



# COMUNE DI PIANELLA

PROVINCIA DI PESCARA

## REGOLAMENTO COMUNALE

PER

FORMAZIONE - ISTRUTTORIA - APPROVAZIONE

DEI

PROGRAMMI COMPLESSI IN AMBITO COMUNALE

### **TESTO APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 1° MARZO 2006**

AGGIORNAMENTO A SEGUITO DEL D. LGS 163/2006 MODIFICATO ED INTEGRATO DAL D. LGS 152/08  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02/07/2009

A CURA DELL'ASSESSORATO ALL'EDILIZIA, URBANISTICA E PROGRAMMI COMPLESSI

## INDICE

### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1	Finalità	pag.	3
Articolo 2	Campi di applicazione	pag.	3
Articolo 3	Definizioni	pag.	4
Articolo 4	Competenze	pag.	5

### **CAPO II PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PUBBLICA**

Articolo 5	Programmi ad iniziativa sovracomunale. Competenze e procedimento formativo	pag.	5
Articolo 6	Programmi ad iniziativa comunale. Competenze	pag.	6
Articolo 7	Valutazione dei Programmi di iniziativa comunale	pag.	8
Articolo 8	Programmi ad iniziativa comunale. Procedimento approvativo.	pag.	9

### **CAPO III PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PRIVATA**

Articolo 9	Oggetto dei Programmi di iniziativa privata	pag.	10
Articolo 10	Documentazione a corredo dei Programmi di intervento ad iniziativa privata	pag.	12
Articolo 11	Programmi di iniziativa privata. Competenze	pag.	15
Articolo 12	Valutazione dei Programmi di iniziativa privata	pag.	16
Articolo 13	Programmi di iniziativa privata comportanti variante al PRG	pag.	16
Articolo 14	Programmi ad iniziativa privata. Procedimento approvativo	pag.	19

### **CAPO IV NORME FINALI**

Articolo 15	Requisiti dei soggetti proponenti	pag.	20
Articolo 16	Valutazione economica dei Programmi ad iniziativa comunale e privata	pag.	22
Articolo 17	Attuazione dei programmi ad iniziativa comunale o privata	pag.	24
Articolo 18	Oneri di istruttoria	pag.	25
Articolo 19	Clausole finali di salvaguardia	pag.	26
Articolo 20	Allegati al regolamento	pag.	27

### **ALLEGATI**

Allegato "A" Tabelle	pag.	28-30
Allegato "B" Criteri di progettazione per i "Programmi"	pag.	31-35
Allegati "C" Schemi Attuativi	pag.	36-46

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1

#### Finalità

1. Il presente Regolamento Comunale, redatto ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 definisce contenuti minimi e procedimento formativo dei Programmi Complessi in ambito comunale, al fine di garantire uniformità, qualità prestazionale e coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale delle proposte di intervento presentate dai Soggetti pubblici e privati.

2. L'Amministrazione Comunale *promuove* la formazione di Programmi Complessi ad iniziativa pubblica e favorisce l'iniziativa privata al fine di uno sviluppo armonico del territorio, di una contestuale realizzazione delle urbanizzazioni a supporto e servizio della nuova edificazione nonché di una progressiva e qualificata attività di recupero del patrimonio edilizio attraverso il coinvolgimento dei soggetti privati a vario titolo interessati.

### Articolo 2

#### Campi di applicazione

1. La disciplina di cui al presente regolamento si applica:

1.1 ai Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n.179 ed all'art. 30 bis della L.U.R. 18/83 come modificata ed integrata dalla L.R. 27 aprile 1995 n.70;

1.2 ai Programmi di Recupero urbano di cui all'art.11 della Legge 11/12/1993 ed all'art. 30 ter della L.U.R. 18/83 come modificata ed integrata dalla L.R. 27 aprile 1995 n.70;

1.3 ai Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al DM.LL.PP. del 21/12/1994;

1.4 ai Programmi di Intervento di cui all'art. 12 della legge 17/02/1992 n.179;

1.5 ai Contratti di quartiere di cui alla delibera C.E.R. M.LL.PP. del 05/06/1997;

1.6 ai Progetti d'area di cui all'art. 7 della L.R. 24 aprile 1990 n.47, equiparati a tutti gli effetti ai Programmi Integrati di Intervento ai sensi del comma 6 dell'art. 30 bis della L.U.R. 18/83 come modificata ed integrata dalla L.R. 70/95.

2. La disciplina di cui al presente Regolamento, per i Programmi complessi di iniziativa Regionale, Statale o Comunitaria assume valore aggiuntivo e secondario rispetto a quella stabilita dalle disposizioni regionali, statali o comunitarie che regolano le iniziative medesime.

### Articolo 3

#### Definizioni

1. I "Programmi Integrati di Intervento" sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ambientale attraverso: pluralità di funzioni, integrazione delle diverse tipologie di intervento, dimensione in grado di incidere sulla riorganizzazione urbana, concorso di più operatori e risorse pubbliche e private in zone del tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione.

A norma del comma 2 dell'art. 30 bis della L.U.R. 18/83 modificata ed integrata dalla L.R. 70/95, qualora gli interventi siano finalizzati anche alla nuova edificazione devono obbligatoriamente comprendere una quota di recupero del patrimonio edilizio.

2. I "Programmi di Recupero Urbano" sono realizzati al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nell'ambito dei Piani ex L.167/62, del patrimonio A.T.E.R. e/o comunale non ricompreso in tali Piani o di altri Enti locali e dello Stato; possono essere localizzati in aree ad essi contigue o esterne, purché funzionalmente connesse a quelle interne agli stessi.

A norma del comma 1 dell'art. 30 ter della L.U.R. 18/83 modificata ed integrata dalla L.R. 70/95, i Programmi di Recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità, degli impianti e servizi a rete, delle urbanizzazioni secondarie, all'edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione dei fabbricati.

3. I "Programmi di Riqualificazione Urbana" sono finalizzati al recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani identificati attraverso proposte unitarie che riguardano: parti significative delle urbanizzazioni primarie e secondarie, interventi di edilizia non residenziale che contribuiscano a migliorare la qualità della vita e di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato.

4. I "Programmi di Intervento" di cui all'art. 12 della legge 17/02/1992 n.179 sono finalizzati al risanamento delle parti comuni degli edifici, per zone del territorio comunale o singoli fabbricati.

5. I "Contratti di quartiere" sono forme sperimentali di programmi di recupero urbano relativi al settore dell'edilizia sovvenzionata, ad aree contigue ad insediamenti di edilizia economica e popolare, ad aree ricomprese nelle perimetrazioni di cui all'art.27 della Legge 457/78 ed artt. 27 e 28 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, in aree produttive purché contigue.

6. I Progetti d'area sono finalizzati ad un più organico ed integrato assetto delle funzioni, degli usi e dei parametri dettati dal P.R.G., attraverso la progettazione di ambiti territoriali che possono ricomprendere anche più zone omogenee del Piano medesimo.

#### Articolo 4 Competenze

1. I Programmi complessi sono, nella loro generalità, promossi dall'Amministrazione comunale, in riferimento sia ad iniziative regionali, statali o comunitarie di finanziamento sia a politiche locali di sviluppo urbanistico, sociale ed economico.

2. Al Comune competono:

2.1 la formazione del Programma pubblico, anche nella forma di partecipazione a Bandi regionali, statali o comunitari,

2.2 l'emanazione di tutti gli atti amministrativi relativi ai procedimenti connessi all'attuazione dei programmi,

2.3 la verifica della congruenza con le proposte con gli obiettivi prefissati, nonché la rispondenza ai bandi, alle disposizioni di Legge ed al presente Regolamento.

3. Ai soggetti, pubblici o privati, indicati nei Bandi di cui sopra compete la presentazione (anche in partenariato) delle proposte progettuali nelle modalità stabilite dai bandi e nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari.

4. I soggetti privati possono, autonomamente, presentare al Comune proposte di Programmi di intervento, come definiti al precedente art. 3, rispettivamente comma 1.4 e Progetti d'Area come definiti al precedente art.3 comma 1.6; questi ultimi, equiparati a Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art.30 bis della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, possono assumere anche le caratteristiche di Programmi Integrati di intervento e Programmi di Recupero urbano, nel rispetto del CAPO III del presente Regolamento.

## CAPO II PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PUBBLICA

### Articolo 5

#### Programmi ad iniziativa sovracomunale. Competenze e procedimento formativo.

1. Ai fini della partecipazione a Bandi regionali, statali o comunitari, la Giunta Comunale individua l'ambito di intervento, le caratteristiche e gli obiettivi del Programma comunale, nel rispetto dei contenuti del Bando emanato dall'Ente sovraordinato.

2. Ove in quest'ultimo sia prevista la partecipazione di soggetti terzi (privati ed altri Enti o Aziende territoriali) la Giunta Comunale approva il Bando comunale mediante il quale definisce le modalità di partecipazione al Programma comunale, tra cui in particolare:

- i requisiti minimi (tecnici, finanziari ecc...) cui dovranno rispondere le proposte di intervento dei soggetti terzi per potere essere incluse nel programma comunale,
- il finanziamento ammissibile, per ciascuna proposta,
- l'ammissibilità o meno di proposte che comportino modifica agli strumenti urbanistici vigenti, ed entro quali limiti,
- i termini temporali per la loro presentazione,
- i criteri di valutazione, specificamente definiti in relazione al bando sovraordinato ed aggiuntivi di quelli già indicati al presente Regolamento ed il relativo punteggio.

3. La Giunta cura l'istruttoria e la valutazione delle proposte di intervento dei soggetti terzi, ai fini dell'inserimento delle stesse nel Programma Comunale; a tal fine la Giunta si avvale di una Commissione appositamente costituita e nominata dalla Giunta medesima e composta da:

- Sindaco o suo delegato,
- Responsabile del Servizio Tecnico Comunale,
- *Responsabile dell'Area Amministrativa Comunale, ovvero Professionista esterno esperto in discipline finanziarie (Dottore Commercialista, anche Revisore dei Conti),*
- Esperto esterno in discipline giuridiche
- Consulente esterno esperto in Programmi Complessi o Project financing.

4. Le proposte vengono sottoposte alla Commissione di cui sopra unitamente ad un'istruttoria preliminare svolta dal Servizio urbanistica comunale e finalizzata ad accertare:

- la completezza della documentazione, con riferimento ai Bandi nonché al presente Regolamento,

- la sussistenza di idoneo titolo di disponibilità delle aree oggetto di intervento, da parte dei proponenti,
- l'eventuale esistenza, sugli immobili oggetto di intervento, di vincoli giuridici ovvero derivanti da Leggi regionali o statali ,
- la congruenza della proposta con la strumentazione urbanistica comunale, ovvero, in caso contrario gli elementi di Variante agli stessi che la proposta comporta,
- la verifica dei dati di progetto, anche economico-finanziari.

5. La Commissione di cui al precedente comma 3, in tempo utile per consentire la predisposizione del Programma Comunale, esamina le proposte di intervento dei soggetti terzi valutandone la congruità con il Bando emanato dall'ente sovraordinato e con il Bando comunale, esprimendo parere motivato su ciascuna e formulando una graduatoria.

6. Il Consiglio Comunale approva il Programma Comunale e contestualmente provvede alla eventuale ratifica, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 267/2000, dell'Accordo di Programma sottoscritto dal Sindaco relativamente agli interventi ( comunali e dei soggetti terzi ) che costituiscono il Programma medesimo, ove comportanti variante al P.R.G.

## Articolo 6

### Programmi ad iniziativa comunale. Competenze.

1. Ai fini della promozione di un processo di trasformazione "integrata" del territorio sia nell'espansione dell'area urbana sia nel recupero e riqualificazione della stessa, la Giunta Comunale, in sede di predisposizione del Programma Triennale delle opere Pubbliche, individua gli interventi pubblici, per i quali sia già stato predisposto il Progetto Preliminare ovvero lo Studio preliminare di fattibilità, la cui realizzazione può essere demandata a soggetti privati ( "carnet" delle opere ) mediante Programmi Integrati di Intervento ovvero di Programmi di Recupero Urbano.

2. Possono essere inclusi nel "carnet" delle opere sia interventi pubblici a scala di quartiere o comunale (realizzazione o adeguamento/riqualificazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria) ovvero a scala sovracomunale (realizzazione o adeguamento/riqualificazione servizi e strutture di interesse comprensoriale) sia interventi a supporto di attività private delle quali sia riconosciuto l'interesse pubblico (in relazione ai servizi resi ovvero a riconosciuto ruolo di promozione dello sviluppo locale, in termini occupazionali diretti ovvero indotti in relazione all'attrattiva di utenza extracomunale). Per Opere Pubbliche destinate a particolari tipologie di servizi "a tariffa d'uso" ( parcheggi, centri informatici, palestre, piscine, asili nido, case accoglienza, locali di intrattenimento, aree verdi attrezzate o da attrezzare anche per sport) il Bando potrà prevedere la gestione, da parte del soggetto proponente .

