



CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA

PROVINCIA DI ROMA

AREA PIANIFICAZIONE ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata – Patrimonio – Usi Civici – Agricoltura – Attività Estrattive – Arenili – Condoni

AVVISO PUBBLICO PER ACQUISIZIONE DI PROPOSTE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA CONCERTAZIONE PER PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – LEGGE N. 179 DEL 17/02/1992 E L.R. N. 22 DEL 26/06/1997”

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 03/01/2018

- Visto l'Avviso pubblico per acquisizione di proposte di manifestazione di interesse alla concertazione per programma integrato di intervento . Legge n. 179 del 17.02.1992 e L.R. Lazio n. 22 del 26.06.1997, assunta al protocollo dell'Ente al n. 28811 del 22.11.2012 che prevedeva:

“L'Amministrazione Comunale di Anguillara Sabazia Avvisa che

- *L'Amministrazione Comunale promuove la presentazione, da parte dei soggetti pubblici e privati interessati ed aventi titolo, ai sensi della disciplina normativa sopra indicata, di Programmi Integrati di Intervento, di seguito P.I.I., per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di aree pubbliche e private, aventi le caratteristiche indicate all'art. 2 della L.R. 22/1997, costituenti inoltre sostanziale completamento/integrazione urbanistica dell'esistente, in riferimento all'effettivo stato ed esigenze di riqualificazione ed urbanizzazione del territorio, anche indipendentemente dalla specifica destinazione del P.R.G..*
- *Obiettivo del processo di concertazione è quello di consentire al Comune di Anguillara Sabazia una più razionale utilizzazione e riorganizzazione di porzioni del territorio urbanizzato mediante il potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con il massimo contenimento della spesa pubblica, ispirandosi a criteri di compensazione.*
- *Il presente bando è riferito:*
 - A) *realizzazione di OO.UU. primaria (potenziamento Via Anguillarese, strade di livello urbano principale e secondario, di quartiere, parcheggi, reti idriche, fognarie e illuminazione pubblica);*
 - B) *realizzazione di OO.UU. secondaria (edifici pubblici per funzioni amministrative, scolastiche, sanitarie, educative, ricreative, culturali, tempo libero, ecc.);*
 - C) *riqualificazione di spazi pubblici;*
 - D) *recupero funzionale di edifici pubblici.*
 - E) *realizzazione di opere infrastrutturali atte ad incentivare lo sviluppo turistico del territorio, con particolare riferimento alla realizzazione di interventi volti a migliorare la fruibilità dei beni storici, culturali, naturalistici e paesaggistici.*

Criteri di ammissibilità e principi guida dei P.I.I.

I P.I.I. dovranno riguardare oltre le aree pubbliche individuate nel presente Avviso Pubblico, aree private, con destinazione urbanistica residenziale e/o servizi, individuate nel P.R.G. vigente come zone B, C, F e comunque secondo quanto stabilito dall'art. 2, comma 3 della L.R. 22/97, oltre che aree agricole contigue ai perimetri urbani secondo quanto stabilito dall'art. 2 comma 4 della L.R. 22/1997.

I Programmi Integrati, sostanziosi in progetti operativi complessi con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, dovranno essere caratterizzati dalla presenza di uno o più dei seguenti caratteri:

- 1) ***Presenza di pluralità di funzioni e destinazioni, comprese quelle inerenti infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, con il fine di avviare ed attuare processi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio.***

Con la riqualificazione urbanistica ed edilizia si compie un'operazione di trasformazione di un dato ambito territoriale che si sostanzia da un lato nel potenziamento delle infrastrutture, nella realizzazione di nuove infrastrutture e nel recupero edilizio degli

edifici esistenti e dall'altro nella riorganizzazione delle stesse destinazioni d'uso e funzioni dell'area. La riorganizzazione delle destinazioni d'uso e delle funzioni rappresenta un momento ineludibile di questo processo, in quanto il miglioramento della qualità urbana di un'area deve essere anche il prodotto di una rivisitazione delle scelte funzionali della stessa. Soltanto attraverso una razionale e coerente selezione ed esatto bilanciamento delle differenti funzioni che possono insediarsi su un'area, è possibile operare un'autentica integrazione del tessuto urbano con il resto del territorio. Tale selezione andrà effettuata tenendo conto di diversi fattori, quali in primo luogo la capacità delle infrastrutture a sostenere un certo sviluppo territoriale, le caratteristiche geologiche dell'area, la vocazione territoriale della stessa.

