

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

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 (PUG) stabilito nei tre anni successivi all’entrata in vigore della medesima (ovvero entro il 1.1.2021), i Comuni, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio competente, possono promuovere la presentazione di Accordi Operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il citato atto di indirizzo 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.

I Comuni dell’Unione della Romagna Faentina intendono avviare l’iter propedeutico alla definizione dell’atto di indirizzo di cui all’art. 4 della LR 24/2017, per cui attraverso il presente avviso pubblico, il cui schema è stato deliberato _____ con atto n. __ del _____, intendono incoraggiare la presentazione di contributi costituenti “manifestazione di interesse” ai fini sopra enunciati. Tali manifestazioni di interesse costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l’attuazione delle previsioni del PSC, 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 i Comuni dell’Unione della Romagna Faentina intendono promuovere la presentazione di proposte inerenti gli ambiti urbanizzabili del PSC, o di parte di essi, indicati al successivo art. 3 cui dare avvio, mediante Accordo Operativo, fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del PUG.

Contemporaneamente, i Comuni dell’Unione della Romagna Faentina, pubblicano un apposito Bando pubblico esplorativo finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per l’eliminazione di aree edificabili di nuova urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sulla scorta di quello approvato dalla Giunta Comunale di Faenza con deliberazione n. 28 del 13.02.2014, in tale bando veniva espressa:

- *"la volontà dell’Amministrazione di non procedere all’urbanizzazione di nuove aree all’esterno del perimetro della città al fine di non sottrarre suolo agricolo;*
- *l’indirizzo urbanistico di risolvere le problematiche abitative ed economiche utilizzando il patrimonio edilizio esistente e le aree ancora libere all’interno della città, anche per non aumentare in futuro le spese a carico dei cittadini”;*

Al fine di predisporre l'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della LR 24/2017, l'Amministrazione 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 PSC e dei propri indirizzi politici nel campo del governo del territorio.

Obiettivi attesi e requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto delle proposte di Accordo Operativo sono:

- l'attuazione di una sola quota della complessiva capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuova urbanizzazione, al fine di contenere il più possibile il consumo di suolo ed attivare nuove parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificanti anche il tessuto circostante;
- il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche a servizio del territorio delineate dal PSC.

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 dei PSC per i quali è possibile presentare manifestazione di interesse

Ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione dei vigenti PSC redatti in forma associata, gli ambiti del territorio urbanizzabile sono composti da "ambiti già pianificati" (ossia previsioni residue dei previgenti PRG e confermate) e da "ambiti di nuova previsione" individuati ex-novo dai PSC.

Con riferimento agli elaborati dei PSC redatti in forma associata ed approvati rispettivamente con:

- deliberazione C.C. Brisighella n. 27 del 10.03.2010;
- deliberazione C.C. Casola Valsenio n. 6 del 23.02.2010;
- deliberazione C.C. Castel Bolognese n. 9 del 08.02.2010;
- deliberazione C.C. Faenza n. 17 del 22.01.2010;
- deliberazione C.C. Riolo Terme n. 10 del 17.02.2010;
- deliberazione C.C. Solarolo n. 30 del 24.02.2010;

le manifestazioni di interesse devono essere riferite agli ambiti del PSC sopra specificati, come individuati nelle Tavole relative a "Aspetti Strutturanti_Progetto. Scenario" contrassegnate dalla sigla Tavv. 3 (scala 1:10.000) e descritti - ove presenti - nelle rispettive "Schede d'ambito" (Valsat dei PSC e Schede progetto dei PRG) e devono essere conformi ai criteri contenuti nell'Allegato 1 al presente bando.

La manifestazione di interesse può riguardare l'intero ambito oppure una sua parte; qualora essa sia relativa ad uno stralcio e non all'intero ambito la proposta deve dimostrare di essere funzionalmente e strutturalmente autosufficiente, di soddisfare i requisiti e le norme stabilite dalla pianificazione vigente e che non risulta pregiudicata la fattibilità delle invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'intero ambito.

Le invarianti strutturali strategiche constano di un insieme di insediamenti, spazi, servizi, funzioni e infrastrutture che, con riferimento al complessivo ambito, includono condizioni di sostenibilità per le specifiche trasformazioni e obiettivi definiti dal PSC per l'interesse pubblico del territorio.