3. L'importo complessivo degli interventi inclusi nel "Carnet" delle Opere non potrà, in ogni caso, superare la soglia di € 5.000.000,00 – I.V.A. esclusa.

4. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, approva la delimitazione degli ambiti territoriali nei quali possono essere localizzate le proposte di Programmi Integrati ovvero di Recupero Urbano che assumano l'onere della realizzazione di una o più opere comprese nel "carnet" degli interventi pubblici di cui al precedente comma 1.

5. La Giunta Comunale approva l'Avviso/invito alla presentazione delle proposte di Programmi Integrati ovvero di Recupero Urbano che assumano l'onere della realizzazione

di una o più opere comprese nel “carnet” degli interventi pubblici di cui al precedente comma 1, indicando, in coerenza con il presente Regolamento:

- i requisiti minimi (tecnici, finanziari ecc... ) delle proposte;
- il valore % del rapporto tra la convenienza pubblica (valutata quale costo di realizzazione di ciascuna delle opere) e la convenienza privata secondo i criteri di redazione dell'analisi finanziaria stabiliti al successivo articolo 16 ed i valori indicati nelle tabelle di cui all'Allegato “A” al presente regolamento. In relazione alle valutazioni programmatiche dell'Amministrazione detto valore potrà essere diversamente articolato in ragione dell'importanza strategica delle singole opere pubbliche inserite nel “carnet”;
- la tariffa massima ammissibile per i Servizi la cui gestione sia demandabile ai soggetti privati ed il periodo massimo per il quale potrà essere consentita la gestione del servizio al Privato;
- l'ammissibilità o meno di proposte che comportino modifica agli strumenti urbanistici vigenti, nonché, in caso positivo, gli elementi qualitativi e quantitativi delle Variazioni urbanistiche ammissibili e le tassative “invarianti” del P.R.G. e/o dei Piani Attuativi vigenti;
- i termini temporali per la presentazione delle proposte dei privati;
- i termini temporali per l'istruttoria delle proposte medesime, anche diversamente articolati in ragione dell'importanza strategica delle singole opere pubbliche inserite nel “carnet”;
- i criteri di valutazione aggiuntivi di quelli già indicati al presente Regolamento, eventualmente necessari in relazione alle peculiari necessità derivanti dalle caratteristiche del “carnet” di cui al precedente comma 1 ed i relativi punteggi.

6. La Giunta Comunale provvede a selezionare le proposte presentate avvalendosi della Commissione di cui al precedente articolo 5 – comma 3.

7. Le proposte vengono sottoposte alla Commissione di cui unitamente ad un'istruttoria preliminare svolta dal Settore Tecnico comunale e finalizzata ad accertare, rispettivamente

- la completezza della documentazione, con riferimento ai Bandi nonché al presente Regolamento,
- la sussistenza di idoneo titolo di disponibilità delle aree oggetto di intervento privato, da parte dei proponenti, nonché di quelle oggetto di intervento pubblico ( ove il bando lo richieda quale requisito “sostanziale” ovvero quale “opzione” del soggetto proponente valida al fine sia dell'incremento di punteggio sia del calcolo del rapporto % tra convenienza pubblica e Convenienza privata ),
- l'eventuale esistenza, sugli immobili oggetto di intervento, di vincoli giuridici ovvero derivanti da Leggi regionali o statali ,
- la congruenza della proposta con la strumentazione urbanistica comunale, ovvero, in caso contrario gli elementi di Variante agli stessi che la proposta comporta,
- la verifica dei dati urbanistico/edilizi, anche relativamente ai relativi dati finanziari;
- la verifica della rispondenza degli interventi pubblici contenuti nella proposta agli obiettivi programmatici comunali ed ai requisiti indicati nello studio di fattibilità o progetto preliminare dell'opera (opere) pubblica ,
- una prima verifica, a carattere preliminare, della rispondenza della proposta alle disposizioni legislative e regolamentari, sia generali in materia di OO.PP., sia specificamente afferenti la tipologia dell'intervento pubblico incluso nella proposta.

8. La Commissione di cui al precedente comma, nel termine stabilito nell'Avviso/invito comunale, esamina le proposte presentate valutandone la congruità con l'Avviso medesimo, esprimendo parere motivato su ciascuna.

9. La Commissione, ove del caso ed al fine di "concertare" eventuali modifiche alla proposta presentata, espleta una fase di negoziazione con le ditte proponenti, in relazione ai contenuti della proposta relativamente all'assetto urbanistico, ai valori economici, ai requisiti prestazionali delle opere pubbliche.

10. Nel caso in cui più proposte contengano l'impegno alla realizzazione di uno stesso intervento del "carnet", la Commissione formula una graduatoria delle stesse, alla quale deve essere data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, consentendo un termine per eventuali deduzioni degli interessati in merito alla valutazione della Commissione, decorso il quale la Giunta Comunale approva la graduatoria, pronunciandosi in merito alle eventuali deduzioni dei soggetti esclusi.

11. Le proposte valutate positivamente dalla Commissione o che risultino prime nelle graduatorie di cui al precedente comma vengono sottoposte al Consiglio Comunale ai sensi del successivo articolo 8.

## Articolo 7

### Valutazione dei Programmi di iniziativa comunale

1. Salvo ulteriori specificazioni che potranno essere inserite nel Bando di cui al precedente articolo 6 – comma 4, per la valutazione i Programmi ad iniziativa comunale si stabiliscono i seguenti criteri generali:

1.1 la proposta di realizzazione di opere pubbliche richieste dal Bando nell'entità necessaria a costituire un rapporto percentuale tra la convenienza pubblica e quella privata non inferiore a quello stabilito nel Bando medesimo, sulla base di un computo effettuato sulla base dei criteri di cui al successivo art. 16 ed i valori indicati nelle tabelle di cui all'allegato A del presente Regolamento.

1.2 La qualità dell'offerta urbanistica della proposta, intesa come qualità progettuale complessiva ed aderenza alle indicazioni di cui all'allegato B al presente Regolamento, sarà valutata come segue:

- a) capacità complessiva di conseguimento degli obiettivi qualitativi e quantitativi del "Programma preliminare": massimo 15 punti,
- b) integrazione della proposta di intervento con il contesto ambientale insediativi ed infrastrutturale esistente e/o ipotizzato dal "Programma preliminare": massimo 10 punti,
- c) qualità dell'assetto urbanistico della proposta, dal punto di vista tipo- morfologico e dell'integrazione delle funzioni: massimo 10 punti,
- d) presenza di interventi di "miglioramento ambientale" e di "gestione dei flussi di risorse e rifiuti", come definiti all'allegato B al presente regolamento: massimo 5 punti,
- e) utilizzo di bioarchitettura: massimo 5 punti,
- f) accorgimenti per il risparmio energetico ed utilizzo delle fonti di energia alternativa: massimo 5 punti.

2. La proposta di intervento ammessa alla fase di valutazione (in quanto conforme ai requisiti del Bando) potrà essere successivamente dichiarata non ammissibile (e quindi esclusa) se, a giudizio della Commissione, la proposta dovesse risultare carente, in modo irrimediabile, rispetto anche ad uno solo degli aspetti di valutazione di cui al precedente



comma 1.2 lettere a), b) c) o per incompatibilità con altre proposte che abbiano conseguito un punteggio più alto o per ragioni di interesse pubblico generale.

#### Articolo 8

Programmi ad iniziativa comunale. Procedimento approvativo.

1. Le proposte di Programmi Integrati ovvero di Recupero Urbano sono adottate ed approvate dal Consiglio Comunale, quali Strumenti Urbanistici particolareggiati, e pertanto:

- se conformi al vigente Piano Regolatore Generale comunale, ai sensi dell'art. 20 della Legge Urbanistica Regionale 18/83 e s.m.i., e con il procedimento dallo stesso stabilito;
- se in Variante al vigente Piano Regolatore Generale comunale, ai sensi dell'art.21 della Legge medesima nonché dell'art.43 della L.R. 11/99 e s.m.i.

2. E' facoltà del Consiglio Comunale, in sede di adozione/approvazione delle proposte di cui sopra, prescrivere modificazioni dell'offerta urbanistica, anche inerenti la dimensione dell'intervento, e formulare criteri ed indirizzi da osservare in sede di successiva progettazione attuativa, cui il proponente è obbligato a conformarsi.

3. Il Consiglio Comunale, qualora ritenga che le proposte sottoposte all'adozione non consentano una sufficiente attuazione degli obiettivi urbanistici e finanziari stabiliti nel "Programma preliminare", potrà non dare luogo all'adozione delle medesime, dichiarandone, motivatamente, la conclusione del procedimento.

#### CAPO III

#### PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PRIVATA

#### Articolo 9

Oggetto dei Programmi di iniziativa privata

***1. Entro il termine delle ore 12.00 del giorno 29 luglio 2011, i soggetti privati possono presentare una proposta di Programma complesso, come indicato al precedente art. 4 comma 4, assumendo a proprio carico i conseguenti oneri finanziari, indipendentemente dalla preventiva attivazione delle procedure di cui al precedente articolo 6 e quindi a prescindere dall'individuazione da parte del Comune dell'ambito territoriale di intervento e del "carnet" delle opere pubbliche, purché nel rispetto del presente Regolamento ed alle condizioni e procedure di seguito specificate. Entro la stessa data i Soggetti Privati che abbiano già presentato Proposte di Programmi Complessi non istruite per carenze documentali e/o mancato versamento degli Oneri di Istruttoria, dovranno provvedere a completare/regolarizzare le pratiche, pena l'improcedibilità delle stesse***

2. I Programmi di intervento, come definiti al precedente art. 3 comma 1.4 devono avere le caratteristiche ed i contenuti di cui all'art. 12 della legge 179/92.

3. I Progetti d'area come definiti al precedente art. 3 comma 1.6, qualora propongano esclusivamente una differente dislocazione delle funzioni già previste dal P.R.G., ferma restando la superficie territoriale per ciascuna destinazione d'uso, la relativa capacità edificatoria e la dotazione di standards come previste dal P.R.G. medesimo, non sono assoggettati obbligatoriamente a "corrispettivi" ed impegni ulteriori rispetto a quelli derivanti dal rispetto della normativa di P.R.G. e del regolamento Edilizio.

3.1 I Progetti d'Area comportanti Variante al P.R.G., nel senso di modifica all'entità delle singole zone omogenee interessate e/o ai relativi indici edificatori e/o al "dimensionamento" nell'area interessata, devono garantire l'attuazione integrata di interventi edilizi e delle urbanizzazioni, ed in ogni caso devono presentare i contenuti minimi dei Programmi Integrati di Intervento, cui gli stessi sono equiparati a norma dell'art.30 bis della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni; tuttavia trattandosi di P.Int. che non usufruiscono di finanziamenti regionali non è richiesta la quota di recupero edilizio di cui al comma 2 dell'art. 30 bis della L.U.R. 18/83.

3.2 Analogamente i Progetti d'area comportanti Variante al P.R.G., qualora riguardanti il tessuto edificato, dovranno presentare i contenuti minimi dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'art.30 ter della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

4. I Progetti d'area/Programmi Integrati di Intervento potranno riguardare:

- a) nuova realizzazione residenziale o recupero di edilizia residenziale e non residenziale (con eventuale modifica di destinazione d'uso) privata e/o pubblica, comprese le necessarie e pertinenti opere di urbanizzazione primaria ed eventuali interventi pubblici come sopra indicato,
  - b) aree degradate, carenti di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da riqualificare e riconnettere al tessuto urbano;
  - c) insediamenti industriali, commerciali o ad altra specifica destinazione d'uso, degradati e/o dimessi da riconvertire o delocalizzare con riconversione degli usi e ricucitura all'ambito urbano di appartenenza ed idonea dotazione di urbanizzazioni;
  - d) parti del territorio urbano con aree libere ed edificate da completare, anche a superamento dello zoning funzionale del P.R.G. per una maggiore integrazione e migliore assetto degli insediamenti, per un miglioramento complessivo della qualità dell'edificato, una più organica dotazione di servizi, per la risoluzione di problemi ambientali, di abbandono o sottoutilizzo, di inquinamento, di traffico ecc.....;
- potrà essere previsto anche l'adeguamento, ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione di edifici di proprietà comunale.

5. Le proposte di Progetto d'Area a valenza di Programma Integrato dovranno contenere la previsione di realizzazione, a cura e spese del soggetto proponente, di una quota di opere pubbliche (previste dagli strumenti urbanistici comunali ovvero nel programma Triennale o Pluriennale OO.PP). nell'entità necessaria a costituire un rapporto percentuale tra la convenienza pubblica e quella privata non inferiore:

- al 45%, nel caso di edilizia "libera",
- al 35 % nel caso di "edilizia agevolata/convenzionata",

documentato sulla base di un computo effettuato secondo i criteri stabiliti al successivo articolo 16 ed i valori indicati nelle le tabelle nell'allegato A al presente Regolamento.

