



La valutazione dei progetti

Prof. Stefano Stanghellini, Università IUAV di Venezia

Rossano, Palazzo San Bernardino, 30-06-2017

La **valutazione del contributo recato dai progetti alla formazione del Piano Strategico** si colloca *in itinere* rispetto alla costruzione del piano ed *ex ante* rispetto alla sua implementazione.

E' articolata in **tre step successivi**:

- la prima fase rappresenta **l'esplicitazione dei criteri di valutazione**, la definizione del loro significato, e la descrizione dei fattori che determinano un esito positivo o negativo della valutazione;
- la seconda fase concerne la **ponderazione di ciascun criterio**;
- la terza fase si sviluppa secondo uno schema ad albero, che conduce a **classificare i progetti** in relazione alla valutazione conseguita.

PSCCM: MODELLO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI - 2

Sono stati individuati complessivamente **nove criteri di valutazione**, come articolazione di **tre macro criteri**:

- **Coerenza e rilevanza** nell'ambito del quadro strategico

- coerenza interna x_1
- coerenza esterna x_2
- rilevanza x_3

- **Profili di fattibilità** dei progetti e delle proposte nell'orizzonte temporale del piano

- fattibilità tecnica y_1
- fattibilità finanziaria y_2
- fattibilità economico sociale y_3
- fattibilità procedurale y_4

- Elementi di **premierità aggiuntiva**

- partenariato z_1
- rappresentatività esterna z_2

La ponderazione dei criteri avviene attraverso **l'esplicitazione del loro diverso ruolo che hanno nel modello di valutazione.**

In particolare, sono state identificate **tre situazioni:**

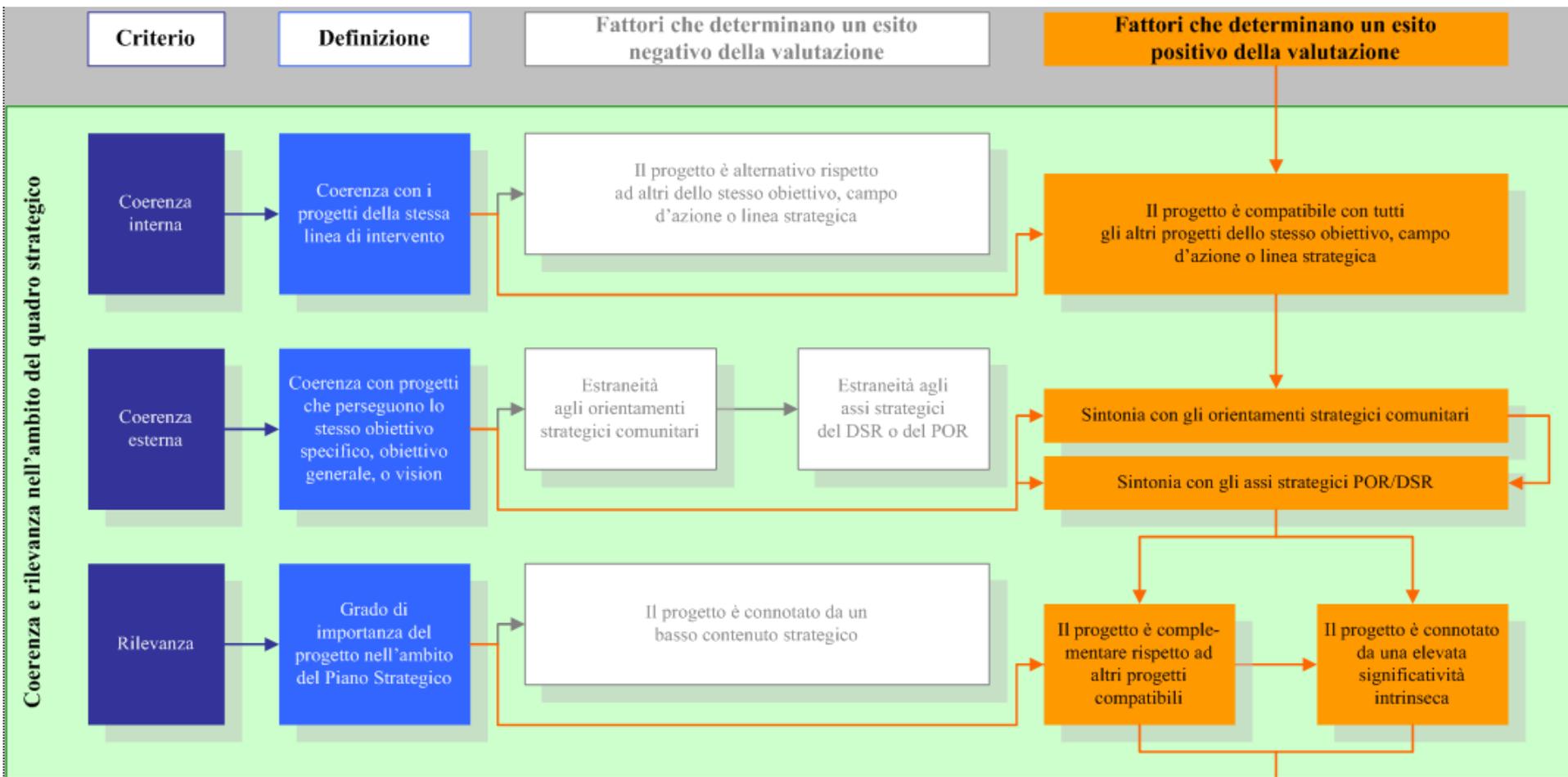
- **criteri** che si configurano come “**fattori di accettazione**”, ovvero tali da determinare **l'accoglimento o meno** dei progetti all'interno della struttura del Piano;
- **criteri** che si configurano come “**fattori di ridefinizione**”, ovvero tali per cui una **valutazione negativa** di progetti e proposte comporta la necessità di una loro **revisione** prima di poter essere inclusi nel Piano;
- **criteri** che si configurano come “**fattori di priorità**”, ovvero in grado di **indicare se progetti e proposte assumono un ruolo di rilievo** nell'ambito della struttura del Piano o, al contrario, si connotano per un basso contenuto strategico.

