

COMUNE DI TORRE DE' PASSERI
(Provincia di Pescara)



**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA FORMAZIONE
ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE
DEI PROGRAMMI COMPLESSI**

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 20 DEL 30/06/2007

INDICE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1 Finalità
- Articolo 2 Campi di applicazione
- Articolo 3 Definizioni
- Articolo 4 Competenze

CAPO II PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PUBBLICA

- Articolo 5 Programmi ad iniziativa sovracomunale.
Competenze e procedimento formativo
- Articolo 6 Programmi ad iniziativa comunale. Finalità, contenuti
e competenze
- Articolo 7 Programmi ad iniziativa comunale. Procedimento di
Valutazione ed approvazione delle proposte dei privati
- Articolo 8 Programmi ad iniziativa comunale.
Procedimento approvativo delle proposte dei privati.

CAPO III PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PRIVATA

- Articolo 9 Oggetto dei Programmi di iniziativa privata
- Articolo 10 Documentazione a corredo dei Programmi di intervento
ad iniziativa privata
- Articolo 11 Programmi di iniziativa privata. Competenze
- Articolo 12 Valutazione dei Programmi di iniziativa privata
- Articolo 13 Programmi di iniziativa privata. Procedimento approvativo pag.
- Articolo 14 Programmi di iniziativa privata in Variante al P.R.G.

CAPO IV NORME FINALI

- Articolo 15 Requisiti dei soggetti proponenti
- Articolo 16 Valutazione economico - finanziaria dei Programmi ad iniziativa
comunale e privata
- Articolo 17 Attuazione dei programmi ad iniziativa comunale o privata
- Articolo 18 Oneri di istruttoria
- Articolo 19 Clausole finali di salvaguardia
- Articolo 20 Allegati al Regolamento

ALLEGATI

- Allegato "A" Tabelle
- Allegati "B" Schemi Attuativi

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:

- qualità prestazionale e coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale delle proposte di intervento presentate dai Soggetti pubblici e privati,
- codificazione procedimentale ad ottimizzazione dell'azione amministrativa,
- parità di trattamento, nel rispetto di principi della libera concorrenza.

2. Il Comune di Torre dè Passeri 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.

3. Con il presente Regolamento, il Comune di Torre dè Passeri definisce altresì i presupposti e le condizioni per la valutazione delle proposte dei Soggetti privati interessati:

- a) ad una differente dislocazione delle zone omogenee definite in base allo Strumento urbanistico Generale comunale, finalizzate ad una soluzione di assetto planovolumetrico e funzionale più rispondente alle esigenze imprenditoriali e di soddisfacimento della domanda, purché in coerenza con le direttrici di sviluppo ed il progetto complessivo di assetto infrastrutturale e di tutela;
- b) alla introduzione di previsioni di trasformazione del suolo non contemplate dallo Strumento urbanistico Generale comunale,
- c) ad incrementare le possibilità edificatorie già consentite dallo Strumento medesimo, anche con eventuale modificazione della destinazione d'uso,
- d) più in generale a circoscritte modificazioni alla disciplina urbanistica vigente a condizione che le proposte medesime risultino:
 - coerenti con l'assetto strutturale generale esistente e/o previsto dallo Strumento urbanistico Generale comunale,
 - utili alla promozione dello sviluppo economico e sociale del territorio,
 - congruenti con caratteri fisici, ambientali e sociali del territorio e con le previsioni dei Piano Sovraordinati.

4. In relazione agli ambiti territoriali, posti a confine con i Comuni contermini, in alcuni casi caratterizzati da una continuità insediativa nonché da una interrelazione infrastrutturale, il presente Regolamento indica specifici requisiti tecnici ed apposite norme procedurali.

Articolo 2

Campi di applicazione

1. La disciplina di cui al presente Regolamento si applica ai Programmi Complessi inerenti aree ricadenti nel territorio comunale.

2. A tal fine si definiscono Programmi Complessi tutti quegli Interventi di Trasformazione del Territorio che comportano l'azione coordinata di soggetti pubblici e privati finalizzata

alla realizzazione organica di opere private, pubbliche e di interesse pubblico e/o collettivo; in particolare rientrano in tale definizione :

2.1 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;

2.2 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;

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

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

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

2.6 i Progetti d'area di cui all'art. 7 della L.R. 24 aprile 1990 n.47, assimilati 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.

3. Il presente Regolamento costituisce riferimento, quanto alle competenze ed ai procedimenti istruttori, per qualsiasi altra iniziativa (derivante da Leggi Statali o Regionali) nella quale si prevedano forme di compartecipazione pubblico/privata nella trasformazione e/o riqualificazione del territorio.

Articolo 3 Definizioni

1. I "Programmi Integrati di Intervento" sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed 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.

1.2 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.

1.3 I "Programmi Integrati di Intervento" sono promossi dal Ministero Infrastrutture e Trasporti e dalla Regione per l'assegnazione dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare ovvero dai Comuni per l'attuazione dei Piani di Zona ovvero per la realizzazione contestuale ed integrata di opere private ed opere pubbliche senza oneri finanziari per l'ente .

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 ricompresi 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.

2.1 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.

2.2 I "Programmi di Recupero Urbano" sono promossi dal Ministero Infrastrutture e Trasporti e dalla Regione per l'assegnazione dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare e/o per il recupero edilizio ovvero dai Comuni per l'attuazione dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio ovvero per la realizzazione contestuale ed integrata, nel tessuto urbano consolidato, di opere private ed opere pubbliche senza oneri finanziari per l'Ente.

3. I "Programmi di Riqualficazione 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 riqualficazione fisica dell'ambito considerato.

3.1 I "Programmi di Riqualficazione Urbana" sono promossi dal Ministero Infrastrutture e Trasporti e dalla Regione per l'assegnazione di specifici finanziamenti.

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.

4.1 Possono essere di iniziativa pubblica o privata.

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.

5.1 I "Contratti di quartiere" sono promossi dal Ministero Infrastrutture e Trasporti e dalla Regione per l'assegnazione di specifici finanziamenti

6. I Progetti d'area di cui all'art.7 della L.R. 47/90 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; non sono finalizzati alla produzione e/o recupero di edilizia residenziale di tipo economico e popolare .

6.1 ai sensi del comma 6 dell'art. 30 bis, introdotto nella L.U.R. 18/83 dalla L. R. 70/95, sono assimilati ai Programmi Integrati di intervento e Programmi di Recupero urbano, e tuttavia non finalizzati alla produzione/recupero di edilizia economica e popolare.

6.2 Ai sensi del comma 3 dell'art.7 della L.R.47/90 possono essere d'iniziativa pubblica o privata.

Articolo 4 Competenze

1. La formazione di Programmi complessi a valere su finanziamenti regionali, statali o comunitari è promossa dall'Amministrazione comunale, cui compete, nel rispetto delle specifiche disposizioni legislative in materia e del contenuto dei Bandi/Avvisi emanati dalle

Autorità competenti, stabilire, con proprio Bando/Avviso, gli ulteriori specifici requisiti di selezione con riferimento a politiche locali di sviluppo urbanistico, sociale ed economico.

2. Al Comune competono in particolare:

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 delle 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/Avvisi di cui ai commi precedenti compete la presentazione (anche in forma associata) delle proposte progettuali nelle modalità stabilite dai Bandi e nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari.

4. I soggetti privati possono, autonomamente ed a prescindere dall'emanazione di specifici Bandi, presentare al Comune proposte di Programmi di Intervento, come definiti al precedente art. 3, comma 4, e Progetti d'Area come definiti al precedente art.3 comma 6.

4.1 Le proposte presentate dai soggetti privati, autonomamente ed in assenza di Bando, in quanto non finalizzate ad intercettare quote di finanziamento pubblico, non sono sottoposte alle limitazioni di cui al precedente articolo 3 e tuttavia devono conformarsi alle prescrizioni ed ai contenuti del successivo 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/Avviso 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 ,
- la quota di finanziamento pubblico 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 sovracomunale ed aggiuntivi di quelli già indicati al presente Regolamento ed il relativo punteggio.

3. Il Bando/Avviso dovrà precisare:

- che eventuali Proposte che, seppure riguardanti il territorio comunale di Torre dè Passeri, siano relative ad aree di confine con i Comuni contermini, non dovranno determinare

sovraccarico urbanistico nel Comune contermini relativamente alle reti infrastrutturali idrica e fognaria nonché alla rete viaria;

- che, in caso di sovraccarico, la Proposta dovrà contenere l'impegno aggiuntivo (per il proponente) a garantire la realizzazione degli interventi infrastrutturali, da effettuarsi anche nel territorio comunale confinante, idonei ad evitare l'eventuale sovraccarico urbanistico.

4. 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,
- Segretario Comunale,
- Responsabile del Servizio Tecnico Comunale,
- Consulente esterno – laureato in giurisprudenza (e/o economia), iscritto all'Albo,
- Consulente esterno – laureato in architettura (e/o ingegneria), esperto in urbanistica.