**6.** Per proposte di Programma Integrato o Programma di Recupero urbano di modesta entità, per le quali pertanto l'importo di OO.PP, da realizzare a cura e spese del privato, sia inferiore ad € 15.000,00 ovvero nel caso in cui il Soggetto proponente ritenga di versare l'intero importo di OO.PP. corrispondente alla natura ed ai contenuti del Programma proposto, anche tenuto conto delle disposizioni del DLgs 163/2006 e s.m.i., in luogo dell'esecuzione diretta dell'Opera Pubblica il Soggetto Privato potrà prevedere il versamento in denaro al Comune mediante bonifico alla tesoreria, da introitare mediante apposito Capitolo di entrata del Bilancio Triennale/Pluriennale con vincolo di destinazione d'uso, che sarà utilizzabile anche nel caso di "monetizzazione standards non localizzati", nella misura di € 25,00 ogni mq di standards non localizzati.

**7.** Fatta salva la possibilità di cui al precedente comma 6, le proposte di Progetto d'Area a valenza di Programma di Recupero Urbano dovranno contenere la previsione di realizzazione, a cura e spese del soggetto proponente, di interventi di adeguamento, rifacimento ed anche realizzazione di opere di urbanizzazione primaria all'interno (o in prossimità) dell'ambito di intervento privato, nell'entità necessaria a garantire il rapporto minimo stabilito al precedente comma 6 ( salvo i maggiori valori di rapporto indicati al successivo articolo 13, comma 4 lettera a.5 ) ; potrà essere previsto anche l'adeguamento, ristrutturazione e/o rifunionalizzazione di edifici di proprietà comunale, non necessariamente localizzati in prossimità dell'ambito di intervento privato e, in generale, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul Patrimonio Immobiliare dell'Ente.

### **8. eliminato**

**9.** Non potrà essere proposta, da parte del soggetto privato, la realizzazione **di opere pubbliche per un importo** complessivo uguale o superiore ad € 5.000.000,00 – I.V.A. esclusa.

## Articolo 10

### Documentazione a corredo dei Programmi **Complessi** ad iniziativa privata

1. La proposta di Programma di Intervento ex art.12 L.179/92, per una compiuta illustrazione dei contenuti e degli obiettivi perseguiti, dovrà essere corredata dai seguenti elaborati tecnici e documenti:

a) Planimetrie generali idonee ad illustrare l'inquadramento generale dell'immobile (o immobili) oggetto d'intervento:

- inquadramento territoriale (scala 1/25.000),
- inquadramento nel P.R.G. vigente (scala 1 / 5000 e 1 / 2000, ove esistente),
- planimetria catastale (in scala 1/2000).

b) Piante di tutti i livelli e prospetti di tutte le fronti nonché almeno due sezioni ( trasversale e longitudinale) dello stato di fatto (scala 1/100) con eventuali particolari significativi delle condizioni di degrado degli immobili.

c) Documentazione fotografica dello stato di fatto, con inquadrature idonee ad illustrare il contesto in cui si inserisce l'immobile (o gli immobili) oggetto di intervento.

d) Planimetrie di progetto (scala 1/1000) in cui evidenziare le opere relative all'area di intervento (ove siano previste).

e) Piante di tutti i livelli e prospetti di tutte le fronti nonché almeno due sezioni ( trasversale e longitudinale) dello stato di progetto (scala 1/100) con eventuali particolari per elementi di recupero edilizio particolarmente significativi.

f) relazione illustrativa contenente:

- le motivazioni che hanno condotto alla presentazione del Programma,
- l'individuazione dei soggetti (privati, società o aziende) interessati,
- l'illustrazione delle condizioni di fatto, con precisazione della congruenza del Programma rispetto agli Strumenti urbanistici comunali vigenti ovvero descrizione degli elementi di variante agli stessi,
- la precisazione della necessità (o meno) di alloggi di temporaneo trasferimento o di rotazione per consentire lo spostamento degli occupanti,
- illustrazione dei contenuti progettuali, con riferimento a quanto graficamente rappresentato,

- la precisazione circa eventuali vincoli che insistono sull'immobile (o immobili oggetto di intervento) e le misure che eventualmente gli stessi determinino,
- la precisazione dei materiali e tecnologie che si intende utilizzare.

g) Analisi economica dell'intervento, con valutazione dei costi e dei benefici.

h) Schema di convenzione (secondo lo Schema di cui all'allegato C al presente Regolamento, che indica il contenuto minimo indispensabile).

i) Documentazione attestante il possesso dei requisiti, come precisati al successivo art. 15 del presente Regolamento.

2. La proposta di Progetto d'Area, avente ad oggetto la sola ridefinizione/riorganizzazione dell'assetto delle zone omogenee di P.R.G., senza incremento di volumetria, e senza previsione di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- Planimetrie generali idonee ad illustrare l'inquadramento generale dell'immobile (o immobili) oggetto d'intervento: inquadramento territoriale (scala 1/25.000), inquadramento nel P.R.G. vigente (scala 1 / 5000 e 1 / 2000, ove esistente), planimetria catastale (in scala 1/2000).

- Relazione geologica per l'intera area di intervento.

- Documentazione attestante il possesso dei requisiti, come precisati al successivo art. 15 del presente Regolamento.

- Planimetrie generali idonee ad illustrare il nuovo assetto proposto, sulla stessa base del vigente P.R.G. e con le medesime simbologie/campiture di zonizzazione.

- Relazione illustrativa contenente: le motivazioni che hanno condotto alla presentazione del Progetto d'area, l'individuazione dei soggetti (privati, società o aziende) interessati, l'illustrazione delle condizioni di fatto, e la descrizione del nuovo assetto proposto.

- La Normativa tecnica di attuazione (secondo lo Schema di cui all'allegato C al presente Regolamento, che indica il contenuto minimo indispensabile)

- La proposta di Progetto d'area dovrà inoltre essere corredata da **uno schema di atto di cessione** (secondo lo Schema di cui all'allegato C al presente Regolamento, che indica il contenuto minimo indispensabile) nel solo caso che sia prevista la cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie .

3. La proposta di Progetto d'Area/Programma Integrato di Intervento, per una compiuta illustrazione dei contenuti e degli obiettivi perseguiti, dovrà essere corredata dai seguenti elaborati tecnici e documenti:

a) Planimetrie generali dello stato di fatto, idonee ad illustrare l'inquadramento generale degli immobili oggetto d'intervento:

- inquadramento territoriale (scala 1/25.000),

- inquadramento nel P.R.G. vigente (scala 1 / 5000 e 1 / 2000, ove esistente), ed eventualmente nel Piano attuativo, ove l'area di intervento sia compresa in Piano Attuativo comunale vigente,

- planimetria catastale con individuazione degli immobili oggetto di intervento (in scala 1/2000),

- zonizzazione del PRG vigente su base catastale, con indicazione dell'area di intervento (in scala 1/2000).

b) Documentazione fotografica dello stato di fatto, con inquadrature idonee ad illustrare il contesto in cui sono inseriti immobili oggetto d'intervento.

c) Planimetrie generali dello stato di progetto, idonee ad illustrare la proposta di assetto urbanistico:

- nuova "zonizzazione" proposta con resinatura analoga a quella del P.R.G. ( in scala 1 / 5000 e 1 / 2000),
- assetto delle aree (in scala 1 / 1000 ovvero 1/ 500), con indicazione della viabilità carrabile e pedonale, dei lotti edificabili (con precisazione degli accessi dalla viabilità), delle aree per standards, distinte per tipologia di servizio previsto (verde pubblico, aree di interesse comune ed edilizia scolastica, parcheggio),
- planimetria delle reti e dei sottoservizi in progetto (fognaria, idrica, pubblica illuminazione, gas/metano) con indicazione degli allacci alle reti pubbliche (in scala 1 / 1000 ovvero 1/ 500),
- planimetria con indicazione delle aree private e di quelle pubbliche (di cessione) ovvero ad uso pubblico (in scala 1 / 1000 ovvero 1/ 500),
- schemi tipologici (in scala 1/200) con precisazione delle destinazioni d'uso,
- planovolumetrico (in scala 1 / 1000 ovvero 1/ 500),
- rappresentazione prospettica, preferibilmente fotorealistica (con inserimento nel contesto).

d) Relazione illustrativa contenente:

- le motivazioni che hanno condotto alla presentazione del Programma,
- l'individuazione dei soggetti (privati, società o aziende) interessati, con precisazione del possesso di requisiti e titolo ad intervenire,
- l'illustrazione delle condizioni di fatto, con precisazione della congruenza del Programma rispetto agli Strumenti urbanistici comunali vigenti ovvero descrizione degli elementi di variante agli stessi,
- illustrazione dei contenuti progettuali, con riferimento a quanto graficamente rappresentato,
- la precisazione circa eventuali vincoli che insistono sull'immobile ( o immobili oggetto di intervento) e le misure che eventualmente gli stessi determinino,
- le opere pubbliche di cui il soggetto attuatore si impegna a garantire la realizzazione,
- l'indicazione dei dati economici generali del programma, con precisazione del rapporto della convenienza pubblico/privata,
- l'indicazione dei tempi di attuazione.

e) Relazione geologica per l'intera area di intervento.

f) Normativa tecnica di attuazione degli interventi pubblici e privati, con precisazione:

- dei parametri urbanistico/edilizi per la progettazione degli interventi privati,
- delle caratteristiche costruttive e dei materiali, sia delle opere pubbliche sia di quelle private,
- dei livelli prestazionali che saranno garantiti in sede di progettazione esecutiva delle opere pubbliche,
- dell'impegno alla sottoscrizione di convenzione regolante i rapporti tra il soggetto proponente (attuatore del programma) e l'Amministrazione Comunale,
- dell'impegno a produrre, in sede di stipula della Convenzione, la progettazione esecutiva delle opere pubbliche, nel rispetto delle indicazioni dell'UTC,
- dell'obbligo (per il soggetto attuatore del Programma) a stipulare polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti.

g) Analisi economica dell'intervento da cui si evinca in maniera analitica il calcolo del rapporto della convenienza pubblico/privata (utilizzando le Tabelle di cui all'allegato A al presente Regolamento).

h) Schema di convenzione (secondo lo Schema di cui all'allegato C al presente Regolamento, che indica il contenuto minimo indispensabile).

i) Documentazione attestante il possesso dei requisiti, come precisati al successivo art. 15 del presente Regolamento.

4. La proposta di Progetto d'Area/Programma di recupero urbano, per una compiuta illustrazione dei contenuti e degli obiettivi perseguiti, dovrà essere corredata, oltre che dagli elaborati suddetti:

- rilievo puntuale dello stato di fatto degli edifici esistenti oggetto di intervento, con identificazione delle carenze edilizie, igienico sanitarie ecc... a documentare le fattispecie prevalenti di degrado che si intende eliminare,
- rilievo delle urbanizzazioni esistenti, con identificazione delle eventuali carenze (qualitative e quantitative) che si intende eliminare,
- modalità di sistemazione provvisoria degli eventuali abitanti degli edifici oggetto di intervento,
- soluzioni tecniche a garanzia della continuità del servizio, in sede di intervento sulle urbanizzazioni.

**5. Nel caso in cui la Proposta di Progetto d'area ovvero di Programma Integrato di Intervento ovvero di Programma di Recupero urbano preveda il solo versamento di contributo di monetizzazione , come da precedente articolo 9 comma 6, tale impegno deve essere esplicitamente indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione, con puntuale indicazione dell'importo del Contributo.**

**6. Nel caso in cui la Proposta di Progetto d'area ovvero di Programma Integrato di Intervento comporti la Variazione di destinazione urbanistica di aree incluse in zona agricola del P.R.G. vigente, la proposta dovrà essere corredata da una Relazione Ambientale ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. per la Variante urbanistica proposta.**

#### Articolo 11

##### Programmi ad iniziativa privata. Competenze.

1. Per Programmi Complessi ad iniziativa privata, il Consiglio Comunale provvede:

- all'approvazione, in via preliminare, delle proposte che comportino Variazioni al P.R.G. oltre i limiti stabiliti al successivo art. 13;
- all'adozione/approvazione di Programmi di Intervento ex art.12 L.179/92 comportanti variante al PRG nonché di Progetti d'Area/Programmi Integrati – Programmi di Recupero Urbano.

2. La Giunta provvede:

- a valutare le proposte dei privati, nel rispetto del presente Regolamento,
- all'approvazione di Programmi di Intervento ex art.12 L.179/92 che non comportino Variante al PRG,
- a pronunciarsi preliminarmente sull'ammissibilità di proposte di gestione da parte dei privati proponenti P.Int. o P. R.U. delle Opere Pubbliche ivi incluse, stabilendo le tariffe massime applicabili per lo specifico servizio a cui le stesse sono destinate .

