

Allegato 1

Criteri, ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/05, per la scelta, da parte degli enti competenti, delle aree, degli immobili e delle tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai fini dell'eventuale conclusione di accordi con società partecipate dalla Regione, nel rispetto della normativa di riferimento in materia di affidamenti, in caso di finanziamenti regionali a favore delle stesse società, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016

1. Premesse

I presenti criteri, ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005¹, sono finalizzati alla scelta, da parte degli enti competenti, delle aree, degli immobili e delle tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana che possano essere oggetto di accordi ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016 da stipularsi da parte dei predetti enti con le società partecipate dalla Regione Lombardia operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, in caso di finanziamenti regionali diretti a favore di queste ultime società per incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana.

¹ **Art. 23-bis. (Cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana)**

(articolo introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera t), legge reg. n. 18 del 2019 e modificato dall'art. 34, comma 1, lett. a), lett. b) e lett. c) della l.r. 25 maggio 2021, n. 8.)

1. La **Regione**, gli **enti di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30** (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9-ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2007), i **comuni** e le **altre amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165** (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) possono concludere **appositi accordi, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50** (Codice dei contratti pubblici), per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree e agli immobili di cui sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con società partecipate dalla Regione operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, con possibilità, per le stesse società, di operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti. Con deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i criteri per la scelta, da parte degli enti di cui al precedente periodo, delle aree, degli immobili e delle tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai fini dell'eventuale conclusione di accordi con società partecipate dalla Regione ai sensi del presente comma, nel rispetto della normativa di riferimento in materia di affidamenti, in caso di finanziamenti regionali a favore delle stesse società, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016. E' fatta salva l'applicazione di quanto previsto, in tema di aiuti di Stato, all'articolo 12, comma 4, della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali'.

Il presente documento, dunque, non concerne la scelta, discrezionale, degli ambiti di rigenerazione che gli enti menzionati nella norma in questione, avendone titolo, possono liberamente individuare, a prescindere dai criteri in oggetto, ai fini della stipula di accordi cooperativi con le citate società partecipate da Regione Lombardia, laddove non si preveda da parte di Regione Lombardia, direttamente in favore di queste ultime, un finanziamento dedicato a incentivare lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana attuabile mediante i predetti accordi.

Precisato quanto sopra, è possibile in generale osservare che il **patrimonio immobiliare** della Regione e degli enti richiamati dall'art. 23 bis della l.r. 12/05, e ancor più quello oggetto di degrado, abbandono e/o dismesso, rappresenta un **valore sociale ed economico** di fondamentale importanza e può costituire un fattore di crescita per l'economia, ancor più nell'attuale congiuntura negativa determinata dalla pandemia che ha dimostrato l'inadeguatezza di spazi e funzionalità di alcuni edifici pubblici.

Al fine di supportare i **processi di valorizzazione**, sia questa **funzionale o riferibile all'alienazione** di ambiti di rigenerazione (composti da aree e/o edifici), Regione Lombardia sostiene e incentiva le iniziative orientate alla riqualificazione degli immobili degradati e abbandonati, con particolare riguardo ai temi dell'innovazione, della sostenibilità e della razionalizzazione del patrimonio pubblico, in modo da contribuire:

- allo sviluppo economico, sociale e culturale del territorio;
- a potenziare e valorizzare i presidi e i servizi territoriali per i cittadini e le imprese.

Gli obiettivi connessi all'attivazione di accordi di collaborazione per lo sviluppo di ambiti di rigenerazione sono quelli di creare valore (non solo economico) nel medio/lungo termine e di favorire l'equità sociale, contribuendo alla rigenerazione delle risorse e alla resilienza del sistema territoriale e urbano.

Nello specifico, gli **accordi di cooperazione** richiamati dall'articolo 23 bis della l.r. 12/05, definiscono le modalità per agevolare i processi di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico da rigenerare, consentendo di accelerare i programmi di rifunionalizzazione, così come il trasferimento dei beni di proprietà (o di quelli su cui, la Regione, gli enti di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30, i Comuni e le altre amministrazioni pubbliche, godono dei diritti reali).

