

**AVVISO PUBBLICO**

**PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

**AL PROGRAMMA OPERATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA- PORU**

**(AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 23 NOVEMBRE 2011, N. 22)**

Vista la Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22, "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" (B.U.R. 01 dicembre 2011, n. 101);

Visto il "Regolamento Regionale 08 agosto 2012, n. 6 - Attuazione della Legge regionale 23 novembre 2011, n. 22" (approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 739 del 28/05/2012);

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 11/07/2013 avente ad oggetto: "DOCUMENTO STRATEGICO PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO - APPROVAZIONE";

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.106 del 17/12/2013 avente ad oggetto: "LEGGE REGIONALE 23 NOVEMBRE 2011 N.22 – APPROVAZIONE DELL'ATTO DI INDIRIZZO CONTENENTE LA STRATEGIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E GLI OBIETTIVI PER LA COSTRUZIONE DEL PROGRAMMA OPERATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.O.R.U.)", d'ora in poi denominata Delibera (Atto) di Indirizzo;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale viene approvato, tra l'altro, il presente AVVISO PUBBLICO finalizzato ad acquisire le manifestazioni di interesse, in via preliminare, dei proprietari e degli operatori interessati, da valutare per la redazione del PORU;

Richiamato l'Atto di Indirizzo, allegato alla Delibera di Consiglio Comunale di cui ai punti precedenti e costituito dai seguenti documenti ed elaborati :

- Elab. n.1A ANALISI DEL TESSUTO INSEDIATIVO URBANO – VALUTAZIONE DEL DEGRADO:  
Carta dei degradi rilevati
- Elab. n.2A RICOGNIZIONE STATO EDILIZIA SOCIALE - Tavola riepilogativa comparti E.R.P.
- Elab. n.2B RICOGNIZIONE STATO EDILIZIA SOCIALE - Valutazione del patrimonio ERP
- Elab. n.2C PROGETTI DI INDIRIZZO HOUSING SOCIALE
- Elab. n.3A STATO DI ATTUAZIONE SERVIZI DI PRG Individuazione aree a standard non attuate
- Elab. n.3B STATO DI ATTUAZIONE SERVIZI DI PRG Indicazione strategicità e trasformabilità aree a standard non attuate
- Elab. n.4A AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 - Individuazione
- Elab. n.4B AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 Schede Progetto - Obiettivi della riqualificazione urbana – Macro aree
- Elab. n.4C AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 Schede Progetto - Obiettivi della riqualificazione urbana – Valorizzazione patrimonio pubblico
- Elab. n.4D AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 Schede Progetto - Obiettivi della riqualificazione urbana – Aree produttive sparse nel tessuto urbano

Elab. n.5A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab. n.5B RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ALLEGATO – Analisi socio economica

Elab. n. 5C RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ALLEGATO – Carta del valore dei suoli a destinazione pubblica

Elab. n.5D Linee guida per la concertazione con i privati sul plusvalore e sull'interesse pubblico e per l'applicazione degli art.6-7-8 della L.R.22/2011 (perequazione e compensazione urbanistica)

Considerato che detti elaborati contengono tutte le indicazioni e prescrizioni per l'elaborazione, presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse al Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana (PORU);

## **SI AVVISA LA CITTADINANZA CHE**

### **ART.1) PARTECIPAZIONE AL PORU**

Possono presentare manifestazioni di interesse per inserimento nel PORU comunale coloro i quali rispettino i parametri e le condizioni indicate nell'elaborato 5A (Relazione illustrativa) della Deliberazione di indirizzo al paragrafo n.6.1, che qui si intende qui riportato.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà la proposta deve essere presentata e sottoscritta da almeno dai tre quarti (75%) dei proprietari del valore degli immobili ricompresi nell'Ambito Territoriale di Intervento proposto (calcolato in base all'imponibile catastale).

Le aree oggetto di manifestazione di interesse dovranno corrispondere ai seguenti criteri e parametri generali:

- definite "aree urbanizzate" ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R.22/2011;
- Non comprese nelle zone "A" di cui al DM 1444/68 (centro storico);
- caratterizzate da una o più forme di degrado secondo quanto specificato nella delibera di indirizzo (ved. successivo articolo 2).

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate sulle aree potenziali preliminarmente indicate dalla Delibera di indirizzo (elaborato n.4A) nel rispetto dell'art.3 comma 3 della L.R.22/2011.

Possono, inoltre, manifestare interesse alla partecipazione al PORU i proprietari di aree non indicate nel citato elaborato ma che presentino una proposta progettuale che rispetti i medesimi criteri generali indicati per il PORU (ai sensi del paragrafo n.6.3 della Relazione illustrativa - elaborato 5A - allegata alla Deliberazione di indirizzo).

