



**COMUNE DI CASOLA VALSENI**  
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 5 del 24/01/2019**

**OGGETTO: INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI  
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE  
REGIONALE N.24 DEL 21.12.2017 - SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO.  
INDIRIZZI.**

L'anno **duemiladiciannove**, il **giorno ventiquattro** del mese di **gennaio** alle ore **10:00** nel Palazzo comunale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai Sigg.:

ISEPPI NICOLA  
NATI MAURIZIO  
UNIBOSI MARCO

SINDACO  
VICE SINDACO  
ASSESSORE

Presente  
Presente  
Presente

**Presenti n. 3**

**Assenti n. 0**

Assiste il SEGRETARIO PUPILLO MARCELLO.  
Assume la Presidenza il SINDACO, il Sig. ISEPPI NICOLA.  
Essendo gli invitati in numero legale si dichiara aperta la seduta.

**LA GIUNTA COMUNALE**

VISTA la proposta di deliberazione entroriportata;  
CON VOTI unanimi e favorevoli espressi nelle forme di legge;

**DELIBERA**

Di approvare la proposta entroriportata.

**INOLTRE**

Constatata l'urgenza di definire con tempestività i rapporti da essa derivanti, ne dichiara l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, con separata votazione unanime.



## **COMUNE DI CASOLA VALSENIO**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI  
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE  
REGIONALE N.24 DEL 21.12.2017 - SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO.  
INDIRIZZI.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

#### **Normativa di riferimento**

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

#### **Premesso** che il Comune di Casola Valsenio è dotato di:

- Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.409 del 30.05.2001 ai sensi dell'art. 14 della LR 47/1978 e s.m.i., cui sono seguite varianti specifiche;
- Piano Strutturale Comunale redatto in forma associata (PSCA), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.6 del 23.02.2010 ai sensi dell'art. 32 della LR 20/2000 e s.m.i.;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio intercomunale (RUE) approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n.48 del 06.12.2017 ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e s.m.i. e sue successive varianti specifiche.

#### **Premesso altresì** che:

- Ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del vigente PSC, gli ambiti del territorio urbanizzabile sono composti da "ambiti già pianificati" (ossia previsioni residue dei previgenti PRG e confermate) e da "ambiti di nuova previsione" individuati ex-novo dai PSC;
- Ai sensi dell'art. 32.5 delle Norme di Attuazione del vigente RUE, gli ambiti urbanizzabili già pianificati, sono disciplinati dal PRG fino all'adozione del POC.

**Considerato** che:

- con deliberazione n. 24 del 19.12.2017 l'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la nuova legge urbanistica, la quale prevede che l'avvio del processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente avvenga entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore (1.1.2018) e che tale iter sia concluso nei due anni successivi;
- ai sensi dell'art. 4 della legge suddetta, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento di pianificazione, il Comune può individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri rispetto a quelli ordinari, cioè attraverso la presentazione di accordi operativi, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità locale;
- allo scopo di selezionare la parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il Consiglio assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;
- per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il comma 3 dell'art. 4 richiede di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire le manifestazioni di interesse dei privati;
- come specificato dalla circolare regionale "Prime indicazioni applicative della nuova legge regionale (LR n. 24/2017)", il termine temporale riportato al medesimo comma 3 dell'art. 4 per la pubblicazione dell'avviso, ossia sei mesi a decorrere dall'entrata in vigore della legge, è di natura sollecitatoria e che i Comuni *"possono motivatamente assumere tale atto anche successivamente alla scadenza"*;

la citata circolare regionale specifica che nel bando è opportuno siano già definiti i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati.

**Motivo del provvedimento**

Alla luce di quanto descritto descritto in premessa e riportato nel seguito del presente atto, è prevista l'espressione di indirizzi del Comune verso l'Unione per l'approvazione dello Schema di Bando di cui all'Allegato A, avente oggetto "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale n. 24 del 21.12.2017".

L'Allegato A è corredato a sua volta dal rispettivo Allegato 1, recante "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazione di interesse dei privati da attuare con accordi operativi", che ne costituisce parte integrante.

**Valutato** che:

- fermo restando l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo, oggi chiaramente assunto anche dalla nuova legge urbanistica, è attuale interesse dell'Amministrazione:
  - pervenire alla realizzazione di infrastrutture importanti per il territorio ricercando le più elevate sinergie con apporti derivanti da iniziative private;
  - stimolare e facilitare l'attuazione di iniziative private coerenti con la pianificazione vigente, anche interessando aree di espansione del PSC, praticando le agevolazioni procedurali previste dalle normative sovraordinate;

·l'emanazione del bando previsto dall'art. 4 della LR 24/2017 prefigura la possibilità di raccogliere manifestazioni di interesse, conservando in capo al Consiglio URF competente, una volta esperita la fase di pubblicazione, la successiva selezione delle proposte mediante apposita delibera di indirizzo, con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle successive proposte di accordo operativo che saranno avanzate dai soggetti interessati. Tale selezione avverrà previa acquisizione degli indirizzi dei rispettivi Consigli Comunali interessati (vedi art. 7 del bando Allegato A);

·è opportuno che già nel bando siano già definiti i principali criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati. A tali fini, l'Amministrazione intende ricercare manifestazioni di interesse mediante avviso pubblico, indicante i contenuti e le modalità con le quali, chiunque abbia interesse, possa avanzare la propria proposta circa le previsioni del vigente PSC da attuare mediante accordi operativi.

**Ritenuto** di definire i seguenti obiettivi attesi e requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto delle proposte di Accordo Operativo sulla base delle nuove possibilità introdotte dalla citata LR 24/2017:

·l'attuazione di una sola quota della complessiva capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuova urbanizzazione, al fine di contenere il più possibile il consumo di suolo ed attivare nuove parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificanti anche il tessuto circostante;

·il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche a servizio del territorio delineate dal PSC.

In questa fase, vengono definiti nell'Allegato 1 del bando i criteri nel rispetto dei quali sarà possibile avanzare manifestazioni di interesse da parte dei privati.

**Ritenuto**, per la predisposizione dell'avviso pubblico di cui all'art. 4 della LR 24/2017, di indicare quindi che le proposte costituenti manifestazioni di interesse possano essere riferite a tutti gli ambiti del PSC specificati nelle premesse, come individuati nelle Tavole relative a "Aspetti Strutturanti\_Progetto. Scenario" contrassegnate dalla sigla Tavv. 3 (scala 1:10.000) e descritti - ove presenti - nelle rispettive "Schede d'ambito" (Valsat dei PSC e Schede progetto del PRG), purché siano conformi ai contenuti di cui all'Allegato 1 al bando, che costituiscono i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate.

