

ALLEGATO "1"

Schema di avviso pubblico di manifestazione di interesse

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SEGNALAZIONE DI IMMOBILI PRIVATI DISPONIBILI PER INTERVENTI DI RIUSO E DI RIGENERAZIONE URBANA, ANCHE AI FINI DELLA PREDISPOSIZIONE DELL'ALBO DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ART. 15 DELLA LR 24/2017.

Vista la L. n. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", con particolare riferimento all'Art. 8;

Vista la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

Richiamata la Delibera di Giunta URF n. 15 del 15.12.2022 di approvazione del presente avviso pubblico;

SI RENDE NOTO

I Comuni dell'Unione della Romagna Faentina (URF) hanno avviato nella primavera del 2021 le attività per la formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) Intercomunale, previsto dalla Legge Urbanistica LR n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che prevede fra gli obiettivi principali la definizione di strategie e politiche in base alle quali sviluppare progetti e azioni di rigenerazione urbana.

Nella fase propedeutica alla predisposizione della "Strategia" del PUG, l'Amministrazione ha attivato un apposito percorso partecipativo denominato "Orizzonti Comuni", per coinvolgere fin dalle fasi preliminari della sua formazione la cittadinanza e raccogliere idee e contributi utili a definire gli indirizzi della pianificazione.

Parallelamente, sotto il profilo più prettamente tecnico, è stata avviata la fase di raccolta ed elaborazioni delle informazioni per la costruzione del Quadro Conoscitivo preliminare, oggetto di specifico affidamento a Società esterna, per effettuare la consultazione preliminare presso i vari Enti territoriali detentori di dati.

Ad integrazione delle suddette attività, l'Amministrazione intende porre in essere una ulteriore iniziativa mirata a conoscere specificatamente la disponibilità dei soggetti privati interessati all'attivazione di processi di riuso e di recupero del proprio patrimonio edilizio, al fine di promuovere il recupero degli spazi su basi di conoscenza dello stato del patrimonio esistente il più completo, integrato e condiviso possibile e orientare al meglio la futura "Strategia" di rigenerazione urbana del PUG.

Il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, soprattutto quello che presenta una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica e sicurezza sismica, o che versa in stato di abbandono/prolungato inutilizzo, rappresenta, infatti, un'azione strategica per diminuire lo stato di degrado degli immobili e dalle aree in abbandono e per creare nuove occasioni di rigenerazione del contesto

urbano in cui si collocano, aumentando la disponibilità di spazi per l'inclusione sociale, la cultura, la vivibilità e l'attrattività del territorio.

Al riguardo, per promuovere la realizzazione degli interventi di addensamento o sostituzione urbana (da attuarsi attraverso Accordi Operativi o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica), la precitata LR 24/2017 prevede espressamente, all'art. 15, l'istituzione di un "Albo degli immobili resi disponibili per interventi di riuso e rigenerazione urbana", corredato da elaborati cartografici per renderne agevole l'individuazione ai soggetti interessati.

Inoltre, all'art. 16, la stessa LR 24/2017 tratta gli "usi temporanei" allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di attività economiche, sociali e culturali.

Su tali presupposti e finalità viene pubblicato il presente avviso pubblico.

Art. 1 - Oggetto della manifestazione d'interesse

Rispondendo al presente avviso è possibile segnalare immobili privati disponibili per interventi di riuso e rigenerazione urbana, compresi gli immobili dismessi o in via di dismissione e relative aree pertinenziali.

In esito al presente avviso, gli immobili segnalati saranno inseriti nella "Mappatura degli immobili" disponibili per la promozione di interventi di riuso e rigenerazione urbana, oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale.

Il presente avviso costituisce mero procedimento informativo finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, non comportante né impegni o vincoli per le parti interessate.