In capo ai soggetti proponenti già al momento di presentazione della manifestazione di interesse, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di contrattare con l'Amministrazione comunale.

Nel caso di proposte che riguardino immobili di proprietà pubblica indicati nell'elaborato n.4C della Delibera di indirizzo si rinvia al successivo articolo n.6 del presente Avviso.

E' possibile inoltre presentare, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 11/7/2013, proposta di retrocessione dell'area di proprietà verso la destinazione agricola ai fini di diminuire il consumo di suolo e abbassare le capacità edificatorie del PRG vigente. In tal caso le aree proposte non dovranno essere caratterizzate da alcuna forma di degrado, nella misura in cui risultano attualmente non utilizzate, nè essere definite "urbanizzate" ai sensi dell'art.3 c.3 della L.R.22/2011. La modalità di presentazione di tale istanza è la medesima di quella specificata per la manifestazione di interesse descritta nel successivo art.5.3 in cui sarà necessario produrre, oltre alla certificazione proprietaria dell'immobile, una individuazione cartografica e catastale e una documentazione fotografica esaustiva dell'immobile.

### **ART.2) STATO DI DEGRADO**

Le aree che possono essere inserite nelle manifestazioni di interesse devono essere caratterizzate da una o più forme di degrado secondo quanto specificato al paragrafo n.4.2 della Relazione illustrativa - elaborato 5A - allegata alla Deliberazione di indirizzo.

### **ART.3) MODALITA' DI FORMAZIONE DI UN AMBITO TERRITORIALE**

Per ambito territoriale di intervento, ai sensi dell'art.2 del Regolamento Regionale n.6/2012 e dell' articolo 7, comma 2, lettera c) della Legge regionale n.22/2011, si intendono comparti all'interno dei quali l'Amministrazione comunale può prevedere le azioni previste dal PORU tra le quali le cessioni di cubatura ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica e con riferimento a quanto previsto dall'art. 23 della Legge n.1150/1942.

Le manifestazioni di interesse possono riguardare ambiti territoriali di intervento comprendenti una o più aree anche non contigue ancorché ricadenti in zone differenti o anche non individuate dalla Delibera di Indirizzo dall'elaborato n.4A.

Le manifestazioni di interesse devono concorrere alla costruzione di Ambiti Territoriali (attraverso una o più aree) che rispettino complessivamente i parametri urbanistici di "area urbanizzata" indicati dall'art.3 c.3 della LR 22/2011 (densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq e superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della Superficie fondiaria). L'Ambito territoriale deve indicare: la Se (superficie edificabile), le eventuali aree destinate a Vp (verde privato), le quote di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 e della L.R.34/92 divise in Vpu (aree a ver-

de pubblico o per servizi pubblici corrispondenti alle cessioni minime indicate), Ppu (parcheggi pubblici posti anche su più piani sovrapposti), Ac (aree per attrezzature collettive pubbliche), Spp (servizi privati di interesse pubblico collettivo), Ers (quota di edilizia residenziale sociale in proprietà o in affitto), nonché ogni altro parametro necessario per la valutazione completa della proposta.

#### **ART.4) PARAMETRI URBANISTICI E PRESTAZIONALI RICHIESTI DAL PORU**

Le dotazioni richieste dal PORU in termini di standard urbanistici e la monetizzazione ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 22/2011 sono individuate negli elaborati allegati alla Delibera di Indirizzo per le aree potenziali già in essa individuate. Per le aree che possono essere oggetto di manifestazione di interesse e non sono comprese nelle aree potenziali individuate dalla Delibera di Indirizzo gli standard sono quelli previsti dal PRG per le rispettive zone di riferimento e cioè 21 mq/abitante per le zone di completamento residenziale, 27 mq/ab per le zone di espansione residenziale. Le prescrizioni specifiche valevoli per le aree potenziali individuate nella Delibera (elab.n.4A) si applicheranno, per estensione, anche alle aree in essa non individuate.

#### **ART.5) MODALITÀ DI ATTUAZIONE PER INTERVENTI CHE COINVOLGONO SOLO IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA**

Gli ambiti territoriali possono prendere in considerazione insediamenti/aree residenziali, artigianali, commerciali o ad altra specifica destinazione d'uso, degradati e/o dismessi, da riconvertire o delocalizzare, con cambio di destinazione degli usi. L'obiettivo pubblico per questi interventi è la ricucitura all'ambito urbano di appartenenza e/o di nuova localizzazione e l'idonea dotazione di urbanizzazioni e di servizi, come specificato nella Delibera di indirizzo.

