

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI
PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.):
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA CONCERTAZIONE**

IL SINDACO

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4;

Visto il Programma di Attuazione Urbanistica (P.A.U.) che il Comune di Fara in Sabina ha adottato con Deliberazione di C.C. n. 53 del 05.12.2002 e definitivamente approvato con Deliberazione di C.C. n. 42 del 29.09.2003;

Visto l'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e la Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22 e loro s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la Deliberazione di C.C. n. ____ del __.__.__.__ avente ad oggetto "AZIONI DI PROMOZIONE PER LA FORMAZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO EX ART. 16 DELLA LEGGE 17 FEBBRAIO 1992, N. 179 E L.R. 26 GIUGNO 1997, N. 22."

AVVISA

L'Amministrazione Comunale intende promuovere la presentazione da parte di soggetti pubblici e privati interessati, aventi titolo ai sensi della disciplina normativa sopra indicata, di proposte di Programmi Integrati di Intervento finalizzati al riequilibrio ed alla riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale del territorio comunale.

L'obiettivo è quello di conseguire il miglioramento qualitativo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, l'adeguamento e l'integrazione degli standard urbanistici esistenti, la qualificazione e/o riqualificazione di contesti urbanizzati e/o contermini, il miglioramento della qualità della vita, in un quadro di sostenibilità ambientale e paesistica anche utilizzando criteri di compensazione coerenti con le nuove tendenze della disciplina urbanistica che saranno previsti a regime dal nuovo strumento urbanistico comunale da redigersi ai sensi della L.R. 12 novembre 1999, n. 38.

Lo scopo è quello di promuovere procedure negoziate con gli attuali proprietari delle aree, con la previsione di:

- cessione gratuita delle aree per la localizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica o per altri fini istituzionali e d'interesse pubblico, ovvero per la realizzazione di opere pubbliche, nonché di quelle necessarie ad urbanizzare tutto l'ambito;
- compensazione attraverso l'istituto della perequazione.

Con il presente avviso vengono definiti i requisiti, la documentazione a corredo, i contenuti e gli obiettivi delle proposte, nonché i termini temporali ed i criteri per la loro valutazione.

ART. 1. CARATTERISTICHE DELLE PROPOSTE

1. Le proposte di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) potranno riguardare esclusivamente i seguenti ambiti già classificati dal P.R.G. vigente come:

- zona B: Completamento;
- zona C: Espansione, interne ai comprensori unitari di espansione, con esclusione di quelli dotati piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

- Zona D: Artigianato e Piccola Industria - sottozona D.2: Espansione, con l'esclusione dell'ambito territoriale interessato dal P.I.P.;
- zona F - sottozona F.1: Attrezzature e Servizi Pubblici; sottozona F.2: Verde Pubblico; sottozona F.3: Servizi Privati; sottozona F.4: Verde Privato, interne ai comprensori unitari di espansione;
- zone F - sottozona F.2: Verde Pubblico e sottozona F.4: Verde Privato, esterne ai comprensori unitari di espansione;
- zona E Agricola - sottozona E.1, alle condizioni di cui al comma 4 dell'art. 2 della L.R. n. 22/97;
- aree prive di destinazione urbanistica ovvero con piani urbanistici attuativi decaduti.

2. Tali aree dovranno avere, tutte e contemporaneamente, le seguenti caratteristiche:

- non essere interessate da vincoli archeologici, come individuati dal P.T.P.R. ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. m), del D.Lgs. n. 42/04, già sottoposte a tutela dalla Legge n. 431/85, mentre per le aree interessate da altri vincoli paesaggistici, con la condizione che siano programmati e previsti interventi di riqualificazione e valorizzazione coerenti con la tutela e la normativa paesaggistica;
- non essere interessate da vincoli di inedificabilità o da servitù di elettrodotto e simili;
- avere un grado di edificabilità compatibile con le caratteristiche geomorfologiche del suolo e del sottosuolo e con le condizioni di salubrità dei luoghi;
- non essere interessate dagli interventi ricompresi nel Programma Triennale delle OO.PP.;
- essere funzionalmente collegabili alle opere di urbanizzazione primaria delle zone contigue ovvero prossime.

