattutto nelle realtà comunali più piccole, si è rivelato utile incontrare gli operatori prima o contestualmente alla pubblicazione degli avvisi pubblici per i piani operativi comunali. Nell'esperienza dei Comuni di piccole dimensioni del forlivese per esempio, le amministrazioni hanno organizzato incontri mirati con tecnici, operatori, cittadini, per spiegare il senso di un avviso pubblico, la concorrenzialità, gli obiettivi pubblici, per stimolare la partecipazione e riaffermare la diversità dell'approccio al vecchio modello di piano rappresentato dal PRG. Credo che essendo questa la stagione dei primi POC, sia ancora necessario e opportuno fornire adeguate informazioni.

Altra questione che si apre con il POC è legata all'attuazione degli obiettivi pubblici. Il POC programma lo sviluppo nel quinquennio ma deve mettere in campo una fattibilità tecnica ed una capacità finanziaria che non dimentica gli obiettivi di lunga scadenza posti a monte col PSC. In questo senso credo che non sia un caso se la L.R. 6 all'art. 31 introduce il Documento programmatico

per la qualità urbana, la relazione sulle condizioni economiche e finanziarie, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano.

Nel contesto della legge, già con la legge 20 ma ora ancora di più, con il rafforzamento dei temi e degli approcci alla riqualificazione urbana, si aprono ampi spazi alle tecniche valutative ed estimative. Che valori assumono le aree edificabili e il patrimonio della riqualificazione attraverso l'applicazione dei principi perequativi e compensativi intesi come equità fra proprietari, spostamento di volumetrie, ma anche come strumento per la valutazione della cessione e realizzazione di aree e di opere? Qual è il valore delle potenzialità ospitabili negli ambiti? Come stimare la riqualificazione, come analizzare i vantaggi pubblici e privati o come finanziare opere pubbliche attraverso la contribuzione privata a compensazione di valorizzazioni fondiari?

Questo, credo che sia un punto cruciale per poter agire con la necessaria trasparenza per fare concertazione con i POC.

Dunque il POC ne esce rafforzato. Può intervenire sul PSC senza ovviamente modificare le strategie, anzi in merito a ciò, deve misurare la sua capacità di saperle realizzare, magari operando bilanci e monitorando i risultati. Nella pratica già si era reso necessario individuare spazi di intervento e modifica del POC sul PSC, che ora la legge definisce con più chiarezza.

Volendo essere realistici, bisogna dire che agire con il POC in un Comune piccolo è cosa bene diversa che in una dimensione medio o grande. Spesso le aree rese edificabili hanno scarso valore economico per riuscire ad avviare forme di concorrenzialità, per applicare principi perequativi e compensativi, per realizzare dotazioni territoriali l'housing sociale. Per raggiungere obiettivi alti legati all'esercizio della funzione pubblica, servono ulteriori riflessioni e valutazioni che la legge non può ignorare.

2. Il Social housing è stata la ragione prima della riforma (Governo e Riqualificazione solidale del Territorio, recita il titolo della legge) e sicuramente la legge consentirà di uscire dalle incertezze che i piani hanno scontato nel lungo intervallo tra l'annuncio della politica (il 20% dei diritti edificatori per l'edilizia sociale come nuovo standard) e la sua legittimazione (operatività). C'è ora da chiedersi se l'esito normativo, frutto di un confronto non semplice con gli interessi economici del mondo immobiliare e delle imprese,

3 - Editoriale

5 - Città e territorio

45 - Esperienze a confronto

51 - La regione informa

62 - *inforum* Le rubriche

sia, per efficacia e dimensione, adeguato alla portata delle trasformazioni sociali con cui si deve confrontare.²

Sergio Peri

Tra i nuovi contenuti dei PTCP che la L.R. n. 6 prevede rileva il concorso della pianificazione territoriale alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa; in particolare, nell'ambito dell'attuazione degli indirizzi del PTR, il PTCP può motivatamente ampliare o ridurre, con riguardo ai singoli Comuni, la quota di alloggi di edilizia residenziale sociale stabilita dalla legge (20% del dimensionamento residenziale del PSC e 10% per i PSC dei Comuni montani); in via di prima applicazione, l'adeguamento della quota di alloggi di edilizia residenziale sociale può essere operato attraverso la stipula di accordi territoriali, promossi dalle Province con la partecipazione dei Comuni interessati e della Regione.