Il PORU prende in considerazione le seguenti due tipologie di aree:

- Aree libere o su cui insistono edifici esistenti/complessi, da demolire e ricostruire o da riqualificare in loco, con o senza opere e con cambio di destinazione d'uso (*Tipologia A*);
- Aree su cui insistono edifici esistenti/complessi da demolire e ricostruire in altro luogo con o senza cambio di destinazione d'uso (*Tipologia B*);

Per raggiungere l'obiettivo della riqualificazione / rifunzionalizzazione di queste aree (Tipologia A e B), potrà essere consentita la modifica dei parametri edificatori stabiliti dal vigente P.R.G. (destinazione urbanistica, lotto minimo, altezza massima dei fabbricati, rapporto di copertura, distanza tra i fabbricati interni all'area oggetto di intervento, ecc.) a condizione che:

-siano rispettati i parametri di cui all'art.3 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22;

-siano rispettati i limiti relativi ai distacchi e alle altezze previste dal DM 1444/68;

-sia dimostrato che le trasformazioni ipotizzate siano finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale;

-sia dimostrata la validità sociale dell'iniziativa;

-sia garantita l'agevole realizzazione delle opere pubbliche attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree ad esse destinate o la loro monetizzazione

In tal senso si intendono integralmente riportate le indicazioni contenute nelle linee guida comunali (elab.5D) approvate unitamente alla Delibera di indirizzo.

#### **5.1) PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA**

La perequazione urbanistica è la modalità ordinaria di attuazione del PORU ai sensi della L.R.22/2011.

La perequazione urbanistica permette di ripartire equamente, tra i proprietari, diritti e doveri (edificabilità complessiva, destinazioni d'uso ammesse, cessioni e dotazioni aggiuntive) della trasformazione proporzionalmente al valore delle aree coinvolte.

Il valore delle aree è calcolato sulla base degli imponibili dichiarati ai fini del pagamento dell'IMU rispetto alla situazione esistente degli immobili che verranno sottoposti a riqualificazione urbanistica nel PORU.

Il Comune ha redatto l'elaborato 5C denominato "*Carta del Valore dei Suoli*" allegato alla delibera di indirizzo e il relativo *Regolamento* per la valutazione delle aree (richiamato nella relazione illustrativa) al fine di incentivare l'acquisizione a patrimonio comunale delle aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano (art.48 e 49 delle NTA del PRG).

Le tipologie di aree sono essenzialmente di due tipi, con riferimento al citato *Regolamento* allegato alla "*Carta del Valore dei suoli*" prodotta dalla UNICAM:

Aree A: riguarda la trasformazione degli assetti insediativi ed a questa categoria appartengono appunto le aree destinate dal PRG vigente ad aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano (art.48 e 49 delle NTA del PRG). Per esse l'obiettivo è quello di incentivare l'acquisizione a patrimonio comunale delle aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano attraverso operazioni di compensazione e perequazione urbanistica.

Aree B: riguarda le aree sottoposte a riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali ed a questa categoria appartengono le aree già edificate/urbanizzate situate all'interno del tessuto urbano consolidato le quali, a causa dell'insoddisfacente stato conservativo in cui si trovano, delle incompatibilità delle funzioni in esse presenti, dell'ineffi-

cienza delle reti di urbanizzazione, richiedono una riconversione fisica e funzionale. Queste aree private sono state individuate dall'elaborato n.4A (aree potenziali).

Nel primo caso (aree tipologia A) l'applicazione dell'aspetto perequativo si esplica tramite la possibilità di trasferire con il PORU una volumetria (già esistente o di previsione del PRG) localizzate nelle aree di tipo B in cambio della cessione di una quota di area pari almeno al 50% dell'ambito territoriale già destinato ad attrezzatura di cui all'art.48 del PRG vigente o di percentuale variabile, come da indicazione della delibera di indirizzo, dell'ambito territoriale già destinato ad attrezzatura di cui all'art.49 del PRG vigente.

Nel secondo caso (aree tipologia B) l'applicazione, sebbene tecnicamente più complessa, consiste in un intervento di ristrutturazione urbanistica che può comportare lo spostamento a distanza di diritti edificatori esistenti ed assentiti o di previsione del PRG.