5. Le proposte vengono sottoposte alla Commissione di cui sopra unitamente ad un'istruttoria preliminare svolta dal Servizio Tecnico 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.

6. Nel caso di proposte riguardanti le aree di confine con i Comuni contermini l'ufficio provvede a trasmettere copia della proposta al Comune contermini e promuove apposita Conferenza preliminare dei servizi al fine di verificare la possibilità di addivenire ad Accordo di programma , ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 267/2000.

7. 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; nel caso di cui al precedente comma 6 il parere è subordinato alla positiva conclusione della Conferenza preliminare ivi prevista.

8. Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, 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., sottoscritto anche dal Comune confinante interessato, nei casi di cui ai precedenti commi, anche qualora l'intervento sia comunque limitato al solo territorio comunale di Torre dé Passeri.

Articolo 6
Programmi ad iniziativa comunale.
Finalità, contenuti e 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 Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nell’ambito degli interventi pubblici da realizzarsi con fondi propri del Comune (introiti ex art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i.) individua un elenco (“carnet”) delle opere la cui realizzazione può essere demandata a soggetti privati nell’ambito di Programmi Integrati di Intervento/Programmi di Recupero Urbano/Progetti d’Area, a scomputo degli Oneri di cui all’art.16 del DPR 380/2001 e/o con contropartita in termini di volumetria e destinazioni d’uso aggiuntive di quelle già previste dai vigenti strumenti urbanistici comunali .

2. Possono essere inclusi nel “carnet” delle opere:

a) 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), per i quali non si profili la possibilità di successiva gestione da parte del soggetto privato attuatore (cosiddette “opere fredde”);

b) interventi di realizzazione di 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) per cui sia possibile prevedere la gestione, da parte del Soggetto privato Attuatore, ma con introiti non sufficienti a consentire l’equilibrio finanziario per l’investimento privato e che quindi comportano una quota di investimento comunale (cosiddette “opere tiepide”);

c) interventi di realizzazione di tipologie di servizi la cui gestione assicura l’equilibrio finanziario dell’investimento privato e pertanto non comportano per il Comune un impegno finanziario, salvo eventuale variante urbanistica necessaria per la localizzazione dell’intervento (cosiddette “opere calde”).

3. Possono essere inclusi nel “carnet” delle opere anche 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 (ad esempio una casa accoglienza per anziani, disabili ecc.... una struttura ONLUS); la valutazione circa la “natura” di dette opere (se “fredde”, “tiepide” o “calde”) dovrà essere preliminarmente effettuata sulla base di un’analisi finanziaria di massima approvata dalla Giunta Comunale.

4. 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; per interventi di particolare complessità la Giunta può indicare anche l’articolazione in lotti funzionali.

5. La Giunta comunale, unitamente al “carnet delle opere”:

A) approva un documento contenente i criteri per l’individuazione degli ambiti territoriali nei quali possono essere localizzate le proposte edilizie da parte dei privati che assumano l’onere della realizzazione di una o più opere comprese nel “carnet” degli interventi pubblici di cui al precedente comma 1 (ovvero di uno o più lotti funzionali di un’opera);

B) approva una bozza di Avviso/invito alla presentazione delle proposte dei privati, indicando, in coerenza con il presente Regolamento:

- i requisiti minimi (tecnici, finanziari ecc...) delle proposte;
- il valore % del rapporto tra la convenienza pubblica 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 differenzialmente articolato in ragione dell'importanza strategica delle singole opere pubbliche inserite nel "carnet";
- 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 differenzialmente articolati in ragione dell'importanza strategica delle singole opere pubbliche inserite nel "carnet";
- i criteri di valutazione, in relazione alle peculiari necessità derivanti dalle caratteristiche del "carnet" ed i relativi punteggi.

Al fine di garantire la concreta possibilità di partecipazione all'iniziativa anche a Soggetti Privati interessati alla realizzazione di interventi edilizi di modesta entità, per i quali il valore % del rapporto tra Convenienza pubblica e privata richiesto nel Bando possa essere assicurato con quota di finanziamento privato di OO.PP. inferiore ai singoli importi delle opere "fredde" incluse nel "carnet" - tipologia descritta al precedente comma 2 punto a) - la Giunta Comunale potrà anche consentire, in luogo dell'esecuzione diretta dell'Opera Pubblica da parte del Soggetto Privato, 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 per ogni singola opera inclusa nel "carnet".

6. L'Avviso/Invito dovrà precisare:

- che eventuali Proposte che, seppure riguardanti il territorio comunale di Torre dè Passeri, siano relative ad aree di confine con i Comuni contermini, non dovranno determinare sovraccarico urbanistico nel Comune contermini relativamente alle reti infrastrutturali idrica e fognaria nonché alla rete viaria;
- che, in caso di sovraccarico, la Proposta dovrà contenere l'impegno aggiuntivo (per il proponente) a garantire la realizzazione degli interventi infrastrutturali, da effettuarsi anche nel territorio comunale confinante, idonei ad evitare l'eventuale sovraccarico urbanistico.

7. Per le cosiddette "opere tiepide" ed "opere calde", definite al precedente comma 2 punto b) la bozza di avviso/invito dovrà inoltre contenere:

- 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'importo dell'eventuale investimento comunale, per le sole "opere tiepide", cui rapportare la qualità/quantità della proposta di realizzazione di opere private, quale contropartita per il

soggetto attuatore, sulla base delle modalità di calcolo della convenienza privata stabilite al successivo articolo 16.

8. Nel caso in cui una o più opere contenute nel "Carnet" presentino i requisiti per l'applicazione della vigente legislazione in materia di OO.PP. il Bando di cui sopra dovrà prevedere prioritariamente la possibilità di proposte di realizzazione da parte dei Soggetti privati ai sensi di dette disposizioni legislative e solo in via subordinata (cioè nel caso in cui non pervengano proposte di privati ai sensi di detta legislazione) la possibilità di presentazione di Programmi Integrati di Intervento/Programmi di Recupero Urbano/Progetti d'Area.

9. Al Consiglio comunale competono, in sede di approvazione del Bilancio e del Programma OO.PP., ovvero in successiva sede, i seguenti adempimenti:

- approvazione del documento contenente i criteri per l'individuazione degli ambiti territoriali nei quali possono essere localizzate le proposte edilizie da parte dei privati che assumano l'onere della realizzazione di una o più opere comprese nel "carnet" degli interventi pubblici di cui al precedente comma 1 (ovvero di uno o più lotti funzionali di un'opera ovvero bonifico di quota dell'importo di un'opera);
- approvazione del valore % del rapporto tra la convenienza pubblica e la convenienza privata
- approvazione degli elementi qualitativi (destinazioni d'uso) e quantitativi (volumetria e parametri edilizi) delle Variazioni urbanistiche ammissibili e delle tassative "invarianti" del P.R.G. e/o dei Piani Attuativi vigenti.

E' facoltà del consiglio Comunale demandare alla Giunta gli adempimenti sopra indicati.

10. Nel solo caso di cui al successivo articolo 7 – comma 3 – al Consiglio Comunale compete la Ratifica dell'Accordo di programma sottoscritto tra il Comune contermine eventualmente interessato, il comune di Torre dé Passeri e la provincia di Pescara (per programmi in Variante al P.R.G./P.R.E. vigente).

Articolo 7

Programmi ad iniziativa comunale.

Procedimento di valutazione ed approvazione delle proposte dei privati

1. La Giunta Comunale provvede a selezionare le proposte presentate a seguito dell'Avviso/invito avvalendosi della Commissione di cui al precedente articolo 5 – comma 3.

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

- la completezza della documentazione, con riferimento all'Avviso/invito emanato ai sensi del precedente articolo 6 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 ciò sia richiesto nel medesimo Avviso/invito 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.

3. Nel caso di proposte riguardanti le aree di confine con Comuni contermini, l'ufficio provvede a trasmettere copia della proposta al Comune contermini e promuove apposita Conferenza preliminare dei servizi al fine di verificare la possibilità di addivenire ad Accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 267/2000.

4. 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; nel caso di cui al precedente comma 3 il parere è subordinato alla positiva conclusione della Conferenza preliminare ivi prevista.

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. 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.

7. 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.

8. Salvo ulteriori specificazioni che potranno essere inserite nell'Avviso/invito di cui al precedente articolo 6, per la valutazione dei Programmi ad iniziativa comunale si stabiliscono i seguenti criteri generali:

8.1 "convenienza" della proposta, nel senso di condizioni più vantaggiose, ai fini della pubblica utilità, rispetto ai valori minimi stabiliti nell'Avviso/invito

8.2 qualità dell'offerta urbanistica della proposta, intesa come qualità progettuale complessiva ed aderenza alle indicazioni dell'Avviso/invito , in particolare:

a) capacità complessiva di conseguimento degli obiettivi qualitativi e quantitativi del "Programma comunale";

- b) integrazione della proposta di intervento con il contesto ambientale, insediativo ed infrastrutturale esistente e/o ipotizzato dal “Programma comunale”;
- c) qualità dell’assetto urbanistico della proposta, dal punto di visto tipo-morfologico e dell’integrazione delle funzioni;
- d) presenza di interventi di “miglioramento ambientale” e di “gestione dei flussi di risorse e rifiuti”;
- e) utilizzo di bioarchitettura;
- f) accorgimenti per il risparmio energetico ed utilizzo delle fonti di energia alternativa.