3. Per gli adempimenti di competenza la Giunta si avvale del supporto tecnico-giuridico della Commissione, nominata dalla Giunta medesima ai sensi del precedente art. 5 comma 3.

4. La Commissione esamina le proposte sulla base di un'istruttoria preliminare svolta dal Servizio urbanistica comunale e finalizzata ad accertare:

- la completezza della documentazione, con riferimento al presente Regolamento,
- la sussistenza di idoneo titolo di disponibilità delle aree oggetto di intervento, da parte dei proponenti,
- l'eventuale esistenza, sugli immobili oggetto di intervento, di vincoli giuridici ovvero derivanti da Leggi regionali o statali ,
- la congruenza della proposta con la strumentazione urbanistica comunale, ovvero, in caso contrario gli elementi di Variante agli stessi che la proposta comporta,
- la verifica dei dati di progetto, anche economico-finanziari.

5. La Commissione, ove del caso ed al fine di "concertare" eventuali modifiche alla proposta presentata, espleta una fase di negoziazione con le ditte proponenti, in relazione ai contenuti della proposta relativamente all' assetto urbanistico, ai valori economici, ai requisiti prestazionali delle opere pubbliche.

6. La Commissione effettua una valutazione finale delle proposte ritenute ammissibili, eventualmente attribuendo un punteggio sulla base dei criteri stabiliti al successivo articolo, nel caso in cui più di una proposta privata riguardi la realizzazione di una medesima opera pubblica ovvero riguardi un medesimo ambito territoriale o un medesimo immobile.

## Articolo 12

### Valutazione dei Programmi ad iniziativa privata

1. Nel caso di Programma di Intervento la qualità della proposta sarà valutata sulla base dei seguenti elementi:

- a) capacità complessiva di conseguimento degli obiettivi prefissati;
- b) economicità dell'intervento, intesa come positivo rapporto tra i costi di intervento ed i risultati;
- c) grado di adeguamento dei fabbricati alle disposizioni legislative in materia:
  - di adattabilità ed accessibilità da parte dei portatori di handicap;
  - di sicurezza degli impianti;
  - di sicurezza antisismica;
  - di sicurezza antincendio;
- d) grado di miglioramento della qualità architettonica e della sistemazione delle aree comuni, anche esterne ai fabbricati;
- e) accorgimenti per il risparmio energetico ed utilizzo delle fonti di energia alternativa.

2. Nel caso di Progetto d'area limitato alla sola ridefinizione della zonizzazione, senza modifiche la valutazione sarà effettuata sulla base della effettiva capacità del Progetto di determinare un assetto più armonico delle previsioni di PRG in relazione allo stato dei luoghi.

3. Nel caso di /Programma integrato di Intervento - Programma di Recupero Urbano, la valutazione sarà effettuata sulla base:

- a) dei requisiti qualitativi del Programma, definiti nell' Allegato B al presente Regolamento;
- b) del grado di utilità pubblica sarà effettuata in relazione:
  - alle qualità delle opere pubbliche che si prevede di realizzare o adeguare ed alla coerenza con le previsioni di P.R.G. e/o del Programma triennale – pluriennale OO.PP.,

con particolare riferimento alla capacità delle stesse di produrre benefici a valenza generale;

- alla sussistenza del valore minimo del rapporto % tra Convenienza privata e convenienza pubblica stabilito al precedente articolo 9, commi 7 ed 8, incrementato secondo quanto stabilito al successivo art. 14 comma 3 punto a.5 per Programmi in Variante al P.R.G.;

- alla potenzialità del Programma di promuovere lo sviluppo locale sotto il profilo dell'incremento occupazionale e/o della capacità attrattiva di utenze di bacino più ampio del territorio comunale ( in ragione dello sviluppo indotto che ne deriva );

- alla "funzionalità" degli interventi proposti rispetto a possibili operazioni di "marketing" territoriale comunale.

### Articolo 13

#### Programmi di iniziativa privata comportanti variante al PRG

1. Potranno essere presentate, ai sensi del presente CAPO III proposte di Programma di Intervento e Progetti d'area/ Programmi di Intervento – Programmi di Recupero urbano che comportino variazioni al P.R.G. ovvero a Piani Attuativi vigenti, nei limiti di seguito specificati.

2. La proposta di Programma di Intervento **di cui all'art.12 L.179/92, e relativa pertanto al risanamento delle parti comuni degli edifici, per zone del territorio comunale o singoli fabbricati,** potrà comportare Variazione ai parametri edilizi ed all'indice di edificabilità del P.R.G. o degli strumenti attuativi vigenti in cui sia compreso l'immobile (o gli immobili) oggetto di intervento, nel solo caso in cui sia documentata l'assoluta necessità di tale Variazione a garantire il raggiungimento degli obiettivi perseguiti, comunque nei seguenti limiti :

- incremento dell'altezza del fabbricato, per una misura max di m.2.70, fermo restando il distacco minimo di mt. 10.00 rispetto ai fabbricati esterni all'ambito di intervento;

- incremento del volume, per una misura max pari al 30% del volume esistente, fermi restando le distanze ed i distacchi.

3. La proposta di Progetto d'Area "semplice" e cioè non contenente l'impegno alla realizzazione di opere pubbliche, potrà modificare l'assetto delle aree e contenere circoscritti ampliamenti della zona urbana nel solo caso in cui ciò sia indispensabile a garantire un assetto più armonico delle previsioni di PRG in relazione allo stato dei luoghi; non potrà tuttavia incrementarne l'edificabilità delle aree interessate; in tal caso dovrà comunque essere prevista la cessione, da parte del soggetto proponente, delle aree di proprietà **eventualmente** incluse nel progetto d'area e destinate a urbanizzazioni primarie o secondarie, **in base al P.R.G. ovvero ai Piani Attuativi vigenti.**

4. La proposta di Progetto d'Area avente valenza di Programma Integrato di Intervento o di Programma di recupero Urbano (e quindi contenente quote di opere pubbliche o di interesse pubblico) potrà determinare Variazione del P.R.G. o degli strumenti attuativi vigenti in cui siano compresi gli immobili oggetto di intervento nel solo caso in cui sia documentata l'assoluta necessità di tale Variazione a garantire il raggiungimento degli obiettivi perseguiti, comunque nei seguenti limiti nonché alle condizioni di seguito specificate nei successivi:



**a)** maggiorazione dell'indice di edificabilità residenziale (fondiaria o territoriale) stabilito dal P.R.G. (o dallo Strumento attuativo), in misura:

a.1 non superiore al 50% per ambiti d'intervento di superficie complessiva (comprese le aree pubbliche), inferiori a 10.000 mq;

a.2 non superiore al 30 % , per ambiti d'intervento di superficie complessiva (comprese le aree pubbliche) compresa tra 10.000 mq e 20.000 mq;

a.3 non superiore al 15% per ambiti d'intervento di superficie complessiva (comprese le aree pubbliche), superiori a 20.000 mq;

ed a condizione che:

a.4 all'interno dell'area di intervento venga soddisfatto il fabbisogno di standards per gli abitanti aggiuntivi nella misura di mq 24 ogni 100 mc di volumetria eccedente quella realizzabile in base all'indice di P.R.G. ;

a.5 il rapporto minimo tra la convenienza pubblica e quella privata sia incrementato proporzionalmente all'incremento volumetrico nella misura di:

- 3 punti percentuali ogni 0.1 mc/mq di incremento, nel caso di "edilizia residenziale libera";

- 1 punto percentuale ogni 0.1 mc/mq di incremento, nel caso di "edilizia residenziale di tipo economico e popolare ( convenzionata/agevolata )";

qualora il fabbisogno di standards aggiuntivi fosse già soddisfatto (per esubero di previsioni da parte dello strumento urbanistico generale o attuativo) la proposta di intervento potrà prevedere la realizzazione di analoga quantità di standards su aree di proprietà del Comune o su a tal fine aree vincolate ovvero, in alternativa e previo assenso del Comune, la corresponsione al Comune dell'importo corrispondente al valore di esproprio delle aree necessarie per standards aggiuntivi;

**b)** parziale modifica delle destinazione di zona omogenea attribuite dagli strumenti urbanistici vigenti alle aree edificabili incluse nell'ambito di intervento (da produttivo a residenziale e viceversa) a condizione :

b.1 che ciò consenta effettivamente una maggiore integrazione di funzioni senza alterare nella sostanza gli indirizzi del vigente P.R.G. ,

b.2 che l'eventuale inserimento di attività produttive in un contesto residenziale, sia limitato alle funzioni commerciali (nel rispetto del Piano Commerciale comunale) e di artigianato di servizio,

b.3 che non si incrementi la volumetria edificabile complessiva già consentita in base alla zonizzazione di P.R.G., oltre i limiti di cui al precedente punto a),

b.4 che vengano assicurati, all'interno dell'area di intervento e per ciascuna delle funzioni e destinazioni d'uso, aree per standards e/o spazi funzionali nella misura di mq 24 ogni 100 mc di volumetria residenziale e 80 mq ogni 100 mq di superficie commerciale, salvo maggiori valori derivanti dalla specifica normativa di settore ovvero dal Piano Commerciale comunale;

**c)** ridefinizione del limite tra le zone urbane e la zona agricola nel solo caso in cui ciò sia necessario a consentire una migliore ubicazione di fabbricati ed una più armonica configurazione del lotto, ed a condizione che:

- la superficie territoriale trasformata da zona agricola a zona urbana non superi complessivamente mq 10.000; ove la proposta preveda (nella ridefinizione del limite tra zona urbana e zona agricola) la restituzione a zona agricola di terreno precedentemente

incluso in zona urbana, la superficie di quest'ultimo sarà detratta dalla superficie dell'area trasformata da zona agricola a zona urbana, ciò ai fini della verifica del limite sopra indicato. A titolo esemplificativo se mq 2.500 vengono trasformati da zona residenziale a zona agricola e mq 7500 vengono trasformati da zona agricola a zona residenziale, si intende rispettato il limite di mq 10.000 indicato al presente comma );

- l'edificabilità sia stabilita applicando il più basso tra gli indici di edificabilità stabiliti da vigente P.R.G. per analoghe destinazioni urbanistiche (a titolo esemplificativo, se la proposta prevede la realizzazione di edifici a carattere residenziale o produttivo, l'indice di edificabilità dovrà essere quello più basso tra quelli stabiliti dal PRG rispettivamente per le zone residenziali o produttive);

**d)** cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi esistenti, anche in zona agricola, purché:

- la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche paesaggistico ambientali dell'area,  
- l'intervento non alteri le caratteristiche dell' ambiente rurale, e non comporti sostanziale incremento della sagoma planoaltimetrica esistente; a tal fine si precisa che è ammissibile, nei soli casi di documentata necessità tecnica, un incremento della sola sagoma planimetrica non superiore al 30% dell'esistente comunque nel limite dell'altezza massima dell'edificio esistente;

**e)** modifica delle tipologie di standard previste dal P.R.G. nell'ambito di intervento ( p. es. da Istruzione a Verde pubblico... ) qualora sia dimostrata l'insussistenza della necessità della tipologia di standards di PRG e la nuova tipologia sia più coerente con gli obiettivi prefissati.

**f)** riduzione della superficie di area a servizio pubblico di previsione del PRG nel solo caso in cui tale servizio sia localizzato su area di cui sia dimostrata l'inidoneità ad ospitare la tipologia di servizio prevista, ed a condizione che:

- il Programma non preveda incremento della volumetria realizzabile nell'ambito di intervento in base al P.R.G. vigente,  
- non si determini una sostanziale riduzione della dotazione standard pro-capite di P.R.G.;  
- il soggetto proponente dichiarare l'impegno alla "monetizzazione" della superficie in riduzione con riferimento ai valori medi di esproprio nella zona.

5. Proposte di Programmi Integrati di Intervento che comportino Variazioni non ricomprese nei limiti sopra indicati dovranno essere preliminarmente valutate dal Consiglio Comunale, in quanto sostanzialmente modificative dell'assetto del vigente P.R.G., sulla scorta di elaborati preliminari di massima sufficienti ad illustrare:

- l'area oggetto di intervento,  
- l'assetto urbanistico generale,  
- le quantità di edificazione, per ciascuna destinazione prevista, ed i relativi standards,  
- le opere pubbliche, **di cui il Proponente intende assumere l'onere finanziario di realizzazione**,  
- la compatibilità della proposta con gli strumenti di pianificazione e tutela degli Enti sovraordinati ( Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, Piano Paesistico Regionale, **Piano Regionale Stralcio di Bacino – P.A.I. ovvero P.S.D.A.** ecc.....),  
- l'insussistenza di vincoli derivanti da leggi regionali o statali, ovvero le misure idonee a garantire la medesima.