Al fine di consentire una più ampia conoscibilità del territorio URF in relazione agli obiettivi di rigenerazione urbana promossi dalla LR 24/2017, il presente avviso costituisce altresì opportunità per l'Amministrazione di acquisire informazioni - motivate e documentate - circa lo stato attuale e potenzialità di recupero e riattivazione del patrimonio immobiliare esistente, funzionale alla definizione dell'apparato conoscitivo, strategico e disciplinare del PUG Intercomunale in elaborazione.

Sulla base delle strategie di rigenerazione urbana che saranno delineate nell'ambito delle attività di formazione e approvazione del PUG Intercomunale, la ricognizione ottenuta dall'insieme delle segnalazioni che perverranno a seguito del presente avviso costituisce la base per la predisposizione dell'"Albo degli immobili resi disponibili per interventi di riuso e rigenerazione urbana" (per brevità indicato come "Albo degli immobili") previsto all'art. 15 della LR 24/2017, nonché per eventuali altre azioni volte alla rigenerazione urbana, come meglio precisato al successivo Art. 2.

Art. 2 - Finalità e opportunità offerte dalla manifestazione di interesse

Con il presente avviso, l'Amministrazione intende avviare un'indagine sugli immobili da rigenerare, nonché agevolare l'interlocuzione tra chi ha la disponibilità di tali immobili e chi intende promuovere processi di riuso e rigenerazione urbana, anche nell'ambito della predisposizione del Piano Urbanistico Generale (PUG) Intercomunale, e in particolare,

della definizione della "Strategia per la qualità urbana e ecologica ambientale" (per brevità indicata come "Strategia").

A livello esemplificativo, dalla mappatura degli immobili potrà essere individuato il patrimonio privato disponibile per l'eventuale attivazione e/o realizzazione di:

- **usi temporanei**, di cui all'art. 16 della LR 24/2017, mediante i quali prevedere lo sviluppo di iniziative di interesse pubblico promosse anche da soggetti del Terzo Settore, a sostegno di operazioni di rigenerazione sociale e culturale, anche per usi diversi da quelli consentiti, ma nel rispetto delle norme d'igiene e di sicurezza;
- **interventi di riuso o rigenerazione urbana** nell'ambito di interventi urbanistici (di iniziativa pubblica o privata) oggetto di Accordi Operativi (A.O) ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, anche ai fini del soddisfacimento della quota di alloggi ERS (edilizia residenziale sociale);
- **altre politiche e/o progettualità** incentivanti le trasformazioni urbane di rilevante interesse pubblico promosse dall'Amministrazione (es. inclusione in progetti di iniziativa pubblica da candidare ai prossimi programmi di finanziamento regionali, statali e/o europei per investimenti in progetti di riuso e rigenerazione urbana, inclusione in strategie e dispositivi mirati a promuoverne il riuso e la rigenerazione nell'ambito della predisposizione del PUG).

Art. 3 – Inclusione nell'“Albo degli immobili disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana”

Fermo restando le finalità di cui all'Art. 2, l'Amministrazione, sulla base della "Strategia" in materia di riuso e rigenerazione urbana che svilupperà nell'ambito della redazione del PUG Intercomunale, provvederà ad individuare, fra gli immobili segnalati a seguito del presente avviso, quelli funzionali alla composizione dell'“Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana” di cui all'art. 15 della LR 24/2017, da istituirsi con successivo atto, qualora siano verificate le condizioni dello stesso art. 15 che per estratto si riporta di seguito:

“2. Nell'albo sono individuati, in particolare:

[...]

c) gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.

3. Allo scopo di promuovere la stipula delle convenzioni di cui al comma 2, lettere b) e c), il PUG può stabilire che, in sede di accordo operativo, siano riconosciute quote edificatorie aggiuntive o altre premialità, a compensazione dell'impegno assunto dal proprietario a cedere gli immobili al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo convenzionato, ovvero può consentire la realizzazione di taluni interventi di riuso o rigenerazione urbana solo nel caso di immobili convenzionati.”

con la precisazione che la prevista "cessione" degli immobili (Art. 15, comma 2, lettera c) della L.R. 24/2017), almeno quinquennale, ad un prezzo calmierato al Comune o a terzi attuatori sarà definita nell'ambito degli Accordi che di volta in volta saranno

elaborati con il Comune e/o con i soggetti promotori delle iniziative di rigenerazione urbana.