Il processo di adeguamento del PTCP sotto questo aspetto sarà particolarmente impegnativo: occorrerà svolgere una analisi socio-economica e del patrimonio edilizio comunale in relazione ai fabbisogni di edilizia residenziale sociale e, attraverso un confronto con i vari Comuni, stabilire le quote realmente necessarie. Il PTCP in questo modo costituirà l'occasione per integrare le politiche sociali nel campo abitativo promosse da alcune Province (ad esempio per favorire l'affitto convenzionato o l'accesso alla proprietà per i lavoratori dipendenti) con le scelte urbanistiche comunali.

Anna Campeol

Le nuove disposizioni in materia sono solo il substrato urbanistico necessario ad implementare politiche per la casa, che si fanno tuttavia con ben altri strumenti, di livello nazionale, trattandosi di fondamentale riforma sociale. Va riconosciuto però che la L.R. 6 ha, in modo pragmatico, provato a delineare un possibile elenco di strumenti (concorso dei privati attraverso incentivi, permuta, il conferimento delle aree acquisite in diritto di sup.; monetizzazioni della quota, finanza di progetto...), rispetto ai quali occorre, è vero, una forte capacità degli enti locali.

Il rischio da scongiurare è quello di una edilizia privata surrettizia, in assenza di finanziamenti governativi che sorreggano l'edilizia pubblica vera e propria.

Ma questi problemi non possono essere risolti solo con una legge urbanistica.

Eriuccio Nora

Si apre un capitolo nuovo in cui l'efficacia delle azioni sarà commisurata anche alla capacità di coordinare gli impegni e di distribuire con efficacia le risorse. Le politiche per la resi-

denza sociale richiedono un approccio d'area vasta, che dia luogo a scelte condivise e concertate per ambiti territoriali connotati da situazioni sociali, territoriali e di mercato affini. È importante che le province affermino con chiarezza il principio che le trasformazioni sociali da governare richiedono un impegno di tutte le componenti economiche, secondo un criterio di equità che deve trovare riscontro nelle scelte di pianificazione.

Fondamentale può risultare in tal senso, insieme al ruolo del PTCP, la definizione di tavoli di concertazione e di strumenti di coordinamento e monitoraggio delle politiche, che varie province hanno istituito.

Elettra Malossi

La Legge Regionale introduce un principio fortemente innovativo, cioè la definizione del cosiddetto "standard sociale", per rispondere all'esigenza di attuare rilevanti politiche abitative pubbliche dirette a soddisfare il fabbisogno abitativo dei nuclei familiari meno abbienti. Aver esplicitato il ruolo nella pianificazione territoriale e urbanistica nella realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, da anni assenti o latitanti, rappresenta un importante risultato, anche se sarebbe stato utile definire all'interno della legge cosa effettivamente si intende per "Edilizia Residenziale Sociale", richiamando ad esempio una definizione elaborata e condivisa in diversi ambiti di collaborazione interistituzionale e di ricerca, secondo la quale si tratta di "un'aggregazione di alloggi in locazione permanente a canone concordato, calmierato o sociale, di proprietà pubblica o privata, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica che prevedano anche condizioni di durata nella locazione".

La scelta di individuare la realizzazione di ERS come una delle politiche strategiche del PSC comporta che il dimensionamento delle previsioni insediative residenziali del piano comunale vada inteso come rispondente al fabbisogno sociale pregresso e di quello stimato, rispetto alle previsioni del quadro demografico e sociale. Il Piano Strutturale Comunale ha quindi il compito di stabilire gli obiettivi di integrazione sociale e i conseguenti obiettivi quantitativi di edilizia residenziale sociale (il fabbisogno di ERS) all'interno dell'articolazione del fabbisogno abitativo complessivo, dando risposta alle principali forme di disagio abitativo, anche pregresso, presenti localmente. A questo proposito si ritiene che la quota di riferimento individuata dalla legge pari al 20% del dimensionamento complessivo previsto dalla pianificazione comunale sia forse sovradimensionato al fabbisogno di alcune realtà territoriali, come ad esempio quelle montane, ma certamente sottodimensionato al fabbisogno

² In particolare sarà da monitorare se la manovra sarà congrua, sia nella sua definizione politica (che assume a riferimento le nuove previsioni insediative piuttosto che i fabbisogni previsti), sia nella misura delle aree acquisibili al demanio comunale (cessione del 20% delle nuove aree insediative del piano), sia nel suo profilo attuativo (attraverso particolarmente il contributo negoziale degli ambiti produttivi e di altre risorse finanziarie). E come i Comuni vorranno e sapranno gestire le diverse sollecitazioni gravanti sulle manovre insediative ad opera delle diverse politiche (oltre che del social housing, quelle attinenti alla realizzazione delle opere pubbliche, il ripristino paesaggistico e ambientale mediante operazioni di ricollocazione di volumetrie, le incentivazioni e premialità in ordine ad interventi di riqualificazione urbana).