Con la riqualificazione ambientale si può indicare una molteplicità di interventi che spaziano dalla valorizzazione paesistica di un'area al decongestionamento del traffico. In sostanza attraverso tale riqualificazione si persegue l'obiettivo dell'innalzamento dei livelli di qualità della vita in un dato ambito urbano e pertanto richiede interventi di decongestionamento del traffico, rinfoltimento del verde, creazione di parchi e di spazi pubblici di incontro, realizzazione di polmoni di verde per decongestionare l'inquinamento atmosferico, creazione di vasche di laminazione, di infrastrutture viarie volte ad agevolare e migliorare la fruibilità delle aree di interesse turistico.

2) Integrazione di diverse tipologie d'intervento, compresa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità del Programma stesso.

Per la concreta realizzazione del duplice obiettivo della riqualificazione sia urbanistico ed edilizia, sia ambientale, è necessaria l'integrazione di diversificate tipologie di intervento. In particolare per il conseguimento degli obiettivi programmati si renderanno necessari interventi per il recupero edilizio degli edifici esistenti, interventi di recupero urbanistico per la ristrutturazione ed il potenziamento delle infrastrutture esistenti, nonché opere di nuova edificazione, accompagnati da interventi di miglioramento ambientale. Tale variegata gamma di interventi conferisce una fisionomia particolare al P.I.I. distinguendolo dagli altri strumenti urbanistici attuativi, in quanto ne assume in sé i contenuti ed accorpa in sé le funzioni. Il P.I.I. è pertanto un piano polifunzionale. In ogni caso appare evidente come il P.I.I., proprio per la sua connaturata caratteristica di prevedere la coesistenza di una diversificata gamma di funzioni, mirando ad un uso più flessibile del suolo attraverso la previsione di una complessità di funzioni, debba essere orientato verso un'ottica secondo la quale la pianificazione urbanistica deve rispondere prontamente a quelle che sono le esigenze contingenti di sviluppo socio-economico di una determinata area.

3) Dimensionamento tale da poter incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

La dimensione dell'intervento oggetto del P.I.I. deve essere, per espressa previsione legislativa, "tale da incidere sulla riorganizzazione urbana". Il legislatore non ha quantificato la dimensione dell'ambito di intervento, per cui il P.I.I. può avere ad oggetto anche un'area di non ampie dimensioni ma collocata in un punto strategico del territorio il cui recupero, o meglio riqualificazione urbana, si pone come presupposto logico per il rilancio di un definito tessuto urbanistico. Tuttavia, un perimetro territoriale di pochi lotti fondiari esclude di per sé la stessa necessità di un P.I.I., potendo la riqualificazione essere conseguita più propriamente con altri strumenti.

Il Programma Integrato di Intervento si attua anche su aree non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, potendosi prevedere il ricorso a densificazioni edilizie, anche su aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 esclusivamente con interventi di riqualificazione e valorizzazione, anche se interessate da vincoli espropriativi decaduti, fermo restando, laddove necessario, l'acquisizione del parere con esito favorevole da parte dell'Autorità competente.

Regole

I P.I.I., pur differenziandosi per caratteristiche e localizzazione, dovranno essere compatibili con le realtà contermini e contenere:

1) Relazione tecnico – illustrativa contenente:

- un bilancio dimostrativo che espliciti la soglia dei benefici pubblici tanto derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quanto relativamente agli standard qualitativi raggiunti, al fine di pervenire ad una valutazione economico-finanziaria unitaria della proposta. Nel bilancio dimostrativo dovrà

essere contenuta la stima del “contributo straordinario” secondo quanto riportato all’articolo “**Criteri per la valutazione e la selezione delle proposte**” del presente Avviso.

- l’individuazione degli standards qualitativi che saranno oggetto di specifica valutazione in funzione delle peculiarità delle singole proposte e di cui si forniscono a titolo esemplificativo i seguenti parametri di riferimento:
 - destinazioni precedenti e successive che determinano la variante urbanistica; volumi esistenti e/o ammessi in confronto a quelli proposti nel Programma Integrato;
 - valore delle cessioni dei beni economici che verranno acquisiti dalla Pubblica Amministrazione in relazione alla localizzazione, alla funzionalità, alla fruibilità nel contesto urbano;
 - incremento della qualità e vivibilità del contesto urbano specifico in funzione della tipologia abitativa prevista, delle opere di urbanizzazione secondaria a servizio della collettività, delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo al miglioramento della mobilità ed alla messa in sicurezza della viabilità esistente, delle opere per la riqualificazione ambientale (spazi a verde pubblico e privato nel loro rapporto percentuale, spazi a parcheggi pubblici e privati nel loro rapporto percentuale, percorsi pedonali e ciclabili, consumo di suolo, contenimento energetico, edilizia sostenibile);
- dimostrazione della compatibilità paesaggistica mediante elaborazione di simulazioni realistiche delle trasformazioni proposte con analisi degli effetti e determinazione di tipologie ed entità delle opere di mitigazione;
- calcoli analitici e conseguenti verifiche quantitative relativamente ad indici e parametri edilizio – urbanistici:
 - rapporti tra volumi e superfici esistenti, previste e proposti;
 - rapporti di superfici delle diverse destinazioni d’uso;
 - rapporti di superficie e volumi delle diverse tipologie edilizie proposte;
 - rapporti delle urbanizzazioni primarie e secondarie con le aree edificabili e con l’area dell’intervento;
- determinazione analitica degli effetti dell’intervento sul territorio in termini
 - ambientali (intensificazione dell’inquinamento di aria, acqua, suolo, rumore, etc.);
 - sociali (intensificazione o riduzione del livello di emarginazione, integrazione e sviluppo);
 - territoriali (livello delle dotazioni di standards, miglioramento della mobilità e della sicurezza stradale).

