



**CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO**

programma operativo di  
**riqualificazione**  
urbana

**PORU**

ATTO DI INDIRIZZO art. 2 Legge Regionale N° 22/2011



***FASE "A" – PRESENTAZIONE ISTANZE PRELIMINARI***  
***Incontro tecnico 27 Marzo 2014***



**PORU**

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

**Argomenti trattati  
(secondo incontro)**

- *modalità di presentazione delle istanze e della manifestazioni di interesse*
- *percorso del procedimento (fase preliminare, concertazione e approvazione PORU)*
- *quesiti e chiarimenti*



## **OPERATORI INTERESSATI AD ENTRARE NEL PORU (ART.2-3 L.R.22/2011)**

### **OPERATORI INTERESSATI**

- ***i proprietari singoli o riuniti in consorzi (condomini, cooperative edilizie, ecc...)***
- ***i titolari della disponibilità dalle aree e degli immobili interessati dall'intervento, in forma singola o associata***

#### **Per titolo di disponibilità si intende:**

- ***già proprietari o titolari di diritto di superficie ovvero in quanto titolari, anche non in maniera esclusiva, di promessa di vendita o di opzione di acquisto, di mandato dal proprietario o del superficiario (con almeno 6 mesi di validità)***

**In caso di proprietà frazionate è necessaria la maggioranza qualificata (almeno il 75% delle proprietà calcolata su base catastale)**

**Gli operatori interessati devono avere capacità di poter contrattare con l'Amministrazione Pubblica (cfr. linee guida comunali)**



## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI**

### **CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA DEL PORU**

#### **PRIMA FASE – PRELIMINARE (45 giorni – scade il 7 aprile 2014)**

*DEPOSITO DELIBERA (PUBBLICAZIONE WEB E MANIFESTI)*

*PRESENTAZIONE ISTANZE PRELIMINARI DEI PRIVATI*

#### **SECONDA FASE – ISTRUTTORIA (ulteriori 45 giorni – scade il 20 maggio 2014)**

*CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL PORU*

#### **TERZA FASE - PROGETTAZIONE (ulteriori 90 giorni – scade il 20 agosto 2014)**

*PREDISPOSIZIONE ELABORATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E AVVIO DELLA REDAZIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)*

**Successivamente alla redazione del PORU si passa alla approvazione:**

*VAS + ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PORU COMUNALE (da 6 a 9 mesi)*



## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI**

### **FASE A "PRELIMINARE" (45 giorni – scade il 7 aprile 2014)**

**DEPOSITO DELIBERA (PUBBLICAZIONE WEB E MANIFESTI)**

**PRESENTAZIONE ISTANZE DEI PRIVATI**

**1) La presentazione delle istanze preliminari (nella forma prevista dalle linee guida comunali al paragrafo 6.8) permette di inserirsi nella fase di concertazione pubblica delle proposte**

**2) E' obbligatorio rispettare la scadenza del 7 aprile per la presentazione delle proposte che riguardino il patrimonio pubblico. Ciò è necessario al fine di poter compiere nei tempi previsti dal bando pubblico il percorso previsto dalla normativa per il dialogo competitivo.**

**3) Le istanze preliminari sul patrimonio privato permetteranno agli operatori interessati di accedere alla successiva fase di concertazione pubblica (fase B).**



## **MODULISTICA DA PRESENTARE NELLA PRIMA FASE (ISTANZE PRELIMINARI)**

### **ISTANZA PRELIMINARE (ALLEGATO 2 ALLA D.G.C.N.21/2014)**

**Si possono presentare istanze preliminari di manifestazione di interesse al  
“Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU)” su immobili:**

- 1) di proprietà esclusivamente privata in disponibilità dell'operatore ai sensi dell'Avviso pubblico**
- 2) di proprietà esclusivamente privata in disponibilità dell'operatore per diminuzione della capacità edificatoria del PRG vigente.**
- 3) di proprietà esclusivamente pubblica (comunale) senza proposta di acquisto (valorizzazione con dialogo competitivo)**
- 4) di proprietà esclusivamente pubblica (comunale) con proposta di solo acquisto nelle condizioni di diritto e di fatto attuali**
- 5) di proprietà sia pubblica (comunale) che privata senza proposta di acquisto (valorizzazione con dialogo competitivo)**
- 6) di proprietà pubblica non comunali (valorizzazione con dialogo competitivo tramite un tavolo con gli Enti pubblici coinvolti)**