In particolare, si dichiarano due prevalenti impostazioni, sottese alle ratio ispiratrice dell'articolo succitato così come introdotto dalla l.r. 18/19: una prima impostazione, caratterizzata da un approccio teso ad ottenere la **dismissione** a titolo oneroso del patrimonio; una seconda impostazione caratterizzata, invece, da una maggior considerazione dell'interesse della collettività con la conseguente affermazione di processi che più che tendere alla mera dismissione del patrimonio mirano ad una sua concreta **valorizzazione** (non necessariamente in termini monetari) da realizzarsi all'interno di programmi unitari predisposti dagli enti proprietari (o comunque aventi diritto), che non sono pertanto costretti a spogliarsi della titolarità dei beni così valorizzati (potendo ad esempio concedere temporaneamente i beni in affitto o in comodato o in diritto di superficie temporaneo o riutilizzarli essi stessi, a fini pubblici).

Le succitate impostazioni sono entrambe compatibili con la disciplina dell'articolo 23 bis e ciò sembra suggerire l'opportunità per i soggetti proprietari o comunque titolati di predisporre quanto prima **elenchi e cartografie degli ambiti da rigenerare di proprietà**, siano questi riguardanti aree od edifici, in uso o meno, con problemi di degrado sociale, ambientale e/o edilizio (si pensi per esempio ad alcuni quartieri dove il patrimonio immobiliare residenziale pubblico ha la necessità di un progetto di riqualificazione complessivo), oppure aree od edifici non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

2. Presupposti dei criteri per la scelta delle aree, degli immobili e delle tipologie di intervento di cui all'art. 23 bis l.r. 12/2005

E' presupposto fondamentale in caso di finanziamento regionale diretto alle società di cui all'art. 23 bis finalizzato a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana, che gli accordi da stipulare ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016 riguardino lo sviluppo di ambiti di rigenerazione concernenti **aree di particolare strategicità regionale e contribuiscano alla risoluzione di criticità e al raggiungimento di obiettivi di interesse regionale o comunque sovralocale**, tra i quali:

- i. la **localizzazione** (o rilocalizzazione) di **funzioni strategiche** e/o di funzioni connesse a eventi particolari (si pensi per esempio agli interventi che sono stati realizzati in connessione a EXPO 2015 fuori dal sedime fieristico o agli ambiti che potranno contribuire all'offerta complessiva di servizi e funzioni connessi con le Olimpiadi 2026 o, ancora, all'eventuale necessità di localizzare strutture sanitarie o dedite alla ricerca scientifica ed all'innovazione in maniera più capillare sul territorio regionale);
- ii. la **risoluzione** di **criticità** urbane, ambientali, sociali e paesaggistiche, siano, per esempio, queste legate a scarsa qualità insediativa, mancanza di struttura sociale e senso della comunità, necessità di disinquinamento e/o rimozione di materiali e rifiuti pericolosi;
- iii. il **raggiungimento** di **obiettivi² regionali** tra i quali, si ricorda, la capacità di innescare processi di rigenerazione (che costituisce ai sensi della l.r. 12/05 "obiettivo prioritario");
- iv. il **recupero** di **risorse pubbliche** tramite l'alienazione del bene non più funzionale, come per esempio nei casi in cui l'ente pubblico, intervenendo direttamente a realizzare gli interventi di bonifica o in via sostitutiva al soggetto obbligato/interessato e attivando l'azione di rivalsa ai sensi di legge, può utilizzare a tale scopo risorse provenienti dalla dismissione di una parte del proprio patrimonio.

In sintesi, nel rispetto del conseguimento di un rilevante interesse pubblico, i presupposti per l'individuazione degli ambiti che possano essere oggetto di accordi di cooperazione con le società partecipate da Regione Lombardia indicate nell'art. 23 bis della l.r. n. 12/2005, in caso di finanziamenti regionali diretti a queste ultime a tal fine, si sostanziano, come accennato, in due differenti **tipologie di azioni** sul patrimonio oggetto di accordo:

- 1) la **valorizzazione** funzionale finalizzata alla riqualificazione e al successivo riutilizzo, affitto o concessione in comodato o in diritto di superficie a terzi del bene;
- 2) l'**alienazione del bene**.