L'eventualità che la proposta possa riguardare la realizzazione di solo alcune delle "minime dotazioni territoriali" indicate dalle specifiche schede del PSC e PRG per ogni ambito, in rapporto alle previsioni di cui si prevede l'attivazione per finalità private, dovrà essere supportata da:

- l'individuazione, in un'apposita sezione della Relazione ambientale di cui al successivo art. 6, delle rispettive minime condizioni di sostenibilità e l'attestazione dell'impegno al loro soddisfacimento integrale, assumendo a riferimento la Valsat del PSC (e dove presente del PRG) dello specifico ambito;
- l'illustrazione, in un'apposita sezione della Relazione economica-finanziaria di cui al successivo art. 6, della consistenza e della modalità dell'eventuale concorso da parte del privato alla realizzazione di altre dotazioni

strutturali strategiche del PSC, ulteriori rispetto a quelle che si configurano come le minime condizioni di sostenibilità di cui al precedente punto, potendo assumere a riferimento le previsioni relative a tutto il territorio dell'Unione e quindi anche esterne all'ambito di intervento.

Per le proposte di Accordo Operativo riguardanti aree parzialmente non comprese nei suddetti ambiti, il Comune di riserva la facoltà di valutarle in ragione del grado di strategicità, di integrazione con la città esistente, fermo restando il rispetto di criteri, condizioni ed obiettivi contenuti nel presente bando.

Art. 4 – Soggetti ammessi

Possono presentare proposta ai sensi del presente avviso:

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

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

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista all'art. 6, dovranno pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro 90 giorni continuativi dalla data di pubblicazione del presente avviso all'albo pretorio on-line del sito istituzionale dell'Unione Romagna Faentina.

Le proposte che perverranno successivamente a detto termine non saranno valutate.

La documentazione dovrà essere trasmessa al seguente indirizzo di posta certificata: *pec@cert.romagnafaentina.it* il modulo di domanda dovrà essere debitamente firmato dai soggetti di cui all'art. 4 e gli allegati dovranno essere in formato PDF/A.

Nell'oggetto deve essere indicato "Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017".

La proposta in oggetto, da redigersi in carta semplice, dovrà contenere, oltre alla documentazione indicata all'art. 6:

- 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;
- copia del documento di identità del/i soggetto/i proponente/i;
- stralcio della planimetria catastale dell'area interessata dalla proposta con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità del/i proponente/i.

Art. 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse

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

- **Relazione tecnica descrittiva** della proposta di intervento, che dia conto in che modo vengono rispettati i criteri di cui all'Allegato 1 al presente bando e di quanto previsto nel PSC, esplicitando fra l'altro:
 - l'indicazione dei parametri urbanistico – edilizi che la caratterizzano, ivi comprese le destinazioni d'uso e le superfici per ciascun uso che si intende attuare;
 - gli aspetti di interesse pubblico connessi alle previsioni/proposte di incremento delle dotazioni territoriali ed ambientali, di potenziamento del sistema infrastrutturale, di miglioramento dei parametri di salubrità

dell'ambiente urbano, di valorizzazione delle risorse storico-culturali ed ambientali, di recupero-rigenerazione verso modelli maggiormente eco-sostenibili degli insediamenti esistenti, di concorso alla realizzazione degli obiettivi di ERS, distinguendo le eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico rispetto ai contenuti del PSC;

- **Schema di assetto urbano** dell'ambito territoriale interessato ed il suo inserimento nel tessuto urbano/contesto, 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;
- **Cronoprogramma** per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti (urbanizzazioni ed edifici);
- **Relazione economico-finanziaria** che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità. Nel caso di concorso alla realizzazione di opere pubbliche costituenti invariante strutturali strategiche del PSC ubicate fuori dell'ambito di intervento in base alle disposizioni di cui al precedente art. 3, la disponibilità delle relative aree in capo al proponente non costituisce condizione vincolante in ordine alla fattibilità e valutazione degli interventi proposti;
- **Relazione di inquadramento ambientale** della proposta, con esplicitazione degli obiettivi ed impegni assunti con l'intervento per il soddisfacimento delle prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate e dimostrazione della congruità delle proposte progettuali formulate considerando le esigenze ingenerate dall'intervento e gli obiettivi perseguiti;
- **Attestazione dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria**, fissati pari a euro mille (1.000,00) per ogni manifestazione di interesse.

Art. 7 - Natura e validità delle proposte

Le proposte presentate in risposta al presente Avviso hanno natura di "manifestazioni di interesse" ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

A partire dalle manifestazioni di interesse pervenute, l'Amministrazione predisporrà l'atto di indirizzo previsto dalla medesima norma e propedeutico alla successiva presentazione di proposte di accordi operativi sulla quota parte di previsioni del PSC che intende attuare.