## MODELLO DA COMPILARE

### ISTANZA PRELIMINARE (ENTRO il 7 aprile 2014)

**ALLEGATO 2 – MODELLO ISTANZA PORU  
FASE “A” PRELIMINARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

**Al Comune di San Benedetto del Tronto  
Settore Sviluppo del Territorio  
V.le De Gasperi 124  
63074 San Benedetto del Tronto (AP)**

**Oggetto: Manifestazione di interesse al Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (LR 22/2011)**

<b>Soggetto</b> Richiedente ⇒	<input type="checkbox"/> OPERATORE PRIVATO <input type="checkbox"/> IMPRESA <input type="checkbox"/> COOPERATIVA ABITATIVA <input type="checkbox"/> COOPERATIVA EDILIZIA <input type="checkbox"/> ALTRO: <input type="checkbox"/> ASSOCIAZIONE O CONSORZIO
----------------------------------	---

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_



## MODELLO DA COMPILARE

### ISTANZA PRELIMINARE (ENTRO il 7 aprile 2014)

in qualità di legale rappresentante del seguente soggetto richiedente:

- Impresa di costruzione** \_\_\_\_\_
- Cooperativa** \_\_\_\_\_
- Consorzio** \_\_\_\_\_
- Altro** \_\_\_\_\_

con sede legale nel Comune di \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

num. telef. \_\_\_\_\_ cod. fiscale/ partita IVA \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

inoltra con la presente istanza preliminare quale:

- manifestazione di interesse al “Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU)” su immobili di proprietà esclusivamente privata in disponibilità dell'operatore ai sensi dell'Avviso pubblico**
- manifestazione di interesse al “Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU)” su immobili di proprietà esclusivamente privata in disponibilità dell'operatore per diminuzione della capacità edificatoria del PRG vigente.**
- manifestazione di interesse al “Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU)” su immobili di proprietà esclusivamente pubblica (comunale) senza proposta di acquisto**
- manifestazione di interesse al “Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU)” su immobili di proprietà esclusivamente pubblica (comunale) con proposta di solo acquisto**



## MODELLO DA COMPILARE

### ISTANZA PRELIMINARE (ENTRO il 7 aprile 2014)

inoltre DICHIARA IL POSSESSO DEI SEGUENTI REQUISITI:

#### **Quadro 1: REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI OPERATORI**

##### **1 COOPERATIVE**

###### **La Cooperativa:**

- Non si trova in nessuna situazione che incorre nel divieto di stipulare contratti con la P.A.
- E' iscritta all'Albo Nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi (articolo 13 legge 59 del 31 gennaio 1992);
- Non è sottoposta a procedure concorsuali né a procedure per l'accertamento giudiziario dello stato di insolvenza;
- Non è incorsa nelle cause di divieto e sospensione di cui all'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, e al D. Lgs. 8 agosto 1994, n. 490;
- Ha la facoltà statutaria di locare/assegnare in godimento gli alloggi realizzati;
- Ha l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non si trova in fase di commissariamento o analoga situazione.
- Lo statuto della cooperativa prevede la facoltà di costruzione, recupero o acquisto di alloggi da concedere in locazione.
- La cooperativa dispone dell'immobile oggetto dell'intervento in proprietà, o con contratto preliminare/promessa di futura vendita registrato, o concesso in diritto di superficie, o assegnato dal Comune nelle more della stipula della convenzione ex art.35, L.865/1971.

##### **2 IMPRESE**

###### **L'Impresa:**

- Non si trova in nessuna situazione che incorre nel divieto di stipulare contratti con la P.A.
- Possiede attestazione S.O.A. per classifica e/o categoria adeguata e per un importo almeno pari al costo dell'intervento;
- Non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo né ha in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- Non è incorsa nelle cause di divieto e sospensione di cui all'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 e al D. Lgs. 8 agosto 1994, n. 490;
- Ha l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non è soggetta alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni ed integrazioni.
- L'impresa dispone dell'immobile oggetto dell'intervento in proprietà, o con contratto preliminare/promessa di futura vendita registrato, o concesso in diritto di superficie, o assegnato dal Comune nelle more della stipula della convenzione ex art.35, L.865/1971.