Art. 4 - Quali immobili possono essere segnalati e chi può segnalare l'immobile

Possono essere segnalati immobili ubicati nei comuni costituenti l'Unione della Romagna Faentina (Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Faenza, Riolo Terme e Solarolo) situati in ambito urbano e rurale, di qualunque destinazione d'uso e tipologia edilizia compresi quelli dismessi, ossia in disuso e/o in abbandono, o in via di dismissione, in quanto sottoutilizzati e/o non più funzionali alla destinazione insediata (residenziale, produttiva, ricettiva, artigianale, agricola, commerciale etc), o che alla data di pubblicazione del presente avviso si presentano incompiuti e da rigenerare.

Possono manifestare il proprio interesse, con le forme e i modi indicati al successivo art. 5, i proprietari/proprietari pro-quota (comproprietari) dell'immobile oggetto di segnalazione in qualità di persone fisiche e giuridiche.

E' possibile conferire delega/procura per la presentazione della manifestazione di interesse compilando l'apposita modulistica allegata all'istanza di cui al successivo Art. 5.

Art. 5 Modalità e termini per la presentazione delle segnalazioni

I soggetti interessati a segnalare un immobile dovranno presentare istanza di manifestazione di interesse mediante la compilazione dei seguenti moduli allegati:

- **Allegato "A"** costituente "Scheda tecnica-informativa" dell'immobile oggetto di segnalazione, sottoscritta in cartaceo dal soggetto/i proponente/i e corredata da copia fotostatica di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore/i o sottoscritta digitalmente. L'istanza dovrà essere supportata dalla documentazione ivi indicata volta a inquadrare le potenzialità del bene e ad illustrare i requisiti dell'immobile;
- **Allegato "B"** costituente la "Scheda tecnica-informativa" dell'immobile segnalato trattata ai sensi del DGPR (UE) n. 679/2016 (Regolamento generale sulla protezione dei dati). Si precisa che le informazioni trasmesse tramite la compilazione del modulo "B" in parola saranno oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente e quindi liberamente accessibili a chiunque.

Qualora il/i proponente/i intenda candidare più immobili dovrà presentare distinta istanza per ogni immobile, ad esclusione di immobili contigui che formano un unico corpo edilizio, compresa l'area di pertinenza, o un complesso di edifici che insistono su una stessa superficie territoriale e/o fondiaria. In tal caso potrà essere presentata un'unica istanza per tutto il complesso.

La suddetta documentazione deve essere trasmessa all'indirizzo PEC pec@cert.romagnafaentina.it, **entro il termine di 90 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso** sull'albo pretorio on-line dell'Unione della Romagna Faentina e dei Comuni aderenti e sul sito istituzionale dell'Ente.

Art. 6- Mappatura degli immobili

A conclusione del periodo utile alla presentazione delle segnalazioni ai sensi dell'art. 5, l'Amministrazione, per le istanze presentate con completezza e pertinenza, provvederà a tradurre i dati acquisiti in una apposita "Mappatura degli immobili" disponibili per la promozione di interventi di riuso e rigenerazione urbana, costituita da elaborati cartografici e descrittivi che consentano la conoscibilità complessiva delle informazioni pervenute.

Tale mappatura sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Unione della Romagna Faentina a libera consultazione da parte di chiunque.

In particolare, le informazioni oggetto di pubblicazione saranno quelle fornite dal/dai proponente/i nella forma di cui al modulo Allegato "B" e da elaborati cartografici contenente la localizzazione d'insieme degli immobili segnalati.