PSCCM: MODELLO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI - 7

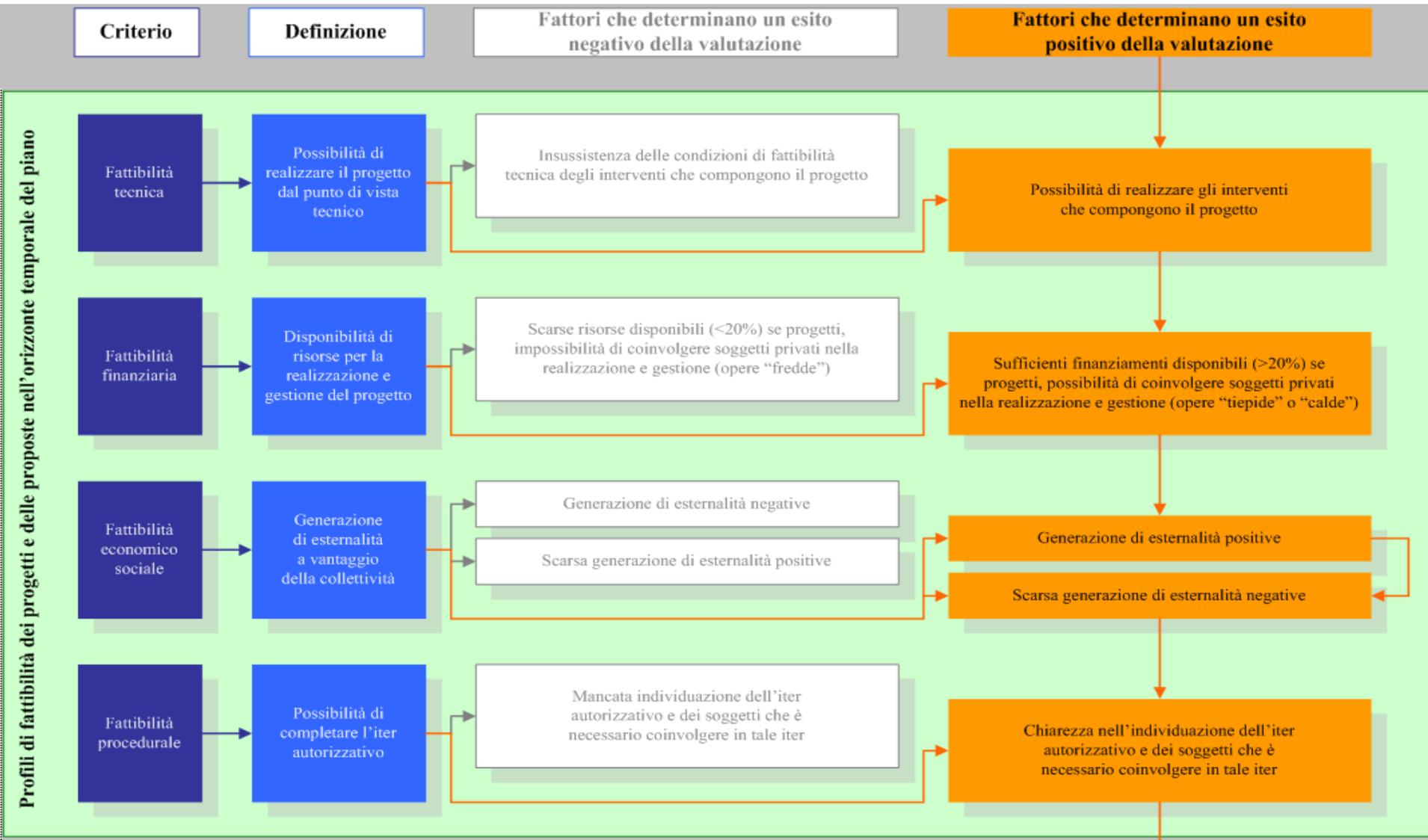
Criteri di valutazione

		Fattori di accettazione	Fattori di ridefinizione	Fattori di priorità
Coerenza e rilevanza nell'ambito del quadro strategico	Coerenza interna	●		
	Coerenza esterna	●		
	Rilevanza			●
Profili di fattibilità dei progetti e delle proposte nell'orizzonte temporale del piano	Fattibilità tecnica		●	
	Fattibilità finanziaria		●	
	Fattibilità economico sociale		●	