Si richiede inoltre:

- in tutti i casi: la Relazione geologica, a carattere preliminare e di massima, a documentare la coerenza dell'intervento proposto con l'assetto geomorfologico del sito interessato;
- **nel caso in cui la Proposta comporti la Variazione di destinazione urbanistica di aree incluse in zona agricola del P.R.G. vigente: la Relazione Ambientale ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. per la Variante urbanistica proposta .**

#### Articolo 14

Programmi di iniziativa privata. Procedimento approvativo.

1. I Programmi di Intervento di cui all'art.12 L.179/92, **relativi cioè al risanamento delle parti comuni degli edifici, per zone del territorio comunale o singoli fabbricati,** conformi al P.R.G. o al Piano Attuativo vigente sono approvati dalla Giunta Comunale, altrimenti seguono le procedure di cui al successivo comma 2.

2. Le proposte di Progetti d'Area / Programmi Integrati / Programmi di Recupero Urbano sono adottate ed approvate dal Consiglio Comunale, quali Strumenti Urbanistici particolareggiati, e pertanto:

- se conformi al vigente Piano Regolatore Generale comunale, ai sensi dell'art. 20 della Legge Urbanistica Regionale 18/83 e s.m.i., e con il procedimento dallo stesso stabilito;
- se in Variante al vigente Piano Regolatore Generale comunale, ai sensi dell'art. 21 della Legge medesima nonché dell'art. 43 della L.R. 11/99 e s.m.i.

3. Nel caso di pronunciamento preliminare del Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 13 punto 5, il Comune convocherà una Conferenza dei servizi Preliminare finalizzata a verificare, con tutti gli Enti a vario titolo competenti, il preliminare pronunciamento favorevole ovvero le eventuali condizioni e prescrizioni la cui ottemperanza darà luogo al parere favorevole in sede della Conferenza da tenersi dopo l'adozione .

4. Potranno essere dichiarate non ammissibili (e quindi non sottoposte alla valutazione del C.C. ) se, a giudizio della Giunta Comunale, su istruttoria della Commissione di cui al precedente articolo 11, la proposta dovesse risultare, in modo irrimediabile, carente dei requisiti indicati o, in qualsiasi modo, in contrasto con le norme di cui al presente Regolamento.

5. E' facoltà del Consiglio Comunale, in sede di adozione/approvazione delle proposte di cui sopra, prescrivere modificazioni dell'offerta urbanistica, anche inerenti la dimensione dell'intervento, e formulare criteri ed indirizzi da osservare in sede di successiva progettazione attuativa, cui il proponente è obbligato a conformarsi.

6. Il Consiglio Comunale, qualora ritenga che le proposte sottoposte all'adozione non consentano una sufficiente attuazione degli obiettivi urbanistici e finanziari stabiliti nel "Programma preliminare", potrà non dare luogo all'adozione delle medesime, dichiarandone, motivatamente, la conclusione del procedimento.

#### CAPO IV NORME FINALI

#### Articolo 15

Requisiti dei soggetti proponenti

1. In base alla disciplina legislativa vigente, nel caso di Programmi complessi sostenuti da finanziamenti pubblici, nella specifica realtà comunale, i soggetti beneficiari sono rispettivamente individuati come segue:

1.1 per i Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n.179 ed all'art. 30 bis della L.U.R. 18/83 come modificata ed integrata dalla L.R. 27 aprile 1995 n.70:

- i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro;

1.2 per i Programmi di Recupero urbano di cui all'art.11 della Legge 11/12/1993 ed all'art. 30 ter della L.U.R. 18/83 come modificata ed integrata dalla L.R. 27 aprile 1995 n.70:

- ATER ed altre amministrazioni pubbliche, statali o locali, proprietarie degli immobili oggetto di intervento, qualora le proposte siano accompagnate da atto d'obbligo del soggetto privato che si impegna a partecipare al programma con proprie risorse,

- Comune, qualora le proposte di altri soggetti debbano essere integrate con interventi pubblici, o autonomamente in assenza di proposte,

- imprese di costruzione, cooperative di produzione/lavoro e abitazione,

- soggetti pubblici o privati in forma consortile, in forma associata o mediante convenzionamento;

1.3 per i Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al DM.LL.PP. del 21/12/1994:

- il Comune, secondo le specifiche motivazioni del Bando;

1.4 ai Programmi di Intervento di cui all'art. 12 della legge 17/02/1992 n.179:

- proprietari singoli in consorzi o cooperative edilizie di cui essi siano soci,

- condomini o loro consorzi;

- soggetti attuatori delle opere (imprese/cooperative) ;

1.5 ai Contratti di quartiere di cui alla delibera C.E.R. M.LL.PP. del 05/06/1997;

- il Comune, secondo le specifiche motivazioni del Bando Regionale

- i Privati, nella quota stabilita dal Bando regionale.

2. A norma del presente Regolamento, quanto ai Programmi di iniziativa privata, **e** sostenuti prevalentemente da finanziamento privato, salvo i vantaggi economici derivanti dall'art. 13 del presente Regolamento ed lo sgravio degli oneri concessori, che viene comunque **valutato nell'analisi finanziaria tra gli elementi della convenienza privata**, per la definizione del rapporto tra la convenienza pubblica e quella privata;

2.1 possono presentare proposte di Programmi di Intervento di cui all'art. 12 della legge 17/02/1992 n.179:

- i proprietari singoli in consorzi o cooperative edilizie di cui essi siano soci,

- i condomini o loro consorzi;

- i soggetti attuatori delle opere (imprese/cooperative)

2.2 possono presentare proposte Progetti d'area/Programmi Integrati di Intervento/Programmi di recupero urbano :

- i titolari della disponibilità dalle aree e degli immobili interessati dall'intervento, in forma singola o associata (imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro, cooperative di abitazione a proprietà divisa e indivisa, in forma singola o riunite in consorzio o associazione temporanea) alle seguenti condizioni:

a) la disponibilità dell'area e degli immobili può essere detenuta dai soggetti proponenti in quanto già proprietari o titolari di diritto di superficie ovvero in quanto titolari, anche non in esclusiva, di promessa di vendita o di opzione di acquisto, di mandato dal proprietario o del superficiario per l'esecuzione delle opere. I titoli preliminari di disponibilità (promessa di

vendita, opzione, mandato) devono avere, ai fini della traduzione in contratti definitivi, una durata non inferiore a 6 mesi.

b) i soggetti proponenti devono possedere, fin dal momento della presentazione delle proposte, requisiti atti a garantirne l'affidabilità in base alla dimensione imprenditoriale, alle esperienze tecniche già maturate, allo stato economico-finanziario, e comunque, oltre al rispetto dei requisiti di legge, non devono trovarsi in stato - o nel corso delle procedure - di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, o altra condizione equivalente o che determini, anche parzialmente, uno stato di insolvenza o di incapacità di adempiere alle obbligazioni previste dal 'Programma', né devono trovarsi in nessuna delle condizioni pregiudizievoli dei rapporti con la pubblica amministrazione.

Per quanto sopra stabilito, una stessa area può essere oggetto di più proposte di intervento presentate da distinti soggetti proponenti; in tale circostanza, sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale esclusivamente la proposta di intervento che ha conseguito maggior punteggio.

## Articolo 16 Valutazione economica dei Programmi ad iniziativa comunale e privata

1. Vengono, di seguito, stabiliti i criteri per la definizione dell'analisi finanziaria di un singolo Programma, al fine di garantire la massima omogeneità nella dimostrazione del rispetto del rapporto tra la Convenienza pubblica e la Convenienza privata richiesto:

- sia, di volta in volta, dal Bando che sarà emanato per promuovere i "Programmi di iniziativa comunale",
- sia dal presente regolamento, negli articoli 9 – commi 7 ed 8 – e art. 13 – comma 4 punto a.5, per i Programmi di iniziativa privata.

In linea generale, il "valore" della convenienza pubblica è dato dal valore economico delle opere pubbliche di cui il Privato proponente assicura la realizzazione (sia direttamente sia mediante il versamento del corrispettivo di cui all'art.16 del DPR 380/2001) e successiva cessione al Comune; il "valore" della convenienza privata è dato dall'utile netto derivante alla ditta proponente dall'attuazione del Programma nonché dall'incremento di valore degli immobili di proprietà derivante dalle previsioni urbanistiche ivi contenute.

2. Il valore economico delle opere pubbliche è dato dalla sommatoria del valore delle aree su cui dette opere insistono, e che saranno successivamente cedute al Comune, e del costo di produzione delle opere medesime.

Costituisce inoltre fattore di "convenienza" pubblica il Contributo per il Rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.; ferma restando la scomputabilità degli oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria a servizio dell'insediamento, ove l'Amministrazione Comunale valuti di particolare interesse collettivo l'intervento proposto dal Privato in relazione alla qualità ed alla valenza comunale o sovracomunale delle urbanizzazioni proposte ovvero alla capacità dell'intervento di promuovere lo sviluppo locale, anche gli oneri relativi al Costo di costruzione potranno essere scomputati; l'importo complessivo degli oneri scomputati costituirà la "provvista pubblica" dell'intervento e dovrà pertanto essere detratto dal computo del valore della convenienza pubblica.

Il calcolo della Convenienza pubblica può essere sintetizzato nella seguente formula:

$V.C.Pu. = V. A. + C.R.pu. + \text{oneri}$

V.C.Pu. = Valore Convenienza pubblica

V. A. = Valore aree di cessione

C.R.pu. = Costo di realizzazione delle opere pubbliche

Oneri = contributo ex art.16 DPR 380/2001 che la ditta versa integralmente o parzialmente.

Nel caso in cui l'amministrazione stabilisca di partecipare alla realizzazione del Programma con l'intero importo del contributo ex art. 16 DPR 380/2001 la formula di cui sopra si riduce a :  $V.C.Pu. = V. A. + C.R.pu.$

3. L'utile netto del soggetto proponente è calcolato praticando l'abbattimento della quota di rischio d'impresa all'utile lordo derivante dalla vendita degli immobili realizzati in attuazione del Programma, decurtati dei costi di produzione di tutti gli interventi inclusi nel Programma; a tal fine:

- vanno considerati esclusivamente gli immobili realizzati in aggiunta a quanto già consentito dal P.R.G. vigente;

- viene riconosciuto un rischio di impresa pari al 55% dell'Utile lordo.

Il calcolo dell'utile privato netto può essere sintetizzato nelle seguenti formule:

$U.pn. = 45\% \text{ di } U.pl$

$U.pl = I. pr. - (V. A. + C.R.pu. + C.R. pr. + \text{oneri} )$

I.pr = Introiti del privato proponente

U.pl = Utile lordo del privato proponente

U.pn. = Utile netto del privato proponente

C.R. pr. = Costo realizzazione opere private

All'utile netto si aggiungono sia il plusvalore delle aree da Variante urbanistica sia l'eventuale beneficio derivante dalla partecipazione comunale alla realizzazione del Programma.

Il plusvalore viene calcolato come differenza tra il valore, parametrato, delle aree private (in base alla destinazione d'uso ovvero alla capacità edificatoria) prima dell'intervento ( in base quindi al PRG vigente ) e quello che assumo a seguito del Programma ( in base quindi alle nuove destinazioni ovvero all'incremento di capacità edificatoria )

Il calcolo della Convenienza privata può essere sintetizzato nella seguente formula:

$V.C.Pr = U.pn. + In.v.a.$

V.C.Pr. = Valore Convenienza Privata

In.v.a. = Incremento valore delle aree private

Nel solo caso di Variazione urbanistica conseguente il cambio d'uso di immobile esistente privo di area pertinenziale ovvero con area pertinenziale troppo ampia per cui non sussiste rapporto planovolumetrico tra realizzazione edilizia e superficie dell'area pertinenziale, quale plusvalore da Variazione urbanistica sarà assunta la differenza di valore immobiliare dell'edificio originario e l'edificio dopo l'intervento, sulla base delle rispettive destinazioni

d'uso **(quantificabile attribuendo alle superfici in ampliamento il valore convenzionale di vendita di nuovo fabbricato)** .

Nel caso in cui l'amministrazione stabilisca di partecipare alla realizzazione del Programma con parziale o totale importo del contributo ex art. 16 DPR 380/2001 la formula di cui sopra si trasforma in :

$V.C.Pr = U.pn. + In.v.a. + oneri$

### **Ex comma 5. eliminato**

**5.** Al fine di uniformare l'analisi finanziaria il presente Regolamento stabilisce i seguenti valori base:

- costo unitario di produzione edilizia ( sulla base dei costi attualizzati di produzione dell'edilizia residenziale pubblica),
- costo unitario di realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria (sulla base di computo metrico effettuato utilizzando il penultimo prezzario regionale – prezzario precedente a quello vigente al momento della presentazione della proposta),
- valore unitario di vendita manufatti edilizi ( sulla base dei prezzi di vendita correnti ).

