

COMUNE DI PENNE

(Provincia di Pescara)

SETTORE V° URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

PROCEDURE E CRITERI DI VALUTAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G. MEDIANTE PROGRAMMI COMPLESSI

TESTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. DEL

Il Responsabile
(Arch. Antonio Mergiotti)

I N D I C E

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	Pag.	1
1. Premessa		1
2. Il ruolo della valutazione nei programmi complessi		2
3. Oggetto		3
4. Normativa di riferimento		3
5. Competenza		3
CAPITOLO II – I PROGRAMMI COMPLESSI	Pag.	4
1. Obiettivi		4
2. Definizioni		4
3. Caratteri dei programmi complessi		5
4. Classificazione dei programmi complessi e loro localizzazione		5
5. Criteri di valutazione		6
6. Soggetti proponenti		7
CAPITOLO III – I PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PUBBLICA	Pag.	8
1. Il progetto pubblico		8
2. Il bando		9
CAPITOLO IV – I PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PRIVATA	Pag.	10
Premessa		10
1. La procedura		10
CAPITOLO V – I PARAMETRI QUALITATIVI	Pag.	15
1. Qualità del piano economico finanziario		15
2. Qualità del progetto		16
CAPITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI	Pag.	18
ALLEGATI E MODELLI	Pag.	19
Allegato A – Criteri per il calcolo del rapporto di convenienza pubblico – privato		19
Scheda 1A – Determinazione delle cessioni al Comune		22
Scheda 2A – Determinazione dei costi		23
Scheda 3A - Determinazione dei ricavi		25
Scheda 4A – Determinazione rapporto di convenienza pubblico/privato		26
Allegato B - Modello per proposta preliminare		27
Allegato C - Modello per proposta definitiva		29
Allegato D – Schema di convenzione		31

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Premessa

Il superamento dei tradizionali strumenti di pianificazione, quali i piani particolareggiati, i piani di lottizzazione, i piani di recupero, etc. e la ricerca di forme più dinamiche di governo del territorio, hanno portato a sperimentare nuovi protocolli procedurali i quali attraverso la concertazione ed il coinvolgimento di capitali privati, consentono di velocizzare l'attuazione degli interventi e la certezza di crescita del territorio. I nuovi strumenti operativi, quali i Programmi di Riqualificazione Urbana, i Programmi Integrati d'Intervento ed i Programmi di Recupero Urbano, si stanno dimostrando strumenti capaci di dare attuazione alle previsioni di PRG, attraverso procedimenti più agili e veloci, previa verifiche sostanziali e di merito tecnico, oltre che formali e di legittimità, realizzando al contempo, la cosiddetta urbanistica "consensuale" o "concertata", ossia la ricerca, all'interno del processo di pianificazione, del consenso e della partecipazione degli operatori privati, che con capitali propri, si rendono copartecipi della crescita urbana. Da non trascurare tuttavia il ruolo centrale che Piano Regolatore Generale riveste nelle scelte urbanistiche, seppure di volta in volta, potranno essere valutate anche le proposte in deroga alle previsioni del Piano stesso. Ciò comporta che i programmi complessi, da una parte, non potranno contenere previsioni edificatorie in zone sottratte a tal fine dallo strumento urbanistico generale (per esempio le zone agricole o le zone di tutela ambientale), dall'altra, viceversa, potranno porsi come strumenti di attuazione di vere e proprie varianti alle previsioni di PRG.

In definitiva il PRG conserva la sua funzione primaria di strumento pianificatore, ed i programmi complessi, attraverso il loro carattere programmatico ed attuativo, concorrono a definire ed attuare:

- le scelte di miglioramento della qualità urbana;
- l'aumento degli spazi pubblici fruibili;
- il miglioramento dei servizi;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente, etc..

Le procedure saranno più spedite e soprattutto più concrete rispetto a quelle del PRG che come strumento meramente pianificatorio calato dall'alto detta, in modo piuttosto semplicistico, ciò che è vietato e ciò che è permesso.

Ciò non vuol significare che la pianificazione del territorio, secondo il significato tradizionale, non sia più necessaria, ma deve inserire nelle sue procedure operative nuovi strumenti a supporto sia della decisione tecnica e politica, sia della partecipazione dei cittadini e di ogni attore coinvolto nella pianificazione stessa.