In entrambi i casi si da origine ad un "plusvalore" calcolato come differenza tra il Valore post riqualificazione ( $V_{poru}$ ) e la sommatoria tra il valore prima della riqualificazione ( $V_{prg}=V_{ante}$ ) coi costi di trasformazione delle aree calcolati secondo quanto indicato nelle linee guida comunali allegata alla Delibera di Indirizzo. Per i valori delle aree post riqualificazione si fa riferimento ai valori IMU per le aree residenziali di completamento site nella zona di intervento, mentre per i valori di trasformazione degli edifici realizzati nell'ambito del PORU, i ricavi di vendita possono far riferimento al valore medio dell'OMI (1 semestre 2013); per gli interventi ricadenti tra il fosso collettore, la SS16, il rilevato ferroviario e il confine nord di Grottammare può essere detratta una percentuale del 15% del valore medio OMI in considerazione delle ricerche effettuate dal Comune che evidenziano nella relazione socio economica una contrazione dei valori di mercato immobiliare.

Relativamente alla determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2011, sue modifiche, integrazioni o specifiche disposizioni regionali o comunali, gli interventi previsti nel PORU sono assimilati a interventi di "nuova costruzione".

## **5.2) INCENTIVI VOLUMETRICI**

La LR 22/2011 concede un incentivo volumetrico per favorire i cambi di destinazione d'uso e la riqualificazione urbanistica.

L'incentivazione edificatoria può raggiungere al massimo il 14% del maggior valore tra il Volume (V) esistente assentito e quello ammesso dal PRG vigente (o dei suoi strumenti attuativi) per ogni area.

L'incentivazione del 14% del Volume è aumentabile fino al 20% in caso di concorso di progettazione concordato con l'Amministrazione Comunale in ambiti di particolare valore paesaggistico ed ambientale ai sensi della normativa regionale applicabile (Regolamento Regionale n.6/2012 e Delibera di Giunta Regionale n. 1231 del 1/8/2012).

L'incentivazione volumetrica NON si applica:

- alle aree urbanizzate che nel PRG vigente sono disciplinate quali zone a destinazione industriale, artigianale, direzionale e commerciale;
- alle aree con edifici residenziali di cui si prevede la demolizione e ricostruzione senza la modifica della destinazione d'uso esistente poiché in questo caso può essere applicata l'incentivazione concessa dall'art. 2 della LR 22/2009, c.d. Piano Casa Marche. In tal caso la ricomposizione delle quote funzionali nell'Ambito Territoriale, dovrà mantenere una minima percentuale di funzioni residenziali pari almeno alla quantità di SUL residenziale esistente demolita e maggiorata dell'incentivo concesso dal Piano Casa.
- alle aree indicate nell'elaborato 5D (linee guida) al paragrafo 6.2 (invarianti);

La proposta progettuale da presentare con la manifestazione di interesse deve considerare l'eventuale incentivo volumetrico raggiunto attraverso l'adempimento dei requisiti sopra descritti. Pertanto, se la manifestazione di interesse suggerisce un concorso di progettazione, la proposta progettuale deve già considerare gli eventuali incentivi maggiorati.

Infine, dopo l'approvazione del PORU, le aree inserite nello strumento potranno eventualmente ottenere, per singoli progetti edilizi e nel rispetto delle condizioni previste, solo l'incentivazione volumetrica prevista dalla LR n. 14 del 17 giugno 2008 (deliberazione della Giunta regionale n. 1689 del 19 dicembre 2011 "Norme per l'edilizia sostenibile").

## **5.3) MODALITA' E TEMPI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

In ottemperanza all'art. 4 del Regolamento Regionale 8 agosto 2012 n. 6, l'approvazione della delibera di indirizzo del Consiglio Comunale con la quale sono stati definiti, tra l'altro, gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico ambientale e le aree che in via preliminare il Comune ha ritenuto necessitanti di trasformazione e riqualificazione anche ai fini di attivare programmi di Housing sociale, sono portati a conoscenza del pubblico mediante avviso pubblicato sull'albo pretorio on-line. Della pubblicazione dell'avviso è data comunicazione mediante affissione di manifesti sul territorio comunale e sul sito internet del Comune.

La Delibera di Consiglio Comunale n.106 del 17/12/2013, di cui sopra, ed i relativi documenti allegati, sono pubblicati sul sito internet del Comune all'indirizzo [www.comunesbt.it](http://www.comunesbt.it) e sono inoltre consultabili presso il Comune di San Benedetto del Tronto - Segreteria Comunale - Viale De Gasperi n.124, per giorni 180 (centottanta) consecutivi dalla data di pubblicazione, sull'albo pretorio on-line, del presente avviso di approvazione di tale

delibera. I documenti da presentare, nelle singole fasi, sono indicati nel punto 6.8 delle linee guida comunali (elaborato 5d) allegato alla Delibera di Indirizzo. Sono previste le seguenti tre fasi:

#### FASE A – FASE PRELIMINARE

Entro 45 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso sull'albo pretorio on-line è possibile depositare una istanza di partecipazione per il coinvolgimento nel PORU delle aree in proprietà o in disponibilità ai sensi del presente Avviso del proponente (**modello 2 allegato**)

#### FASE B – FASE ISTRUTTORIA

Entro i successivi 45 giorni l'A.C. si fa carico di agevolare l'incontro tra gli operatori interessati alla formazione del PORU, i portatori di interesse generale e le associazioni di categoria di Imprese e Ordini professionali al fine di condividere con un percorso partecipato la redazione di un Documento finale equilibrato e concertato. In tale fase il Comune può attivare incontri, riunioni, seminari e approfondimenti con i singoli operatori o con tutti i soggetti sopra indicati per le finalità previste dalla Legge per la formazione del PORU.