3. Le proposte dovranno essere caratterizzate dalla presenza dei seguenti elementi:

- a) la presenza di un rilevante interesse pubblico;
- b) la previsione di una pluralità di funzioni e destinazioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico finalizzate alla riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale naturalistica e paesistica;
- c) integrazione di diverse tipologie di intervento ivi compresa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie ad assicurare la completezza e la piena funzionalità del programma stesso;
- d) dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

4. Le aree di cui al comma 1 devono costituire un lotto unico, senza soluzione di continuità, di dimensione geometrica tale da avere concrete potenzialità edificatorie in rapporto alle successive scelte di pianificazione e progettazione nel rispetto dell'autonomia funzionale. Il carattere dimensionale delle proposte di intervento ("tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano"), non è puntualmente definito dalla normativa, e pertanto potranno prevedersi interventi con oggetto aree di dimensioni non estese ma collocate in un punti strategici del tessuto urbano tale da determinare con la sua riqualificazione il presupposto per il riequilibrio urbanistico di un più ampio tessuto urbano, concretamente valutabile. Ugualmente, una dimensione territoriale calibrata su una esigua dimensione fondiaria costituisce motivo di esclusione dalla necessità di un Programma Integrato di Intervento.

ART. 2. CONTENUTI DELLE PROPOSTE.

1. Le Proposte sono riservate esclusivamente ai soggetti pubblici e privati aventi la disponibilità delle aree, singolarmente o complessivamente se articolati in più proponenti, ovvero in grado di raggiungerla prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica. La disponibilità delle aree dovrà essere accertata secondo i titoli di proprietà, o titoli equipollenti, al momento degli impegni definitivi col Comune.

Analogamente dovrà essere assicurata la capacità giuridica a stipulare accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione.

2. Le proposte di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.):

- a) dovranno contenere la definizione degli interventi di trasformazione in modo unitario per tutta l'area compresa nel perimetro;
- b) potranno contenere sia interventi di nuova edificazione che interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione per gli edifici già esistenti ricompresi nel perimetro individuato dalla proposta medesima, ovvero di sola riconversione delle destinazioni d'uso.

3. Le proposte potranno riguardare i seguenti **CAMPI DI INTERVENTO**:

Campo di intervento 1 - soddisfacimento della crescita insediativa:

Interventi di edilizia residenziale ispirati ad un principio di ecosostenibilità, da intendersi come principio di risparmio del territorio e di maggiore efficienza ed economicità di gestione del sistema urbano. La risposta insediativa dovrà essere predisposta con la previsione di una differenziazione delle tipologie abitative d'intervento in funzione delle concrete esigenze abitative della collettività e con priorità dell'edilizia convenzionata.

Campo di intervento 2 - razionalizzazione del territorio urbanizzato:

Interventi tesi alla trasformazione e al recupero del tessuto urbano esistente e/o delle aree degradate, con l'intento di integrare le volumetrie esistenti e/o il nuovo insediamento con il tessuto urbano circostante e con la dotazione di standard.

Gli interventi dovranno avere caratteristiche di ecosostenibilità e formazione di nuovi complessi residenziali finalizzati alla realizzazione di contesti urbani integrati completi ed autosufficienti, ed alla riqualificazione del sistema della mobilità e dei parcheggi.

Campo di intervento 3 - riconversione e riorganizzazione delle aree dismesse:

Interventi tesi al recupero di siti artigianali e industriali dismessi o da dismettere con la previsione di varie tipologie di intervento ed in particolare, con la previsione di servizi aventi rilevanza sotto il profilo socio-economico, che si propongono come elementi di congiunzione per l'integrazione della struttura urbana circostante.