Questi valori, riportati nelle tabelle dell'Allegato A al presente Regolamento, costituiscono la base omogenea per la definizione dell'analisi finanziaria; gli interventi a costo non parametrabili (recupero edilizio, idoneizzazione di reti di urbanizzazione, interventi particolari, opere pubbliche previste nel Programma) devono essere ricavati in base a specifico computo metrico estimativo, sulla base del prezzario regionale, come sopra specificato, che dovrà essere compreso tra gli elaborati del programma .

Il valore unitario delle aree, sia ai fini dell'incidenza sul costo di produzione dei manufatti in Programma, sia ai fini della quantificazione dell'utile pubblico derivante dalla cessione delle aree, sia ai fini del computo del plusvalore da Variante urbanistica, deve essere desunto dalla tabella 2.”

**6.** Le formule per la costruzione dell'analisi finanziaria, come sopra indicate costituiscono una base per la definizione dell'analisi economica di una casistica ampia di situazioni possibili; per eventuali casi del tutto particolari che dovessero presentarsi essa peraltro costituisce idonea metodologia.

**7.** Resta fermo quanto precisato al precedente articolo 9, commi **6 e 7.**

## Articolo 17

### Attuazione dei Programmi ad iniziativa comunale o privata

1. A seguito della conclusione del procedimento approvativo del Programma (comunale o di iniziativa privata) si procede alla stipula della Convenzione tra Comune e soggetti proponenti il Programma ed attuatori del medesimo, secondo lo schema già contenuto tra gli elaborati e la documentazione tecnica a corredo del programma e pertanto approvato dal C.C.; **nel caso in cui il Programma non prevede realizzazione di opere di urbanizzazione a spese del Soggetto Privato Proponente/Attuatore ma esclusivamente il versamento del Contributo di monetizzazione di cui al comma 6**

**del precedente articolo 9, ai fini dell'avvio dell'attuazione è sufficiente l'accertamento dell'avvenuto versamento del Contributo alla Tesoreria comunale.**

2. La convenzione definitiva, senza modificare gli impegni reciproci indicati nello schema approvato dal C.C. né tantomeno il valore % del rapporto tra la Convenienza privata e la Convenienza pubblica, potrà ulteriormente esplicitare quantità, tempi e le tecniche di realizzazione degli interventi, sulla base del progetto:

**2.1 preliminare** che dovrà essere prodotto dal soggetto attuatore, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di progetti di OO.PP. , **per opere di costruzione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria di importo superiore ad € 40.000,00 e comunque inferiore al limite di € 5.000.000,00 stabilito al precedente articolo 9 comma 10;**

**2.2 preliminare per opere di costruzione o adeguamento di opere di urbanizzazione secondaria, di qualsiasi importo, purché, comunque, inferiore al limite di € 5.000.000,00 stabilito al precedente articolo 9 comma 10;**

**2.3 definitivo/esecutivo per opere di importo pari o inferiore ad € 40.000,00.**

**3. Il Progetto delle opere pubbliche dovrà essere depositato al Comune e dovrà essere validato dall'UTC prima della stipula della Convenzione.**

4. All'atto della stipula della Convenzione il soggetto attuatore dovrà produrre idonee garanzie fidejussorie o bancarie per le opere pubbliche la cui realizzazione era attribuita al soggetto proponente il Programma .

5. Ai fini della individuazione dell'importo della Polizza fidejussoria, per una effettiva garanzia della possibilità per il Comune di realizzare le stese in caso di inadempienza del **Soggetto** privato Attuatore, **l'importo lavori delle** OO.PP. che il **Soggetto Attuatore** si impegna a realizzare **a propria cura e spese** dovrà essere definita sulla base del Computo metrico delle stese sulla base del prezziario regionale vigente al momento della stipula della Convenzione (fermo restando che l'analisi del Bilanciamento convenienza pubblico/privata deve essere effettuata utilizzando il prezziario previgente, come indicato al precedente articolo 16 ).

**6. Ai sensi degli articoli 32, comma 1 lettera g), e 122, comma 8, del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., per le opere di cui al precedente comma 2, punti 2.1 e 2.2, la polizza dovrà garantire anche le spese relative alla progettazione definitiva, alla progettazione esecutiva, alla Direzione dei Lavori ed al Coordinamento per la Sicurezza di Cantiere in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori .**

**7.** Dopo la stipula della Convenzione il Progetto Esecutivo di cui ai commi precedenti dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale:

- **in generale**, ai fini dell'applicabilità dell'art.7 del DPR 381/2001 e s.m.i. ,

- **per le opere di cui al precedente comma 2, punti 2.1 e 2.2 ai fini dell'avvio delle procedure di cui agli articoli 32, comma 1 lettera g), e 122, comma 8, del D.Lgs 163/2006 e s.m.i.**

**8. Per l'esecuzione delle opere di cui al precedente comma 2, punto 2.2, l'Amministrazione Comunale, sulla base del Progetto Preliminare, inviterà alla trattativa privata almeno 5 ditte comprese nell'elenco appositamente costituito con pubblicazione di Avviso a norma di Legge, ove esistenti; la selezione delle ditte da**



**invitare sarà eseguita alla presenza del Soggetto Attuatore del Programma, che potrà assistere a tutte le fasi della procedura.**

**9. Il Contratto d'appalto con la ditta affidataria sarà sottoscritto dal Soggetto Attuatore del Programma.**

**10. In caso la trattativa andasse deserta il Soggetto Attuatore potrà affidare i lavori a ditta di sua fiducia, purché in possesso dei requisiti richiesti dal D.Lgs 163/2006 e s.m.i. in relazione alle categorie di lavori ed ai relativi importi, nonché alla necessità di produrre il Progetto Definitivo/esecutivo ed assicurare le attività tecniche di Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori. Qualora il Soggetto Attuatore sia Impresa in possesso dei requisiti di cui sopra, potrà Egli stesso procedere alle attività di progettazione definitiva/esecutiva; in tal caso, non sussistendo la necessità di Contratto di appalto, faranno fede gli impegni assunti con la Convenzione di cui al precedente comma 1 e la garanzia fidejussoria prodotta in sede di stipula della Convenzione medesima .**

**11. Qualora, all'esito della trattativa, dovesse risultare un'economia da ribasso tale da determinare un importo lavori a base d'asta inferiore all'importo indicato nel Programma Complesso approvato dal Consiglio Comunale, il Soggetto Attuatore dovrà versare alla tesoreria comunale la differenza tra l'importo indicato nel Programma Complesso e quello di aggiudicazione dei lavori.**

**12.** Nel caso di Programma ad iniziativa sovracomunale, il recepimento delle proposte private di intervento all'interno dei "Programmi" non costituisce in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di adozione, approvazione e finanziamento da parte dell'Ente sovraordinato erogatore dei fondi.

*articolo 18  
(Oneri di Istruttoria e Diritti di Segreteria)*

1. Nel caso di Programma ad iniziativa privata, in assenza di Bando, la ditta deve versare al Comune:

- a) in sede di presentazione della proposta:
  - diritti di segreteria nella misura di € 150,00
  - oneri di istruttoria commisurati alle previsioni edificatorie calcolati come da deliberazione vigente per tassa istruttoria pratiche edilizie
  - oneri di istruttoria commisurati all'entità finanziaria del Programma; 0,5 % del costo complessivo del Programma inteso come sommatoria della Convenienza Pubblica e della Convenienza Privata;
  
- b) in sede di stipula della convenzione un onere di istruttoria pari all' 1 % del costo complessivo del Programma, inteso come sommatoria della Convenienza Pubblica e della Convenienza Privata;
  
- c) ai fini della pubblicizzazione dell'avviso di deposito, dopo l'adozione del Programma da parte del C.C., la somma necessaria per la stampa dei manifesti contenenti l'Avviso e per pubblicare l'avviso su Quotidiano locale."

2. Nel caso di Programma presentato a seguito di Bando, le ditte devono versare al Comune, in sede di stipula della convenzione, un onere di istruttoria pari allo 0.5% del costo complessivo del programma, al netto degli oneri concessori.

Detto onere è destinato a finanziare le spese generali sostenute dall'Amministrazione e le spese per i componenti della Commissione esaminatrice delle proposte.

3. Le spese inerenti la pubblicazione al B.U.R.A. degli atti deliberativi sono a carico delle ditte proponenti.

4. Le spese inerenti la registrazione della Convenzione sono a carico delle ditte, soggetti attuatori del Programma.

## Articolo 19

### Clausole finali di salvaguardia

1. I bandi e/o le istruttorie per i Programmi ad iniziativa privata non sono comunque impegnativi per l'amministrazione comunale, che conserva la facoltà di non procedere alla fase di valutazione delle proposte pervenute, o ai successivi adempimenti di approvazione tecnico-amministrativa, senza che ciò possa in ogni modo costituire titolo di azione risarcitoria o titolo di qualsiasi pretesa da parte dei soggetti proponenti.

2. Nulla è dovuto dall'amministrazione comunale, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti che non dovessero risultare ammessi o per i quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o per i quali la stessa procedura di approvazione non si dovesse concludere in senso positivo.

3. Nel caso le offerte private implicino obbligazioni finanziarie a favore del Comune, le stesse offerte sono da considerarsi irrevocabili; nel caso le offerte subiscano, nel corso della procedura di approvazione, sostanziali modifiche imposte dall'amministrazione comunale o da altre amministrazioni pubbliche competenti, il soggetto proponente ha facoltà di recedere unilateralmente. E' considerata sostanziale una modifica che comporti una riduzione delle quantità edilizie private superiore al 30%.

4. Qualora il soggetto proponente, nel corso della procedura successiva alla formazione della graduatoria, receda unilateralmente, senza le motivazioni di cui al comma precedente, ovvero non dimostri il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dal bando, ovvero non provveda alla progettazione definitiva propeudeutica alla realizzazione della proposta, è obbligato a corrispondere al Comune una somma pari al 10% della quota relativa alle opere pubbliche proposte da realizzare a titolo di risarcimento del danno arrecato, fatta salva la facoltà del Comune di ricorrere alla via giudiziale o stragiudiziale per il risarcimento di eventuali maggiori danni.

5. Sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia decisionale della Giunta comunale e del Consiglio Comunale

## Articolo 20

### Allegati al regolamento

1. Al fine della valutazione economico/finanziaria delle proposte dei soggetti privati il presente regolamento contiene l'allegato **A** – TABELLE PARAMETRICHE PER IL CALCOLO DEL RAPPORTO % CONVENIENZA PUBBLICO / PRIVATA, in cui sono stabiliti i valori da applicare per garantire la massima uniformità sia nella presentazione delle proposte sia nell'esame delle medesime.

**TABELLA 1 COSTI PARAMETRICI DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI**

- quanto al costo di realizzazione edilizia viene fornito il valore parametrico di costo di costruzione ( pari a quello stabilito ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001),
- per gli interventi di manutenzione/restauro/ristrutturazione si rimanda a computo metrico effettuato sulla base del prezziario regionale precedente a quello in vigore al momento della presentazione della proposta,
- quanto al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si assume, per la realizzazione, il computo metrico sulla base del prezziario regionale precedente a quello in vigore al momento della presentazione della proposta”.

**TABELLA 2 PARAMETRI DI QUANTIFICAZIONE COSTI E VALORI DI CESSIONE TERRENI ( BASE I.C.I. )**

**TABELLA 3 VALORI MEDI DI VENDITA IMMOBILIARE**

- valori immobiliari medi correnti nel territorio comunale per edifici nuovi o ristrutturati, e categorie d'uso

Sono valori di stima, che dovranno essere verificati annualmente (ed aggiornati), e tuttavia utili a garantire parità di condizioni, in quanto assunti quale base di istruttoria di tutti i Programmi.

In luogo dei valori di cui sopra sarà possibile indicare il prezzo effettivo di acquisto, qualora documentato da atto notarile (di successione o di acquisto).