9. Proposte di intervento già ammesse alla fase di valutazione (in quanto conformi ai requisiti dell’Avviso/Invito) potranno essere successivamente dichiarate non ammissibili se, a giudizio della Commissione, la proposta dovesse risultare carente, in modo irrimediabile, rispetto anche ad uno solo degli aspetti di valutazione 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 delle proposte dei privati.

1. Le proposte di Programmi Integrati e/o Programmi di Recupero Urbano, con le modalità di seguito specificate, in relazione alla natura dello strumento urbanistico generale comunale vigente al momento dell’avvio del procedimento approvativo:

1.1 nel caso in cui sia vigente **un Piano Regolatore Generale** le Proposte di Programmi Integrati / Programmi di Recupero Urbano / Progetti d’Area, saranno adottate ed approvate dal Consiglio Comunale quali Piani Attuativi e pertanto:

1.1.a ai sensi dell’art. 20 della Legge Urbanistica Regionale 18/83 e s.m.i., e con il procedimento dallo stesso stabilito, nel caso in cui le Proposte siano sostanzialmente conformi al P.R.G., a meno delle circoscritte modifiche consentite dal comma 8° del medesimo art.20 della L.U.R. (adeguamenti perimetrali, viabilità, servizi ed attrezzature pubbliche, articolazione degli spazi e delle locazioni, parametri edilizi)

1.1.b ai sensi dell’art.21 della Legge medesima nonché dell’art.43 della L.R. 11/99 e s.m.i. nel caso in cui le Proposte comportino Variante al P. R. G.

1.2 nel caso in cui sia vigente **un Piano Regolatore Esecutivo**, le Proposte di Programmi Integrati / Programmi di Recupero Urbano / Progetti d’Area, saranno adottate ed approvate dal Consiglio Comunale quali Varianti parziali al P.R.E. medesimo e quindi con le procedure di cui alla L.U.R.18/83 e s.m.i.

1.3 In ogni caso, anche per Proposte in Variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G. o P.R.E.) non occorre il preventivo accertamento delle proprietà immobiliari dei Consiglieri Comunali in quanto la proprietà delle aree interessate è palese e dichiarata dal soggetto proponente e pertanto non sussistono possibilità di inconsapevole mancato rispetto dell’obbligo di astensione di cui alle vigenti disposizioni legislative in materia di funzionamento degli Organi collegiali comunali.

1.3 Nel caso di proposte riguardanti le aree di confine con Comuni contermini il procedimento approvativo è quello di cui all’art. 34 del D.Lgs 267/2000 nonché agli articoli 8 bis e ter della L.U.R. 18/83 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 e requisiti stabiliti nel Bando e nel Programma comunale, 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. 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.

1.1 Non è possibile presentare Programmi Complessi ad iniziativa privata nella "ZONA A" così come individuata nella cartografia stralcio del P.R.E. ed in altre zone che potranno essere successivamente individuate.

2. I Progetti d'Area di iniziativa privata potranno essere proposti all'Amministrazione comunale esclusivamente se finalizzati ad una differente dislocazione delle destinazioni d'uso già previste dal P.R.G., nella suddivisione in zone omogenee, fermo restando il valore della superficie territoriale per ciascuna zona omogenea edificabile inclusa nel P. di A., il valore della relativa capacità edificatoria ed il valore della dotazione di standards come previsti dal P.R.G. medesimo.

2.1 E' consentita altresì la modifica dei parametri edificatori, stabiliti dal P.R.G. per le zone interessate dal P. di A. : lotto minimo, altezza massima dei fabbricati, rapporto di copertura, distanza tra i fabbricati interni all'area oggetto di intervento, a condizione che sia dimostrata la validità sociale dell'iniziativa e sia garantita l'agevole realizzazione delle opere pubbliche, attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree ad esse destinate. La proposta di Progetto d'Area potrà anche contenere la previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.

2.2 Progetti d'Area esuberanti i limiti sopra indicati, e pertanto comportanti Variazione allo Strumento Urbanistico Generale comunale, vengono equiparati, a tutti gli effetti, a Programmi Integrati o Programmi di Recupero Urbano di iniziativa privata, come meglio descritti ai commi successivi.

3. I Programmi Integrati di Intervento 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.

3.1 I Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata potranno essere proposti all'Amministrazione comunale esclusivamente se finalizzati:

- alla creazione di strutture per attività produttive adeguate a garantire uno sviluppo armonico e sostenibile del territorio,
- alla realizzazione di interventi abitativi privati finalizzati a migliorare le condizioni dei residenti e/o degli immigrati ovvero a determinare le condizioni per il contenimento del decremento demografico,
- alla riqualificazione di ambiti territoriali degradati, per mancanza o carenza di infrastrutture.

3.2 In coerenza con le finalità enunciate al precedente articolo 1, le proposte di Programma Integrato di Intervento dovranno garantire:

- che la realizzazione degli interventi previsti non determini alterazione dei caratteri del territorio, sia sotto il profilo dell'assetto fisico, orografico e morfologico, sia sotto il profilo delle valenze naturalistiche e paesaggistiche sia sotto il profilo delle valenze storico-ambientali;
- che gli interventi previsti non comportino sovraccarico delle reti di urbanizzazione esistente ovvero, ove necessario, l'eventuale adeguamento delle stesse sia assicurato a cura e spese del Soggetto proponente il Programma Integrato;
- che eventuali Proposte che, seppure riguardanti il territorio comunale di Torre dè Passeri, siano relative ad aree di confine con Comuni contermini, non determinino sovraccarico urbanistico nel Comune contermini interessato, relativamente alle reti infrastrutturali idrica e fognaria nonché alla rete viaria ovvero contengano l'impegno aggiuntivo (per il proponente) a garantire la realizzazione degli interventi infrastrutturali, da effettuarsi anche nel territorio comunale confinante, idonei ad evitare l'eventuale sovraccarico urbanistico.

3.3 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... .

4. I Programmi di Recupero Urbano dovranno presentare i contenuti minimi di cui all'art.30 ter della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni; trattandosi di proposte ad iniziativa privata, non finalizzate ad usufruire di finanziamenti regionali/statali, non devono

obbligatoriamente riguardare manufatti di edilizia residenziale pubblica bensì possono essere finalizzati al solo recupero di edilizia privata.

4.1 I Programmi di Recupero Urbano di iniziativa privata potranno riguardare il recupero e rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente: sia manufatti esistenti nel Centro Urbano (Centro Storico e tessuto di più recente costituzione) sia manufatti o complessi agricoli esistenti degradati e/o dismessi da riconvertire, a condizione che:

- nel Centro Storico, vengano salvaguardati gli attuali residenti;
- nelle aree di più recente costituzione, il recupero sia finalizzato ad un miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente e delle infrastrutture urbane (primarie e secondarie)

5. Le proposte di Programma Integrato dovranno contenere la previsione di realizzazione, a cura e spese del soggetto proponente, di una quota di opere pubbliche che siano previste dagli strumenti urbanistici comunali ovvero nel programma Triennale o Pluriennale OO.PP. ovvero nel Programma Elettorale della Maggioranza di Governo locale, nell'entità necessaria a garantire il rapporto tra Convenienza pubblica e Convenienza Privata, come stabilito al successivo articolo 12, comma 3.3.

Potrà essere previsto anche l'adeguamento, ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione di edifici di proprietà comunale.

Nel caso la quota di opere pubbliche prevista nella Proposta di Progetto d'Area/P.Int. riguardi aree non rientranti nel Patrimonio comunale, la proposta medesima dovrà contenere l'impegno alla cessione delle aree interessate dalle opere pubbliche medesime. Potrà essere proposta la permuta di immobili di proprietà comunale con immobili di proprietà del Soggetto proponente ovvero la cessione a quest'ultimo di immobili di proprietà comunale a fronte di corrispettivo monetario ovvero di impegno a realizzazione di opere pubbliche di corrispondente valore.

6. Le proposte 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 del centro urbano/nucleo abitato in cui è localizzato l'intervento privato (prioritariamente in prossimità dello stesso) nell'entità necessaria a garantire il rapporto tra Convenienza pubblica e Convenienza Privata, come stabilito al successivo articolo 12, comma 3.3.

Nel caso i manufatti oggetto di intervento privato siano sufficientemente dotati di urbanizzazioni primarie, le opere di urbanizzazione, come sopra descritte, potranno riguardare anche altre aree del relativo centro urbano/nucleo abitato.