Campo di intervento 4 - potenziamento dei servizi:

Interventi per la realizzazione di immobili destinati ad attività direzionale di servizio e dei servizi pubblici, che si inseriscono come elementi di congiunzione ed integrazione con il sistema della viabilità.

4. Per il **campo di intervento 1** è ammessa la realizzazione di interventi esclusivamente di tipo Residenziale con una quota pari al 20% della Sul complessiva da riservare agli interventi di edilizia convenzionata. È altresì possibile prevedere una quota massima pari al 20% per la previsione di destinazioni strettamente connesse con la residenza, ovvero esercizi commerciali di vicinato e funzioni direzionali di servizio.

5. Per i **campi di intervento 2 e 3** deve essere prevista una pluralità di funzioni tale da consentire la creazione di contesti urbani integrati al contesto in cui la proposta si inserisce. A titolo orientativo, le destinazioni d'uso compatibili all'interno di ciascuna proposta sono:

- residenziale: da un minimo del 40% ad un massimo del 60% della Sul complessiva;
- commerciale: da un minimo del 10% ad un massimo del 30% della Sul complessiva, con un limite dimensionale delle singole unità commerciali (esercizi di vicinato - Sv < 250 mq o medie strutture di vendita - Sv > 250 mq < 2.500 mq);
- terziario: da un minimo del 10% ad un massimo del 30% della Sul complessiva.

6. Per il **campo di intervento 4** è prevista la localizzazione di insediamenti di tipo direzionale di servizio, con previsione di una Sul massima pari a 5.000 mq, distribuita con l'applicazione di rapporto di copertura fondiaria inferiore al 50%. Tale campo di intervento potrà essere oggetto di specifiche proposte oppure di proposte caratterizzate dalla compresenza di più campi di intervento di cui il campo di intervento 4 è prevalente.

7. Le proposte potranno essere articolate in più comparti edificatori, indicandone i differenti tempi e modalità di realizzazione.

8. Ogni proposta dovrà determinare:

- l'indice di utilizzazione edilizia territoriale (Ut) complessiva ed articolata per ogni singola destinazione d'uso, rispetto alle quali si dovranno determinare le superfici a destinazione pubblica oggetto di cessione a titolo gratuito, quantificate in applicazione del D.M. n. 1444/68 con specifico riferimento alle destinazioni di cui al precedente punti 4, 5 e 6.

- il contributo straordinario delle proposte, quando elaborate in variante rispetto alle previsioni del vigente P.R.G., proporzionale all'aumento di valore delle aree e degli immobili, che in ragione del campo di intervento sarà costituito da:

- per il **campo di intervento 1**:

dalla cessione della quota di Sul a destinazione residenziale e della relativa superficie fondiaria (pari al 20% del totale), che il comune potrà utilizzare per la localizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica o per altri fini istituzionali e d'interesse pubblico;

- per i **campi di intervento 2, 3 e 4**:

dal concorso finanziario destinato alla realizzazione delle opere pubbliche, previste o da prevedere all'interno del Programma, stabilito in misura non inferiore al 40% del totale della plus-valenza finanziaria ottenuta dal promotore, conseguibile sulle maggiorazioni di volumetria e sui cambi di destinazione d'uso, al netto di incentivi derivanti da applicazione di norme regionali.

La stima della plus-valenza dovrà essere quantificata considerando che l'incidenza delle aree edificabili, dovuta per l'appunto alla potenzialità edificatoria prevista, è compresa tra il 12% ed il 15%, a seconda del pregio delle aree, del valore di mercato delle superfici lorde da realizzare (il valore di mercato può essere desunto dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare consultabile sul sito www.agenziaterritorio.it, e/o da specifiche indagini di mercato adeguatamente documentate).