#### FASE C – FASE DI APPROVAZIONE

Nei successivi 90 giorni l'A.C. richiede ai privati di predisporre la documentazione definitiva della manifestazione di interesse coerente con l'Atto di indirizzo approvato e contenente tutti i documenti indicati nelle linee guida comunali allegato alla Delibera di Indirizzo.

Entro 180 giorni consecutivi dalla pubblicazione dell'avviso sull'albo pretorio on-line sarà comunque possibile presentare manifestazione di interesse alla partecipazione al PORU (indipendentemente dalla presentazione dell'istanza nella fase "A") complete della documentazione indicata dall'elaborato 5D (linee guida) e conformi alle indicazioni del presente Avviso.

La manifestazione d'interesse deve prevedere almeno (ai sensi dell'art. 7 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011) i documenti indicati nel punto 6.8 delle linee guida comunali (ELAB.5D) e del paragrafo 6.3 della Relazione Illustrativa (elab.5A) allegato alla Delibera di Indirizzo.

Le proposte dovranno pervenire attraverso posta elettronica certificata all'indirizzo [protocollo@cert-sbt.it](mailto:protocollo@cert-sbt.it) oppure, laddove l'operatore non sia in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata, mediante raccomandata o consegna a mano all'indirizzo "Comune di San Benedetto del Tronto - Settore Sviluppo del Territorio – Viale De Gasperi n.124 – 63074 San Benedetto del Tronto (AP)", riportando sulla busta la dicitura "Contiene manifestazione di interesse al Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (LR 22/2011)".

In caso di invio di raccomandata fa fede la data della consegna da parte del Servizio Postale al Comune .

Si specifica che la presentazione delle manifestazioni di interesse;

- non genera diritti a favore dei soggetti proponenti. (art. 2 comma 3 della LR 22/2011)
- non impegna in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito ai conseguenti adempimenti amministrativi (art. 5 comma 1 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011)
- non dà luogo in alcun caso a pretese economiche nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese (art. 5 comma 2 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011)
- Gli elaborati grafici presentati a corredo delle manifestazioni di interesse sono valutati come materiali informativi o esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti nei confronti dell'Amministrazione comunale (art. 7 comma 2 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011). La proprietà intellettuale dei medesimi pertanto, una volta depositati presso il Comune, non potrà essere reclamata e il Comune ha diritto ad apportarvi tutte le modifiche che ritenga necessarie o ad utilizzarli nella modalità che riterrà più opportuna per le finalità connesse alla redazione del PORU comunale.

#### **5.4) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Le manifestazioni di interesse sono soggette a valutazione anche comparativa da parte del Comune tenendo conto di quelle più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti per la redazione del PORU. Le valutazioni del Comune e le relative motivazioni saranno riportate nell'atto di adozione del PORU.

La valutazione delle proposte è effettuata in ragione della migliore rispondenza all'interesse pubblico, indipendentemente dall'entità dell'intervento. Le manifestazioni di interesse avranno valutazione positiva qualora siano simultaneamente soddisfatti i criteri relativi alla valutazione de:

##### **1. le condizioni di partenza delle aree**

- coinvolgimento effettivo di almeno i TRE QUARTI (75%) dei proprietari;
- essere caratterizzate da una o più forme di degrado come descritto nella relazione illustrativa allegata alla Delibera di Indirizzo;
- appartenere a zone omogenee mappate del PRG vigente ammesse dall'Atto di indirizzo;

- coinvolgimento di “aree urbanizzate” (le aree comprese nel PORU dovranno rispondere al criterio di cui all'art.3 c.3 della L.R.22/2011 e cioè avere densità territoriale superiore a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e Superficie coperta non inferiore al 12,5% della Superficie Fondiaria);