**Precisato** che:

·le manifestazioni di interesse che perverranno ai sensi del predetto avviso costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del PSC, fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatore siano di interesse strategico;

·a partire dalle suddette manifestazioni di interesse e tenendo conto dei criteri assunti dal bando in oggetto, l'Amministrazione predisporrà il futuro atto di indirizzo di competenza del Consiglio URF, preceduto dall'espressione di indirizzi dei Consigli Comunali interessati, di cui all'art. 4 della LR 24/2017 propedeutico alla presentazione di proposte di accordi operativi sulla quota parte di previsioni del PSC che intende attuare (selezionandole); in sede di presentazione della proposta di accordo operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni a tal fine previsti.

## **Esecuzione e competenze**

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 *"Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale"*.

In particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

Art. 3, comma 3:

*"3. In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale, [...], nonché gli atti di natura politica; per le delibere di carattere generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione."*

art. 4, comma 8:

*"Ferma restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione";*

Vista inoltre la circolare regionale PG/0179478 del 14.03.2018 recante *"Prime indicazioni applicative della nuova legge regionale (LR n. 24/2017)"*, in particolare sezione V, ove è prospettata la competenza dell'organo esecutivo per l'approvazione del bando pubblico in oggetto *"in considerazione dei contenuti del PSC e dei propri indirizzi politici nel campo del governo del territorio"*;

Per quanto tutto sopra riportato, la presente deliberazione viene sottoposta all'esame dell'organo esecutivo comunale per una espressione di indirizzi verso il Consiglio dell'Unione, per il seguito di competenza.

Viene data evidenza del fatto che il tempo impiegato per l'emanazione del presente atto e del suo allegato scaturiscono dalla ferma volontà di condividerne integralmente i contenuti a livello dei 6 Comuni aderenti all'URF aprendo ad un confronto, non solo istituzionale, ma partecipato con tutta la comunità sulle linee della pianificazione futura della città e del territorio (qualità, rigenerazione urbana, beni comuni di interesse pubblico) che parta dalla verifica dei reali fabbisogni.

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

**Tutto ciò premesso,**

## **delibera**

1. per le motivazioni indicate in premessa, di approvare in linea di indirizzo lo schema di avviso pubblico di cui all'art. 4 della LR 24/2017, nelle risultanze di cui all'Allegato A alla presente (corredato a sua volta dall'Allegato 1 "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con accordi operativi");
2. di prevedere la pubblicazione di detto avviso per un periodo di 90 giorni consecutivi;
3. di inoltrare il presente atto al Consiglio dell'Unione Romagna Faentina, per il seguito di competenza;
4. di dare evidenza del fatto che il tempo impiegato per l'emanazione del presente atto e del suo allegato scaturiscono dalla ferma volontà di condividerne integralmente i contenuti a livello dei 6 Comuni aderenti all'URF aprendo ad un confronto, non solo istituzionale, ma partecipato con tutta la comunità sulle linee della pianificazione futura della città e del territorio (qualità, rigenerazione urbana, beni comuni di interesse pubblico) che parta dalla verifica dei reali fabbisogni;
5. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "amministrazione trasparente" del sito internet dell'ente, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 14.03.2013, n. 33.

Rilevata altresì l'urgenza di avviare con celerità la pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 4 della LR 24/2017, stante i termini ridotti e perentori in essa previsti per l'acquisizione delle proposte costituenti manifestazioni di interesse, con votazione unanime e palese,

## **delibera**

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.



**COMUNE DI CASOLA VALSENIO**  
Provincia di Ravenna

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Deliberazione n. 5 del 24/01/2019

IL SINDACO  
ISEPPI NICOLA

IL SEGRETARIO  
PUPILLO MARCELLO

## Allegato 1

(relativo all'avviso pubblico per l'invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni d'interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017)

### Casola Valsenio. Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con accordi operativi

#### 1 Accorpamento alla città esistente

Le proposte di nuovo insediamento dovranno garantire l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita. L'obiettivo è quello di limitare i costi di futura gestione dei nuovi insediamenti, evitando fenomeni di dispersione insediativa e la costruzione di ulteriori direttrici di reti impiantistiche e di servizi.

In conformità al punto 4.2 della Relazione del PSC (pag. 72 "*Indirizzi per la formazione dei POC*" - vedi nota 1) la scelta delle aree è effettuata sulla base del seguente criterio:

- adiacenza al centro urbanizzato tanto da garantire la continuità.

Ai fini del presente bando il riferimento per l'individuazione del centro urbanizzato è il perimetro del territorio urbanizzato, come approvato dalla delibera di Giunta URF n. 172 del 20.09.2018.

Vige il principio volto ad evitare nuovi insediamenti sparsi nel territorio che negherebbero il criterio della compattezza del centro urbano del capoluogo, aprendo ad insediamenti dai perimetri indefiniti e/o discontinui e quindi in contrasto con il requisito di economicità nella gestione futura della città.

#### 2 Infrastrutture di margine della città esistente

Tenuto conto che parte del territorio urbanizzato è contornata da importanti infrastrutture che segnano fisicamente il confine della città, le nuove proposte non dovranno di norma aprire nuovi fronti insediativi all'esterno di tali infrastrutture, laddove presenti.

Come eccezione rispetto a tale principio si individuano la seguenti casistiche:

1. la proposta riguarda l'insediamento di rilevanti attività produttive, escluse da tale definizione le strutture per commercio al dettaglio, in affaccio diretto su assi viari ad elevata accessibilità. Tali insediamenti non devono configurarsi come iniziative immobiliari di nuove urbanizzazioni formate da una pluralità di lotti;
2. la proposta riguarda un insediamento residenziale funzionale alla ricucitura di agglomerati residenziali esistenti in ambito rurale con i tessuti edilizi ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato.

#### 3 Nuovi servizi pubblici strategici

Le proposte dovranno concorrere obbligatoriamente alla realizzazione di opere e servizi pubblici di livello strategico con priorità per quelli indicati nel PSC.

L'obiettivo è quello di promuovere la costruzione di importanti infrastrutture pubbliche delineate negli strumenti di pianificazione la cui realizzazione contribuisce ad elevare l'attrattività e la funzionalità del centro urbano di Casola Valsenio, nel rispetto dei principi di compattezza della città.

#### 4 Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti

Devono essere rispettate le indicazioni delle specifiche schede progetto del PSC.