La "Mappatura degli immobili" potrà essere aggiornata più volte, pertanto le istanze di segnalazione che perverranno oltre la scadenza di cui all'art. 5 saranno valutate ed inserite in successivi aggiornamenti della stessa e pubblicati di volta in volta.

Successivamente alla pubblicazione della suddetta mappatura, in coerenza con le finalità di cui all'Art. 2 e 3, l'Amministrazione, a titolo esemplificativo:

- potrà prendere a riferimento, in base alle politiche culturali, sociali e alla opportunità di accedere a programmi di finanziamento, uno o più immobili segnalati per definire progetti di riuso, ad esempio attraverso la promozione di accordi con soggetti pubblici e/o privati, proprietari di immobili, soggetti del terzo settore e associazioni di cittadini attivi;
- durante la fase di predisposizione del PUG, potrà valutare, tra gli immobili segnalati, quelli che rivestono un interesse pubblico, sui quali avviare delle interlocuzioni/accordi fra i proprietari ed eventuali soggetti promotori di interventi di rigenerazione urbana;
- potrà sostenere progetti di rigenerazione sociale e culturale promossi anche da soggetti del terzo settore, che prevedano l'uso temporaneo degli immobili segnalati, secondo le modalità e le forme di cui all'art. 16 della LR 24/2017;
- sulla base delle strategie di rigenerazione urbana che saranno delineate nell'ambito delle attività di formazione e approvazione del PUG Intercomunale, potrà individuare fra gli immobili segnalati, quelli funzionali alla composizione dell'"Albo degli immobili resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana", da istituirsi ai sensi e con le modalità previste dall'art. 15 della Legge Regionale 24/2017.

Art. 7- Informazioni

Il presente avviso viene pubblicato mediante affissione all'albo pretorio on-line dell'Unione e dei Comuni aderenti e sul sito istituzionale dell'Ente <https://www.romagnafaentina.it/> per la durata di 90 giorni, prorogabile.

Per eventuali informazioni e/o chiarimenti è possibile contattare il Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano del Settore Territorio URF (ref. Arch. Daniele Babalini, tel. 0546 691525 daniele.babalini@romagnafaentina.it, Arch. Drei Federica, tel. 0546 691516 federica.drei@romagnafaentina.it

Eventuali soggetti interessati a prendere visione dei contenuti dell'istanza completa di cui al modulo Allegato "A" per interventi di riuso e rigenerazione urbana sugli immobili segnalati, potranno farne richiesta direttamente all'Amministrazione nell'ambito dell'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.

Ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 241/1990 si informa che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Daniele Babalini, Responsabile del Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano del Settore Territorio URF.

Trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016.

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dall'Unione della Romagna Faentina per lo svolgimento di funzioni istituzionali secondo le modalità e nei limiti di cui all'informativa completa **Allegato "C"** che sarà pubblicata sul sito istituzionale, unitamente al presente avviso.

Il consenso al trattamento dei dati personali e l'accettazione dei termini e condizioni di utilizzo delle informazioni, dei documenti e dei dati conferiti ivi contenute (es. pubblicazione sul sito istituzionale URF della "Scheda tecnica-informativa" di cui Allegato "B", diritto di accesso agli atti amministrativi) è assunto all'atto di sottoscrizione della "Scheda tecnica-informativa - Istanza Completa" (Allegato "A").

Allegati:

Allegato "A": "Scheda tecnica-informativa ISTANZA COMPLETA"

Allegato "B": "Scheda tecnica-informativa PER LA PUBBLICAZIONE SUL SITO ISTITUZIONALE DELL'URF"

Allegato "C": "Informativa privacy completa"

Il Responsabile Servizio
Urbanistica – Ufficio di Piano
arch. Daniele Babalini

Il Dirigente
Settore Territorio
arch. Lucio Angelini

(documento sottoscritto digitalmente)