	Fattibilità procedurale		●	
Elementi di prenilità aggiuntiva	Partenariato			●
	Rappresentatività esterna			●
Valutazione negativa per almeno uno dei criteri		Non accettazione del progetto nel Piano	Necessità di revisione del progetto	Maggiore priorità del progetto nel Piano
Valutazione positiva per tutti i criteri		Il progetto si configura come intervento ordinario		

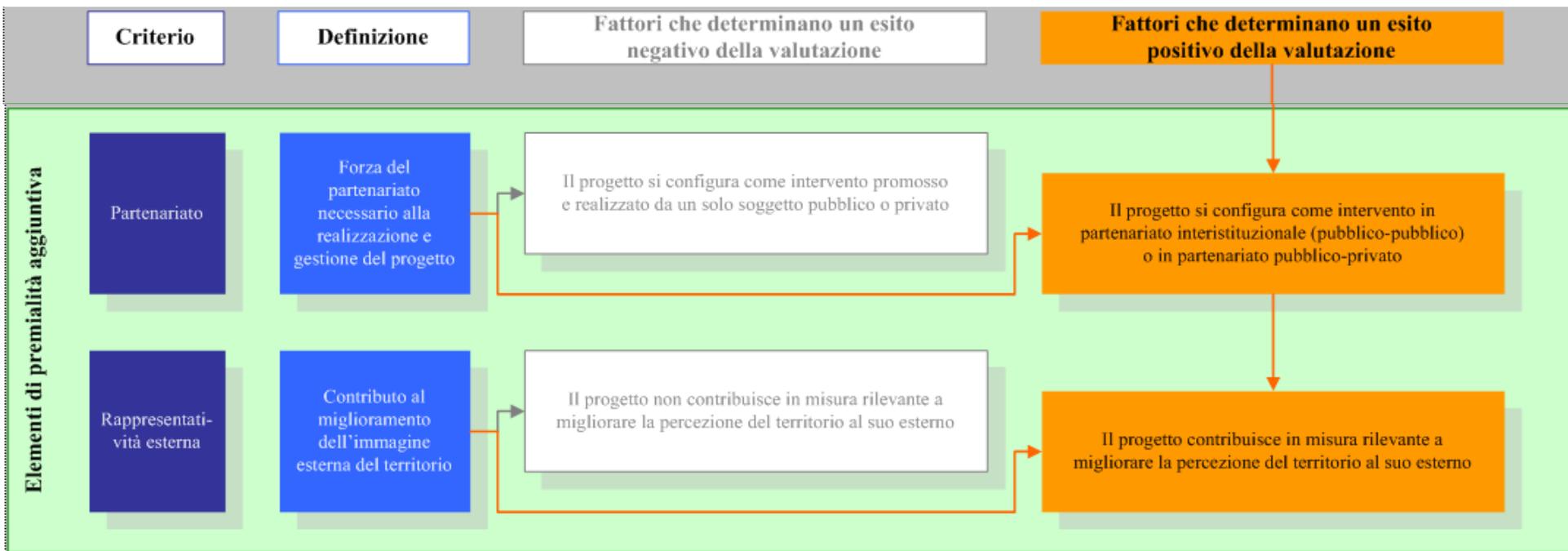
PSCCM: MODELLO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI - 3