Le proposte dovranno prefigurare insediamenti che prevedano l'accorpamento dei servizi pubblici di quartiere nella quantità prevista dalle schede progetto o dalle norme vigenti. L'obiettivo è mantenere da una parte una edificazione compatta con la finalità del minimo consumo di suolo e dall'altra l'organica dislocazione delle aree pubbliche per una economica e razionale gestione pubblica, oltre che una valorizzazione fruitiva degli spazi da parte della collettività.

In conformità al punto 4.2 della Relazione del PSC (pag. 72 "*Indirizzi per la formazione dei POC*" - vedi nota 1) la scelta delle aree è effettuata sulla base del seguente criterio:

- corretto sfruttamento della densità edilizia per evitare lo spreco di terreno agricolo.

In coerenza con gli indirizzi del PSC sul tema della densità (pag 43 Relazione PSC - vedi nota 2) devono essere realizzati insediamenti sufficientemente "densi" con contestuale risparmio di terreno agricolo, indicando un indice minimo e massimo di sfruttamento edilizio, in conformità al PSC.

#### 5 Qualità insediativa delle nuove aree

Ai sensi dell'art. 9 pto 3 delle Norme di PSC occorre garantire una elevata qualità ed estetica urbana affrontando coerentemente il tema del consumo energetico, della densità, del mix funzionale e dell'identità in conformità al pto 3.1



della Relazione illustrativa del PSC (*"Lo spazio urbanizzabile"*) e in particolare *"i 10 indirizzi per i quartieri del futuro"* (pag 40 - vedi nota 3) e i *"quattro indirizzi per accentuare le relazioni urbane"* (pag 43 - vedi nota 4).

La qualità ambientale della proposta (che dovrà rapportarsi ai contenuti della Valsat del PSC) e il modello di sostenibilità previsto devono essere aderenti a quanto riportato nella Relazione illustrativa del PSC (pag 94) per quanto concerne la realizzazione di *"Nuovi quartieri"* (vedi nota 5) e dei *"Nuovi edifici"* (vedi nota 6).

## **6 Oneri economici perequativi sostenuti dai privati**

Qualora si intervenga su porzioni di scheda, garantendo comunque l'organicità del progetto di cui ai punti precedenti, oltre ai servizi pubblici pertinenti al nuovo insediamento e necessari per garantirne la sostenibilità, la proposta dovrà contenere la quantificazione del costo complessivo di tutte le opere pubbliche e infrastrutture previste della scheda per l'intero ambito, al fine di stabilirne l'incidenza in rapporto alla superficie coinvolta: a tal proposito il costo globale delle opere/infrastrutture dovrà essere rapportato al mq di superficie territoriale. La proposta dovrà dare evidenza se il concorso alla realizzazione di tali dotazioni territoriali corrisponda alla rispettiva quota come derivante da tale calcolo. L'eventuale quota da compensare, perchè non realizzata dal proponente, dovrà essere corrisposta con modalità utili al perseguimento degli obiettivi indicati al pto 3, prioritariamente mediante la monetizzazione, da effettuare al momento della stipula dell'accordo operativo, finalizzando a ciò gli introiti.

In conformità al punto 4.2 della Relazione del PSC (pag. 72, *"Indirizzi per la formazione dei POC"* - vedi nota 1) la scelta delle aree è effettuata sulla base del seguente criterio:

- dotazioni pubbliche aggiuntive offerte al Comune e massimo perseguimento della sostenibilità.

## **7 Prestazioni aggiuntive per ambiti residenziali del PSC (ambiti A12 - vedi nota 7)**

Devono essere rispettate le indicazioni delle specifiche schede progetto del PSC e dell'art. 14 delle Norme del PSC.

Il 20% dell'offerta abitativa (in termini di superficie utile lorda) delle nuove aree deve assolvere al requisito di edilizia sociale di cui all'art 9 pto 2 delle Norme di di PSC (vedi nota 8). Allo stesso scopo, il 20% della superficie destinata alle nuove costruzioni (sf) deve essere ceduto gratuitamente al Comune (vedi art. A-6 -ter LR 20/2000).

E' facoltà dell'Amministrazione, effettuate le opportune valutazioni e nei termini di legge, rinunciare a tutta o parte della propria capacità edificatoria a fronte di una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

## **8 Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 -A14 - vedi nota 7)**

Devono essere rispettate le indicazioni delle specifiche schede progetto del PSC e dell'art. 14 delle Norme del PSC.

Un'area pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche di cui all'art 9 pto 2 delle Norme di PSC (vedi nota 8).

E' facoltà dell'Amministrazione, effettuate le opportune valutazioni e nei termini di legge, rinunciare a tutta o parte della propria capacità edificatoria a fronte di una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

## **9 Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione**

Entro sei mesi dalla selezione della proposta da parte del Consiglio dell'URF dovrà essere presentata in forma completa la proposta di accordo operativo, la cui convenzione con allegate fideiussioni deve essere stipulata entro due mesi dalla sua approvazione, fermo restando il rispetto dei tempi massimi di legge.

La convenzione dovrà prevedere un tempo di realizzazione massima per gli edifici di 10 anni. Il mancato rispetto sarà garantito da sanzioni coperte da fideiussione bancaria da finalizzare alla realizzazione di opere pubbliche migliorative nelle vicinanze dell'insediamento.

Fino alla ultimazione degli edifici corrispondenti ad una quota di almeno il 75% dell'edificabilità prevista dall'accordo:

- Le garanzie fideiussorie bancarie a tutela della realizzazione dei servizi pubblici rimarranno in essere per una quota di almeno il 50% dell'importo originario al fine di scongiurare la realizzazione di lottizzazioni non ultimate nei tempi stabiliti;
- La manutenzione delle aree e la totale gestione dei servizi destinati a divenire pubblici sarà a carico del privato.

I suddetti criteri hanno valore di indirizzo e la Convenzione allegata all'Accordo Operativo potrà dettagliare in relazione ai contenuti della proposta.

Fin dalla prima proposta di manifestazione di interesse dovrà essere dimostrata la capacità del proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento nei tempi stabiliti.

## 10 Altri aspetti da considerare

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della LR 24/2017, per la selezione delle proposte si dovrà tenere conto delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente (residui) e di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato, nonché dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione.

### Diritti di segreteria per istruttoria

L'esame della proposta è subordinato al pagamento da parte del privato della somma di 1.000 euro quale costo istruttoria.