Potrà essere previsto anche l'adeguamento, ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione di edifici di proprietà comunale, prescindendo dai criteri localizzativi di cui sopra.

Nel caso la quota di opere pubbliche prevista nella Proposta di Progetto d'Area/P.R.U. riguardi aree non rientranti nel Patrimonio comunale, la proposta medesima dovrà contenere l'impegno alla cessione delle aree interessate dalle suddette opere pubbliche.

7. 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 la Proposta potrà, in luogo dell'esecuzione diretta dell'Opera Pubblica da parte del Soggetto Privato, 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.

8. I Progetti d'area configuranti Programmi integrati di Intervento o di Recupero Urbano potranno prevedere la gestione, da parte del soggetto proponente, delle Opere Pubbliche o di Interesse Pubblico incluse nel singolo Programma ove queste ultime costituiscano strutture a tariffa d'uso (parcheggi, centri informatici, palestre, piscine, asili nido,.....) ; in tal caso tuttavia l'avvio del Procedimento Istruttorio è subordinato a pronunciamento preliminare della Giunta Comunale, con propria specifica deliberazione contenente::

- l'assenso all'ipotesi di gestione privata del servizio indicato,
- il valore massimo ammissibile della tariffa d'uso,
- il periodo massimo di gestione del servizio da parte del soggetto proponente,

nonché, nel caso in cui le opere private comportino Variante ai Piani Urbanistici comunali, l'entità massima di "quota di compartecipazione pubblica" cui riferire il bilanciamento tra utile pubblico ed utile privato, comunque secondo le modalità definite al successivo articolo 15.

8.1 L'ipotesi di gestione deve essere chiaramente e compiutamente indicata da parte della ditta proponente, al momento della presentazione della proposta di Programma, ai fini della valutazione della proposta di gestione da parte della Giunta Comunale cui è affidata (a norma del presente regolamento) la definitiva individuazione delle attività di servizio a carattere pubblico e/o di pubblica utilità nonché le tariffe da applicarsi in regime di "convenzione".

8.2 Potrà essere prevista, anche a garanzia di una migliore conduzione degli impianti, una "fascia oraria" di "libero esercizio" del servizio da parte del soggetto privato attuatore/gestore; ciò infatti può costituire utile elemento per l'equilibrio finanziario della proposta.

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

10. La Proposta di Progetto d'Area/Programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano potrà anche prevedere l'acquisto, da parte del Soggetto proponente, di immobili inclusi nel Patrimonio disponibile del Comune.

11. Per quanto stabilito al precedente comma 3 – ultimo capoverso – eventuali Proposte di Programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano che, seppure riguardanti il territorio comunale di Torre de' Passeri, siano relative ad aree di confine con Comuni contermini, non dovranno determinare sovraccarico urbanistico nel Comune contermini interessato relativamente alle reti infrastrutturale idrica e fognaria nonché alla rete viaria; in caso di sovraccarico, la Proposta dovrà contenere l'impegno aggiuntivo (per il proponente) a garantire la realizzazione degli interventi infrastrutturali, da effettuarsi anche nel territorio comunale confinante, idonei ad evitare l'eventuale sovraccarico urbanistico.

Articolo 10

Documentazione a corredo dei Programmi di intervento ad iniziativa privata

1. 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).
- Documentazione attestante il possesso dei requisiti, come precisati al successivo art. 13 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, la descrizione del nuovo assetto proposto, le motivazioni dell'eventuale difformità dai parametri edificatori (quali: altezza massima, rapporto di copertura, distanza tra i fabbricati interni all'area oggetto di intervento) e la dimostrazione della garanzia di corretto inserimento nel contesto.
- La Normativa tecnica di attuazione (secondo lo Schema di cui allegato B al presente Regolamento, che indica il contenuto minimo indispensabile).
- Convenzione (secondo lo Schema di cui allegato 4 al presente Regolamento, che indica il contenuto minimo indispensabile) a garanzia della cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni.

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 rispetto alle previsioni dei Piani Sovracomunali (Piano regionale Paesistico, Piano Regionale Stralcio di Bacino P.A.I., Piano Territoriale Provinciale)
- planimetria aereofotogrammetrica con evidenziazione delle principali quote planoaltimetriche e dell'uso del suolo
- planimetria aereofotogrammetrica con evidenziazione dei vincoli esistenti
- 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 e delle reti infrastrutturali esistenti (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 retinatura 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,
- la coerenza con le previsioni dei Piani Sovraordinati (Piano Paesistico regionale, Piano Stralcio regionale di Bacino, Piano del Parco, Piano territoriale provinciale),
- la sostenibilità dell'intervento nei termini di cui al precedente art.1, comma 3,ed in particolare il rapporto con le reti di urbanizzazione esistenti, con identificazione delle eventuali carenze (qualitative e quantitative) che si intende eliminare, nonché delle integrazioni necessarie a "garantire" che l'intervento proposto non comporti sovraccarico del sistema infrastrutturale esistente.
- 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
- l'assenza di sovraccarico urbanistico nel Comune contermini eventualmente confinante con l'area oggetto di proposta , relativamente alle reti infrastrutturale idrica e fognaria nonché alla rete viaria ovvero (in caso di sovraccarico) la quantificazione dello stesso e le misure che si intendono assumere a garanzia di quanto prescritto al precedente articolo 9, commi 3.2 ed 12.

e) 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.

f) 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).

g) Schema di convenzione (secondo lo Schema di cui allegato B al presente Regolamento, che indica il contenuto minimo indispensabile).

h) Documentazione attestante il possesso dei requisiti, come precisati al successivo art. 14 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 elencati al precedente comma 3, anche dai seguenti ulteriori elaborati:

- 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,
- l'assenza di sovraccarico urbanistico nel Comune contermine eventualmente confinante con l'area oggetto di proposta, relativamente alle reti infrastrutturale idrica e fognaria nonché alla rete viaria ovvero (in caso di sovraccarico) la quantificazione dello stesso e le misure che si intendono assumere a garanzia di quanto prescritto al precedente articolo 9, commi 3.2 ed 12.

5. La documentazione necessaria ai fini della valutazione preliminare da parte del C.C. di Programmi / Progetti d'area comportanti Variante al P.R.G., prevista al successivo articolo 13, comma 3, dovrà essere costituita da

a) 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,
- la coerenza con le previsioni dei Piani Sovraordinati (Piano Paesistico regionale, Piano Stralcio regionale di Bacino, Piano del Parco, Piano territoriale provinciale),
- la sostenibilità dell'intervento nei termini di cui al precedente art.1, comma 3, ed in particolare il rapporto con le reti di urbanizzazione esistenti, con identificazione delle eventuali carenze (qualitative e quantitative) che si intende eliminare, nonché delle integrazioni necessarie a "garantire" che l'intervento proposto non comporti sovraccarico del sistema infrastrutturale esistente,
- le opere pubbliche di cui il soggetto proponente si impegna a garantire la realizzazione,

- l'assenza di sovraccarico urbanistico nel Comune contermini eventualmente confinante con l'area oggetto di proposta, relativamente alle reti infrastrutturale idrica e fognaria nonché alla rete viaria ovvero (in caso di sovraccarico) la quantificazione dello stesso e le misure che si intendono assumere a garanzia di quanto prescritto al precedente articolo 9, commi 3.2 ed 12.

- l'indicazione dei dati economici generali del programma, con precisazione del rapporto della convenienza pubblico/privata,

b) Planimetrie contenenti:

- inquadramento territoriale dell'area di intervento (scala 1/25.000), con evidenziazione vincoli e previsioni dei Piani Sovracomunali vigenti,

- inquadramento dell'area di intervento 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),

- planimetria di nuovo assetto proposto alla stessa scala e con le medesime simbologie del P.R.G./P.P. vigente.

c) Documentazione fotografica dello stato di fatto.

Articolo 11

Programmi di iniziativa privata. Competenze.

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

- alla valutazione preliminare di Programmi Integrati – Programmi di Recupero Urbano comportanti Variante al P.R.G., secondo quanto previsto ai successivi artt. 12, comma 5, 13, comma 4, 14, comma 4.

- all'adozione ed approvazione delle proposte, con le procedure indicate al successivo articolo 13,

- alla ratifica dell'Accordo di programma relativo ad eventuali proposte interessanti anche il comune di Torre dè Passeri, ai sensi di quanto stabilito al precedente articolo 9, commi 3 – ultimo capoverso – e 12.

2. La Giunta provvede:

- a valutare le proposte dei privati, nel rispetto del presente Regolamento, e della vigente legislazione in materia di OO.PP.

- 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.

Nel caso di proposte riguardanti le aree di confine con Comuni contermini, la Commissione può promuovere incontri con i rappresentanti dell’Amministrazione del Comune interessato.