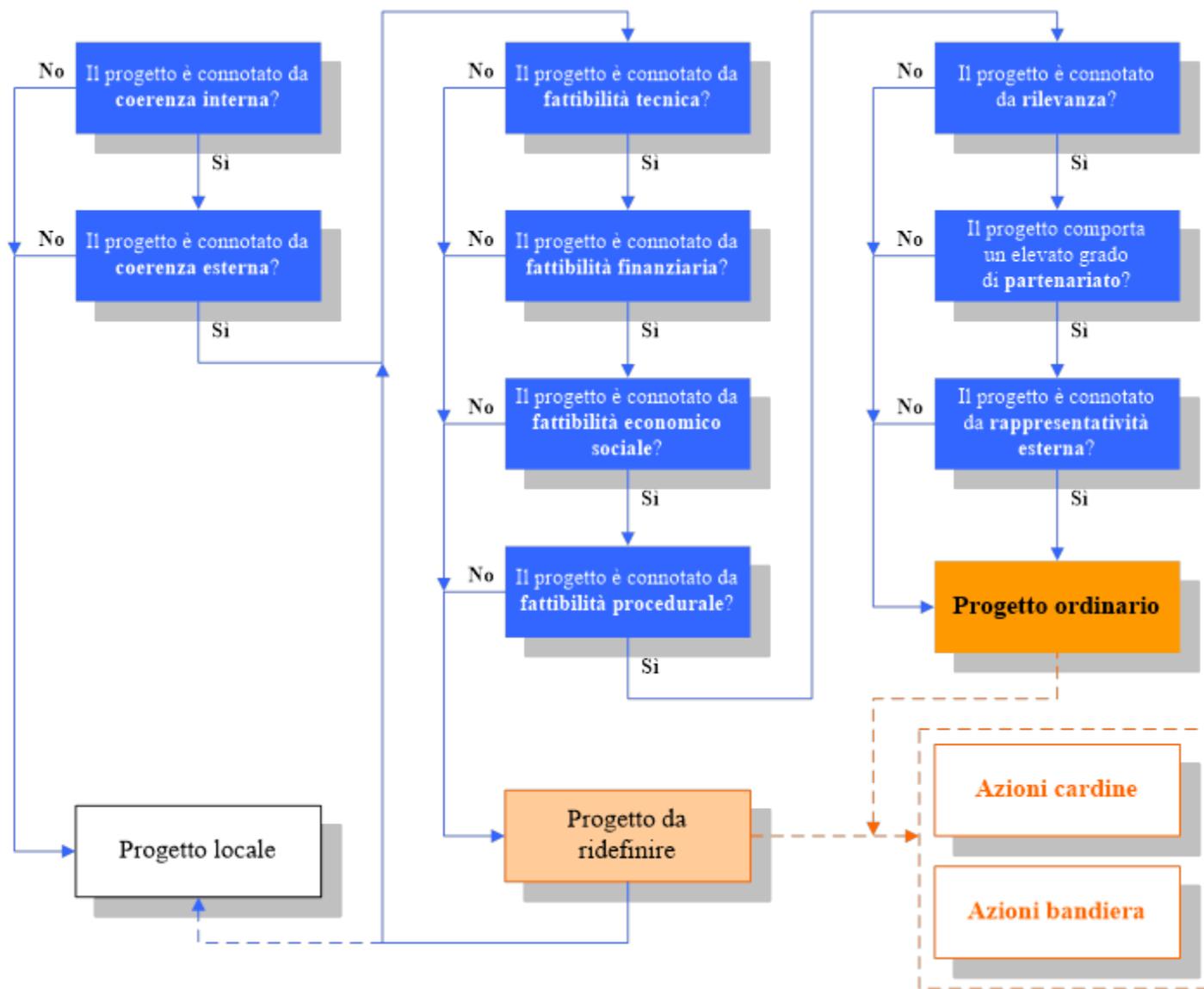
PSCCM: MODELLO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI - 4