#### Nota 1

##### indirizzi per la formazione dei POC

E' necessario precisare che, nel PSC, sono individuati, di norma, ambiti per potenziali nuovi insediamenti con un' estensione di area maggiore di quella necessaria alla realizzazione del dimensionamento massimo previsto; per questa ragione le perimetrazioni non danno luogo a diritti edificatori, ma solo a potenzialità che potranno concretizzarsi (totalmente o parzialmente) attraverso il POC, nella misura e secondo tempi legati alle esigenze di sviluppo urbano, sulla base di eventuali procedure concorrenziali e della stipula di accordi. Molto concretamente si evidenziano aspetti e procedure su cosa significhi avere un'area ricompresa all'interno di un nuovo ambito:

1. l'ambito rappresenta unicamente una possibile direzione per la edificazione, non assicura alcuna certezza edificatoria e non dà diritto alla stessa;
2. il perimetro degli ambiti è indicativo, in quanto sarà il POC a delimitare le aree per l'edificazione e alle quali applicare, a seconda dei casi, la perequazione o gli accordi, in conformità alle densità stabilite;
3. dall'ambito, come indicato nel PSC, possono essere stralciate le aree edificate, gli immobili, le aree pertinenziali, le aree già disciplinate dai precedenti PRG, le aree marginali e quelle non strettamente necessarie ad una razionale progettazione dell'ambito;
4. la scelta delle aree da ricomprendere nel POC è effettuata sulla base dei seguenti criteri:  
obiettivi di interesse generale perseguiti dal Comune;
  - adiacenza al centro urbano tanto da garantire la continuità;
  - corretto sfruttamento delle densità edilizie per evitare lo spreco di terreno agricolo;
  - dotazioni pubbliche aggiuntive offerte al Comune e massimo perseguimento della sostenibilità;
  - disponibilità ad accogliere volumi incompatibili presenti nelle zone agricole;
  - disponibilità dei proprietari ad attuare trasformazioni, mediante idonee garanzie.

#### Nota 2

##### 4. Il tema dell'identità

La riconoscibilità di una parte di città si sposa, oltre che con la qualità della architettura e degli spazi pubblici, anche con la creazione di segnali distintivi e innovativi, quanto mai necessari per evitare l'appiattimento delle periferie.

I contenuti dell'accordo territoriale, da sottoscrivere per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale prima dell'approvazione del Piano Strutturale associato, riguardano:

- il perimetro degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale;
- le linee evolutive degli ambiti produttivi e le eventuali limitazioni per certe tipologie di attività;
- la definizione delle destinazioni ammissibili, l'ottimizzazione dei consumi idrici ed energetici, la qualità architettonica degli insediamenti, le opere di mitigazione e ambientazione, la creazione della rete ecologica e la installazione di elementi per la autoproduzione energetica;
- le modalità di utilizzo del calore proveniente da attività, per aumentare le prestazioni energetiche, evitando le dispersioni in atmosfera;
- le eventuali espansioni insediative e le infrastrutture (ambientali e per la mobilità) alle quali sono subordinate;
- le risorse e la programmazione temporale degli interventi;
- gli oneri, oltre a quelle concessori, a carico dei soggetti attuatori;
- l'armonizzazione delle aree produttive di rilievo comunale con quelle sovracomunali;
- l'adesione di tutti i Comuni che partecipano al fondo intercomunale di compensazione;
- il rispetto degli indirizzi generali di cui all'art. 8.1, comma 4, delle norme del PTCP.

Ai sensi dell'art. 8.1 del PTCP, gli ampliamenti che il Piano Strutturale prevede per gli ambiti produttivi specializzati di rilievo sovracomunale consolidati indicati dal PTCP (ambito 5 di Castel Bolognese; ambito 13 di Faenza e ambito 23 di Solarolo): *"vanno riservati allo sviluppo di attività produttive già insediate nell'ambito o all'eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune o nei Comuni dell'associazione."* Tale indirizzo va esplicitato nell'accordo territoriale.

L'Accordo territoriale con la Provincia di Ravenna è stato sottoscritto nel marzo 2010. Prevede che specifici ambiti produttivi sovracomunali strategici assumano le caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata e la costituzione di un fondo di perequazione territoriale per la distribuzione dei proventi derivanti da tali trasformazioni fra i 6 Comuni (documento pubblicato sul sito).

#### Nota 3

##### I 10 indirizzi per i quartieri del futuro: gli eco-quartieri mediterranei

Come si può comprendere, questi nuovi quartieri, così come quelli esistenti sui quali si attui un recupero urbanistico, rappresenteranno il nuovo volto delle città e dei paesi fra qualche decennio; per questa ragione occorre delineare la loro fisionomia qualitativa e prestazionale. Pensando agli scenari demografici e abitativi del futuro, l'obiettivo di questi nuovi quartieri ecosostenibili è quello di articolare gli spazi liberi e quelli costruiti, in modo da accentuare le relazioni urbane, ricorrendo a un corretto orientamento e a tecniche per ridurre i consumi, con progettazioni che creino una filigrana di spazi pubblici e ambienti protetti con adeguate densità edilizie, mix di funzioni compatibili e contiguità delle costruzioni.

La diversità delle funzioni negli ambiti di nuovo insediamento (A12) sarà articolata, dal POC, in relazione ai siti di localizzazione e in conformità alla VALSAT. I 10 indirizzi, finalizzati alla realizzazione di quartieri ecosostenibili, sono volti a definire:

#### **1. Il clima acustico**

Da affrontare con il progetto urbanistico creando, ove possibile, "isole silenziose" con piazze e parchi preclusi alle auto.

#### **2. La sicurezza sismica**

Progettazione di un disegno urbano che tenga conto della massima sicurezza in caso di evento sismico.

#### **3. La sicurezza idraulica e il riuso delle acque**

Tutte le acque meteoriche vanno raccolte, conservate e riutilizzate per usi compatibili senza disperderle.

#### **4. La bioedilizia e la sostenibilità**

Edifici costruiti con materiali che privilegino le tecniche naturali, la permeabilità dei suoli, i tetti giardino, le pareti verdi, un'impiantistica che limiti i consumi, il corretto orientamento e isolamenti adeguati che sono i principali elementi con cui affrontare il progetto.

#### **5. Le tipologie libere e la densità**

Le esigenze individuali e la massima espressività vengono esaltate in modernissimi quartieri, densi, contigui, che guardano ai centri antichi come modello ideale di grande integrazione sociale e funzionale e dove si favorisce la presenza di unità immobiliari di taglio medio-alto.

#### **6. Gli spazi pubblici e l'integrazione sociale**

I quartieri gravitano attorno ad una successione di piazze, spazi pubblici e condominiali collegati da percorsi, che diventano luogo di incontro e forte integrazione per i cittadini, con spazi coperti per il ritrovo sociale, l'inserimento di innovativi spazi gioco e incentivando forme di cohousing.