## **2. la proposta progettuale**

- verifica della coerenza del progetto alle rispettive strategie generali definite dalla Delibera di Indirizzo per tutto il territorio comunale e in coerenza con il Documento Strategico approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 11/07/2013;
- coerenza dell'intervento con le schede progetto allegate alla Delibera di indirizzo qualora l'Ambito territoriale sia compreso nelle aree potenziali individuate dalla citata Delibera;
- soddisfacimento dei criteri definiti in relazione all'interesse pubblico come da linee guida allegate alla Delibera di Indirizzo;

Il Comune può richiedere entro i termini indicati nel bando pubblico ulteriori verifiche e integrazioni con riferimento:

- alla disponibilità del patrimonio edilizio oggetto della proposta;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- alla quantificazione delle dotazioni aggiuntive previste in relazione al plusvalore determinato dalla trasformazione proposta;
- alla concreta fattibilità delle opere proposte a titolo perequativo;
- ad ogni ulteriore aspetto che possa essere ritenuto rilevante.

## **ART.6) MODALITA' DI PRESENTAZIONE PROPOSTE CONCERNENTI ANCHE IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA**

L'Amministrazione ha indicato alcuni comparti pubblici per i quali i partecipanti al PORU possono presentare proposte di interventi di valorizzazione, sulla base delle indicazioni riportate negli elaborati 4B e 4C allegati alla deliberazione Consiglio Comunale n° 106 del 17.12.2013 e della tabella “Allegato 1” al presente avviso.

Le candidature/proposte per inserimento nel PORU potranno pertanto essere accompagnate da una proposta di intervento di valorizzazione degli immobili pubblici indicati nei suddetti elaborati, come oltre specificato. E' in ogni caso facoltà dei soggetti interessati presentare manifestazioni di interesse che prevedano interventi di valorizzazione limitati ai soli comparti pubblici indicati nella Delibera di Indirizzo.

Si sottolinea che il presente avviso non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte, ma è da intendersi come mero procedimento preparatorio, relativamente all'oggetto e agli obiettivi segnalati dall'Amministrazione Comunale nelle Delibere di Consiglio Comunale n.64/2013 e n.106/2013, e finalizzato alla raccolta di proposte e manifestazioni di interesse, utili per la predisposizione dei successivi atti di pianificazione e/o di programmazione; in nessun caso la presentazione di proposte o di manifestazioni di interesse comporterà per il soggetto il riconoscimento di diritti di prelazione, di preferenza, di compensi o rimborsi né impegni o vincoli per le parti interessate (art.2 LR 22/2011 e art.5 Regolamento Regionale n.8/2012 approvato con D.G.R.n.1156/2012).

Si precisa fin d'ora che l'Amministrazione si riserva di non procedere alla scelta di alcuna proposta presentata qualora le stesse, anche solo in parte, non perseguano gli obiettivi o non corrispondano alle esigenze dell'Ente; l'Amministrazione si riserva altresì di scegliere solo in parte o di combinare tra loro gli elementi ritenuti utili e presenti nelle diverse proposte presentate.

Il presente avviso non costituisce pertanto un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.

### **6.1) CONTENUTO DELLE PROPOSTE SUL PATRIMONIO PUBBLICO**

Le proposte contenute nelle manifestazioni di interesse potranno riguardare i comparti pubblici indicati negli elaborati 4B e 4C. A tal fine la documentazione prevista per la presentazione della manifestazione di interesse (art. 5.3 del presente Avviso) dovrà essere integrata da un elaborato/relazione, accompagnato dagli allegati tecnici e planimetrici ritenuti opportuni dal proponente per una migliore definizione della tipologia di intervento, nella quale vengano esplicitati i seguenti aspetti:

- a) situazione iniziale;
- b) esigenze e bisogni da soddisfare;
- c) obiettivi generali da perseguire e strategie necessarie per il loro raggiungimento;
- d) regole e norme tecniche da rispettare;
- e) vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto;
- f) (per interventi che prevedano aumenti di cubatura e cambi di destinazione) funzioni che saranno svolte con l'intervento con particolare riferimento alle indicazioni riportate nelle schede tecniche degli allegati 4B e 4C;
- g) requisiti tecnici che l'intervento dovrà rispettare;
- h) gli impatti dell'opera sulle componenti ambientali e, nel caso degli organismi edilizi, delle attività e delle unità ambientali;

i) le fasi di progettazione da sviluppare, loro sequenza logica nonché una prima stima dei relativi tempi di svolgimento;

l) evidenziazione della possibilità, nell'attuazione dell'intervento, di far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

n) prima ipotesi di crono programma delle attività amministrative, tecniche ed esecutive.

Si precisa che i punti b), c) ed f) costituiranno gli elementi fondamentali della proposta e gli stessi pertanto non potranno essere variati nel corso del successivo dialogo se non per esigenze espressamente segnalate dall'Amministrazione.