2. Il ruolo della valutazione nei programmi complessi.

Le principali caratteristiche dei programmi complessi sono:

- operatività;
- integrazione di risorse pubbliche e private;
- integrazione funzionale;
- integrazione di azioni non solo urbanistiche.

Essi pertanto non sono strumenti disegnabili a priori nel Piano Generale, bensì si definiscono soltanto all'interno di un processo operativo in cui si susseguono decisioni pubbliche e risposte da parte degli operatori che vogliono intervenire nella crescita urbana. In tale processo pertanto assume importanza strategica "la valutazione" dei programmi complessi al fine di assicurare trasparenza e correttezza alle scelte che si effettuano.

La definizione dei programmi complessi, attraverso un appropriato metodo di valutazione, può sintetizzarsi in quattro momenti:

1. **La selezione degli ambiti territoriali in cui concentrare le risorse e sviluppare le opportunità:** spesso le poche risorse economiche disponibili vengono dirette verso zone più problematiche della città, con strategie non sempre condivisibili che tendono a perdere legittimità in termini di equità distributiva delle risorse stesse. Se avviene ciò si dovrà pertanto trovare una condivisione allargata sull'efficacia dell'azione intrapresa in termini di benessere e sicurezza per l'intera struttura sociale della città.
2. **Gli interventi strategici necessari a promuovere lo sviluppo di un ambito particolare:** riqualificare la città esistente, con il coinvolgimento di risorse private, significa innanzitutto selezionare attentamente gli interventi strategici per rilanciare un ambito territoriale. Tale valutazione continua ad essere una prerogativa pubblica seppure si intende attuarla con capitali privati. L'indirizzo pubblico sullo sviluppo locale è necessario al fine di consentire ai soggetti privati, autori delle trasformazioni urbane, di **organizzare le proprie strategie individuali.**
3. **Il rapporto tra convenienze economiche pubbliche e private:** il coinvolgimento di risorse private nella riqualificazione della città esistente, è basato sulla flessibilità dei diritti urbanistici, cioè sul condizionamento di maggiori diritti di trasformazione al raggiungimento di obiettivi pubblici. Questo meccanismo di concertazione dovrà rientrare nelle regole del Piano Generale. La necessità di valutazione sulle reciproche convenienze, dovrà essere uno strumento di trasparenza amministrativa e di affinamento delle procedure.
4. **La qualità urbanistica, sociale, ambientale e formale:** la qualità è un dato imprincipabile nei programmi complessi, perché agiscono essenzialmente su ambiti già urbanizzati e legittimano la trasformazione dell'esistente innalzandone il livello qualitativo. Bisognerà stare attenti che "la valutazione" non diventi una sorta di "bilancio a consuntivo", bensì dovrà essere introdotta nel processo di formazione e di gestione dei programmi complessi, nel dialogo tra soggetti pubblici e privati fondato su documenti di indirizzo condivisi. La qualità dei risultati verrà solo dalla coerenza all'interno dei processi di attuazione dei programmi complessi, che potrà essere ricercata in un dialogo continuo tra i soggetti che partecipano ed agiscono alle diverse scale di attuazione.

3. Oggetto

Oggetto del presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è la disciplina del procedimento formativo dei "programmi complessi", mediante l'indicazione dei loro obiettivi, dei contenuti, dei criteri e dei requisiti, al fine di garantire uniformità, qualità urbanistica e convenienza economica, in linea con gli obiettivi strategici complessivi fissati dall'Amministrazione Comunale.

4. Normativa di riferimento

I " Programmi complessi" di cui al presente regolamento, fanno riferimento alla seguente legislazione nazionale e regionale:

- I Programmi Integrati di Intervento introdotti dall'art. 16 della Legge 17/2/92, n. 179 e successivamente normati dall'art. 30 bis della Legge Urbanistica Regionale 18/83, come modificata ed integrata dalla L.R. 27 aprile 1995, n. 70.
- I Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al D.M. LL.PP. del 21/12/94 (costituenti una particolare articolazione dei programmi integrati).
- I Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 Legge 11/12/93, n. 493.