In entrambi i casi, ai predetti fini, è necessario avviare sull'ambito da rigenerare di interesse regionale o sovralocale un'approfondita analisi urbanistico-edilizia e socio-economica in cui venga individuato **uno scenario di medio-lungo periodo secondo cui predisporre un masterplan**, con una prima zonizzazione di massima, l'indicazione di indici e parametri urbanistico-edilizi, la dotazione e la necessità di aree e di servizi pubblici o di uso pubblico, **la fattibilità economico-finanziaria della riqualificazione**. L'obiettivo dell'analisi è quello di individuare uno scenario di sviluppo insediativo coerente e sostenibile sotto molteplici punti di vista, in rapporto sia all'attivazione di finanziamenti pubblici e privati (anche sotto la forma del partenariato pubblico privato), sia alla massimizzazione del valore del bene in caso di alienazione dello stesso.

Si ricorda che per la redazione di studi di fattibilità urbanistico-edilizia necessari e propedeutici alla riqualificazione e al recupero delle aree potenzialmente contaminate la Giunta regionale può prevedere incentivi ai sensi del comma 1 dell'art. 21ter della l.r. 26/2003 a favore di soggetti pubblici proprietari o comunque in possesso di titolo legittimante la detenzione delle aree interessate.

Lo **scenario di sviluppo** partendo da considerazioni in merito:

² Rispetto agli obiettivi regionali si ricorda che questi si sostanziano sia negli obiettivi prioritari (così come definiti nella l.r. 12/05), che negli "Obiettivi" individuati nei diversi piani e programmi regionali, in particolare nel Programma Regione di Sviluppo, nel Piano Territoriale Regionale e nel Piano Paesaggistico Regionale.

- alle strategie di sviluppo territoriale,
- alle potenzialità e criticità del contesto,
- all'accessibilità (pubblica e privata),
- ai vincoli,
- alla tipologia (sociale, ambientale, strutturale, ecc.) e al livello di degrado,
- alle esigenze insediative locali e sovralocali,
- alle istanze della cittadinanza e degli stakeholder,
- alla necessità di servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico della cittadinanza (riferita anche a bacini più grandi del contesto locale di riferimento)
- all'analisi di mercato in termini di valori medi degli immobili, numero di transazioni, tempi medi di transazione, ecc.;

potrà approfondire, per quanto di pertinenza, i seguenti **temi**:

- la lettura del contesto di riferimento;
- la strategia di trasformazione, unitamente alla definizione degli obiettivi specifici di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociale ed economica che si intendono conseguire, con opportuna valutazione di coerenza ed efficacia della strategia di rigenerazione secondo tre livelli:
 - I. urbanistico/edilizio;
 - II. paesistico/ecologico/ambientale;
 - III. sociale, economico e culturale;
- la rilevanza e la qualità dei luoghi e dello spazio oggetto dell'intervento, nel più ampio contesto di riferimento;
- l'innalzamento della qualità del paesaggio e, più in generale, del contesto territoriale di riferimento;
- l'impatto e l'innovazione sociale: capacità di promuovere inclusione e coesione sociale, di rispondere a bisogni della comunità di riferimento, di contribuire in forma nuova al benessere individuale e collettivo, in grado di generare risposte nuove ai bisogni sociali, di promuovere integrazione tra le culture e le comunità, di creare nuova occupazione e di favorire partnership tra pubblico, privato e cittadini;
- la capacità di rispondere al fabbisogno abitativo locale, incrementando la dotazione di soluzioni a costi di locazione e acquisto inferiori a quelli di mercato;
- la capacità di sviluppo e creazione di lavoro: capacità di promuovere occasioni di crescita di competenze professionali, generando opportunità occupazionali;
- il livello di collaborazione e creazione di reti: capacità di promuovere relazioni fra diversi soggetti e organizzazioni, di costruire reti territoriali e online, di attivare percorsi di coinvolgimento dei cittadini e delle comunità di riferimento;
- la fattibilità economica degli interventi previsti e le modalità di finanziamento;
- il programma e le fasi di attuazione così come il programma di monitoraggio delle azioni proposte;
- gli effetti in termini quantitativi di:
 - contenimento del consumo di suolo rispetto allo stato preesistente,
 - l'aumento della permeabilizzazione del suolo, rispetto allo stato preesistente,
 - la dimensione delle aree rinaturalizzate,
 - la quantità di popolazione messa in sicurezza rispetto a fenomeni calamitosi naturali.
- il valore dei beni prima e dopo gli interventi, o comunque il valore dei beni a seguito della valorizzazione prevista con finalità di alienazione degli stessi.

