

**AVVISO PUBBLICO DI INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
COSTITUENTI “MANIFESTAZIONI DI INTERESSE”
AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 21.12.2017**

Art. 1 – Oggetto

La legge regionale 21.12.2017, n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”, all’art. 4, prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) stabilito nei tre anni successivi all'entrata in vigore della medesima (ovvero entro il 1.1.2021), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio, può promuovere la presentazione di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti P.S.C. e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del P.R.G. vigente.

Allo scopo di selezionare le previsioni del P.S.C. cui dare immediata attuazione, l'atto di indirizzo suddetto stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all’interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

Il Comune di San Giovanni in Persiceto intende avviare l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, per cui attraverso il presente avviso pubblico, il cui schema è stato deliberato dalla Giunta comunale con atto n.151 del 12/10/2018, intende incoraggiare la presentazione di contributi costituenti “manifestazione di interesse” ai fini sopra esposti. Tali manifestazioni di interesse costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del P.S.C., fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatore siano di interesse strategico.

Art. 2 – Obiettivi

Con il presente avviso pubblico il Comune intende promuovere la presentazione di proposte inerenti gli ambiti del P.S.C. (o parte di essi) indicati al successivo art. 3 cui dare avvio, mediante accordo operativo.

Al fine di predisporre l'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, l'Amministrazione comunale valuterà, fra quelle pervenute, le manifestazioni di interesse ritenute più idonee in coerenza con il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal P.S.C. ed alle indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 26/03/2013 e dei principi definiti all’art. 4, comma 2 lettere a) e c) della L.R. 24/2017.

Ogni proposta sarà esaminata ed i suoi contenuti, se coerenti con il perseguimento degli obiettivi di cui sopra, saranno approfonditi in un percorso di dialogo con i soggetti interessati.

Art. 3 - Ambiti per i quali è possibile presentare manifestazione di interesse

Con riferimento agli elaborati del P.S.C. vigente (di cui alla Variante Specifica n. 1 approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 26/04/2018 e pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 130 del 16/05/20185) e del RUE vigente, le manifestazioni di interesse possono essere riferite ai seguenti ambiti:

1) Territorio urbanizzato ad assetto urbanistico consolidato:

Ambiti urbani storici AS_3 - unità minime di intervento soggette a POC, di cui all'art. 16, comma 4 delle Norme del PSC;

Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato AC_3, di cui all'art. 30, commi 7 e 11 delle Norme del PSC;

Aree di trasformazione per usi produttivi AP_4, di cui all'art. 31, comma 8, delle Norme del PSC;

2) Territorio urbanizzato ad assetto urbanistico in corso di attuazione:

Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione AC_2, di cui all'art. 30, comma 6 delle Norme del PSC;

Ambiti a prevalente destinazione destinazione produttiva in corso di attuazione AP_3, di cui all'art. 31, comma 7 delle Norme del PSC;

3) Territorio urbanizzabile:

Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR), di cui all'art. 33 delle Norme del PSC:

- ARR.SG_I;
- ARR.SG_II;
- ARR.SG_III;
- ARR.SG_IV.

Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS), di cui all'art. 32 delle Norme del PSC:

- ARS.SG_I;
- ARS.SG_II;
- ARS.SG_III;
- ARS.SG_IV;
- ARS.SG_V;
- ARS.SG_VI;
- ARS.SG_VII;
- ARS.SG_VIII;
- ARS.SG_IX;
- ARS.SG_X;
- ARS.SG_XIa e ARS.SG_XIb;
- ARS.SG_XII;
- ARS.SG_XIII;
- ARS.SG_XIV;

- ARS.SG_XV;
- ARS.SG_XVIa e XVIb;
- ARS.SG_XVII;
- ARS.SG_XVIII;
- ARS.SG_XIX;
- ARS.SG_XX;
- ARS.SG_XXI.

Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR), di cui all'art. 34 delle Norme del PSC:

- APR.SG_I;
- APR.SG_II;
- APR.SG_IV.

Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC), di cui all'art. 35 delle Norme del PSC:

- APC.SG_II.

Ambiti già oggetto di specifici accordi ex Art. 18 della LR 20/2000, fra soggetti privati e l'Amministrazione comunale:

Si precisa che è intendimento dell'Amministrazione procedere con accordi operativi per tutti gli interventi che sono stati oggetto di specifici Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritti dai soggetti privati interessati e approvati dalla Giunta Comunale, dando attuazione alle previsioni e ai trasferimenti di capacità edificatoria in essi contenuti. I soggetti interessati a dare attuazione agli interventi previsti in suddetti accordi sono pertanto invitati a manifestare la propria volontà, rispondendo al presente avviso.

La manifestazione di interesse può riguardare l'intero ambito oppure parte di esso; qualora essa sia relativa ad uno stralcio e non all'intero ambito deve dimostrare comunque la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal P.S.C. per l'ambito complessivo.

La manifestazione di interesse può riguardare ambiti di destinazione produttiva ricompresi in contesti definiti dal P.S.C. residenziali volti alla riqualificazione degli stessi verso usi residenziali.

Art. 4 - Soggetti ammessi

Possono presentare proposta ai sensi del presente avviso:

- i proprietari degli immobili situati negli ambiti di cui all'art. 3;
- operatori economici interessati all'attuazione delle previsioni in base ad un accordo scritto con i proprietari degli immobili suddetti, o all'attuazione nelle aree comunali.