In ogni caso, nella relazione e documentazione allegata alla manifestazione di interesse **NON DOVRÀ ESSERE PRESENTE ALCUN RIFERIMENTO ECONOMICO.**

La presentazione della proposta definitiva di intervento del privato sul comparto pubblico, al fine della sua valutazione e del suo inserimento nel PORU, avverrà successivamente sulla base di specifico mandato o delega formale che verrà rilasciata al termine della procedura di ammissione (fase "A" preliminare) nella medesima modalità indicata nel precedente art.5.3; in ogni caso l'Amministrazione svolgerà il dialogo solo con coloro che saranno stati ammessi alla procedura.

L'Amministrazione si riserva in ogni momento di acquisire una o più proposte presentate e di inserire la stessa nella programmazione triennale dei lavori pubblici al fine della sua realizzazione a mezzo di procedura di project financing o di contratto di concessione di lavori pubblici.

Nel caso in cui, entro il termine previsto, vengano presentate e valutate ammissibili più proposte di valorizzazione dello stesso comparto pubblico, l'Amministrazione avvierà le ulteriori fasi di definizione dei contenuti delle proposte, come riportato nel paragrafo "6.2 Procedura di dialogo"; nel caso di unica proposta ammissibile, l'Amministrazione avvierà comunque il dialogo al fine di arrivare all'acquisizione di tutti gli elementi necessari per esprimere una valutazione di idoneità e congruità sulla proposta medesima.

## **6.2) PROCEDURA DI DIALOGO**

**FASE B "ISTRUTTORIA":** Viene individuata nella fase nella quale l'A.C. effettua l'ammissione e la definizione finale dei contenuti delle proposte per il successivo inserimento nel PORU.

Successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse (pari alla Fase "A" preliminare), l'Amministrazione provvederà, a mezzo del responsabile del procedimento coadiuvato, ove necessario, da altre figure tecnico-amministrative di supporto, ad esaminare le proposte sotto il profilo della ricevibilità e della rispondenza alle finalità riportate nel documento generale.

Le valutazioni e le relative ammissioni saranno fatte proprie dall'Amministrazione con apposito provvedimento motivato. Ai soli candidati ammessi sarà rilasciata la formale delega per la presentazione delle proposte definitive (ai sensi dell'art.2 comma 1 lettera F del Regolamento Regionale n.8/2012); con la comunicazione di ammissione ai candidati verrà assegnato un termine (di almeno 30 gg) per la presentazione dello studio di fattibilità. In questa fase non sarà richiesta la presentazione di alcuna cauzione ma il proponente dovrà impegnarsi o ad eseguire direttamente l'intervento di valorizzazione o a monetizzare lo stesso che sarà pertanto eseguito a cura dell'Amministrazione.

Sulla base degli studi di fattibilità presentati, l'Amministrazione avvierà una fase di dialogo che continuerà fin quando non verrà individuata, anche combinando le singole parti delle diverse proposte, quella più rispondente alle esigenze dell'Amministrazione; in questa fase l'Amministrazione si riserva di chiedere la combinazione delle proposte che prevedano l'intervento sullo stesso sito (con valorizzazione o destinazione di surplus) rinviando la scelta del materiale attuatore alla presentazione del miglior offerente; nella stessa fase e sulla base degli elementi effettivamente riportati negli studi di fattibilità. Anche in questa fase, per la partecipazione al dialogo, non sarà richiesta la presentazione di alcuna cauzione ma il proponente dovrà confermare l'impegno o a eseguire direttamente l'intervento di valorizzazione o a monetizzare lo stesso che sarà pertanto eseguito a cura dell'Amministrazione.

**FASE "C" APPROVAZIONE:** Costituisce la fase nella quale il Comune individua il soggetto attuatore e definisce il progetto per l'inserimento nel PORU comunale ai sensi dell'art.3 della L.R.22/2011

Individuata la soluzione ottimale, l'Amministrazione richiederà la presentazione delle offerte finali a tutti gli operatori ammessi. La proposta definitiva dovrà essere presentata entro un termine variabile, in base alla difficoltà ed ampiezza dell'intervento proposto, tra 45 e 60 gg dalla richiesta e dovrà essere accompagnata da una cauzione, parametrata alla cauzione prevista dall'art. 75 del D. Lgs. 163/2006, di importo pari al 2% delle opere di valorizzazione previste sul comparto pubblico.

Il soggetto che avrà presentato la migliore offerta, valutata secondo i criteri del successivo punto 6.3 e dell'atto di indirizzo comunale, sarà quello con il quale verrà successivamente sottoscritto l'accordo/convenzione per l'attuazione dell'intervento all'interno della più ampia procedura di attuazione del PORU.