3. **Criteri per la scelta delle aree, degli immobili e delle tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana attuabili mediante accordi di cooperazione, in caso di finanziamento diretto di Regione Lombardia alle società partecipate da Regione Lombardia cooperanti.**

Innanzitutto, è necessario evidenziare due prerequisiti essenziali, così come è necessario distinguere i criteri riferiti alle **aree ed immobili di proprietà della Regione Lombardia e degli enti del Sistema regionale** di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30:

- a. Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (ARPA);
- b. Ente regionale per i servizi all'agricoltura e alle foreste (ERSAF);
- c. Istituto regionale per il supporto alle politiche della Lombardia (PoliS-Lombardia).
- d. Finlombarda S.p.a.;
- e. Azienda regionale per l'innovazione e gli acquisti s.p.a. (ARIA s.p.a.)
- f. Agenzia regionale emergenza urgenza (AREU);
- g. Agenzie di tutela della salute (ATS);
- h. Aziende ospedaliere (AO);
- i. Aziende sociosanitarie territoriali (ASST);
- j. Agenzia di controllo del servizio sociosanitario lombardo;
- k. Agenzia per la promozione del servizio sociosanitario lombardo
- l. Fondazioni IRCCS di diritto pubblico:
 - l.1 Policlinico San Matteo di Pavia;
 - l.2 Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta di Milano;
 - l.3 Istituto Nazionale dei Tumori di Milano;
 - l.4 Cà Granda — Ospedale Maggiore Policlinico di Milano.
- m. Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER);

da quelli di proprietà (o in altro titolo reale) **dei comuni e delle altre amministrazioni pubbliche**, di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, indicati dall'articolo 23 bis, quali tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300.

In ogni caso sono prerequisiti essenziali alla scelta delle aree da rigenerare ai presenti fini due criteri fondamentali:

- 1) **la proprietà delle aree e degli immobili deve essere pubblica o nella disponibilità esclusiva dei soggetti suindicati in virtù di un diritto reale³.**

³ Nel nostro sistema giuridico sono a numero chiuso, e tra di essi spicca il diritto di proprietà, che rappresenta il diritto reale fondamentale, affiancato dai cosiddetti "diritti reali minori" (o "diritti reali su cosa altrui" o "diritti reali limitati"), che a loro volta si distinguono in:

- Diritti reali di godimento che sono: l'enfiteusi, il diritto di superficie, l'usufrutto, il diritto reale d'uso, il diritto reale di abitazione, le servitù (o servitù prediali);
- Diritti reali di garanzia che sono: il pegno e l'ipoteca.

Ogni diritto reale consiste di uno o più poteri che il suo titolare può esercitare sul bene oggetto del diritto e che, nel loro insieme, formano il cosiddetto contenuto del diritto.

Il prerequisite della proprietà pubblica delle aree (o di godimento sulle stesse di diritti reali), per quanto possa sembrare di immediata intuizione, necessita però di specificazione in riferimento alla piena o parziale proprietà dei beni su cui attivare il progetto di rigenerazione. Il concetto stesso di rigenerazione implica infatti sia il coinvolgimento di più porzioni di città o di territorio (spesso di proprietà di differenti soggetti), sia la capacità di coinvolgere gli attori privati nella progettazione, nel reperimento delle risorse, nella realizzazione e nella gestione degli interventi.