5. Competenza

L'Amministrazione Comunale, in caso di competenza primaria prevalente, è l'ente propulsore dei Programmi Complessi, in riferimento sia ad iniziative finanziarie regionali, statali o comunitarie, sia a politiche locali di sviluppo urbanistico. Essa svolge un ruolo centrale nella promozione e nell'attuazione dei programmi complessi, intervenendo in tutte le fasi di predisposizione, gestione e controllo, attraverso:

- a) l'indizione di procedure concorsuali, tipo bandi pubblici;
- b) la verifica, l'acquisizione ed il controllo delle proposte;
- c) la promozione e l'esame di studi di fattibilità;
- d) il vaglio tecnico-amministrativo, tecnico-progettuale e tecnico-finanziario delle proposte;
- e) le verifiche di compatibilità del programma con l'assetto urbanistico-ambientale e lo sviluppo economico e sociale.

Il Comune è abilitato:

- 1) all'emanazione di tutti gli atti amministrativi relativi ai procedimenti connessi all'attuazione dei programmi;
- 2) alla sorveglianza dell'esecuzione delle opere di trasformazione urbana e ambientale assentite, pubbliche e private, attraverso sistematici controlli tecnici e amministrativi, operazioni di collaudo e quant'altro necessario, al fine di verificare la rispondenza dell'attuazione concreta ai contenuti dei programmi approvati.

Ai soggetti, pubblici o privati, indicati nei bandi pubblici, compete la presentazione delle proposte progettuali, conformemente alle prescrizioni stabilite e nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

I soggetti privati possono, di propria iniziativa, presentare proposte di "Programmi Complessi" nel rispetto della presente regolamentazione.

CAPITOLO II

I PROGRAMMI COMPLESSI

1. Obiettivi

I Programmi Complessi perseguono obiettivi strategici di riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio attraverso un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati di rilevante qualità urbanistica, mediante offerte economico-finanziarie integrative delle risorse pubbliche, con redistribuzione del vantaggio economico privato nell'ambito urbano.

In particolare i programmi complessi devono perseguire le seguenti finalità:

- intervenire nel centro storico, nei nuclei abitativi vecchi o degradati e nelle zone periferiche da riqualificare per il miglioramento della condizioni abitative, della fruibilità degli spazi comuni, etc.;
- promuovere particolari tipologie edilizie che favoriscano lo sviluppo della qualità edilizia attraverso l'uso di materiali biocompatibili (bioedilizia e bioarchitettura);
- favorire la localizzazione di strutture pubbliche quali scuole, uffici pubblici, centri di aggregazione di categorie sociali quali anziani, di impianti per la salute, l'assistenza ed il tempo libero;
- favorire interventi sulla viabilità tesi al miglioramento delle condizioni abitative;
- ~~promuovere interventi che potenzino e migliorino gli spazi verdi e l'arredo urbano, prevedendo la~~ possibilità della manutenzione a carico dei privati, purché se ne consenta l'uso pubblico;
- migliorare e potenziare le opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo alla rete idrica dell'acqua potabile e a quella di smaltimento delle acque reflue bianche e nere;
- favorire la delocalizzazione di attività incompatibili con l'ambiente urbano e la residenza.

2. Definizioni

I Programmi Complessi, da considerarsi strumenti operativi di carattere programmatico volti alla realizzazione degli obiettivi strategici della pianificazione locale, sono così riassumibili:

- **Programmi Integrati di Intervento:** sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi incluse le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.
- **Programmi di Riqualificazione Urbana:** sono finalizzati al recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani identificati attraverso proposte unitarie riguardanti parti significative delle urbanizzazioni primarie e secondarie, interventi di edilizia non residenziale che contribuiscano al miglioramento della qualità della vita e di edilizia residenziale, che nel loro complesso inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato.

- **Programmi di Recupero Urbano:** sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie, all'edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti.

3. Caratteri dei programmi complessi

I caratteri dei Programmi Complessi sono individuabili nei seguenti elementi:

- pluralità di funzioni (abitative, di servizio privato, infrastrutturali, commerciali);
- pluralità di tipologie edilizie (residenziali, commerciali e di servizio ecc.);
- pluralità e compresenza di operatori pubblici e privati (anche in forma associata);
- compresenza di finanziamenti pubblici e privati.