2. Al fine della valutazione della “qualità” progettuale delle proposte dei soggetti privati il presente regolamento contiene l'allegato **B** – **Criteri di progettazione.**

3. Al fine di agevolare l'uniformità documentale della disciplina attuativa delle proposte dei soggetti privati il presente regolamento contiene l'allegato **C** – **Schemi Attuativi** contenente:

- uno Schema di Convenzione – tipo
  - uno Schema di Normativa tecnica di Attuazione - tipo
- nei sono indicati i contenuti minimi, indispensabili per detti documenti, costitutivi le proposte di “Programma”

**ALLEGATO 'A'**  
**TABELLE PARAMETRICHE PER IL CALCOLO DEL**  
**RAPPORTO % CONVENIENZA PUBBLICO/PRIVATA**

**TABELLA 1****COSTI PARAMETRICI DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI  
(COMPRESIVO DELL'INCIDENZA DEL VALORE DELL'AREA)**

	Unità di misura	Costo di realizzazione tecnica ( valore in € )	Incidenza aree	Incidenza immobili	Spese tecniche generali
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA EDILIZIA ABITATIVA		DA QUANTIFICARE MEDIANTE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SULLA BASE DEL PENULTIMO PREZZARIO REGIONALE	COSTO SUPERFICIE PERTINENZIALE DEI MANUFATTI PRIVATI SECONDO I VALORI DI CUI ALLA SUCCESSIVA TABELLA CONSIDERANDO LA DESTINAZIONE URBANISTICA ORIGINARIA (NEI NEL SOLO CASO DI ACQUISTO DI AREE <b>PRIVE</b> DI EDIFICAZIONE)	COSTO ACQUISTO IMMOBILI - EDIFICI E PERTINENZE- COME DA VALORI DI CUI ALLA SUCCESSIVA TABELLA 2	+ 5 % del costo di realizzazione tecnica
RISANAMENTO E/O RESTAURO E/O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ABITATIVA					
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA EDILIZIA NON ABITATIVA					
RISANAMENTO E/O RESTAURO E/O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NON ABITATIVA					
REALIZZAZIONE IMPIANTI SPORTIVI					
NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZA,	Sr m <sup>2</sup> Snr m <sup>2</sup>	214,00 130,00			
NUOVA EDIFICAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE E RICETTIVA	Sr m <sup>2</sup> Snr m <sup>2</sup>	168,00 100,00			
NUOVA EDIFICAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE	Sr m <sup>2</sup> Snr m <sup>2</sup>	142,00 86,00			
REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA		DA QUANTIFICARE MEDIANTE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SULLA BASE DEL PENULTIMO PREZZARIO REGIONALE	<b>IN ALTERNATIVA E RICONOSCIUTO L'IMPORTO DEL CORRISPETTIVO DI ACQUISTO, PURCHÉ DOCUMENTATO CON ATTO FORMALE DI COMPRAVENDITA REGISTRATO E TRASCRITTO</b>		
ADEGUAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA			<b>NESSUNA</b>		

**TABELLA 2**

## PARAMETRI DI QUANTIFICAZIONE COSTI E VALORI DI CESSIONE

ZONA OMOGENEA	COSTO TERRENO	COSTO UNITARIO MEDIO MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI	VALORE AREE DI CESSIONE
CENTRO STORICO – ZONA A	€ 30,00 X MQ	€ 360,00 x MQ di S.U. € 150,00 x MQ accessori	€ 30,00 X MQ
ZONE LIMITROFE AL CENTRO STORICO - ZONA A1	€ 25,00 X MQ	€ 700,00 x MQ di S.U. € 350,00 x MQ accessori	€ 25,00 X MQ
ZONE RESIDENZIALI EDIFICABILI SU LOTTO SINGOLO CON IF 1,50 mc/mq	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta	€ 700,00 x MQ di S.U. € 350,00 x MQ accessori	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta
ZONE RESIDENZIALI EDIFICABILI SU LOTTO SINGOLO CON IF 1,00 mc/mq	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta	€ 500,00 x MQ di S.U. € 250,00 x MQ accessori	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta
ZONE RESIDENZIALI E. E. P. O COMPARTO	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta	€ 400,00 x MQ di S.U. € 200,00 x MQ accessori	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta
ZONE PRODUTTIVE EDIFICABILI AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta	€ 400,00 x MQ di S.U. € 200,00 x MQ accessori	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta
ZONE PRODUTTIVE EDIFICABILI IN COMPARTO	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta	€ 400,00 x MQ di S.U. € 200,00 x MQ accessori	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta
ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE ( A PIANO DI LOTTIZZAZIONE )	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta	€ 500,00 x MQ di S.U. € 250,00 x MQ accessori	Valore ICI corrente al momento della presentazione della proposta
ZONE DESTINATE A STANDARDS DI P.R.G.	€ 9,00 X MQ	€ 500,00 x MQ di S.U. € 250,00 x MQ accessori	€ 9,00 X MQ
ZONE AGRICOLE NORMALI	REDDITO DOMINICALE x MOLTIPLICATORE VIGENTE	€ 250,00 x MQ di S.U. € 125,00 x MQ accessori	REDDITO DOMINICALE x MOLTIPLICATORE VIGENTE
ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	REDDITO DOMINICALE x MOLTIPLICATORE VIGENTE		REDDITO DOMINICALE x MOLTIPLICATORE VIGENTE

**TABELLA 3**

## VALORI IMMOBILIARI MEDI

EDILIZIA RESIDENZIALE	€ 1.033,00 x MQ di S.U. € 620,00 x MQ ACCESSORI
-----------------------	--

COMMERCIALE / DIREZIONALE ARTIGIANATO DI SERVIZIO	€ 1.550,00 x MQ di S.U. € 930,00 x MQ ACCESSORI
ARTIGIANATO DI PRODUZIONE PICCOLO INDUSTRIALE	€ 520,00 x MQ di S.U. € 310,00 x MQ ACCESSORI

**ALLEGATO 'B'**  
**CRITERI DI PROGETTAZIONE PER I 'PROGRAMMI'**

**1. Funzionalità naturale.**

L'intervento dovrà tenere conto dei cicli naturali propri dell'area e, ove possibile, contribuire al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito urbano di pertinenza. In particolare si raccomanda:

- a) di limitare l'occlusione dei suoli nelle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità profonda dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazione più vicino alle condizioni di naturalità (pavimentazioni permeabili all'acqua e all'aria, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati);
- b) di prevedere, ove possibile; la creazione di piccoli bacini di raccolta o trattamento, mediante tecnologie naturali, delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione o restituire in loco alla circolazione superficiale.

**2. Morfologia naturale e paesaggio.**

L'insediamento dovrà aderire alla morfologia naturale e, se possibile, valorizzarla. In particolare, si raccomanda:

- a) di limitare a casi di stretta necessità costruttiva le variazioni apportate ai profili naturali del terreno e, conseguentemente, di ridurre al minimo indispensabile i movimenti di terra e le opere di sostegno;
- b) di valorizzare i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, nonché i panorami e le visuali.

**3. Preesistenze.**

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) faranno parte integrante del progetto.

Tra le preesistenze si terrà particolare conto dei percorsi e tracciati antichi, dei manufatti rurali, dei corpi idrici, dei fossi e della vegetazione; eventuali limitati espunti che si rendessero necessari saranno risarciti, di regola, con nuove piantumazioni di estensione e valore equivalenti.

**4. Relazioni con l'intorno.**

Dovrà essere perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti.

In particolare si raccomanda di assicurare:

- a) l'accessibilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;
- b) il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade;

- c) la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico;
- d) la coerenza con le direttrici insediative esistenti;
- e) le connessioni e la continuità tra le aree verdi contigue.

## **5. Impianto urbanistico.**

Ovunque la situazione di fatto lo consenta si dovrà tendere alla formazione di un tessuto compatto costituito da edilizia bassa ad alta densità. In particolare si raccomanda:

- a) di evitare sia la dispersione dell'edificato, sia la sua concentrazione in grandi corpi di fabbrica;
- b) individuare chiaramente la divisione in lotti e di evidenziare le relative recinzioni;
- c) di correlare strettamente la giacitura degli edifici ai confini dei lotti ed agli allineamenti stradali;
- d) di evidenziare con elementi naturali o artificiali i margini dell'insediamento verso le aree.

## **6. Tipologia edilizia.**

Di regola sarà stabilita in sede di programma preliminare o sarà oggetto di accordo per i programmi di iniziativa privata.

## **7. Rete stradale e percorsi.**

Dovrà essere chiaramente individuata la gerarchia della rete e il relativo uso, pubblico o privato; dovranno, inoltre, essere distinte, anche se non necessariamente separate, la rete carrabile da quella pedonale e ciclabile. In particolare si raccomanda:

- a) di dare continuità ad entrambe le reti;
- b) di evitare, ove non chiaramente giustificate le strade senza uscita;
- c) di assicurare la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature di uso pubblico anche attraverso la rete pedonale e ciclabile;
- d) di garantire, per quanto di competenza del progetto, le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali e di prevedere l'arredo con opportune alberature;
- e) di individuare chiaramente luoghi di connessione con il trasporto pubblico e con la viabilità principale di relazione.

## **8. Integrazione funzionale.**

Dovrà essere assicurata la più stretta integrazione funzionale tra residenza, terziario, commerciale, attività produttive non nocive o inquinanti e attrezzature pubbliche, anche attraverso la compresenza di tali funzioni nello stesso spazio edificato o nello stesso tipo edilizio. In particolare si raccomanda di favorire l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico privilegiando la funzione commerciale nella destinazione d'uso dei piani terreni.

## **9. Identità.**

Per tutti gli spazi esterni dovrà essere chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico, condominiale o privata, anche in funzione della loro gestione; saranno, pertanto, da evitare spazi residuali di incerta funzione e attribuzione.

I diversi tipi di spazio pubblico (strade commerciali, corti residenziali, piazze polifunzionali, aree di sosta, ecc.) dovranno essere chiaramente definiti e delimitati sia in rapporto alle loro finzioni sia ai fini della successiva toponomastica.



## **10. Parcheggi.**

Salvo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., si raccomanda:

- a) che le singole aree di parcheggio all'aperto non superino la superficie di 2.000 mq. e siano protette dai raggi solari con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga, nella misura minima di una pianta ogni 2 posti macchina, se disposti su file singole, e di due piante ogni 4 posti macchina, se disposti su file doppie;
- b) che, salvo comprovata impossibilità, almeno l'80% del parcheggio privato e il 50% del parcheggio pubblico, siano ubicati nel sottosuolo con priorità all'intento del perimetro dei fabbricati.

## **11. Verde, alberature e spazi pubblici.**

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) dovranno costituire parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento, il quale dovrà anche contribuire, per quanto possibile, alla riconnessione percettiva e funzionale degli insediamenti esistenti e delle aree verdi nell'ambito urbano di pertinenza. In particolare si raccomanda:

- a) di evidenziare dal punto di vista funzionale e formale gli accessi alle aree verdi, prevedendo la rimozione di barriere all'accesso e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e previste;
- b) di favorire l'integrazione tra attività agricole e attività ricreative all'aperto, anche mediante la creazione di orti e giardini affidati agli abitanti.

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione e il tipo delle alberature, farà parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare, dovrà essere attentamente valutato il ruolo architettonico delle alberature, come complemento e integrazione della volumetria edificata, nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi e alle zone di sosta.

Fermo restando l'obbligo di assicurare aree verdi attrezzate e piantumate con destinazione pubblica o di uso pubblico di superficie non inferiore a mq.12 per ab. convenzionale e 0,4 mq. per mq. di superficie edificata destinata a uffici e attività commerciali, si raccomanda che dei citati 0,4 mq. almeno la metà sia destinata a verde attrezzato.

Per le aree private e condominiali valgono le norme del P.R.G. e si raccomanda la messa a dimora di piante di alto fusto nella misura minima di una per ogni 20 mq. di superficie scoperta.

## **12. Permeabilità.**

Dovranno essere, di regola, di tipo permeabile:

- a) le pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso di parcheggio, ivi comprese le aree di manovra;
- b) le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale, salvo le superfici destinate a biciclette e veicoli a rotelle;
- c) le pavimentazioni delle strade private;
- d) le aree da mantenere a verde nei lotti privati e condominiali.

## **13. Interventi di miglioramento ambientale.**

Le aree libere interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, pianali, margini delle strade e dei parcheggi, ecc.) incluse quelle utilizzate in fase di cantiere dovranno essere oggetto di interventi di miglioramento ambientale, come di seguito definiti.

Per interventi di miglioramento ambientale si intendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte alla ricostituzione delle caratteristiche naturali di un ecosistema ed in particolare gli interventi di forestazione ecologica con l'obiettivo di ricostituire la copertura vegetale naturale (vegetazione potenziale), nonché le attività volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate o di zone agricole, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale.

Gli interventi di miglioramento ambientale prevedono:

- a) la rimozione di rifiuti solidi e la loro collocazione a discarica autorizzata;
- b) il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona;
- c) la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone ad eccezione degli impianti agricoli produttivi, di siepi e filari e in generale di tutti gli impianti a sesto regolare;
- d) la risagomatura di alvei fluviali precedentemente rettificati o comunque artificializzati, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide a uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- e) l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- f) la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili);
- g) il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica: inerbimento; messa a dimora di specie arbustive o arboree; gradonate con talee e/o piantine; cordonata; viminata o graticciata.

#### **14. Tutela dei corsi d'acqua.**

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 50 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi o torrenti di cui alla legge 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono consentiti solo gli interventi previsti dal P.R.P. vigente e che non modifichino gli equilibri idrogeologici ed ecologici.

In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- a) tombamenti e copertura dei corsi d'acqua;
- b) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- c) scogliere in pietrame non rinverdite;
- d) realizzazione di muri o barriere di recinzione;
- e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- f) rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e restauro naturalistico;
- g) eliminazione della vegetazione riparia arbustiva e arborea.

#### **15. Gestione dei flussi di risorse e rifiuti.**

La progettazione delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni di rifiuti, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento.