Con tale premessa, e interpretando il concetto di rigenerazione come un processo che per sua natura deve coinvolgere più soggetti nelle diverse fasi (dall'ideazione alla gestione), si precisa che il prerequisite possa essere soddisfatto quando almeno una parte delle aree interessate dal progetto di sviluppo sia di proprietà dei soggetti previsti dall'art. 23 bis della l.r. 12/05, fermo restando che i finanziamenti regionali alle società di cui all'art. 23 bis dovranno riguardare, ove non diversamente precisato, gli interventi ricadenti sulle aree e sugli immobili pubblici.

- 2) **Le aree e gli immobili su cui attivare gli accordi di cooperazione, in caso di finanziamento diretto alle società partecipate da Regione Lombardia di cui all'art. 23 bis della l.r. n. 12/2005, devono essere preferibilmente individuate dagli strumenti di governo del territorio come ambiti della rigenerazione ai sensi degli articoli 8, comma 2 lettera e quinquies) o 8 bis della l.r. 12/05, ovvero incluse in strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale** ai sensi della l.r. 19/19 finalizzati a promuovere processi di rigenerazione urbana che coinvolgono una molteplicità di soggetti pubblici e privati per realizzare progetti complessi di rilevante interesse pubblico, ovvero, in ogni caso, essere oggetto di interventi di sviluppo coerenti con la destinazione urbanistica assegnata all'area ed agli immobili, ovvero ricomprese negli interventi già oggetto di finanziamento o contribuzione (anche parziale) da parte di Regione Lombardia.

Per quanto riguarda gli **ulteriori requisiti** delle aree su cui attivare accordi di sviluppo con le società regionali, in caso di finanziamenti diretti da parte di Regione alle società medesime ai fini di cui all'art. 23 bis l.r. n. 12/2005, questi si differenziano a seconda della proprietà (o altro titolo reale) delle stesse.

Ai predetti fini, **la rigenerazione degli ambiti di proprietà (o altro titolo reale) di Regione Lombardia e degli enti del Sistema regionale** deve perseguire la realizzazione condivisa degli obiettivi e delle linee programmatiche regionali individuate dal Programma regionale di sviluppo, dal Documento di economia e finanza regionale e dagli altri piani e programmi regionali di settore, tra i quali si ricordano il PTR (integrato con il piano di paesaggistico), i PTRAs, il Programma regionale per la bonifica dei siti inquinati, etc.

Le aree e gli immobili di proprietà regionale e degli enti del Sistema regionale interessate da accordi di collaborazione, in caso di finanziamenti diretti da parte di Regione alle società medesime ai fini di cui all'art. 23 bis l.r. n. 12/2005, devono contribuire al raggiungimento di obiettivi in rapporto:

- a) alla **strategicità del contesto** in cui si collocano in termini di elevata **accessibilità**, vicinanza a funzioni, centri, distretti di eccellenza, ecc;
- b) alla necessità di insediare e razionalizzare sul territorio regionale **funzioni di interesse strategico sovralocale** (quali per esempio strutture sanitarie, socio-assistenziali, dedite alla ricerca scientifica ed all'innovazione, fieristiche, culturali, ecc.);

La proprietà è il diritto reale che consente la più ampia sfera di poteri che un soggetto possa esercitare su un bene, e a norma dell'articolo 832 del codice civile è "il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e nei modi che la legge prevede".

Tra i limiti previsti dalla legge vi rientrano proprio gli altri diritti reali (cosiddetti minori, parziali, limitati) che possono comprimere solo essi, dato il *numerus clausus* degli stessi secondo l'insegnamento tradizionale, il diritto di proprietà.

Il diritto reale assoluto pieno di proprietà è tutelato dalla azione di rivendicazione (ex art. 948 c.c.) e da quella negatoria (ex art. 949 c.c.).