#### **7. Le energie alternative**

Sistemi di teleriscaldamento, con pannelli solari e fotovoltaici integrano le esigenze di energia degli edifici e coprono totalmente i consumi per l'illuminazione pubblica e per gli ambienti pubblici. Si stabilisce il principio dell'utilizzo del calore prodotto dalle attività, evitandone la dissipazione in atmosfera.

#### **8. La viabilità a misura d'uomo e senza barriere**

Non solo auto, bensì una viabilità a misura d'uomo con ampie pertinenze per piste ciclabili e marciapiedi, che si integrano con le alberate stradali: il viale alberato, oltre al sistema di piazze, è il punto di partenza del progetto per una "città senza barriere".

#### **9. Un quartiere dinamico**

La diversità tipologica si sposa con una molteplicità di funzioni compatibili per rendere vivo il quartiere, aumentando le dinamiche relazionali, e per renderlo più fruibile, elevando il senso di sicurezza dei cittadini.

#### **10. La qualità architettonica urbana: l'identità e riconoscibilità**

Più ci si allontana dal centro e più è necessario dare identità ai quartieri con edifici di adeguato livello architettonico, aumentando la qualità degli spazi pubblicizzandoli anche con installazioni artistiche; imprimere dei segnali, fin dalla scala d'impostazione, costituisce la premessa perché un luogo sia piacevole. Questi indirizzi da approfondire e attuare nel POC, attraverso schede progetto, saranno da adottare per le specifiche situazioni locali e troveranno coerenza nei quartieri residenziali, integrati e produttivi.

### **Nota 4**

A livello normativo, i temi considerati decisivi, per la progettazione dei nuovi quartieri sono quattro:

#### **1. Il tema del consumo energetico**

Al fine di non relegarlo a generici indirizzi poco quantificabili, la VALSAT e il successivo capitolo "La valutazione dell'urbanistica sostenibile" definiscono quali strategie mettere in campo per tendere al consumo minimo di energia per fare funzionare i quartieri e come procedere per la sua misurazione effettiva.

#### **2. Il tema della densità**

Lo sfruttamento del suolo, come valutato dalla VALSAT, va perseguito come obbligo e non come facoltà, essendo obiettivo del PSC la creazione di situazioni dense ed il contestuale risparmio di terreno agricolo, quale polmone insostituibile per la vita della città. L'indice massimo va, dunque, integrato con un indice minimo di sfruttamento edilizio.

#### **3. Il tema dell'integrazione**

Come nel caso precedente, l'integrazione di più funzioni compatibili con quella principale non viene vista come facoltà, ma come obbligo: da graduare a seconda delle zone, anche con attività di livello collettivo, per generare nei cittadini una sensazione di sicurezza e vivibilità urbana.

#### **4. Il tema dell'identità**

La riconoscibilità di una parte di città si sposa, oltre che con la qualità della architettura e degli spazi pubblici, anche con la creazione di segnali distintivi e innovativi, quanto mai necessari per evitare l'appiattimento delle periferie.

### **Nota 5**

#### **Nuovi quartieri**

a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili

b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque grigie e piovane

c. accorpate il verde di quartiere con funzioni ecologiche e ricreative

d. dare identità ai nuovi quartieri (far sorgere negli abitanti il senso di appartenenza ad un luogo) attraverso la realizzazione di piazze

- e. perseguire la gerarchia dei percorsi e tenere le auto ai limiti delle aree
- f. perseguire la compattazione volumetrica e la contiguità edilizia
- g. realizzare quartieri con integrazioni funzionali per favorire il rapporto tra abitanti e spazio pubblico

## Nota 6

### Nuovi edifici

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque grigie e piovane
- c. aumentare il verde privato e la permeabilità
- d. dare identità ai nuovi spazi condominiali interni ed esterni all'edificio
- e. perseguire l'utilizzo di materiali naturali e/o appartenenti al contesto
- f. realizzare edifici con mix di funzioni per favorire il rapporto tra abitanti e spazio pubblico

## Nota 7

### Art. 14 del PSC - Perequazione

1. *Obiettivi.* Si applica agli ambiti di nuova previsione e alle altre situazioni indicate dal PSC, secondo il principio per il quale i proprietari partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute e in modo indifferente rispetto alle destinazioni e prestazioni richieste. L'individuazione delle aree discende dal complessivo progetto del PSC e coniuga l'esigenza di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche con quella di mettere in atto una significativa politica di nuova offerta di edilizia sociale ed economica.

2. *Modalità attuative.* E' rinviata al POC: l'esatta perimetrazione degli ambiti sottoposti a perequazione con la eventuale esclusione di aree marginali, pertinenziali ad edifici, o comunque non necessarie o eccedenti per la trasformazione dell'area, la attribuzione degli indici e le modalità di accesso agli incentivi, la ripartizione delle funzioni e le tipologie di dotazioni territoriali, gli indirizzi per la localizzazione delle capacità edificatorie private e di quelle pubbliche, il trasferimento al privato di diritti edificatori pubblici per finalità di interesse collettivo e per la caratterizzazione dei quartieri (densità, sostenibilità, mix, identità).

3. *Indici.* In ragione di precise strategie territoriali il PSC riconosce ad alcune situazioni una capacità edificatoria da utilizzare prevalentemente a distanza: negli ambiti per nuovi insediamenti, in aree a edificabilità ridotta, nelle zone urbane dove sono previsti incentivi. L'intervallo di variazione dell'indice che spetta ai proprietari è:

- *acquisizione di aree per servizi pubblici* 0,03 ÷ 0,06 mq/mq

- *ampliamento pertinenze*

*stradali, piste, viali, ecc* 0,08 ÷ 0,12 mq/mq

- *aree private da attrezzare per dotazioni ecologiche e ambientali e mitigazioni paesaggistiche* 0,01 ÷ 0,012 mq/mq

- *ambiti puntuali di riqualificazione rappresentati da edifici incompatibili da demolire* 0,12 ÷ 0,20 mq/mq (di SUL rispetto alla SUL esistente)

Fatto salvo quanto stabilito dalla VALSAT, per conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale.

Nuovo Ambito	Indice privato*	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità*	Indice pubblico*	TOTALE INDICE*
A12	0,10 ÷ 0,14	0,10 ÷ 0,15	0,06 ÷ 0,10	0,26 ÷ 0,39
A13-A14	0,28 ÷ 0,33	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	0,36 ÷ 0,48

*\*Gli indici sono espressi in mq di SUL/mq di ST*

L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale.

L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree, incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica di cui al precedente art. 9.

L'indice pubblico che può essere oggetto di trasferimento con le relative aree, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 9 comma 2 (La qualità sociale), per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico sul tema della casa e della ricettività.