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 di iniziativa privata

1. Nel caso di Progetto d’area limitato alla sola ridefinizione/riorganizzazione dell’assetto delle zone omogenee di P.R.G., anche con eventuale modifica dei parametri edificatori (quali: altezza massima del fabbricato, rapporto di copertura, distacchi tra fabbricati interni all’area di intervento), purché senza incremento di volumetria ed a parità di aree/standards, 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,
- della qualità/quantità delle aree offerte in cessione gratuita nonché all’eventuale offerta di realizzazione di urbanizzazioni.

2. Nel caso di Programma integrato di Intervento - Programma di Recupero Urbano, la valutazione sarà effettuata sulla base dei requisiti qualitativi del Programma, sulla base dei criteri di cui al precedente articolo 7 e degli elementi peculiari della proposta, come di seguito specificato.

2.2. Per i Programmi di Recupero ulteriore, specifico elemento di valutazione sarà costituito:

- dalla qualità di inserimento nel contesto edificato, nel rispetto delle caratteristiche costruttive/tipologiche del tessuto storico/architettonico, per le proposte inerenti il Centro urbano.

2.3 Per entrambe le tipologie, sarà valutata inoltre l’utilità pubblica della Proposta in relazione:

- alle qualità delle opere pubbliche che si prevede di realizzare o adeguare,

- alla coerenza con le previsioni di P.R.G. e/o del Programma triennale – pluriennale OO.PP. e/o del Programma Elettorale della Maggioranza di Governo locale, nonché con la vigente legislazione in materia di OO.PP.
- alla capacità delle stesse di produrre benefici a valenza generale, con particolare riferimento a previsioni di adeguamento di edifici pubblici;
- 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.

3. E' richiesto un valore minimo di rapporto % tra Convenienza privata e convenienza pubblica stabilito nei valori di seguito specificati :

a) nel caso in cui il Programma riguardi prevalentemente edilizia residenziale (almeno 80% della volumetria totale di progetto):

- **0,15** nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione, a cura del proponente, di edilizia di tipo economico e popolare (convenzionata/agevolata) in misura superiore al 65% dell'intera volumetria residenziale di cui alla proposta medesima;

- **0,20** nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione, a cura del proponente, edilizia di tipo economico e popolare (convenzionata/agevolata) in misura compresa tra il 50% ed il 65% dell'intera volumetria residenziale di cui alla proposta medesima;

- **0,25** nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione, a cura del proponente, di edilizia di tipo economico e popolare (convenzionata/agevolata) in misura compresa tra il 30% ed il 50% dell'intera volumetria residenziale di cui alla proposta medesima.

Ai fini della valutazione del programma l'eventuale cessione gratuita al Comune di uno o più alloggi di tipo economico e popolare potrà essere proposta, quale fattore di "convenienza pubblica" in luogo della realizzazione di opere di urbanizzazione, nel solo caso in cui l'ambito territoriale di intervento sia già idoneamente servito da infrastrutture di urbanizzazione primaria.

- **0.30** Nel caso in cui la proposta preveda interventi privati di edilizia libera ed interventi pubblici già compresi in Programma Triennale OO. PP. e/o interventi di adeguamento, ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione di edifici di proprietà comunale e/o, per importi di OO.PP. inferiori ad € 15.000, versamento della quota mediante bonifico in favore della tesoreria comunale;

b) nel caso in cui il Programma riguardi prevalentemente edilizia ad uso produttivo (almeno 60% della capacità insediativa totale di progetto):

- **0,15** nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione di manufatti ad uso artigianale o piccolo industriale finalizzata all'insediamento dell'attività produttiva dello stesso Soggetto proponente ovvero per i quali sia univocamente previsto (nel Programma) l'impegno ad affittare/vendere i manufatti produttivi alle Imprese a prezzo "concordato" con il Comune;

- **0,25** nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione di manufatti ad uso artigianale o piccolo industriale destinata alla vendita a libero mercato

d) nel caso in cui il Programma riguardi prevalentemente edilizia destinata a servizi privati (almeno 60% della capacità insediativa totale di progetto):

- **0,15** nel caso in cui la proposta sia finalizzata alla realizzazione di servizi privati destinati a fasce di utenza “debole” (anziani, portatori di handicap) o di “disagio sociale”

- **0,20** nel caso in cui la proposta sia finalizzata alla realizzazione e gestione di servizi pubblici destinati

- **0,25** nel caso in cui la proposta sia finalizzata alla realizzazione di servizi privati destinati alla promozione dello sviluppo.

e) nel caso in cui il Programma riguardi prevalentemente edilizia destinata ad insediamenti turistico / ricettivi / ristorativi (almeno 70% della superficie utile totale di progetto e la restante parte per le attività collaterali consentite ;

- **0,15** nel caso in cui l'attività produttiva venga esercitata dal medesimo Soggetto proponente e dai familiari e/o sussista l'impegno ad assumere personale residente nel territorio comunale (almeno per una quota pari all'80% del personale da assumere);

- **0,25** nel caso in cui sussista l'impegno ad assumere, per l'attività produttiva in Programma, personale residente nel territorio comunale (almeno per una quota pari al 50 % del personale da assumere);

f) nel caso in cui il Programma riguardi prevalentemente strutture per il tempo libero e lo sport (almeno 70% della superficie territoriale di progetto e la restante parte per le attività collaterali consentite:

- **0,10** nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione di strutture per attività sportive e motorie, destinate (anche se parzialmente) a fasce sociali particolari (ragazzi, disabili ecc...) ovvero contempli la possibilità di accesso di utenza a costi convenzionati da stabilirsi con l'A.C.

- **0,15** nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione di strutture per attività sportive e motorie all'aria aperta, con previsioni edificatorie limitate alla realizzazione di strutture ricettive e di supporto (ristorante, bar, centro benessere) con esclusione della residenza, e sussista l'impegno ad assumere personale residente nel territorio comunale (almeno per una quota pari al 50 % del personale da assumere)

4. La quantificazione della “convenienza” pubblica e privata dovrà essere effettuata sulla base dei criteri di cui al successivo articolo 16 del presente Regolamento e dei valori unitari indicati nelle tabelle dell'allegato A.

Nel caso in cui la Proposta di Programma preveda l'acquisto, da parte del Soggetto proponente, di un immobile incluso nel patrimonio disponibile del Comune, ai fini della

quantificazione della convenienza pubblica/privata “valore” dell’immobile che si propone di acquistare dovrà essere, di volta in volta, stabilito dall’U.T.E.

5. Il Consiglio Comunale potrà, in sede di pronunciamento preliminare, valutare Proposte che presentino valori di rapporto % differenti da quelli sopra indicati, ove le stesse prevedano tipologie di destinazione non contemplate al precedente comma 3 ovvero nel caso di autonome valutazioni dell’Organo deliberante in merito ai requisiti di “utilità” ed opportunità della proposta di Programma.

Articolo 13

Programmi di iniziativa privata. Procedimento approvativo.

1. 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:

1.1.a ai sensi dell’art. 20 della Legge Urbanistica Regionale 18/83 e s.m.i., e con il procedimento dallo stesso stabilito, nel caso in cui le Proposte siano sostanzialmente conformi al P.R.G., a meno delle circoscritte modifiche consentite dal comma 8° del medesimo art.20 della L.U.R. (adeguamenti perimetrali, viabilità, servizi ed attrezzature pubbliche, articolazione degli spazi e delle locazioni, parametri edilizi),

1.1.b ai sensi dell’art.21 della Legge medesima nonché dell’art.43 della L.R. 11/99 e s.m.i. nel caso in cui le Proposte comportino Variante al P. R. G.,

1.2 nel caso in cui sia vigente un Piano Regolatore Esecutivo, le Proposte di Programmi Integrati / Programmi di Recupero Urbano / Progetti d’Area, saranno adottate ed approvate dal Consiglio Comunale quali Varianti parziali al P.R.E. medesimo e quindi con le procedure di cui alla L.U.R.18/83 e s.m.i.

1.3 Nel caso di proposte riguardanti le aree di confine con Comuni contermini il procedimento approvativo è quello di cui all’art. 34 del D.Lgs 267/2000 nonché agli articoli 8 bis e ter della L.U.R. 18/83 e s.m.i.

2. In ogni caso, anche per Proposte in Variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G. o P.R.E.) non occorre il preventivo accertamento delle proprietà immobiliari dei Consiglieri Comunali in quanto la proprietà delle aree interessate è palese e dichiarata dal soggetto proponente e pertanto non sussistono possibilità di inconsapevole mancato rispetto dell’obbligo di astensione di cui alle vigenti disposizioni legislative in materia di funzionamento degli Organi collegiali comunali.

3. Nel caso di Programmi comportanti Variante al P.R.G. oltre i limiti stabiliti al successivo articolo 14, anche in riferimento al precedente articolo 12, comma 5, la Proposta deve essere valutata in via preliminare dal Consiglio Comunale, sulla base di documentazione tecnica corrispondente a quanto precisato all’ultimo comma del precedente articolo 10.