Ai fini della stima della plus-valenza sarà pertanto necessario, per gli incrementi di volumetria, considerare le superfici lorde incrementalmente previste dal P.I.I. rispetto alla situazione previgente, stimare il loro valore di mercato in funzione delle destinazioni d'uso previste, e pertanto considerare la plus-valenza pari al valore della potenzialità edificatoria di dette aree nella misura del 12-15% dello stesso valore di mercato.

Per i cambi di destinazione d'uso la plus-valenza dovrà essere considerata pari alla differenza tra il valore delle aree edificabili secondo la destinazione previgente ed il valore delle aree edificabili secondo la destinazione di P.I.I..

ART. 3. ELABORATI DA PRESENTARE

1. I soggetti interessati, ed aventi titolo ai sensi del precedente art. 2, possono aderire al presente avviso manifestando il proprio interesse mediante la redazione e presentazione delle proposte di intervento che dovranno contenere la seguente documentazione:

- a. Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree e/o degli edifici interessati dalla proposta di P.I.I., con elenco dei dati catastali e stralcio planimetrico con localizzazione degli immobili;
- b. Relazione Tecnica generale, contenente la descrizione della proposta d'intervento, nei suoi aspetti tecnici ed economici e nel conseguimento degli obiettivi stabiliti dall'avviso, della sua coerenza urbanistica (tipologia degli interventi previsti, dimensionamento, destinazioni d'uso, standard urbanistici), e nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste rispetto agli atti di pianificazione urbanistica comunale;
- c. Documentazione fotografica dei luoghi oggetto degli interventi proposti con indicazione planimetrica dei coni di scatto;
- d. Progetto Preliminare con individuazione delle aree a destinazione pubblica e di quelle a destinazione privata:
 - inquadramento territoriale, urbanistico e catastale;
 - stralcio catastale, descrittivo dello stato di fatto delle aree e delle eventuali edificazioni esistenti, con indicazione degli edifici da mantenere, da trasformare, da demolire o da ricostruire;
 - ipotesi di sviluppo planivolumetrico esemplificativo dell'intera proposta di assetto;
 - schema di progetto urbanistico: planimetria generale dell'intervento, comprensiva dei lotti edificabili pubblici e privati, degli standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste, con indicazione dell'eventuale articolazione in più comparti;
- e. Quadro economico-finanziario che espliciti in tal senso i contenuti della proposta, al cui interno dovrà essere stimato il "Contributo Straordinario" redatto secondo quanto riportato nell'art. 2 comma 8 del presente Avviso Pubblico (devono essere comparati i benefici acquisiti dal proponente e quelli offerti al pubblico interesse in relazioni a cessioni, realizzazione di opere, miglioramento edilizio-urbanistico del contesto urbano);
- f. Schema di impegnativa di Programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori ed attuatori del Programma ed il Comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario;
- g. Impegno formale alla costituzione delle garanzie di carattere finanziario a carico dei soggetti attuatori.

ART. 4. ONERI

1. Le Proposte saranno realizzate interamente a cura e spese dei soggetti proponenti.
2. Solo quando le proposte verranno trasformate in Programmi Integrati di Intervento, secondo le modalità di cui al successivo art. 5, e definitivamente approvate, i proponenti dovranno corrispondere al comune, oltre al contributo straordinario di cui ai precedenti articoli 2 e 3, i seguenti oneri:
 - contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/01;
 - oneri di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/01;Sia il contributo di costruzione che quello straordinario saranno determinati e corrisposti con le modalità stabilite dalle relative convenzioni urbanistiche, da approvarsi contestualmente a ciascun programma.

ART. 5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE D'INTERVENTO

1. Il Comune valuterà le proposte pervenute sulla base del conseguimento degli obiettivi e della conformità con il presente Avviso, attraverso una valutazione sui seguenti aspetti:
 - a. Il rispetto dei disposti legislativi di cui alla Legge n. 179/92 ed alla L.R. n. 22/97;

- b. il livello di adesione della proposta al presente avviso;
- c. l'organicità della proposta: l'inserimento nel contesto territoriale, gli effetti di riqualificazione urbana e/o ambientale; la qualità del progetto urbano ed architettonico, la presenza di una pluralità di funzioni e l'integrazione di diverse tipologie di opere;
- d. il livello quantitativo e qualitativo degli standard urbanistici;
- e. il conseguimento del vantaggio finanziario pubblico che si qualifica come "contributo straordinario";
- f. i tempi e le modalità d'attuazione.