2) **Bozza di convenzione costituente impegnativa di Programma contenente:**

- le principali modalità di esecuzione riferite alle N.T.A. del P.R.G. ed agli obiettivi del P.I.I. proposto tanto per gli edifici che per le opere di urbanizzazione;
- il programma dettagliato dei tempi di attuazione (crono programma) e le garanzie fornite per il suo totale rispetto;
- la disciplina che regola i rapporti tra soggetti promotori od attuatori del programma ed il Comune e tra i soggetti attuatori tra loro;
- l’impiego formale alla costituzione delle garanzie di carattere finanziario a carico dei soggetti attuatori.

3) **Rappresentazione grafica dell’intervento proposto contenente almeno i seguenti elaborati:**

- planimetria della zona oggetto di intervento su base catastale con perimetrazione e localizzazione delle tipologie delle opere proposte;
- estratto di P.R.G. vigente con relative N.T.A.;
- eventuale variante al P.R.G. per modifica delle destinazioni d’uso;
- progetto di massima con differenziazioni tipologiche (a soddisfare la pluralità di funzioni e tipologie richieste) e con gli elementi dimensionali di progetto (indicando demolizioni, ampliamenti, sopralti o nuove costruzioni);
- progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; schema piano - volumetrico della soluzione progettuale con sezioni, profili significativi;
- rappresentazioni foto realistiche di simulazione dell’intervento e del contesto ed altre rappresentazioni ritenute utili dal proponente alla lettura della proposta

4) **Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità dell’area e/o degli edifici oggetto del P.I.I..**

I vari contenuti del P.I.I. sono oggetto di valutazione della proposta.

Non è ammessa la monetizzazione di standards ed urbanizzazioni.

Sono ammessi i trasferimenti di volumetrie tra aree diverse anche non contigue nel rispetto della compatibilità paesistica e solo limitatamente all'utilizzazione dell'area per opere pubbliche strategiche.

Ai fini della validità del procedimento di approvazione dei P.I.I., i P.I.I. dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.”

Invito alla presentazione delle proposte

Le procedure di istruttoria e l'iter di presentazione, valutazione ed eventuale approvazione delle proposte prevede:

I fase

- a) Presentazione della proposta di P.I.I. da parte del soggetto promotore, quale manifestazione d'interesse.
- b) I soggetti che abbiano già effettuato il deposito in forza del precedente avviso pubblico Prot. 28811 del 22.11.2012, se interessati, dovranno adeguare la proposta, integrando l'elaborato secondo la normativa vigente, o esprimere rinuncia espressa allo stesso, integrando altresì i diritti di segreteria, passando attraverso lo Sportello Unico Edilizia;
- c) Valutazione dell'ammissibilità delle proposte pervenute, in quanto compatibili con le prescrizioni e le linee guida del presente Avviso e comunque secondo quanto riportato nell'articolo **“Criteri per la valutazione e la selezione delle proposte”** del presente Avviso Pubblico;
- d) Adozione del Consiglio Comunale.

La presentazione delle nuove proposte di manifestazione di interesse da parte dei privati, l'integrazione delle proposte presentate ai sensi del precedente avviso nonché le eventuali rinunce, per la promozione dei Programmi Integrati di Intervento, dovrà avvenire entro 90 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso Pubblico all'Albo Pretorio e l'iter di valutazione ed approvazione si concluderà entro 180 giorni dallo spirare del termine per la presentazione.