4. In caso di pronunciamento preliminare favorevole da parte del C.C. il Comune convocherà una Conferenza dei servizi Preliminare ai sensi della L.241/90 e s.m.i., finalizzata a:

- verificare in via preliminare, con la Provincia, la compatibilità del Programma rispetto al Piano Territoriale Provinciale;

- acquisire il parere preventivo del Genio Civile regionale, obbligatorio ai sensi dell'art.13 della L.64/74, qualora la variante comporti trasformazione da zona agricola ad altra tipologia di zona urbanistica ;

- acquisire i pareri preliminari degli Enti competenti in merito a vincoli e limitazioni derivanti da Leggi regionali e/o statali;

verificando, in quella sede, se sussistano prescrizioni particolari degli Enti a vario titolo competenti, cui è subordinata l'espressione di parere definitivo favorevole

4.1 Solo in caso di esito favorevole della Conferenza preliminare di cui al punto precedente il Soggetto proponente potrà presentare la proposta definitiva, con i contenuti minimi di cui al precedente articolo 10.

4.2 Qualora uno o più Enti formulino prescrizioni al cui rispetto è subordinata l'espressione di parere favorevole, l'UTC provvede a comunicare al Soggetto proponente gli adeguamenti da effettuare obbligatoriamente prima dell'adozione della proposta di Programma.

5. Il Consiglio Comunale potrà non procedere all'adozione della Proposta, qualora all'esito della valutazione della stessa da parte degli organismi ed Enti competenti, essa dovesse risultare, in modo irrimediabile, carente dei requisiti indicati o, in qualsiasi modo, in contrasto con i Piani sovraordinati, con le norme di cui al presente Regolamento nonché nel caso in cui, motivatamente, 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.

6. 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.

Articolo 14

Programmi di iniziativa privata in Variante agli strumenti urbanistici comunali.

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. /P.R.E nei limiti di seguito specificati

2. La proposta di Progetto d'Area "semplice" e cioè non contenente l'impegno alla realizzazione di opere pubbliche; non potrà in alcun caso prevedere ulteriore edificabilità oltre quella già assegnata dal P.R.G. alle aree urbanizzabili incluse nel P.di A. .

3. La proposta di Progetto d'Area avente valenza di Programma Integrato di Intervento o di Programma di recupero Urbano (e quindi contenente impegno alla realizzazione, a cura e spese del soggetto proponente, 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 :

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) cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi esistenti purchè:

- la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche paesaggistico ambientali dell'area,

- l'intervento non alteri le caratteristiche dell' ambiente 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 dichiari l'impegno alla "monetizzazione" della superficie in riduzione con riferimento ai valori medi di esproprio nella zona;

4. 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
- la compatibilità della proposta con gli strumenti di pianificazione e tutela degli Enti sovraordinati (Piano Territoriale provinciale di coordinamento, Piano Paesistico Regionale. Piano del Parco Nazionale ecc.....)
- l'insussistenza di vincoli derivanti da leggi regionali o statali, ovvero le misure idonee a garantire la medesima.

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, ferme restando le disposizioni della vigente legislazione in materia di OO.PP., 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 Riqualficazione 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,
- condominii 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
- l'A.T.E.R.
- i Privati e le imprese di costruzione, cooperative di produzione/lavoro e abitazione, nella quota stabilita dal Bando regionale.

2. A norma del presente regolamento, quanto ai Programmi di iniziativa privata, sostenuti prevalentemente da finanziamento privato, salvo i vantaggi economici derivanti dall'art. 16 del presente Regolamento e lo sgravio degli oneri concessori, le proposte di Progetti d'area/Programmi Integrati di Intervento/Programmi di recupero urbano potranno essere presentate dai titolari della disponibilità delle 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 delle aree 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.

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, 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.

Nel caso di Programma comunale promosso sulla base di un "carnet" di opere pubbliche il Bando potrà stabilire criteri aggiuntivi o differenti rispetto al presente articolo.

2. Il valore economico delle opere pubbliche è dato dalla sommatoria del valore delle aree su cui le 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 **45%** dell'Utile lordo.

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

U.pn. = **55%** di U.pl

U.pl = I. pr. – (V. A. + C.R.pu. + C.R. pr. + 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 .

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

5. Nel caso in cui il privato proponente intenda realizzare Opere Pubbliche ad utenza tariffaria ed assumerne la gestione, fermo restando il Valore della Convenienza Pubblica come sopra definito, l'Utile netto del Privato proponente dovrà essere valutato tenendo presente:

- che il Costo di realizzazione dell'Opera Pubblica che il privato intende gestire non potrà essere considerato a detrazione dell'Introito ma dovrà essere oggetto di specifico Piano di Ammortamento, sulla base del periodo di gestione concesso e delle tariffe massime applicabili (secondo quanto stabilito al precedente articolo 6, commi 2 e 5 , nel caso di

Bando per Programma comunale) oppure stabilito dalla Giunta Comunale (secondo quanto stabilito ai precedenti articoli n. 9, comma 7, e n. 11, comma 2, per i programmi ad iniziativa privata) .

L'utile di gestione netto sarà costituito dagli introiti della gestione decurtati dei costi annuali di gestione (ivi compreso l'ammortamento suddetto)

6. 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), per la nuova edificazione
- costo unitario di realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da prezziario regionale vigente al momento della presentazione della proposta, abbattuto di una percentuale del 15% se le opere verranno commissionate o realizzate direttamente dal soggetto proponente
- valore unitario di vendita manufatti edilizi (sulla base dei prezzi di vendita correnti).

Gli interventi sui manufatti edilizi esistenti (recupero edilizio, ristrutturazione) devono essere ricavati in base a specifico computo metrico estimativo, sulla base del prezziario regionale di cui sopra che dovrà essere compreso tra gli elaborati del Programma .

7. 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.

8. In particolare, nel caso in cui la Proposta del privato contempa l'acquisto di beni immobili inclusi nel patrimonio disponibile del Comune, l'analisi finanziaria del Programma, esclusivamente per detti immobili dovrà attenersi al valore stabilito dall'U.T.E., con le seguenti specifiche modalità:

- il prezzo di acquisto, come stabilito dall'U.T.E., verrà integralmente considerato nella quantificazione dei "costi" del Programma;
- detto prezzo di acquisto non potrà essere incluso nella quantificazione dell'utile pubblico del Programma (in quanto il Comune percepisce un introito ma si priva di un bene).

Nel caso in cui il Soggetto proponente "offra" una maggiorazione al prezzo stabilito dall'UTE:

- il prezzo di acquisto proposto verrà integralmente considerato nella quantificazione dei "costi" del Programma,
- la differenza tra il prezzo stabilito dall'U.T.E. ed il prezzo di acquisto offerto dal Soggetto proponente potrà essere inserito nella quantificazione dell'utile pubblico (in quanto costituisce un fattore di maggiorazione rispetto al valore del bene alienato, che deriva specificatamente dalla proposta di Programma)

9. Per proposte nelle quali il valore economico (importo) delle opere pubbliche da realizzare per raggiungere il rapporto indicato al precedente articolo 13 (per le singole tipologie) risulti inferiore ad euro 15.000 è consentito al proponente, in luogo della realizzazione delle OO.PP., il versamento alla tesoreria comunale dell'importo stabilito, mediante bonifico da imputare a capitolo vincolato del bilancio.

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..
2. La convenzione definitiva, senza modificare gli impegni reciproci indicati nello schema approvato dal C.C. né tantomeno diminuire 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 esecutivo che dovrà essere prodotto dal soggetto attuatore, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di progetti di OO.PP.
3. Il Progetto esecutivo delle opere pubbliche dovrà pertanto 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 privato Attuatore, la quota relativa alle OO.PP. che il Privato si impegna ad attuare 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. Dopo la stipula della Convenzione il Progetto Esecutivo di cui ai commi precedenti dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, ai fini dell'applicabilità dell'art.7 del DPR 381/2001 e s.m.i. .
7. 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

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:
 - oneri di istruttoria nei valori correnti per l'istruttoria delle pratiche edilizie, rapportati alle unità edilizie dell'intervento privato

- quota pari allo 0,2 % del valore finanziario complessivo del programma, inteso come sommatoria dei valori di convenienza pubblica e privata
- b) dopo l'adozione del Programma quota di € 300,00, quale contributo per le spese di pubblicizzazione dell'avviso di deposito (Manifesto e Quotidiano)
- c) in sede di stipula della convenzione: quota pari allo 0,2 % del valore finanziario complessivo del programma, inteso come sommatoria dei valori di convenienza pubblica e privata.,
- d) dopo l'approvazione quota necessaria alle spese di pubblicazione sul B.U.R.A.

2. Nel caso di Programma presentato a seguito di Bando, l'onere di istruttoria sarà precisato nel Bando medesimo.

Detto onere è destinato a finanziare:

- le spese generali sostenute dall'Amministrazione;
- le spese per le collaborazioni esterne;
- le spese per i componenti della Commissione esaminatrice delle proposte.