Art. 5 - Modalità e termini per la presentazione delle proposte

La proposte costituenti manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista all'art. 6, dovrà pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro 31/12/2018.

La documentazione dovrà essere trasmessa al seguente indirizzo di posta certificata: comune.persiceto@cert.provincia.bo.it; il modulo di domanda dovrà essere debitamente firmato dai soggetti di cui all'art. 4 e gli allegati dovranno essere in formato PDF.

È altresì ammesso l'inoltro in formato cartaceo; in tal caso la documentazione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune.

In entrambi i casi nell'oggetto deve essere indicato "Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017".

La proposta in oggetto, da redigersi in carta semplice.

Art. 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse

La documentazione da allegare alla proposta di cui all'art. 5 deve comprendere:

- 1) i dati anagrafici del soggetto proponente (comprensivi di ragione sociale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica o pec). Nel caso di proposta formulata da più proponenti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo di un referente;
- 2) copia del documento di identità del/i soggetto/i proponente/i;
- 3) stralcio della planimetria catastale dell'area interessata dalla proposta con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità del/i proponente/i.
- 4) copia dell'eventuale accordo scritto in forza del quale l'operatore economico ha acquistato la disponibilità dell'area.
- 5) relazione tecnica descrittiva della proposta di intervento, contenente, nel rispetto delle linee guida e del dimensionamento indicati nel P.S.C.:
 - estratti cartografici di PSC e RUE delle aree interessate;
 - l'indicazione dei parametri urbanistico – edilizi che la caratterizzano;
 - le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare;
 - le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere;
 - eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico ed eventuale loro progettazione, ovvero assicurando contributi per la loro realizzazione;
- 6) cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti;
- 7) relazione di inquadramento ambientale della proposta, verificata anche rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella VALSAT del P.S.C., con l'indicazione degli obiettivi che si intendono perseguire, nonché l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate.

Possono inoltre essere presentati i seguenti documenti:

- schema di assetto urbanistico ed edilizio di tutte le aree interessate, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato della cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali;

- relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità

Art. 7 - Valutazione delle proposte

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse dovranno essere:

- complete di quanto definito agli artt. 5 e 6 per ciò che concerne la documentazione minima da presentare;

- coerenti con:

- le linee guida e il dimensionamento indicati nel P.S.C. vigente e gli obiettivi del documento di ValSAT;
- le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Il Comune si riserva di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggiore approfondimento la fattibilità delle proposte.

I titolari delle proposte selezionate saranno invitati dall'Amministrazione comunale ad un incontro per approfondirne i termini e delineare i contenuti dell'eventuale concertazione e conseguente accordo operativo, i cui esiti saranno inseriti nell'atto di indirizzo da sottoporre al Consiglio comunale per l'adozione.

Oltre alla rispondenza alle linee guida e al dimensionamento del P.S.C. vigente, per la definizione degli ambiti e degli interventi che saranno oggetto dell'atto di indirizzo consiliare di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 24/2017, saranno valutate sulla base dei seguenti parametri e criteri:

1) la maggior utilità pubblica delle proposte mediante le soluzioni che possano risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, così come già individuate nel Quadro Conoscitivo del PSC vigente, migliorare la qualità dell'insediamento urbano e le proposte con una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nel territorio e i progetti unitari (che possono contemplare più ambiti e/o più aree);

2) il grado di fattibilità delle proposte, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, in particolare delle dotazioni pubbliche. Sarà valutata anche la fattibilità degli eventuali stralci successivi di attuazione dell'intero ambito, nel caso di proposte relative a sub-ambiti parziali;

3) i livelli di qualità previsti per gli interventi, sia in termini di qualificazione del territorio (disegno urbanistico), che in termini di qualità edilizia (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili);

4) la rispondenza a quanto definito dalla L.R. 24/2017 all'art. 4, comma 2, lettera e).

Art. 8 - Impegni correlati all'eventuale assunzione delle proposte nell'atto di indirizzo

A partire dalle manifestazioni di interesse pervenute, l'Amministrazione comunale predisporrà l'atto di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 propedeutico alla presentazione di proposte di accordi operativi sulle quota parte di previsioni del P.S.C. che intende attuare.

Gli accordi operativi di cui sopra sono disciplinati all'art. 38 della L.R. 24/2017; in sede di presentazione della proposta di accordo operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni a tal fine previsti.

Art. 9 - Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e determineranno la pronuncia di decadenza dei benefici eventualmente conseguenti il provvedimento emanato su tali basi.

Il presente avviso pubblico e le manifestazioni di interesse presentate non impegnano in alcun modo il Comune di San Giovanni in Persiceto che predisporrà il conseguente atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, in base a proprie valutazioni, senza che i partecipanti possano vantare diritti, rivendicazioni, pretese, interessi o aspettative.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso pubblico si applicano le disposizioni di legge., statutarie e regolamentari vigenti.

Art. 10 – Informazioni

Per informazioni tecniche è possibile rivolgersi al personale del Servizio Urbanistica – Area Governo del Territorio, facendo riferimento ai recapiti pubblicati sul sito web.

Gli elaborati della pianificazione comunale e la documentazione richiamata nel presente avviso pubblico sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: <http://www.comunepersiceto.it>

San Giovanni in Persiceto, 31 Ottobre 2018

Il Dirigente Area Governo del Territorio
Arch. Tiziana Draghetti

Allegato:

Fac- simile della “Manifestazione di interesse ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/2017”.