- c) alla opportunità di permettere (o supportare) lo svolgimento di **grandi eventi** (quali per esempio le Olimpiadi invernali 2026);
- d) alla necessità di contribuire, tramite la loro alienazione, al **reperimento di risorse** finalizzate a delocalizzare e razionalizzare funzioni e insediamenti di interesse sovralocale o a risolvere criticità legate all'inquinamento delle matrici ambientali.

Per quanto riguarda invece **la rigenerazione degli ambiti di proprietà (o altro titolo reale) dei Comuni e delle altre amministrazioni pubbliche**, di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, questa, oltre a dover essere indicata nelle **linee programmatiche, di indirizzo o piani/programmi/deliberazioni dell'ente che la propone**, deve anche perseguire un **evidente e significativo interesse pubblico di carattere regionale o sovralocale**, che si sostanzia nei requisiti che le aree e gli immobili oggetto di accordo devono, ai presenti fini, possedere (e che sono da individuare negli atti deliberativi degli enti, tramite apposita relazione, indicatori ed elaborati grafici, da allegare all'atto autorizzativo interno dell'accordo).

I requisiti che gli ambiti in oggetto devono soddisfare sono, in via anche non cumulativa tra loro:

- a) di carattere programmatico, quale il contributo della proposta al conseguimento degli obiettivi sovraregionali o regionali;
- b) di carattere progettuale, quale la rilevanza della proposta rispetto al contesto locale e sovralocale;
- c) di carattere territoriale, quale il contributo della proposta al conseguimento di rilevanti interessi pubblici, quali il miglioramento, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio;
- d) di carattere ambientale, quali le azioni e gli interventi qualificanti la proposta ai fini della tutela e della valorizzazione ambientale;
- e) di carattere sociale, quale il miglioramento e l'integrazione del tessuto sociale;
- f) di sostenibilità economica, finanziaria e gestionale, quale la presenza di risorse che consentono di assicurare la sostenibilità nel tempo dell'investimento;
- g) di carattere occupazionale, quali le prospettive di impatto in termini di crescita occupazionale e di nuova imprenditoria;
- h) di complessità procedurale, quale il numero di procedimenti che potrebbero essere semplificati o coordinati mediante il ricorso agli strumenti di programmazione negoziata.

Di seguito si propone un elenco di requisiti che possono contribuire a candidare l'ambito di rigenerazione tra quelli che possono essere oggetto di specifici accordi di cooperazione, in caso di finanziamenti diretti da parte di Regione alle società cooperanti ai fini di cui all'art. 23 bis l.r. n. 12/2005.

Principali requisiti per individuare le aree e gli immobili oggetto di accordo per lo sviluppo di progetti di rigenerazione, in caso di finanziamenti diretti da parte di Regione alle società cooperanti ai fini di cui all'art. 23 bis l.r. n. 12/2005.