4. Classificazione dei programmi complessi e loro localizzazione

Al fine della classificazione dei programmi complessi di cui sopra, nel presente articolo si procede alla classificazione degli stessi in virtù del loro insediamento prevalente:

- A) programma a prevalente insediamento commerciale, direzionale e turistico-ricettivo.** Si intendono quei programmi che prevedono almeno il 65% della superficie edificabile complessiva (Se) destinata ad attività commerciale, direzionale o turistico-ricettiva ed il 20% a residenza, non necessariamente connessa con le precedenti attività. La restante quota potrà essere destinata ad attività compatibili. La localizzazione potrà essere già prevista dal Piano Regolatore Generale oppure potrà rendersi prevedibile con apposito atto del Consiglio Comunale. I programmi integrati d'intervento, localizzati in zone diverse, anche fuori dal perimetro urbano, dovranno prevedere il raggiungimento delle finalità di cui al precedente art. 2
- B) Programma a prevalente insediamento produttivo e di servizio.** Si intendono quei programmi che prevedono almeno il 65% della superficie edificabile complessiva (Se) destinata ad attività produttiva e di servizio ed il 15% a residenza. La restante quota potrà essere destinata ad attività compatibili. La localizzazione se non prevista dal Piano Regolatore Generale, potrà essere dichiarata compatibile dal Consiglio Comunale. Le attività produttive o di servizio previste dovranno comunque essere compatibili con la destinazione della zona in cui si colloca il Programma.
- C) Programma a prevalente insediamento residenziale.** Si intendono quei programmi che prevedono oltre il 35% della superficie edificabile complessiva (Se) destinata alla residenza. La localizzazione potrà essere già prevista dal Piano Regolatore Generale, oppure potrà prevedersi con apposito atto del Consiglio Comunale. I programmi integrati d'intervento, localizzati in zone diverse, anche fuori dal perimetro urbano, dovranno prevedere il raggiungimento delle finalità di cui al precedente art. 2

D) Insediamenti a prevalente destinazione sportiva. Si intendono quei programmi che prevedono almeno il 65% della superficie coperta complessiva (Sc) destinata ad attività sportive e non più del 15% destinata alla residenza. La restante quota potrà essere destinata ad attività compatibili. La localizzazione potrà essere già prevista dal Piano generale oppure individuata e permessa con apposito atto del Consiglio Comunale. Nelle zone diverse potranno essere permessi se vanno a soddisfare eventuali carenze degli standards di attrezzature sportive previste dal P.R.G..

E) Insediamenti a destinazione mista. Si intendono quei programmi che prevedono una o più delle destinazioni di cui ai punti A), B) e D), e nessuna di esse raggiunge il 65% della superficie edificabile complessiva (Se). Nello stesso tempo la residenza non è superiore al 35%.

5. Criteri di valutazione

In riferimento a quanto detto nel precedente punto 2 del Capitolo I, di seguito si riportano i principali criteri di valutazione dei Programmi Complessi:

5.1 - il criterio giuridico: inteso come verifica della legalità dell'intervento rispetto alla legislazione vigente ai diversi livelli (comunale, provinciale, regionale, nazionale e comunitaria). In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni legislative:

- indirizzi, criteri e le procedure del presente regolamento;
- indirizzi urbanistici del vigente P.R.G. (N.T.A., R.E.C., etc.);
- legge regionale 18/83 e succ. mod. e integrazioni;
- decreto ministeriale 21/12/1994;
- Legge 17/02/1992, n. 179;
- Norme di natura vincolistica, di salvaguardia ambientale e paesistica, di igiene e sicurezza.

I programmi complessi potranno essere proposti anche in variante allo strumento urbanistico generale, se rispettosi però delle norme di carattere ambientale, paesistico e di igiene.

5.2 - il criterio tecnico: inteso come verifica della fattibilità tecnica dell'intervento in relazione alla sua costruzione e realizzabilità. In particolare devono essere rispettate:

- le norme a tutela delle zone a rischio frane e/o esondazioni;
- le norme sismiche;
- le norme a tutela del paesaggio e dell'ambiente;
- il regolamento edilizio comunale.

5.3 - il criterio urbanistico: inteso come verifica dell'intervento rispetto alle linee guida del P.R.G. onde evitare la realizzazione di opere e infrastrutture già esistenti sul territorio comunale e la cui riproposizione potrebbe portare forti squilibri urbanistici e socio-economici.