Per gli ambiti A13- A14 il progetto di trasformazione deve prevedere una razionale ubicazione dell'indice pubblico stabilito dal POC in un'area da cedere gratuitamente al Comune pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria. Tali aree possono essere reperite e cedute anche esternamente al comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.

Il POC può aumentare l'indice privato della quantità necessaria per favorire l'insediamento di attività produttive manifatturiere e similari, fermo restando il rispetto dei requisiti di sostenibilità e delle cessioni di aree a favore del Comune.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico negli ambiti A12 – A13 – A14. A fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e potrà anche essere oggetto di parziale revisione qualora, nel periodo di validità del PSC si verificassero significative e documentate modifiche del quadro economico

## Nota 8

### Art. 9 del PSC - Le quattro qualità

1. *Concetto.* Il PSC sintetizza il sistema della qualità in quattro strategie, da sviluppare nel POC e RUE al fine di assicurarne la coerenza.

Il sistema della qualità riguarda gli aspetti sociali, insediativi, ecologici e paesaggistici

## 2. La qualità sociale.

- *Edilizia sociale*. Il PSC considera l'edilizia sociale pubblica e privata una dotazione complementare del sistema di spazi collettivi, necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio. Negli ambiti soggetti a perequazione o ad accordi, il PSC garantisce le condizioni per la realizzazione del programma di edilizia sociale oggetto di specifiche politiche di settore, lasciando ai successivi POC l'individuazione delle localizzazioni preferenziali e la definizione delle quantità per ciascun ambito interessato. Conseguentemente, a livello di indirizzo si stabilisce che almeno il 20% della offerta abitativa delle nuove aree deve assolvere ai seguenti obiettivi:

- *La casa in affitto permanente o a canone concordato* (l'obiettivo è offrire la casa sociale per i giovani e i lavoratori, anche senza distinzione di reddito, per potenziare la struttura economico/sociale del territorio);
- *Residenza permanente a prezzo agevolato e convenzionato* per giovani, laureati, ricercatori, docenti, ecc... (l'obiettivo è quello di attrarre soggetti che possano stimolare l'innovazione nei campi della produzione, servizi e ricerca);
- *Residenza temporanea per studenti* (l'obiettivo è quello di attrarre studenti, anche stranieri e universitari, offrendo soluzioni altamente competitive rispetto alle città vicine).
- *Residenze per lavoratori*. Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi, al fine di aumentare la dotazione di alloggi in affitto, va prevista nel POC, una quota da riservare ai lavoratori di imprese in zona.
- *Aree e immobili in uso a soggetti innovativi*. Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi e negli interventi strategici il POC e il RUE disciplinano l'acquisizione pubblica di aree ed immobili per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche. [...]

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI “MANIFESTAZIONI DI INTERESSE” AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 21.12.2017 – SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO**

**Art. 1 – Oggetto**

La Legge regionale 21.12.2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, all’art. 4, prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG) stabilito nei tre anni successivi all’entrata in vigore della medesima (ovvero entro il 1.1.2021), i Comuni, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio competente, possono promuovere la presentazione di Accordi Operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il citato atto di indirizzo stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all’interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai soggetti interessati.

I Comuni dell’Unione della Romagna Faentina intendono avviare l’iter propedeutico alla definizione dell’atto di indirizzo di cui all’art. 4 della LR 24/2017, per cui attraverso il presente avviso pubblico, il cui schema è stato deliberato \_\_\_\_\_ con atto n. \_\_ del \_\_\_\_\_, intendono incoraggiare la presentazione di contributi costituenti “manifestazione di interesse” ai fini sopra enunciati. Tali manifestazioni di interesse costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l’attuazione delle previsioni del PSC, fermo restando l’esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatore siano di interesse strategico.

**Art. 2 – Obiettivi**

Con il presente avviso pubblico i Comuni dell’Unione della Romagna Faentina intendono promuovere la presentazione di proposte inerenti gli ambiti urbanizzabili del PSC, o di parte di essi, indicati al successivo art. 3 cui dare avvio, mediante Accordo Operativo, fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del PUG.

Contemporaneamente, i Comuni dell’Unione della Romagna Faentina, pubblicano un apposito Bando pubblico esplorativo finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per l’eliminazione di aree edificabili di nuova urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sulla scorta di quello approvato dalla Giunta Comunale di Faenza con deliberazione n. 28 del 13.02.2014, in tale bando veniva espressa:

- *"la volontà dell’Amministrazione di non procedere all’urbanizzazione di nuove aree all’esterno del perimetro della città al fine di non sottrarre suolo agricolo;*
- *l’indirizzo urbanistico di risolvere le problematiche abitative ed economiche utilizzando il patrimonio edilizio esistente e le aree ancora libere all’interno della città, anche per non aumentare in futuro le spese a carico dei cittadini”;*

Al fine di predisporre l'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della LR 24/2017, l'Amministrazione valuterà, fra quelle pervenute, le manifestazioni di interesse ritenute più idonee in coerenza con il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal PSC e dei propri indirizzi politici nel campo del governo del territorio.

Obiettivi attesi e requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto delle proposte di Accordo Operativo sono:

- l'attuazione di una sola quota della complessiva capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuova urbanizzazione, al fine di contenere il più possibile il consumo di suolo ed attivare nuove parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificanti anche il tessuto circostante;
- il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche a servizio del territorio delineate dal PSC.

Ogni proposta sarà esaminata ed i suoi contenuti, se coerenti con il perseguimento degli obiettivi di cui sopra, saranno approfonditi in un percorso di dialogo con i soggetti interessati.

### **Art. 3 - Ambiti dei PSC per i quali è possibile presentare manifestazione di interesse**

Ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione dei vigenti PSC redatti in forma associata, gli ambiti del territorio urbanizzabile sono composti da "ambiti già pianificati" (ossia previsioni residue dei previgenti PRG e confermate) e da "ambiti di nuova previsione" individuati ex-novo dai PSC.

Con riferimento agli elaborati dei PSC redatti in forma associata ed approvati rispettivamente con:

- deliberazione C.C. Brisighella n. 27 del 10.03.2010;
- deliberazione C.C. Casola Valsenio n. 6 del 23.02.2010;
- deliberazione C.C. Castel Bolognese n. 9 del 08.02.2010;
- deliberazione C.C. Faenza n. 17 del 22.01.2010;
- deliberazione C.C. Riolo Terme n. 10 del 17.02.2010;
- deliberazione C.C. Solarolo n. 30 del 24.02.2010;

le manifestazioni di interesse devono essere riferite agli ambiti del PSC sopra specificati, come individuati nelle Tavole relative a "Aspetti Strutturanti\_Progetto. Scenario" contrassegnate dalla sigla Tavv. 3 (scala 1:10.000) e descritti - ove presenti - nelle rispettive "Schede d'ambito" (Valsat dei PSC e Schede progetto dei PRG) e devono essere conformi ai criteri contenuti nell'Allegato 1 al presente bando.