##### **3 PRIVATI IN FORMA SINGOLA O ASSOCIATA:**

- Non si trova in nessuna situazione che incorre nel divieto di stipulare contratti con la P.A.
- Dispone dell'immobile oggetto dell'intervento in proprietà, o con contratto preliminare/promessa di futura vendita registrato, o concesso in diritto di superficie, o assegnato dal Comune nelle more della stipula della convenzione ex art.35, L.865/1971.



## MODELLO DA COMPILARE

### ISTANZA PRELIMINARE (ENTRO il 7 aprile 2014)

**4 CONSORZI ED ALTRE PERSONE GIURIDICHE COSTITUITE DA IMPRESE DI COSTRUZIONE E/O COOPERATIVE DI ABITAZIONE**

- Tutte le cooperative e le imprese facenti parte del consorzio/.....sono in possesso dei requisiti di cui ai precedenti quadri 1, 2 e 3**

**QUADRO C: PROPRIETA'/DISPONIBILITA' AREA/IMMOBILE**

➤ **(indicare uno dei casi sotto elencati):**

- di proprietà comunale per il quale si presenta offerta di acquisto**
- di proprietà del richiedente**
- oggetto di contratto preliminare o di promessa di futura vendita registrato in data ....../.....all'Ufficio del Registro di .....**
- Altro titolo reale sull'immobile (indicare atto o altro documento giustificativo)**  
\_\_\_\_\_
- Durata del contratto preliminare o del compromesso superiore a mesi sei.**

**DICHIARA INOLTRE:**

- Di accettare IN TUTTO LE CONDIZIONI CONTENUTE NELL'AVVISO PUBBLICO**
- Di NON AVERE NULLA A PRETENDERE IN CASO DI NON ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTE PROPOSTA**
- ALLEGA alla presente le documentazioni ritenute obbligatorie dall'avviso pubblico ai sensi dell'art.5.3 (immobili privati) e art.6.1 (immobili pubblici) presentando in allegato elenco della documentazione presentata.**



## **DOCUMENTI DA ALLEGARE**

### **ISTANZA PRELIMINARE (ENTRO il 7 aprile 2014)**

#### **6.8 Procedura di presentazione della proposta privata**

##### **a) Fase preliminare**

Il soggetto privato promotore, in seguito all'Avviso pubblico pubblicato dal Comune a seguito dell'approvazione della Delibera di cui all'art. 2 della L.R. 22/2011, inoltra agli uffici competenti del Comune di San Benedetto del Tronto la proposta PORU contenente, in prima istanza, i seguenti documenti:

- Stralcio di foto aerea;
- Stralcio Carta Tecnica Regionale 1:5.000;
- Stralcio catastale 1:1.000 o 1:2.000;
- Planimetria con indicazione della zonizzazione vigente e dei vincoli sovraordinati;
- Planivolumetrico di progetto in scala 1: 1000; 1:500 con indicazione degli immobili e delle destinazioni d'uso previste con relativa quantificazione delle aree;
- Documentazione fotografica;
- Quadro economico preliminare con stima parametrica dei costi, dei ricavi e degli utili del progetto e della convenienza pubblica, costruito con riferimento ai criteri individuati nel precedente punto 6.4;
- Relazione tecnica illustrativa della proposta di intervento, con indicazione dello stato di fatto, delle destinazioni d'uso di progetto e l'eventuale proposta delle modalità di cessione degli extraoneri per il soddisfacimento della convenienza pubblica;
- Delega da parte di tutti i proprietari.



## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI**

### **FASE B "ISTRUTTORIA" (ulteriori 45 giorni – scade il 20 maggio 2014)**

#### **CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL PORU**

**1) nella seconda fase (che dura fino al 90esimo giorno dall'avvio del deposito della delibera), saranno attivati tavoli pubblici di concertazione con i privati e gli operatori interessati mediante seminari, incontri e riunioni operative che permetteranno un ampio coinvolgimento dei medesimi operatori e dei portatori di interesse generale (ordini professionali, associazioni di categoria, ecc...)**

**2) le istanze preliminari pervenute entro il 7 Aprile saranno rese pubbliche e messe a sistema al fine di avviare un processo di co-pianificazione tra il privato e il pubblico che possa aggregare più interessi e interventi da poter inserire nel PORU comunale secondo le indicazioni della Delibera di Indirizzo.**