2. Ai fini della valutazione, il Comune si avvarrà di una apposita Commissione che elaborerà la graduatoria ai sensi di quanto disposto dal precedente comma. Tale Commissione, da nominarsi con apposita deliberazione di Giunta Comunale, sarà composta da n. 5 componenti, di cui almeno 2 professionisti esterni con comprovata esperienza nel campo specifico.

3. Dopo questa valutazione, il Comune con deliberazione di Giunta Comunale, escluderà le proposte ritenute insufficienti rispetto ai criteri adottati e definirà quelle ritenute idonee. Quindi con i proponenti prescelti definirà, attraverso procedure negoziali, i contenuti da inserire nelle proposte ritenute significative al fine di trasformarle in Programmi Integrati di Intervento, e quindi avviare il conseguente procedimento amministrativo per la loro approvazione, che comprende la verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/06.

4. In caso di mancato accordo, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, sarà stabilito un termine massimo di 90 giorni ed i criteri per l'adeguamento di tali proposte. Decorso tale termine, qualora non venga ottemperato a quanto richiesto le proposte diverranno nulle.

ART. 6. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE

1. Le Proposte di intervento, complete della documentazione descritta al precedente art. 3, dovranno essere indirizzate in busta chiusa e sigillata al seguente indirizzo:

*Comune di Fara in Sabina
Settore V - Pianificazione ed Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica
Via Santa Maria in Castello, 12
02032 - Fara in Sabina (RI)*

I plichi dovranno pervenire entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso all'Albo on line e potranno essere presentate direttamente al Protocollo Generale del Comune di Fara in Sabina, oppure inviate all'indirizzo sopra citato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

Non saranno in ogni caso prese in considerazione richieste di partecipazione che, pur spedite nei termini a mezzo raccomandata, non pervengono al Protocollo Generale entro il termine di 10 giorni dalla scadenza prevista.

La busta contenente la proposta d'intervento dovrà recare sul retro la denominazione del soggetto proponente, nonché la seguente dicitura:

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI
PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.):
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA CONCERTAZIONE**

ART. 7. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

1. Il presente avviso pubblico e le linee guida in esso contenute non costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., non è impegnativo per l'Amministrazione Comunale e non è impegnativo per i Soggetti che dovessero aderire all'invito.

2. Nulla è dovuto dal Comune di Fara in Sabina, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare coerenti con l'iniziativa o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o la stessa procedura non si dovesse concludere in senso positivo.

3. La partecipazione al presente avviso comporta la implicita e incondizionata accettazione di tutte le clausole e le condizioni in esso previste nessuna esclusa.

4. Il recepimento delle proposte di intervento all'interno dell'iniziativa non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura, nei limiti previsti dalla stessa.

5. Il recepimento delle proposte di intervento avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio del comune di Fara in Sabina. Su tutto il procedimento di formazione, approvazione e attuazione delle iniziative, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del comune.

ART. 8. TUTELA DELLA PRIVACY

1. Le informazioni ed i dati forniti in sede di presentazione delle proposte saranno trattati nei limiti e con le modalità previste dal D.Lgs. n. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali); gli stessi dati devono essere resi obbligatoriamente per consentire la procedibilità della domanda. Il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Servizio competente presso il quale i dati sono gestiti ed archiviati. I diritti dell'interessato sono garantiti a norma degli articoli 7-10 del D.Lgs. n. 196/03.

**Il Sindaco
della Città di Fara in Sabina
DAVIDE BASILICATA**