Invito alla presentazione delle proposte

I soggetti interessati ad aderire al presente avviso, manifestando il proprio interesse mediante la redazione e presentazione delle proposte di intervento di cui al punto a) della procedura di cui sopra. Le proposte dovranno contenere la seguente documentazione:

- Relazione tecnico – illustrativa, con allegato schema plano – volumetrico in scala 1:500, nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal Programma rispetto allo strumento urbanistico generale del Comune ed i relativi strumenti attuativi; le aree da cedere e quelle da mantenere; le opere pubbliche da realizzare ed in generale l'adesione ai “Criteri di ammissibilità e principi guida dei P.I.I.” ed alle “Regole” del presente Avviso Pubblico.
- Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree e/o degli edifici interessati dal Programma, contenente anche elenco dei dati catastali e planimetria catastale con localizzazione degli immobili.
- 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.
- 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'articolo **“Criteri per la valutazione e la selezione delle proposte”** 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).
- Impegno formale alla costituzione delle garanzie di carattere finanziario a carico dei soggetti attuatori.
- Deposito dei redditi e/o bilanci dei soggetti proponenti conseguiti negli ultimi tre anni;
- Deposito della certificazione del pagamento e/o integrazione dei diritti di segreteria.

La Proposta di P.I.I., completa della documentazione come sopra richiesta, dovrà essere accompagnata da specifica istanza avente come riferimento il presente Avviso Pubblico e dovrà essere consegnata in plico chiuso con lembi controfirmati contenente duplice copia della documentazione ed una su supporto digitale (DVD), o attraverso sportello SUE. All'esterno del plico, o nell'oggetto della procedura SUE, dovrà essere riportata la dicitura **“Proposta di Manifestazione di interesse alla concertazione per Programma Integrato di Intervento – Legge n. 179 del 17/02/1992 e L.R. n. 22 del 26/06/1997”**. Il plico o l'invio degli elaborati, dovrà essere consegnato al protocollo comunale entro e non oltre le ore 12,00 del 90° giorno a decorrere dal 17 gennaio 2018, data di pubblicazione del presente avviso, cioè **entro la data perentoria del 16 aprile 2018**.

Criteri per la valutazione e la selezione delle proposte

L'Amministrazione comunale, in fase di valutazione dei contenuti dei singoli P.I.I. al fine di selezionare tra le proposte pervenute, quelle che potranno essere sviluppate al fine di dare attuazione alle previsioni in esse contenute, considererà:

- a) Il rispetto dei disposti legislativi di cui alla L. 179/1992 ed alla L.R. Lazio 22/1997;
- b) Il rispetto dei criteri di ammissibilità e dei principi guida delle proposte secondo quanto stabilito al punto 2 “Criteri di ammissibilità e principi guida” del presente avviso;
- c) Il conseguimento del vantaggio finanziario pubblico che si qualifica come **“contributo straordinario”**.

Il contributo straordinario, consiste nel valore finanziario di realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.I.I. e nel valore di mercato delle aree a standard in cessione, attraverso impegno formalizzato nei contenuti della convenzione. Esso dovrà essere non inferiore al 50% 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 20% ed il 25% (a seconda del pregio delle aree: ubicazione, morfologia, qualità ambientale) 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 incrementali previste dal P.I.I. rispetto alla situazione pre-vigente e stimare il loro valore di mercato in funzione delle destinazioni d'uso previste.

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 pre-vigente ed il valore delle aree edificabili secondo la destinazione di P.I.I..

- d) Il livello quantitativo e qualitativo degli standards urbanistici;
- e) L'impatto paesaggistico ed ambientale delle proposte;
- f) Le tempistiche per l'attuazione delle proposte;
- g) I caratteri tecnico-formali delle soluzioni progettuali delle proposte;

Procedure per la realizzazione diretta delle opere pubbliche compensative

Per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno applicate le procedure amministrative previste dalla normativa nazionale vigente in materia.

Ulteriori specifiche sulle procedure

Nella convenzione che dovrà essere sottoscritta dai soggetti attuatori dovranno essere precisati i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati che partecipano, nonché i tempi, comunque non superiori a tre anni per le opere pubbliche, di realizzazione degli interventi contemplati nel P.I.I..

La convenzione potrà prevedere, in relazione all'entità od alla rilevanza del P.I.I. l'attuazione degli interventi mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nei relativi termini progettuali economico-finanziari

e temporali, allo scopo di garantire il contemperamento delle esigenze dei singoli attori, senza compromissione dei caratteri e requisiti dell'intero P.I.I..

Tutela della privacy

Le informazioni ed i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione comunale e saranno trattate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati personali.

Anguillara Sabazia li, 17 gennaio 2018

**Il Responsabile dell'Area 3
Pianificatore Territoriale
Egidio Santamaria**