In particolare, riguardo alla fase di realizzazione, si darà priorità all'uso di:

- a) materiali e componenti edilizi rinnovabili e riciclabili, durevoli e di facile manutenzione;
- b) tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela habitat naturali (organizzazione del cantiere).

Per quanto riguarda la fase di funzionamento, dovrà essere assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento e condizionamento degli ambienti anche attraverso la sperimentazione di edilizia bioclimatica. Inoltre si richiede che l'insediamento di nuova realizzazione sia un contributo positivo al bilancio dei flussi relativo all'intero settore urbano di pertinenza. In particolare si raccomanda la realizzazione di:

- a) spazi dedicati alla raccolta differenziata ed al recupero dei rifiuti solidi urbani prodotti nel settore;
- b) spazi dedicati alla creazione di zone umide artificiali per la ritenzione e il trattamento di acque meteoriche;
- c) ove possibile e compatibilmente con le esigenze di gestione, impianti di teleriscaldamento e/o cogenerazione che coinvolgano gli ambiti residenziali circostanti.

#### **16. Allacci alle reti impiantistiche.**

Dovranno essere chiaramente individuati i punti di connessione con le reti impiantistiche della città e le relative soluzioni tecniche.

#### **17. Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico.**

Il progetto delle opere darà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico e ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto in particolare:

- a) migliorare l'esposizione solare dei fabbricati per la captazione energetica (tetti captanti, serre, ecc.) con un'esposizione del fabbricato S.SE e S.SO; introdurre sistemi bioclimatici nelle facciate con elementi per la conservazione e produzione di energia integrati nel progetto architettonico;
- b) introdurre sistemi di controllo dei flussi di aria calda e aria fredda e introduzione di camini polifunzionali per l'accumulo e la termocircolazione dell'aria, per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti, che consenta la circolazione dei flussi d'aria differenziati per stagione;
- c) utilizzare coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione, per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici;
- d) selezionare il numero delle aperture in rapporto al fronte nord e il fronte sud, favorendo così non solo l'aspetto termico ma anche quello illuminotecnico, al fine di ridurre il ricorso all'illuminazione artificiale in ore diurne;
- e) ricorrere a maggiore spessore delle murature per migliorare l'inerzia termica degli edifici;
- f) assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento della falda; utilizzare materiali naturali ed ecologici.

**ALLEGATO 'C'**  
**SCHEMI ATTUATIVI**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**Programma Integrato di Intervento**  
**Programma di Recupero Urbano**  
**Riferimento articolo 17 comma ..... del presente Regolamento**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Progetto d'area ( caso in cui non sia prevista la realizzazione di opere da parte del Privato proponente / attuatore ma solo la cessione di aree )**

*PREMESSO*

*CHE il presente schema di convenzione è parte integrante della documentazione necessaria ai fini del perseguimento degli obiettivi prefissati dal Progetto d'Area presentato dai soggetti in epigrafe in riferimento al vigente Regolamento comunale per la formazione , istruttoria, approvazione dei Programmi Complessi in ambito comunale.*

*CHE la proposta di Progetto d'Area è stata valutata positivamente dalla Commissione Istruttoria istituita con delibera di Giunta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in quanto rispondente al Regolamento comunale per i Programmi Complessi approvato dal C.C. con delibera n.... del.....*

Segue SCHEMA DI CONVENZIONE  
Progetto d'area

*CHE ai sensi dell'art..... del suddetto Regolamento comunale il Progetto d'Area in argomento è stato approvato con la procedura prevista dall'art.20 ( o 21 ) della L.R 12 aprile 1983, n.18;*

segue breve descrizione dei contenuti del *Progetto d'Area* con precisazione dei dati dimensionali e del valore del rapporto % tra la Convenienza pubblica e la Convenienza privata

*SI CONVIENE E SI STIPULA*

***quanto specificato negli articoli seguenti***

### **Art.1**

*Le costituite parti convengono e determinano nei seguenti termini il corrispettivo dell'attuazione del programma integrato di intervento in oggetto. Per l'effetto i proponenti si obbligano per sé e/o suoi aventi causa a qualunque titolo a:*

specificare:

- le aree che la ditta si impegna a cedere,
- la loro destinazione secondo il Programma Edilizio approvato,
- il termine temporale per la cessione a partire dalla data di stipula della convenzione,
- il termine per il versamento del corrispettivo di eventuale monetizzazione ( anche con rateizzazione )
- termini per il versamento del Contributo ex art. 16 del DPR 380/2001 relativamente all'edificazione privata
- termini per la presentazione dei progetti edilizi

### **Art.2**

*I proponenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione le clausole seguenti, da riportare nelle relative note di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.*

*L'acquirente s'impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole contenute nella presente convenzione, nessuna esclusa, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".*

*Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del C.C.*

### **Art. 3**

*A garanzia degli obblighi assunti i proponenti producono fideiussione rilasciata da primario ente creditizio per l'importo di €. \_\_\_\_\_ cioè pari al 100% dell'entità complessiva degli obblighi (percentuale determinata tenendo conto della durata della garanzia, della entità degli eventuali interessi e considerando adeguato l'impegno assunto dall'Impresa).*

*Le fideiussioni saranno, previo consenso espresso dal Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore.*

*Le garanzie, come sopra specificate, vengono accettate dal Comune sia per quanto attiene al contenuto sia per quanto riguarda la idoneità della fideiussione.*

## **SCHEMA DI NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

Progetto d'Area/Programma Integrato di intervento/Programma di recupero urbano

### **Articolo 1**

Ambito di applicazione e validità delle norme

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione degli interventi inclusi nel ..... promosso dalla ditta (ditte) ..... e relativo all'ambito costituito dai terreni censiti al NCT (NCEU) del comune di ....., foglio ..... particella (particelle) n .....
2. Le presenti norme pertanto si applicano a tutti gli immobili compresi nel ..... di cui sopra, approvato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale n. ... del ..... pubblicata sul B.U.R.A. n. .... del .....
3. Il ....., approvato ai sensi degli articoli 31 bis e 20 ( oppure 21) della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983 n.18 e s.m.i., svolge per tale ambito territoriale la funzione di Piano Particolareggiato di esecuzione.
4. Gli edifici esistenti e gli immobili in genere, compresi nel ..... possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alla disciplina grafica e normativa del P. di A. medesimo; il Piano non legittima interventi edilizi abusivamente realizzati.
5. Per quanto non specificato nelle presenti Norme si fa riferimento alle disposizioni legislative vigenti ad alle Norme e Regolamenti comunali vigenti.
- 6.

*( testo valido in caso di P. di A. della fattispecie di cui all'art. 9 comma 3 del presente Regolamento)*

Il Progetto d'Area ha validità decennale a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. della delibera di C.C. di cui al precedente comma 2, decorsi i quali, per le parti non ancora attuate, manterrà comunque il valore normativo per gli interventi privati, quanto alle destinazioni d'uso delle aree ed agli indici e parametri delle aree edificabili.

*( testo valido in caso di P.Int. / P.R.U. , P. di A. delle fattispecie di cui all'art. 9 comma 3.1 e 3.2 del presente Regolamento nonché nel caso in cui la ditta assuma oneri a proprio carico quali cessione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche)*

Il ..... ha validità decennale a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione di cui al successivo art. ....., salvo restando le possibilità di proroga ivi previste.

## **Articolo 2**

Elaborati costitutivi il Progetto d'Area

1. Il presente ..... è costituito dai seguenti elaborati:  
*( vedi documentazione richiesta ai sensi dell'art. 10 del presente Regolamento)*

2. In caso di mancata corrispondenza tra le presenti norme e gli elaborati grafici prevale la norma scritta; in caso di contrasto tra gli elaborati grafici prevale quello a denominatore di scala inferiore; in caso di contrasto tra la presenti N.T.A. e la Convenzione sottoscritta ai sensi del successivo art. vale la Convenzione

## **Articolo 3**

Destinazioni d'uso

1. Il ..... prevede le seguenti destinazioni d'uso
- aree private edificabili ad uso ..... ( residenziali, commerciali, ecc... specificare ciascuna tipologia, ove singolarmente realizzate su specifici lotti )
  - aree pubbliche destinate a ..... ( strade, piazze, edifici o porzioni di essi ecc... specificare ciascuna tipologia)

2. *( testo valido in caso di P.Int. / P.R.U. , nel caso in cui la ditta assuma a proprio carico l'onere di adeguamento/idoneizzazione di opere pubbliche esistenti)*

Il ..... contiene anche la seguente funzione già esistente ..... della quale tuttavia non fornisce la disciplina urbanistico/edilizia, trattandosi di edificio pubblico esistente per il quale si rimanda alla disciplina di P.R.G. (..... **ovvero** ..... per la quale gli interventi previsti vengono realizzati in deroga alla normativa di P.R.G. per il perseguimento degli obiettivi prefissati dall'A.C.)

## **Articolo 4**

Modalità di attuazione

1. Il presente Progetto d'Area, nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni degli elaborati grafici nonché della disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, delle NTA di PRG e del R.E.C. ( per quanto non diversamente disciplinato nelle presenti Norme) si attua.....

a) ( testo valido in caso di P. di A. della fattispecie di cui all'art. 9 comma 3 del presente Regolamento)

..... per intervento diretto singolo ( Permesso di Costruire o D.I.A. )

b) ( testo valido in caso di P. di A. della fattispecie di cui all'art. 9 comma 3 del presente Regolamento)

..... per intervento diretto singolo ( Permesso di Costruire o D.I.A. )  
subordinatamente al versamento del Contributo di monetizzazione

c) ( testo valido in caso di P.Int. / P.R.U. , P. di A. delle fattispecie di cui all'art. 9 comma 3.1 e 3.2 del presente Regolamento nonché nel caso in cui la ditta assuma oneri a proprio carico quali cessione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche)

..... per intervento diretto singolo ( Permesso di Costruire o D.I.A. )  
subordinatamente alla stipula della Convenzione disciplinante gli impegni pubblico/privati ed alla sua registrazione nei modi previsti per i contratti ad evidenza pubblica.

2. La stipula della Convenzione, secondo lo schema allegato al Progetto d'Area, quale elaborato costitutivo, ed approvato dal C.C., è subordinata:

a) ( testo valido in caso di P. di A. della fattispecie di cui all'art. 17 comma -- del presente Regolamento)

- alla redazione, a cura e spese del proponente / attuatore, del progetto definitivo/Esecutivo delle Opere Pubbliche comprese nel P. di A. ,
- alla validazione del progetto medesimo da parte dell'UTC,
- alla produzione, da parte del proponente/attuatore, di polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti.

b) ( testo valido in caso di P. di A. della fattispecie di cui all'art. 17 comma -- del presente Regolamento)

- alla redazione, a cura e spese del proponente / attuatore, del progetto Preliminare delle Opere Pubbliche comprese nel P. di A.,
- alla validazione del progetto medesimo da parte dell'UTC, anche con ricorso alla Conferenza Preliminare dei Servizi,
- alla produzione, da parte del proponente/attuatore, di polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti.

## Articolo 6

### Aree edificabili a destinazione privata ( lotti )

1. In queste aree è consentita la realizzazione di ....., nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF ..... ( oppure volume assegnato per singolo lotto identificato con numero progressivo )

Sr max .....

Snr max .....

H max .....

Rc .....

Distanza dai limiti del ..... (P.Int. o P.R.U. o P.di A.) ....mt ..... ( n.b. almeno la metà del fabbricato di progetto antistante il confine )

Distanza dalle strade

Distacco tra i fabbricati interni al ..... (P.Int. o P.R.U. o P.di A.)



Parcheggi di pertinenza .....

2. Le tipologie edilizie allegate al ..... (P.Int. o P.R.U. o P.di A.) hanno valore indicativo e potranno subire modifiche in sede di progettazione esecutiva, purchè nel rispetto dei parametri edificatori sopra indicati.

3. L'ubicazione nel lotto potrà subire modifiche, in sede di progettazione esecutiva, purchè nel rispetto dei parametri edificatori sopra indicati.

4. In sede attuativa potranno essere accorpati più lotti, la capacità insediativa del lotto derivante dall'accorpamento non potrà superare la somma delle volumetrie assegnate ai singoli lotti oggetto di accorpamento.

4. Caratteri costruttivi e materiali ..... ( specificare per edifici, aree scoperte e finiture, nel rispetto dell'allegato B al presente Regolamento )

### **Articolo 7**

#### **Aree edificabili a destinazione pubblica**

*( testo da inserire in caso di P.Int. / P.R.U. , P. di A. delle fattispecie di cui all'art. 9 comma 3.1 e 3.2 del presente Regolamento nonché nel caso in cui la ditta assuma oneri a proprio carico quali cessione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche)*

1. ....

2.

( Specificare, per ciascuna opera pubblica, dati dimensionali, caratteristiche costruttive, materiali ecc.....)