La manifestazione di interesse può riguardare l'intero ambito oppure una sua parte; qualora essa sia relativa ad uno stralcio e non all'intero ambito la proposta deve dimostrare di essere funzionalmente e strutturalmente autosufficiente, di soddisfare i requisiti e le norme stabilite dalla pianificazione vigente e che non risulta pregiudicata la fattibilità delle invariati strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'intero ambito.

Le invariati strutturali strategiche constano di un insieme di insediamenti, spazi, servizi, funzioni e infrastrutture che, con riferimento al complessivo ambito, includono condizioni di sostenibilità per le specifiche trasformazioni e obiettivi definiti dal PSC per l'interesse pubblico del territorio.

L'eventualità che la proposta possa riguardare la realizzazione di solo alcune delle "minime dotazioni territoriali" indicate dalle specifiche schede del PSC e PRG per ogni ambito, in rapporto alle previsioni di cui si prevede l'attivazione per finalità private, dovrà essere supportata da:

- l'individuazione, in un'apposita sezione della Relazione ambientale di cui al successivo art. 6, delle rispettive minime condizioni di sostenibilità e l'attestazione dell'impegno al loro soddisfacimento integrale, assumendo a riferimento la Valsat del PSC (e dove presente del PRG) dello specifico ambito;
- l'illustrazione, in un'apposita sezione della Relazione economica-finanziaria di cui al successivo art. 6, della consistenza e della modalità dell'eventuale concorso da parte del privato alla realizzazione di altre dotazioni

strutturali strategiche del PSC, ulteriori rispetto a quelle che si configurano come le minime condizioni di sostenibilità di cui al precedente punto, potendo assumere a riferimento le previsioni relative a tutto il territorio dell'Unione e quindi anche esterne all'ambito di intervento.

Per le proposte di Accordo Operativo riguardanti aree parzialmente non comprese nei suddetti ambiti, il Comune di riserva la facoltà di valutarle in ragione del grado di strategicità, di integrazione con la città esistente, fermo restando il rispetto di criteri, condizioni ed obiettivi contenuti nel presente bando.

#### **Art. 4 – Soggetti ammessi**

Possono presentare proposta ai sensi del presente avviso:

- i proprietari degli immobili situati negli ambiti di cui all'art. 3;
- eventuali operatori economici interessati all'attuazione delle previsioni in base ad un accordo scritto con i proprietari degli immobili suddetti.

#### **Art. 5 - Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista all'art. 6, dovranno pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro 90 giorni continuativi dalla data di pubblicazione del presente avviso all'albo pretorio on-line del sito istituzionale dell'Unione Romagna Faentina.

Le proposte che perverranno successivamente a detto termine non saranno valutate.

La documentazione dovrà essere trasmessa al seguente indirizzo di posta certificata: *pec@cert.romagnafaentina.it* il modulo di domanda dovrà essere debitamente firmato dai soggetti di cui all'art. 4 e gli allegati dovranno essere in formato PDF/A.

Nell'oggetto deve essere indicato "Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017".

La proposta in oggetto, da redigersi in carta semplice, dovrà contenere, oltre alla documentazione indicata all'art. 6:

- i dati anagrafici del soggetto proponente (comprensivi di ragione sociale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica o PEC). Nel caso di proposta formulata da più proponenti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo di un referente;
- copia del documento di identità del/i soggetto/i proponente/i;
- stralcio della planimetria catastale dell'area interessata dalla proposta con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità del/i proponente/i.

#### **Art. 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La documentazione da allegare alla proposta di cui all'art. 5 deve comprendere:

- **Relazione tecnica descrittiva** della proposta di intervento, che dia conto in che modo vengono rispettati i criteri di cui all'Allegato 1 al presente bando e di quanto previsto nel PSC, esplicitando fra l'altro:
  - l'indicazione dei parametri urbanistico – edilizi che la caratterizzano, ivi comprese le destinazioni d'uso e le superfici per ciascun uso che si intende attuare;
  - gli aspetti di interesse pubblico connessi alle previsioni/proposte di incremento delle dotazioni territoriali ed ambientali, di potenziamento del sistema infrastrutturale, di miglioramento dei parametri di salubrità



dell'ambiente urbano, di valorizzazione delle risorse storico-culturali ed ambientali, di recupero-rigenerazione verso modelli maggiormente eco-sostenibili degli insediamenti esistenti, di concorso alla realizzazione degli obiettivi di ERS, distinguendo le eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico rispetto ai contenuti del PSC;

- **Schema di assetto urbano** dell'ambito territoriale interessato ed il suo inserimento nel tessuto urbano/contesto, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale;
- **Cronoprogramma** per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti (urbanizzazioni ed edifici);
- **Relazione economico-finanziaria** che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità. Nel caso di concorso alla realizzazione di opere pubbliche costituenti invariante strutturali strategiche del PSC ubicate fuori dell'ambito di intervento in base alle disposizioni di cui al precedente art. 3, la disponibilità delle relative aree in capo al proponente non costituisce condizione vincolante in ordine alla fattibilità e valutazione degli interventi proposti;
- **Relazione di inquadramento ambientale** della proposta, con esplicitazione degli obiettivi ed impegni assunti con l'intervento per il soddisfacimento delle prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate e dimostrazione della congruità delle proposte progettuali formulate considerando le esigenze ingenerate dall'intervento e gli obiettivi perseguiti;
- **Attestazione dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria**, fissati pari a euro mille (1.000,00) per ogni manifestazione di interesse.

#### **Art. 7 - Natura e validità delle proposte**

Le proposte presentate in risposta al presente Avviso hanno natura di "manifestazioni di interesse" ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

A partire dalle manifestazioni di interesse pervenute, l'Amministrazione predisporrà l'atto di indirizzo previsto dalla medesima norma e propedeutico alla successiva presentazione di proposte di accordi operativi sulla quota parte di previsioni del PSC che intende attuare.

Sulle manifestazioni di interesse determinerà la prevista delibera di indirizzo, con la quale il Consiglio dell'Unione previ indirizzi dei Consigli Comunali, seleziona quelle per le quali sarà possibile presentare proposte di Accordo Operativo e stabilisce - in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza ed ai criteri di cui all'Allegato 1 al presente bando - i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle successive proposte di Accordo Operativo dei soggetti interessati.