PSCCM: MODELLO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI - 5



PSCCM: MODELLO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI - 6



PSCCM: MODELLO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI - 7

Coerenza e rilevanza nell'ambito del quadro strategico	Coerenza interna	0	1	1	
	Coerenza esterna	0	1	1	
	Rilevanza			0 1	
Profili di fattibilità dei progetti e delle proposte nell'orizzonte temporale del piano	Fattibilità tecnica		0	1	
	Fattibilità finanziaria		0	1	
	Fattibilità economico sociale		0	1	
	Fattibilità procedurale		0	1	
Elementi di premialità aggiuntiva	Partenariato			0 1	
	Rappresentatività esterna			0 1	
		Progetto locale	Progetto da ridefinire	Progetto ordinario	

Valutazione dei progetti (positiva: 1; negativa: 0)

Nel caso dei **progetti di trasformazione** urbana la **valutazione** assume un **ruolo chiave**.

Si può distinguere:

- la valutazione dal punto di vista del **soggetto privato**;
- la valutazione dal punto di vista del **soggetto pubblico**;
- la valutazione nello sviluppo del **negoziato tra pubblico e privato**.

Il ruolo della valutazione riveste importanza cruciale appunto nello sviluppo del **negoziato**,
ove agisce in modo interattivo tra i due punti di vista.

Il soggetto privato si prefigge di **massimizzare**:

- la **rendita**
- il **profitto**

Il soggetto privato utilizza a tal fine metodologie di valutazione **monocriteriale monetaria**

Allorché promuove progetti urbani si avvale:

- in genere di **stime sommarie**
- raramente di metodologie basate sulla **DCFA**

Le **opere pubbliche aggiuntive** richieste dall'Amministrazione diventano una componente di **costo addizionale** (extraonere)

Il soggetto pubblico si prefigge **obiettivi sociali, ambientali ed economici**, e quindi obiettivi di natura **multidimensionale**.

Tali obiettivi sono esprimibili in termini:

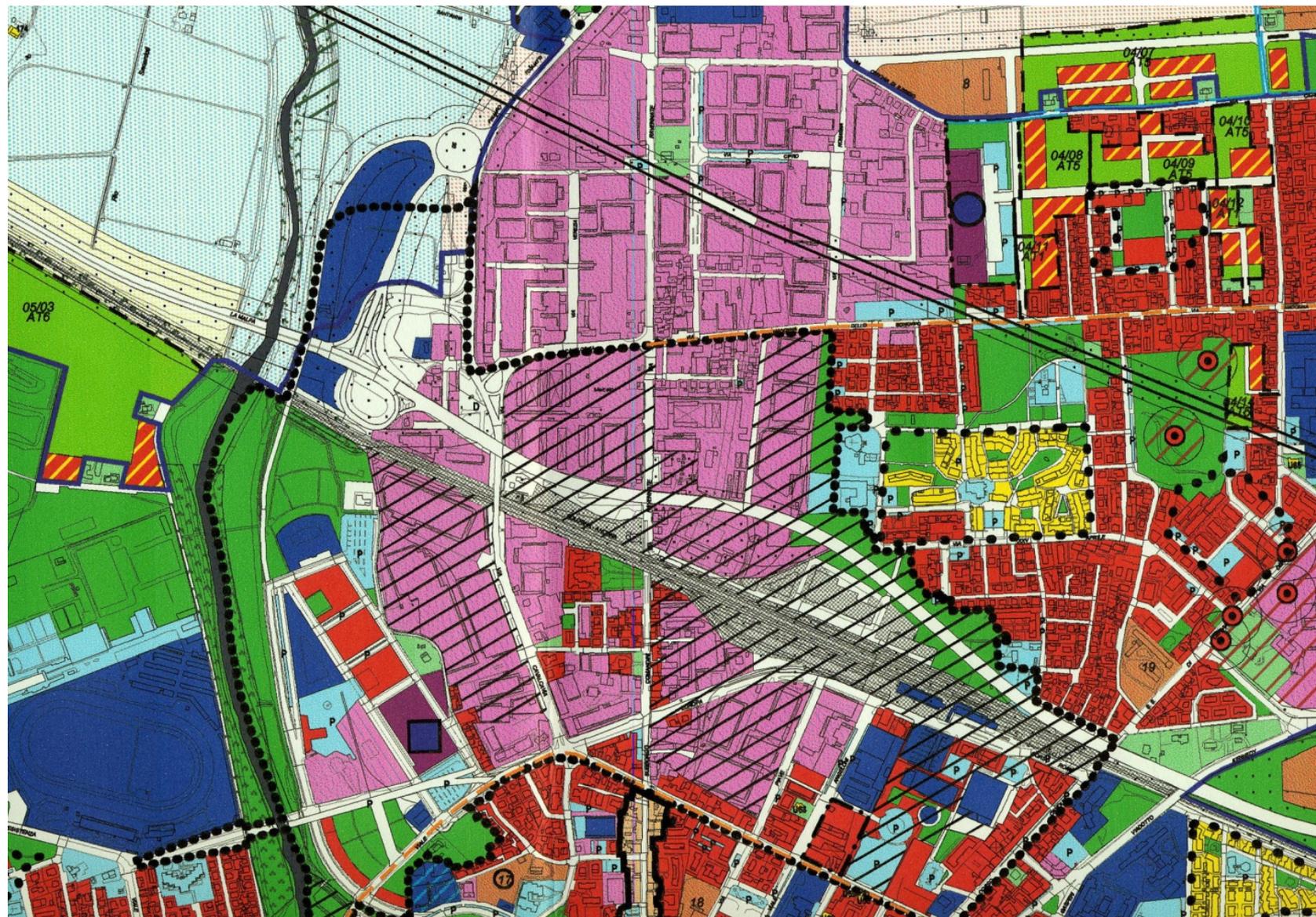
- **qualitativi** (es. migliorare l'immagine urbana)
- **quantitativi** (es. realizzare un parcheggio pubblico)
- **finanziari** (es. valorizzare il patrimonio immobiliare)