**3) la mancata presentazione di istanze preliminari entro il 7 Aprile, non esclude la possibilità di presentare una manifestazione di interesse definitiva entro il 20 agosto ma preclude la possibilità di partecipare attivamente alla fase di concertazione.**



## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI**

### **CASISTICA PRINCIPALE ISTANZE PRELIMINARI**

***Le istanze preliminari eventualmente presentate entro il 7 Aprile saranno classificate secondo caratteristiche omogenee differenziandole in maniera non esaustiva in ambiti territoriali che si compongono di:***

- 1) Proposte autonome che rispettano i parametri art.3 c.3 LR 22/2011***
- 2) Immobili con volumetrie esistenti da trasferire o trasformare in loco con o senza le caratteristiche di cui all'art.3 c.3 LR 22/2011***
- 3) Aree con capacità edificatorie del PRG vigente da poter mettere a disposizione per la costruzione di ambiti territoriali del PORU ma che, singolarmente, non rispettano i parametri art.3 c.3 LR 22/2011***
- 4) Aree senza capacità edificatorie del PRG vigente (standard) da poter mettere a disposizione per la costruzione di ambiti territoriali del PORU quali aree di "atterraggio" di volumetrie o per monetizzazione di standard***



## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI**

### **FASE B – CONCERTAZIONE - OBIETTIVI**

***L'obiettivo principale della fase B è quello di costruire ambiti territoriali del futuro PORU comunale che siano congruenti con le indicazioni contenute nella Delibera di Indirizzo e complessivamente possano contribuire a rispettare i parametri art.3 c.3 LR 22/2011.***

***Altro obiettivo è quello di aumentare la qualità architettonica ed ecologico ambientale degli interventi con il contributo degli Ordini Professionali e delle Associazioni di categoria.***

***Infine ulteriore obiettivo è quello della condivisione delle scelte con i portatori di interesse generale (associazioni e comitati di quartiere) fin dalla ideazione dell'intervento.***



## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI**

### **TERZA FASE - PROGETTAZIONE (ulteriori 90 giorni – scade il 20 agosto 2014)**

**1) Entro tale scadenza gli operatori interessati che avranno presentato istanza preliminare nella prima fase e partecipato alla concertazione della seconda fase, potranno presentare le manifestazioni di interesse definitive (nella forma del paragrafo 6.8 delle linee guida comunali) per l'inserimento nel PORU.**

**2) Entro lo stesso termine (180esimo giorno dall'avvio del deposito della delibera e quindi fino al 20 agosto) potranno essere presentate le manifestazioni di interesse definitive (nella forma del paragrafo 6.8 delle linee guida comunali), anche da quegli operatori che non hanno presentato istanze preliminari nella prima fase; comunque le proposte dovranno possedere i parametri fissati dalla delibera e corrispondere ai criteri e agli obiettivi ivi fissati.**

**3) per gli immobili pubblici, entro la medesima scadenza del 20 Agosto, si dovrà concludere la procedura di dialogo competitivo nel caso di offerte di valorizzazione presentate dai privati al fine di permettere l'avvio della Variante al PRG.**



## **TEMPISTICA PER LE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI**

### **CRONOPROGRAMMA**

**APPROVAZIONE DELIBERA DI INDIRIZZO ART.2 LR22/2011 (17/12/2013)**

**1) PUBBLICAZIONE AVVISO PUBBLICO (20 febbraio 2014)**

**2) DEPOSITO ISTANZE DEI PRIVATI (ENTRO I SUCCESSIVI 45 GG – 7 aprile)**

**3) AVVIO FASE DI CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL PORU (ULTERIORI 45 GG – fino al 20 maggio)**

**4) CONCLUSIONE PROGETTAZIONE (entro 180 gg – fino al 20 agosto)**

**5) AVVIO VAS E ADOZIONE DEL PORU COMUNALE (dopo settembre 2014)**

**6) PUBBLICAZIONE PER 60 GG DEL PORU ADOTTATO**

**7) CONCLUSIONE VAS E APPROVAZIONE DEFINITIVA PORU**

**8) CONVENZIONAMENTO E ATTUAZIONE PORU (PER I COMPARTI SEMPLICI)**

**9) APPROVAZIONE PROGETTO DI DETTAGLIO (PER I COMPARTI + COMPLESSI) E SUCCESSIVO CONVENZIONAMENTO**