Pertanto il presente avviso e le manifestazioni di interesse in ragione dello stesso presentate, non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti o proprietari delle aree interessate, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti dell'Unione della Romagna Faentina.

Successivamente alla selezione delle manifestazioni meritevoli di interesse, in sede di presentazione della proposta di Accordo Operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni a tal fine previsti. Gli accordi operativi di cui sopra sono disciplinati all'art. 38 della LR 24/2017.

#### **Art. 8 - Valutazione delle proposte**

Le manifestazioni di interesse presentate in risposta al presente avviso dovranno essere:

- coerenti con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all'articolo 2, in particolare con quanto definito nelle Schede d'Ambito, nonché con i criteri contenuti nell'Allegato 1 al presente bando;

- conformi alla disciplina urbanistica vigente;
- complete della documentazione richiesta ai precedenti articoli.

L'Amministrazione si riserva di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggiore approfondimento la fattibilità delle proposte.

La procedura istruttoria si concluderà entro il termine di 90 gg a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine potrà essere prolungato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità.

I titolari delle proposte selezionate saranno invitati dall'Amministrazione ad un incontro per approfondirne i termini e delineare i contenuti dell'eventuale concertazione e conseguente Accordo Operativo, i cui esiti saranno inseriti nell'atto di indirizzo da sottoporre al Consiglio per l'adozione.

Ai fini della valutazione delle proposte, particolare rilevanza sarà riservata agli aspetti inerenti:

- il conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture;
- il livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti della Relazione economico-finanziaria e del cronoprogramma;
- i livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi;
- i livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili.

Oltre alla rispondenza a quanto previsto nel PSC, ai criteri dell'Allegato 1 ed alle indicazioni di legge, per la definizione degli ambiti e degli interventi che saranno oggetto dell'atto di indirizzo consiliare di cui all'art. 4, comma 2, della LR 24/2017, saranno pertanto valutati prioritariamente:

- la maggior utilità pubblica delle proposte mediante le soluzioni che possano risolvere eventuali criticità esistenti delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, e le proposte con una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento;
- il grado di fattibilità delle proposte, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, in particolare delle dotazioni pubbliche. Sarà valutata anche la fattibilità degli eventuali stralci successivi di attuazione dell'intero ambito, nel caso di proposte relative a porzioni di ambito;
- il contenimento delle quote di suolo investito dalle nuove urbanizzazioni;
- l'eventuale concorso alla rigenerazione dei territori urbanizzati da parte degli interventi previsti;
- la capacità di impulso allo sviluppo del territorio e dell'economia del territorio connesse alle iniziative proposte;
- i livelli di qualità previsti per gli interventi sia in termini di qualificazione del territorio, dell'ambiente, che in termini di qualità edilizia (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili, etc.).

### **Art. 9 - Disposizioni finali**

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del DPR n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

Il presente avviso pubblico e le manifestazioni di interesse presentate non impegnano in alcun modo l'Amministrazione che predisporrà il conseguente atto di indirizzo di cui all'art. 4 della LR 24/2017, in base a proprie valutazioni, senza che i partecipanti possano vantare diritti, rivendicazioni, pretese, interessi o aspettative.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

## Art. 10 – Informazioni

Per informazioni tecniche è possibile rivolgersi al personale del Territorio – Servizio Urbanistica.

Gli elaborati della pianificazione comunale sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: <http://www.romagnafaentina.it/I-servizi/Urbanistica/Tutela-e-governo-del-territorio>.

Gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obblighi di pubblicazione.

Ai fini e con gli effetti di cui agli artt. 7-8 della L. 241/1990 s.m.i. si comunica quanto segue:

- Amministrazione competente: Unione Romagna Faentina;
- Oggetto del procedimento: AVVISO PUBBLICO DI INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE" AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 21.12.2017;
- Responsabile del procedimento: arch. Daniele Babalini;
- La procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinatorio di 90 giorni a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine potrà essere prolungato nel caso di istruttorie di particolare complessità e/o in caso di elevato numero di istanze pervenute;
- Le informazioni in merito al presente Avviso e sullo stato di avanzamento procedurale possono essere richieste al Servizio Urbanistica ai numeri telefonici: Daniele Babalini 0546 691525 , Federica Drei 0546 691516 e Daniela Negrini 0546 691524 (oppure agli indirizzi mail: [daniele.babalini@romagnafaentina.it](mailto:daniele.babalini@romagnafaentina.it), [federica.drei@romagnafaentina.it](mailto:federica.drei@romagnafaentina.it); [daniela.negrini@romagnafaentina.it](mailto:daniela.negrini@romagnafaentina.it));
- Gli elaborati della pianificazione comunale e la documentazione richiamata nel presente avviso pubblico sono liberamente consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: <http://www.romagnafaentina.it/I-servizi/Urbanistica>;
- Gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obbligo di pubblicazione.



## **COMUNE DI CASOLA VALSENIO**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### **VISTO DEL FUNZIONARIO**

Proposta n. 2018 / 231  
del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI  
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE  
N.24 DEL 21.12.2017 - SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO. INDIRIZZI.

#### Il Responsabile del Servizio

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del visto di regolarità, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- preso atto di quanto previsto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000; appone il visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 21/01/2019

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO COMPETENTE  
BABALINI DANIELE  
(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



## **COMUNE DI CASOLA VALSENIO**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Proposta n. 2018 / 231

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI  
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE  
N.24 DEL 21.12.2017 - SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO. INDIRIZZI.

Il Dirigente del Settore

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;

- attestata, con l'apposizione del parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;

per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 22/01/2019

**IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO  
NONNI ENNIO**

(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



## COMUNE DI CASOLA VALSENIO

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta n. 2018 / 231

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI  
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE  
N.24 DEL 21.12.2017 - SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO. INDIRIZZI.

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;

- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;

- vista la delega disposta dal Dirigente del Settore Finanziario dell'Unione con determina n. 122/2018 del 31/1/2018;

- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

che l'atto è dotato di copertura finanziaria;

che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;

che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 23/01/2019

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO  
/IL RESPONSABILE DELEGATO  
BALDASSARRI DONATA  
(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI CASOLA VALSENI**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

**Certificato di pubblicazione**

**Deliberazione di Giunta comunale n. 5 del 24/01/2019**

SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

**Oggetto: INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI  
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE  
REGIONALE N.24 DEL 21.12.2017 - SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO.  
INDIRIZZI.**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 25/01/2019.

Li, 25/01/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
BIAGI RAFFAELLA  
(sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)