## **6.3) CRITERI DI VALUTAZIONE**

Nel caso vengano presentate più manifestazioni di interesse sullo stesso comparto, le proposte definitive saranno valutate, al fine del loro inserimento nel PORU, sulla base degli elementi e dei criteri riportati nella allegata tabella "Allegato 1", elementi e criteri che verranno precisati nell'invito a presentare l'offerta.

Laddove connesso ad un intervento su comparti privati, l'approvazione dell'intervento sull'area privata sarà subordinata alla positiva valutazione dell'intervento di valorizzazione proposto, o in termini di esecuzione diretta o di finanziamento, nel rispetto dei parametri fissati dalla Delibera di Indirizzo e dalle relative linee guida comunali approvate (elaborato 5D).

#### **6.4) IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE A MEZZO VENDITA**

Per gli immobili oggetto di valorizzazione a mezzo vendita gli operatori interessati potranno presentare, entro il medesimo termine di 45 gg, a partire dalla data del presente Avviso, stabilito per le manifestazioni di interesse, proposte di solo acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto attuali (con particolare riferimento a vincoli, cubature e destinazioni d'uso e senza modifica dello strumento urbanistico generale comunale vigente) indicando altresì il termine oltre il quale l'offerta perderà di validità, comunque non inferiore a mesi 6 (sei); l'Amministrazione si riserva di valutare le stesse offerte in alternativa alle altre proposte di valorizzazione ma senza obbligo di esame e/o aggiudicazione.

In questo caso, la busta contenente l'istanza preliminare conforme all'Allegato 2 con la dicitura "Contiene manifestazione di interesse al Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (LR 22/2011)", dovrà contenere al suo interno ulteriore e separata busta contenente l'offerta economica compilata secondo l'Allegato 3; quest'ultima sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, oltre ai dati del mittente e all'oggetto del presente avviso dovrà specificare "Contiene proposta di acquisto dell'immobile comunale sito in via \_\_\_\_\_". In questo caso la consegna della busta presso il protocollo del Comune dovrà avvenire, esclusivamente in maniera cartacea, entro il termine di 45 gg dalla data di pubblicazione, a nulla valendo la data del timbro di accettazione da parte dell'ufficio postale.

In questo caso entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, in seduta pubblica, si provvederà ad aprire le buste delle proposte di acquisto pervenute al fine di definire gli eventuali aggiudicatari della vendita qualora l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, consideri più rispondente all'interesse pubblico attuale non procedere con le ulteriori modalità di valorizzazione degli immobili previste nel PORU. Si precisa che, ai sensi di quanto previsto all'art. 13 comma 9 del Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, la cifra offerta sarà comunque assoggettata, all'atto della stipula del contratto di acquisto e quindi al momento del versamento, all'aumento del 2% a titolo di spese d'istruttoria. Entro 15 giorni dalla richiesta scritta dell'Amministrazione, l'operatore interessato sarà chiamato ad integrare la proposta presentata con idonea cauzione costituita a mezzo assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di San Benedetto del Tronto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito all'atto della formalizzazione della vendita.

#### **Allegati:**

ALLEGATO 1- Tabella - Modalità di valorizzazione e criteri di valutazione

ALLEGATO 2 - Modello istanza PORU

ALLEGATO 3 - Modello offerta acquisto immobili comunali (via Petrarca, via dei Lauri, via Saffi)

ALLEGATO 4 - Relazioni di stima immobili comunali (via Petrarca, via dei Lauri, via Saffi)

#### **ART.7) RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO E TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Marco Cicchi, Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale del Comune di San Benedetto del Tronto. Per informazioni e/o eventuali chiarimenti in ordine al presente avviso, è possibile richiedere un appuntamento all'ufficio competente per il PORU (Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale), inviando una e-mail all'indirizzo: [documentostrategico@comunesbt.it](mailto:documentostrategico@comunesbt.it) o telefonando ai numeri 0735/794380 (ing.Marco Cicchi) 794368 (Dott.Gianni Tiburtini) 794352 (geom.Massimo Forlini) 794372 (p.ed.Giovanni Ciarrochi).

Ai sensi del D.Leg.vo 196/2003 e s.m.i. i proponenti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa, finalizzata all'espletamento delle procedure di scelta dei responsabili delle proposte. Titolare del trattamento è il Comune di San Benedetto del Tronto presso il Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia locale.

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti di interesse generale saranno oggetto di pubblicazione in calce al presente avviso al sito web comunale [www.comunesbt.it](http://www.comunesbt.it).

SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SVILUPPO E  
QUALITA' DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE  
(ing. Germano Polidori)