Sulle manifestazioni di interesse determinerà la prevista delibera di indirizzo, con la quale il Consiglio dell'Unione previ indirizzi dei Consigli Comunali, seleziona quelle per le quali sarà possibile presentare proposte di Accordo Operativo e stabilisce - in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza ed ai criteri di cui all'Allegato 1 al presente bando - i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle successive proposte di Accordo Operativo dei soggetti interessati.

Pertanto il presente avviso e le manifestazioni di interesse in ragione dello stesso presentate, non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti o proprietari delle aree interessate, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti dell'Unione della Romagna Faentina.

Successivamente alla selezione delle manifestazioni meritevoli di interesse, in sede di presentazione della proposta di Accordo Operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni a tal fine previsti. Gli accordi operativi di cui sopra sono disciplinati all'art. 38 della LR 24/2017.

Art. 8 - Valutazione delle proposte

Le manifestazioni di interesse presentate in risposta al presente avviso dovranno essere:

- coerenti con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all'articolo 2, in particolare con quanto definito nelle Schede d'Ambito, nonché con i criteri contenuti nell'Allegato 1 al presente bando;

- conformi alla disciplina urbanistica vigente;
- complete della documentazione richiesta ai precedenti articoli.

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

La procedura istruttoria si concluderà entro il termine di 90 gg a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine potrà essere prolungato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità.

I titolari delle proposte selezionate saranno invitati dall'Amministrazione 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 per l'adozione.

Ai fini della valutazione delle proposte, particolare rilevanza sarà riservata agli aspetti inerenti:

- il conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture;
- il livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti della Relazione economico-finanziaria e del cronoprogramma;
- i livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi;
- i livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili.

Oltre alla rispondenza a quanto previsto nel PSC, ai criteri dell'Allegato 1 ed alle indicazioni di legge, per la definizione degli ambiti e degli interventi che saranno oggetto dell'atto di indirizzo consiliare di cui all'art. 4, comma 2, della LR 24/2017, saranno pertanto valutati prioritariamente:

- la maggior utilità pubblica delle proposte mediante le soluzioni che possano risolvere eventuali criticità esistenti delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, e le proposte con una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento;
- 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 porzioni di ambito;
- il contenimento delle quote di suolo investito dalle nuove urbanizzazioni;
- l'eventuale concorso alla rigenerazione dei territori urbanizzati da parte degli interventi previsti;
- la capacità di impulso allo sviluppo del territorio e dell'economia del territorio connesse alle iniziative proposte;
- i livelli di qualità previsti per gli interventi sia in termini di qualificazione del territorio, dell'ambiente, che in termini di qualità edilizia (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili, etc.).

Art. 9 - Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del DPR 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.

Il presente avviso pubblico e le manifestazioni di interesse presentate non impegnano in alcun modo l'Amministrazione che predisporrà il conseguente atto di indirizzo di cui all'art. 4 della LR 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 Territorio – Servizio Urbanistica.

Gli elaborati della pianificazione comunale sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: <http://www.romagnafaentina.it/I-servizi/Urbanistica/Tutela-e-governo-del-territorio>.

Gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obblighi di pubblicazione.

Ai fini e con gli effetti di cui agli artt. 7-8 della L. 241/1990 s.m.i. si comunica quanto segue:

- Amministrazione competente: Unione Romagna Faentina;
- Oggetto del procedimento: 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;
- Responsabile del procedimento: arch. Daniele Babalini;
- La procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinatorio di 90 giorni a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine potrà essere prolungato nel caso di istruttorie di particolare complessità e/o in caso di elevato numero di istanze pervenute;
- Le informazioni in merito al presente Avviso e sullo stato di avanzamento procedurale possono essere richieste al Servizio Urbanistica ai numeri telefonici: Daniele Babalini 0546 691525 , Federica Drei 0546 691516 e Daniela Negrini 0546 691524 (oppure agli indirizzi mail: daniele.babalini@romagnafaentina.it, federica.drei@romagnafaentina.it; daniela.negrini@romagnafaentina.it);
- Gli elaborati della pianificazione comunale e la documentazione richiamata nel presente avviso pubblico sono liberamente consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: <http://www.romagnafaentina.it/I-servizi/Urbanistica>;
- Gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obbligo di pubblicazione.