1) Aree che ricadono nel territorio di più Comuni o più Province	Le aree o gli immobili di rigenerazione ricadono sul territorio di più Comuni e/o più Province. La complessità delle procedure richiede il coordinamento non solo tra uffici tecnici e amministrazioni differenti (con regole di governo del territorio spesso diverse), ma anche il coordinamento delle procedure rispetto a tempi, modalità e livelli di governo differenziati. L'attuazione della rigenerazione in oggetto richiede l'azione integrata e coordinata della Regione e di uno o più enti locali o, comunque, di amministrazioni pubbliche, soggetti pubblici o anche organismi di diritto pubblico differenti.
------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2) Aree dotate di elevata accessibilità preferibilmente anche su ferro	Le aree o gli immobili di rigenerazione sono dotate di un'elevata accessibilità preferibilmente anche ferroviaria o metropolitana: stazione / fermata (esistente o programmata) posta indicativamente a 2.500 m di raggio. Tali aree sono da considerarsi particolarmente strategiche in rapporto alla mobilità sostenibile e quindi all'insediamento di mix funzionali. La valorizzazione di tali aree persegue l'obiettivo di densificare i luoghi più accessibili, permettendo il risparmio di consumo di suolo (obiettivo prioritario di Regione Lombardia ai sensi della l.r. 31/14) e la diminuzione della necessità di spostamenti.
3) Aree che ricadono in centri urbani ad alta tensione abitativa	Le aree o gli immobili di rigenerazione ricadono in comuni a più alto fabbisogno abitativo ⁴ ed è dunque necessario attivare e supportare le politiche abitative con la realizzazione ma anche la riqualificazione di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.
4) Aree ricomprese negli Areali di programmazione della rigenerazione ex PTR l.r.31/14	Le aree o gli immobili di rigenerazione ricadono all'interno degli Areali di programmazione della rigenerazione individuati dall'Integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/14. Lo sviluppo del progetto di rigenerazione è coerente con la programmazione e pianificazione regionale e si deve inserire all'interno di progettualità più ampie che esulano dalla singola area.
5) Aree da bonificare o già bonificate con risorse pubbliche	Le aree di rigenerazione rientrano tra i siti prioritari individuati dal Programma regionale di bonifica dei siti inquinati oppure sono state già oggetto di interventi di bonifica realizzati con risorse pubbliche: la loro valorizzazione permette il recupero delle risorse pubbliche così come previsto da Dlgs 152/2006 e dalla l.r. 26/2003.
6) Aree in cui si sono registrate criticità di carattere sociale	Le aree o gli immobili di rigenerazione si caratterizzano per aver registrato negli anni problematiche legate a scarsa coesione e integrazione sociale, oppure caratterizzate dalla chiusura/assenza di servizi alla popolazione giudicati essenziali, oppure coinvolte in procedimenti giudiziari e/o fallimentari (si pensi per esempio a quelle aree che vengono utilizzate come depositi abusivi di rifiuti) o caratterizzate dalla presenza di soggetti che si insediano in maniera più o meno stabile, all'interno delle stesse senza averne titolo.
7) Aree ricomprese nei progetti connessi a grandi eventi (sportivi, culturali, etc.) o necessarie alla localizzazione di funzioni e insediamenti di interesse strategico regionale o nazionale	Le aree o gli immobili di rigenerazione costituiscono una valida localizzazione per la realizzazione di grandi eventi o per lo sviluppo di progetti di rigenerazione ad essi connessi (Olimpiadi 2026, Bergamo-Brescia capitali della cultura, eventi land art come è stato quello di Christo sul Lago di Iseo, etc.), ovvero per l'insediamento di funzioni di interesse strategico quali, per esempio, le strutture sanitarie e le strutture dedite alla ricerca scientifica ed all'innovazione. Le aree o gli immobili devono rientrare in una pianificazione complessiva in cui sia chiaro il contributo dello sviluppo delle stesse al grande evento o all'insediamento di funzioni di interesse strategico.
8) Aree/immobili di significative dimensioni che devono essere alienati non più funzionali	L'alienazione delle aree o degli immobili coinvolti permetterebbe il reperimento di risorse necessarie, per esempio, a delocalizzare e razionalizzare funzioni e insediamenti di interesse sovralocale o a risolvere criticità legate all'inquinamento delle matrici ambientali.

⁴ Si veda la Deliberazione del Consiglio Regionale del 30 luglio 2014, n. 456 di approvazione del "Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016", Allegato "Classificazione dei Comuni per intensità di fabbisogno abitativo"

9) Aree/immobili di interesse regionale	Le aree o gli immobili siano state o siano oggetto di un progetto di sviluppo finanziato o contribuito, ad ogni titolo, da Regione Lombardia
10) Aree/immobili localizzati in ambiti ad alta potenzialità ricettiva	Le aree o gli immobili siano situati in ambiti territoriali ad alta potenzialità ricettiva (es. economica, scientifica, turistica, culturale, sportiva) e richiedano una loro riqualificazione al fine di renderli attrattivi e di creare condizioni di rilancio economico ed occupazionale con ricadute sul territorio circostante e regionale.
12) Aree/immobili di interesse storico e culturale	Le aree o gli immobili siano di interesse storico e culturale e richiedano una loro riqualificazione in ragione dello stato di precarietà, degrado, sottoutilizzazione.