3. 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 propeedeutica 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
- per gli interventi di manutenzione/restauro/ristrutturazione si rimanda a computo metrico effettuato sulla base del prezzario regionale previgente 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 costo parametrico del prezzario regionale vigente al momento della presentazione della proposta, abbattuto di una percentuale del 15% se le opere verranno commissionate o realizzate direttamente dal soggetto proponente e per l'adeguamento, un costo parametrico pari al 70% di quello di realizzazione,
- per opere non immediatamente riconducibili ad un prezzo parametrico da prezzario regionale, si rimanda a computo metrico effettuato sulla base di analisi dei prezzi con importi abbattuti di una percentuale del 15% se le opere verranno commissionate o realizzate direttamente dal soggetto proponente

TABELLA 2 PARAMETRI DI QUANTIFICAZIONE COSTI E VALORI DI CESSIONE TERRENI

- valore unitario dei terreni e degli immobili ai fini della quantificazione dell'incidenza sui "costi di produzione" e dell'utile pubblico derivante dalla cessione gratuita al Comune di aree (ed eventuali manufatti)

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 attualizzati), 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 di agevolare l'uniformità documentale della disciplina attuativa delle proposte dei soggetti privati il presente regolamento contiene l'allegato **B** – **Schemi Attuativi** contenente:

- Schema di Convenzione – tipo
- Schema di Normativa tecnica di Attuazione - tipo

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 PREZZARIO REGIONALE PREVIGENTE QUELLO IN VIGORE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA | 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 PRIVE DI EDIFICAZIONE) | COSTO ACQUISTO IMMOBILI - EDIFICI E PERTINENZE- COME DA VALORI DI CUI ALLA SUCCESSIVA TABELLA 2 | I.V.A. NELLE ALIQUOTE DI LEGGE + 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 | | | | | |
| NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZA | Sr m ² Snr m ² | 214,00 130,00 | COSTO SUPERFICIE PERTINENZIALE DEI MANUFATTI PRIVATI SECONDO I VALORI DI CUI ALLA SUCCESSIVA TABELLA CONSIDERANDO LA DESTINAZIONE URBANISTICA | COME SOPRA , IN CASO DI PRESENZA, NEL PROGRAMMA, DI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI | |
| NUOVA EDIFICAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE | M ² | 168,00 100,00 | | | |
| NUOVA EDIFICAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE E PRODUTTIVA AGRICOLA | M ² | 142,00 86,00 | | | |
| REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA | | DA QUANTIFICARE MEDIANTE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SULLA BASE DEL PREZZARIO REGIONALE VIGENTE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA, ABBATTUTO DI UNA PERCENTUALE DEL 15% SE LE OPERE VERRANNO COMMISSIONATE O REALIZZATE DIRETTAMENTE DAL SOGGETTO PROPONENTE | | NESSUNA | I.V.A. NELLE ALIQUOTE DI LEGGE + 8% DEL COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (3% oneri per sicurezza 5 % spese tecniche) |
| ADEGUAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA | | COSTO PARAMETRICO PARI AL 70% DI QUELLO DI REALIZZAZIONE | | | |

TABELLA 2 PARAMETRI DI QUANTIFICAZIONE COSTI E VALORI DELLE AREE

| ZONA OMOGENEA | COSTO TERRENO (BASE ICI) | COSTO UNITARIO MEDIO MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI | VALORE AREE DI CESSIONE |
|--|-----------------------------|--|----------------------------|
| CENTRO STORICO – ZONA A e ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 | € 41,00 X MQ | € 350,00 x MQ di S.U. € 200,00 x MQ accessori | € 41,00 X MQ |
| ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B, B2, B3, B4 | € 62,00 X MQ | € 500,00 x MQ di S.U. € 250,00 x MQ accessori | € 62,00 X MQ |
| ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1 | € 31,00 X MQ | € 500,00 x MQ di S.U. € 250,00 x MQ accessori | € 31,00 X MQ |
| ZONE RESIDENZIALI E. E. P. | € 20,00 X MQ | € 350,00 x MQ di S.U. € 200,00 x MQ accessori | € 20,00 X MQ |
| ZONE PRODUTTIVE D | € 10,00 X MQ | € 250,00 x MQ di S.U. € 120,00 x MQ accessori | € 10,00 X MQ |
| ZONE DESTINATE A STANDARDS DI P.R.G. | € 7.50 X MQ | € 350,00 x MQ di S.U. € 200,00 x MQ accessori | € 7.50 X MQ |
| ZONE AGRICOLE NORMALI | € 3,00 X MQ | € 180,00 x MQ di S.U. € 90,00 x MQ accessori | € 3,00 X MQ |

TABELLA 3 VALORI IMMOBILIARI MEDI

| | |
|--|---|
| EDILIZIA RESIDENZIALE | € 1.000, 00 x MQ di S.U. € 300,00 x MQ ACCESSORI |
| COMMERCIALE / DIREZIONALE ARTIGIANATO DI SERVIZIO | € 1.200, 00 x MQ di S.U. € 700,00 x MQ ACCESSORI |
| ARTIGIANATO DI PRODUZIONE PICCOLO INDUSTRIALE | € 350, 00 x MQ di S.U. € 180,00 x MQ ACCESSORI |
| AGRICOLO | € 300, 00 x MQ di S.U. € 150,00 x MQ ACCESSORI E ANNESSI |

**ALLEGATO B
SCHEMI ATTUATIVI**

**SCHEMA DI CONVENZIONE
Programma Integrato di Intervento
Programma di Recupero Urbano**

**SCHEMA DI CONVENZIONE
Programma Integrato di Intervento
Programma di Recupero Urbano**

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____ avanti a me notaio _____ iscritto al Collegio notarile del Distretto di _____ senza la presenza di testimoni per concorde rinuncia fatta dalle parti e col mio consenso si sono costituiti:

- 1) il sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica a _____ in via _____ in qualità di Dirigente del Comune di _____ (PE), il quale interviene per dare esecuzione alla deliberazione del consiglio comunale n. _____ del _____ che in copia autentica viene allegata a questo atto sotto la lettera 'A' (codice fiscale del Comune _____);
- 2) il sig. _____ nato a _____ il _____ il quale interviene nella sua qualità di amministratore/legale rappresentante dell'impresa _____ con sede in _____ alla via _____ n. _____, iscritta presso la Cancelleria delle società commerciali del Tribunale di _____ al n. _____ Reg. Soc. e presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato al n. _____ codice fiscale _____.

Detti componenti, della cui identità personale, poteri di firma e qualità io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue preliminarmente dichiarando:

PREMESSO

CHE il presente schema di convenzione è parte integrante della documentazione necessaria ai fini del perseguimento degli obiettivi prefissati dal Programma Integrato di intervento /Programma di Recupero Urbano (di seguito comunemente denominato 'Programma Edilizio')

presentato dai soggetti in epigrafe in risposta all'avviso pubblicato dall'amministrazione comunale in data _____ prot. n. _____

ovvero

presentato dai soggetti in epigrafe in riferimento al vigente Regolamento comunale per la formazione, istruttoria, approvazione dei Programmi Complessi in ambito comunale.

CHE ai sensi dell'art. del suddetto Regolamento comunale per la formazione, istruttoria ed approvazione dei Programmi Complessi, il Programma Edilizio 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 Programma con precisazione dei dati dimensionali, delle opere pubbliche che il privato si impegna ad eseguire (se primarie, secondarie o intervento su edificio comunale) 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:

- a) specificare opere pubbliche che la ditta si obbliga a realizzare, con esplicito richiamo al progetto Esecutivo delle stesse redatto ai sensi della della vigente legislazione in materia di OO.PP., depositato agli atti dell'UTC e validato dal Responsabile dei LL.PP, al costo complessivo di realizzazione (come da Progetto esecutivo)
- b) specificare:
 - le aree che la ditta si impegna a cedere,
 - la loro destinazione secondo il Programma Edilizio approvato,
 - il termine temporale per la cessione (n.b. nel caso in cui il Programma preveda la sola cessione di aree tale termine viene stabilito a partire dalla data di stipula della convenzione, nel caso in cui dette aree siano interessate da opere pubbliche da eseguirsi a cura del soggetto attuatore il programma edilizio, il termine di cessione viene stabilito con riferimento alla data di collaudo, da parte dell'UTC, delle opere eseguite)
 - il termine per il versamento del corrispettivo di eventuali monetizzazione (anche con rateizzazione)
- c) termini per il versamento del Contributo ex art. 16 del DPR 380/2001 relativamente all'edificazione privata (n.b. nel solo caso in cui il Programma Edilizio approvato contempli il versamento, totale o integrale del Contributo medesimo)
- d) termini per la presentazione dei progetti edilizi

N.B. inserire le seguenti precisazioni

L'accertamento della mancata progressione della realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente all'attuazione del programma edilizio, se non dipendente da cause non imputabili al Soggetto Attuatore, comporta la misura della sospensione disposta dall'Amministrazione Comunale dei lavori relativi al presente programma edilizio fino alla effettiva e documentata ripresa dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione e salvo il risarcimento dei danni. Qualora l'inadempimento Soggetto Attuatore si protragga oltre i tre mesi, l'Amministrazione Comunale in relazione alle circostanze del caso potrà dichiarare risolta la presente convenzione, e procedere all'annullamento degli atti presupposti alla convenzione medesima, fermo restando quanto previsto in merito a proroghe. I periodi di sospensione dei lavori di cui sopra non vanno

computati ai fini della decorrenza del termine di fine lavori inerente il permesso a costruire. Il certificato di agibilità sarà rilasciato, previa positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con relazione scritta e conseguente attestazione che il Soggetto Attuatore ha adempiuto tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione oltre che a quelli posti a suo carico dalla normativa vigente.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli uffici comunali e degli altri enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'amministrazione comunale e agli altri enti interessati a mezzo raccomandata con un preavviso di almeno 10 giorni. Le opere anzidette saranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più commissioni di collaudo fornite da una terna di collaudatori di cui due di fiducia del Comune ed il terzo nominato dal Soggetto Attuatore.