È rispetto al loro perseguimento che la valutazione esercita la sua funzione.

CESENA: GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE



CESENA: GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE



- Il Comune ha individuato un **settore della città quale ambito da assoggettare a riqualificazione urbana** ed invitato i proprietari a presentare proposte
- I proprietari di alcune aree con strutture di deposito in via di dismissione propongono un progetto di trasformazione urbanistica, che prevede destinazioni **residenziali e commerciali**
- L'indice di edificabilità richiesto dai privati è di **1,30 mq/mq**
- Poiché l'indice di edificabilità stabilito dal piano urbanistico è **di 0,70 mq/mq**, il Comune chiede al valutatore di essere assistito nella decisione

Il Comune, assistito dal valutatore, mette a punto una procedura di valutazione così strutturata:

- si ricerca il limite della **convenienza privata** attraverso **l'analisi finanziaria**;
- si indaga la convenienza collettiva attraverso una **analisi multicriteriale**.

La **procedura di valutazione**, sancita da un atto deliberativo, diventa "la **nuova regola**", in alternativa alle regole generalizzate, riferite a categorie di beni immobili, che accompagnano i tradizionali strumenti urbanistici.

Fase 1: La Pubblica Amministrazione:

- definisce le metodologie e gli standard tecnici della valutazione (le regole)
 - prima in sede tecnica
 - poi in sede politica

Fase 2: Il soggetto privato:

- predispone il progetto urbanistico-architettonico
- esplicita i contenuti della valutazione finanziaria (informazione, giustificazione)
- fornisce parte degli elementi per l'analisi multicriteriale (informazione)

Fase 3: La Pubblica Amministrazione:

- verifica la valutazione finanziaria privata
 - in sede tecnica
- effettua la valutazione multicriteriale del progetto
 - in sede tecnica
- definisce la posizione pubblica rispetto al progetto privato
 - in sede tecnica
 - quindi anche in sede politica

Fase 4: La Pubblica Amministrazione:

- concerta con il soggetto privato la definizione del progetto (sede tecnica)
- approva il progetto privato in variante al Prg (sede politica)

Il **comportamento del soggetto privato** nei confronti del Comune:

la **convenienza privata** attraverso la valutazione estimativa o finanziaria:

- stima del valore/prezzo attuale del complesso immobiliare: **P_m**
- stima del valore di trasformazione realizzabile col progetto (DCFA): **V_{tr}**
- verifica se **V_{tr} ≥ P_m**

$$V_{tr} = [(V_{mp} - K_{tr}) / q^n] \geq P_m$$

$$V_{tr} = Van = \sum_{i=1..n} [(R_i - K_i) / q^i]$$

Il **comportamento del Comune** nei confronti del soggetto privato:

la **convenienza pubblica**: valutazione degli impatti attraverso indicatori prestazionali:

- sostenibilità ambientale
- qualità urbana
- solidarietà sociale

La **convenienza pubblica**: ricorso alla valutazione multicriteriale

a) **costruzione del modello**

- le alternative di intervento
- i criteri di valutazione degli impatti
- gli indicatori per la misura degli impatti e le funzioni obiettivo
- il calcolo dei valori degli indicatori

-
- la standardizzazione dei dati
 - l'attribuzione di pesi ai criteri
 - l'ordinamento delle alternative

b) **applicazione del modello**

Il **Comune** e il **soggetto privato**:

le conclusioni della procedura di valutazione (**convenienza privata** e **convenienza pubblica**) possono essere:

- **chiuse**, il progetto privato è accettato/respinto
- **aperte**, il progetto privato deve essere modificato

Le **situazioni confrontate** nel caso di studio:

- lo **stato in essere**
- lo **stato di progetto**
- lo **stato ideale** (dotazioni prescritte/consigliate)

I **criteri e gli indicatori**:

- **sostenibilità ambientale**
 - bonifica da amianto
 - permeabilità del suolo
 - presenza di sorgenti di inquinamento acustico ...
- **qualità urbana**
 - parcheggi pubblici
 - verde pubblico
 - presenza di servizi alla residenza ...
- **solidarietà sociale**
 - interventi compresi nel programma comunale di sicurezza urbana
 - alloggi a prezzi e canoni concordati
 - spazi di ritrovo

I CRITERI, GLI INDICATORI, LE FUNZIONI OBIETTIVO

Criterio di valutazione	Categoria indicatori	Definizione	Andamento atteso (funzione obiettivo)	Opzione 0 Stato di fatto	Opzione 1 Progetto	Opzione 2 Progetto
<i>La matrice di valutazione per l'analisi multicriteriale: la componente ambientale (sostenibilità ambientale)</i>						
Inquinamento acustico	Livelli di rumore ammissibili	[dBA medio nei punti di rilevazione - dBA massimo per legge (65 dBA)]	Tendente a zero
Risparmio energetico e bioarchitettura	Ventilazione	n. appartamenti con aperture su due fronti opposti/tot appartamenti	Max
<i>La matrice di valutazione per l'analisi multicriteriale: la componente urbanistica (qualità urbana)</i>						
Dotazioni standard	Parcheggi pubblici	mq parcheggi pubblici - mq parcheggi pubblici previsti da legge	Superiore o uguale a zero
Complessità funzionale	Presenza di servizi alla residenza	mq attività commerciale/abitante insediato	Max, tendente a 2
<i>La matrice di valutazione per l'analisi multicriteriale: la componente sociale (solidarietà sociale)</i>						
Integrazione sociale	Alloggi vincolati all'affitto e alla vendita a canoni e prezzi concordati	[mq residenza convenzionata (Sul) /mq residenza complessiva] x 100	Max
	Zone verdi di gioco e di ritrovo	mq zone verdi di gioco e ritrovo/mq aree verdi pubbliche e private x 100	Max

Gli esiti conseguiti dalla sperimentazione:

- **trasparenza** ed **equità** nel processo decisionale;
- **qualità** della trasformazione;
- **riassetto** del rapporto pubblico/privato;
- **separazione delle responsabilità** tecniche da quelle politiche nella PA;
- **legittimazione e valorizzazione** del ruolo tecnico e delle professionalità interne alla PA;
- **integrazione** delle conoscenze per la pianificazione e gestione urbana interne alla PA.

Le **funzioni della valutazione** nel mutato contesto:

- di **conoscenza**: esplicitare la natura e la quantità delle risorse coinvolte
- di **razionalizzazione**: ricercare le soluzioni efficienti
- di **comunicazione**: rendere noto alla collettività il percorso decisionale
- di **legittimazione**: giustificare la bontà delle decisioni assunte (e quindi anche della pianificazione)

CESENA: IL PROGETTO APPROVATO