- e) termini per il completamento delle OO.PP. inserite nel programma Edilizio e specificazione della possibilità di proroghe a detti termini per cause non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore.

Art.2

I proponenti dichiarano di obbligarsi in modo irrevocabile ad accettare ed eseguire le ulteriori, specifiche particolari prescrizioni (anche modificative) che l'amministrazione richiederà relativamente all'intervento, sulla base di motivate e comprovate esigenze di interesse collettivo con particolare riferimento alle recinzioni e/o alle caratteristiche qualitative e/o quantitative dei materiali di pavimentazione.

Art.3

Le costituite parti prendono reciprocamente atto qualora i costi delle opere da realizzare superino gli oneri totali derivanti al Soggetto Attuatore, in via generale dall'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i., comprensivi perciò degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, l'Amministrazione Comunale nulla deve né ha alcun obbligo verso il Soggetto Attuatore.

Le costituite parti prendono altresì atto che nella ipotesi contraria, ove cioè il valore delle opere e delle aree dovesse risultare a consuntivo inferiore agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, il Soggetto Attuatore resterà obbligato a versare all'Amministrazione Comunale l'importo a conguaglio.

Art.4

Le opere ed impianti realizzati dal Soggetto Attuatore, di cui è prevista la cessione nei precedenti articoli, si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del C.C. senza alcun onere per il Comune.

Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato e rilasciato dal Comune entro 6 mesi dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In ogni caso il Soggetto Attuatore è tenuto, per le opere e i manufatti su Indicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del C.C..

L'eventuale illegittimo rifiuto di procedere alle operazioni di collaudo produrrà gli effetti previsti dall'inadempimento disciplinato dal Codice Civile, nei limiti previsti dall'art.11 della legge n.241/1990.

Art.5

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. 6

A garanzia degli obblighi assunti il Soggetto Attuatore produce fideiussione rilasciata da primario ente creditizio per l'importo di €. _____ cioè pari al 100% dell'entità complessiva degli obblighi di realizzazione di opere assunti dal Soggetto Attuatore)

Le fideiussioni saranno, previo consenso espresso dal Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere cui fanno riferimento. Ad ultimazione dei lavori, dovrà risultare svincolata una percentuale pari al 95%. Il restante 5% della fideiussione sarà mantenuto quale malleva per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

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

Si dà atto che la fideiussione è conforme alle disposizioni in materia di garanzie nell'esecuzione di LL.PP.

Art.7

Il comune, preso atto di quanto precede, si obbliga a:

- a) rilasciare i permessi a costruire e/o di variante in corso d'opera e/o altra documentazione e certificazione che venga richiesta dal Soggetto Attuatore entro _____ giorni dalla data di presentazione dei progetti per gli interventi privati;*
- b) in relazione alle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del Soggetto Attuatore, a sottoporre, entro gg. _____ dalla stipula della presente, il progetto definitivo/esecutivo già presentato dal Soggetto all'approvazione della Giunta Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.7 del DPR 380/2001 e s.m.i. (T.U. edilizia)*

Costituiscono motivo di proroga dei termini, come sopra stabiliti, i ritardi nell'assunzione e/o comunicazione al Soggetto Attuatore della deliberazione di G.C. approvativa delle OO.PP. ovvero nel rilascio dei permessi a costruire e/o di variante in corso d'opera;

- c) segnalare tempestivamente le eventuali modifiche alle opere a rete che si dovessero*

rendere necessarie per sopravvenute esigenze.

Art.9

Per gli eventuali vizi o mancanza di qualità delle opere che verranno realizzate, l'Ufficio tecnico comunale determinerà l'esatta entità del danno, le modalità per eventuali ripristini e la quantificazione delle spese necessarie salvo che i vizi siano dipesi da forza maggiore, caso fortuito o factum principis.

Art.10

Per ogni eventuale controversia che sorga tra le parti in esecuzione del presente atto è devoluta al Foro competente..

Art.11

La presente convenzione scadrà al termine di _____ anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima. Alla scadenza, relativamente alla parte non attuata, la convenzione può essere rinnovata parzialmente o totalmente, su istanza delle parti, con semplice atto del Dirigente, sentito il Consiglio Comunale.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del Programma Edilizio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto allegato alla presente convenzione fino a quando l'amministrazione non dovesse diversamente disciplinare l'uso del territorio anche considerando che l'intero intervento ricade in area già urbanizzata.

Art.12

Tutte le spese inerenti il presente atto, comprese registrazione, trascrizione e trasferimenti di aree sono a carico dei soggetti proponenti; la scelta del notaio rogante compete all'Amministrazione Comunale.

=====

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del C.C. i proponenti _____, dichiarano di aver preso visione e di accettare specificamente il contenuto dei seguenti articoli: _____.

INTEGRAZIONI DA INSERIRE NELLO SCHEMA DI CUI SOPRA NEL CASO ALL'INTERNO DEL PROGRAMMA SIA PREVISTO L'AFFIDAMENTO AL SOGGETTO PROPONENTE/ATTUATORE DEL PROGRAMMA DELLA GESTIONE DI UNO O PIÙ SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICA UTILITÀ INCLUSI NEL PROGRAMMA MEDESIMO

Art.

Il Comune si impegna ad affidare al Soggetto Attuatore il seguente (o seguenti) servizi pubblici e/o di pubblica utilità la cui realizzazione è demandata al medesimo soggetto attuatore per effetto della presente convenzione:

-
-

La gestione verrà affidata per la durata di anni a far data dal rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in cui è ubicato il servizio (o il relativo servizio), come stabilito dalla Giunta Comunale con deliberazione n del

A fronte della gestione, consentita per il periodo sopra indicato, il soggetto attuatore non dovrà versare alcun corrispettivo all'Amministrazione Comunale, in ragione dell'ammortamento delle spese sostenute per la realizzazione dell'immobile e degli impianti funzionali all'espletamento del servizio.

Nel contempo il soggetto attuatore si impegna ad applicare, per i servizi sottoindicati, le tariffe stabilite dalla Giunta Comunale con la deliberazione sopra richiamata:

*..... €
..... €
..... €*

L'inottemperanza alla presente Convenzione costituirà motivo di revoca della gestione affidata, previa diffida da parte dell'A.C.

Parimenti la gestione, sempre previa diffida da parte dell'A.C. potrà essere revocata qualora l'A.C. accerti, documentandoli, comportamenti da parte del soggetto attuatore/gestore lesivi della salute e della dignità personale degli utenti.

Decorso il termine di cui al precedente punto 2 l'Amministrazione Comunale potrà liberamente procedere a nuovo affidamento del servizio, alle condizioni che riterrà di stabilire con modalità ad evidenza pubblica senza che il soggetto affidatario della gestione ai sensi della presente Convenzione possa avanzare alcuna pretesa.

art.

Resta al Soggetto Attuatore (o ad altro soggetto da quest'ultimo affidatario) la piena titolarità dei servizi alla persona previsti all'interno della struttura e non direttamente collegati al servizio/servizi di pubblica utilità affidati in gestione ai sensi dell'art. precedente (bar, ristorante, ecc)

Ovvero

A fronte della titolarità dei servizi alla persona previsti all'interno della struttura e non direttamente collegati al servizio/servizi di pubblica utilità affidati in gestione ai sensi dell'art. precedente (bar, ristorante, ecc), il Soggetto Attuatore verserà al Comune un Canone annuo di €

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.....

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 delle aree a destinazione pubblica oggetto di cessione.

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. senza cessioni nè opere da eseguirsi a cura del soggetto attuatore)

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. con 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 _____, 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.....

(*testo valido in caso di P. di A. senza oneri di cessione/realizzazione OO.PP.*)
..... per intervento diretto singolo (Permesso di Costruire o D.I.A.)

(*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:

- 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.

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)

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. 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. 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.....)