5.4 - il criterio finanziario: inteso come verifica economico-finanziario dell'intervento. Ai fini della sostenibilità finanziaria dell'intervento è necessario verificare:

- a) l'esistenza e la provenienza delle risorse finanziarie, con la precisazione da parte del promotore privato, se trattasi di finanziamenti privati propri o se intende attingere ad altra fonte di finanziamento (ai sensi di leggi regionali, nazionali, comunitarie od altro);
- b) il rapporto di convenienza pubblico/privato, che deve essere uguale o superiore a:
 - per gli insediamenti a prevalenza commerciale, direzionale o turistico-ricettiva (caso 4.A):
 - 0,50 per i programmi di recupero e riqualificazione urbana;
 - 0,60 per i programmi integrati d'intervento;
 - per gli insediamenti a prevalenza produttivo e di servizio (caso 4.B):
 - 0,25 per i programmi di recupero e riqualificazione urbana;
 - 0,30 per i programmi integrati d'intervento;
 - per gli insediamenti a prevalenza residenziale (caso 4.C):
 - 0,70 per i programmi di recupero e riqualificazione urbana;
 - 1,00 per i programmi integrati d'intervento;
 - per gli insediamenti a prevalenza sportiva (caso 4.D):
 - 0,30 per i programmi di recupero e riqualificazione urbana;
 - 0,45 per i programmi integrati d'intervento;
 - per gli insediamenti a destinazione mista (caso 4.E):
 - 0,50 per i programmi di recupero e riqualificazione urbana;
 - 0,60 per i programmi integrati d'intervento.

Eventuali proposte, che non incidono su indici e parametri urbanistici assentiti, ma unicamente su elementi quali altezze, distanze, tipologie edilizie, redistribuzione di aree di cessione, etc. saranno valutate discrezionalmente e forfaitariamente dall'Amministrazione Comunale, qualora mancassero dei riferimenti economico-finanziari che non consentono la determinazione delle convenienze di cui al punto 5.3.

6. Soggetti proponenti

La natura, per definizione complessa, dei Programmi determina la partecipazione di più soggetti:

- soggetti titolari di finanziamento pubblico;
- soggetti finanziatori in proprio, operanti con risorse private purché presentino il requisito soggettivo dell'affidabilità;
- imprese con provate capacità tecniche, progettuali, imprenditoriali e finanziarie.

CAPITOLO III I PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Il progetto pubblico

Nel caso di iniziativa pubblica il Comune, con apposita deliberazione consiliare, individua le aree nelle quali intervenire a mezzo di "Programmi Complessi" di iniziativa pubblica e provvede a redigere un "Programma preliminare".

Per i Programmi Complessi ad iniziativa comunale, il Consiglio Comunale provvede, in via preliminare:

- all'individuazione delle aree oggetto del Programma Complesso;
- all'adozione del Programma Preliminare che definisce gli obiettivi, le aree, le opere pubbliche, le opere di urbanizzazione, gli edifici e le aree per servizi, i criteri per la trasformazione ecc., anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti e traduce tali obiettivi nella elaborazione di progetti preliminari che dovranno governare le trasformazioni urbane con la necessaria attenzione dovuta ad ogni modifica del territorio, affinché sia possibile coniugare la riqualificazione funzionale attraverso una indispensabile attenzione all'aspetto progettuale. Per tali condizioni gli studi dovranno avere approfondimenti tali da essere rappresentati almeno in scala 1:500, con studio delle sezioni tipo e dell'ordine degli elementi del decoro urbano in scala 1:200.

Tale modalità di intervento presuppone che l'Amministrazione Comunale assuma una diretta iniziativa per il raggiungimento di obiettivi strategici ritenuti perseguibili con tale particolare modalità attuativa. Con essa si realizza una diretta concertazione con i soggetti privati e pubblici per la realizzazione di un disegno progettuale e programmatico definito preventivamente, sia pur nei suoi aspetti preliminari e strategici, dall'Amministrazione Comunale. La definizione di una compiuta proposta di programma, nei termini di cui ai successivi paragrafi dovrà comunque assicurare il raggiungimento degli obiettivi di qualità economico-finanziaria ed urbanistico-architettonica definiti.

Nel caso in cui non si giunga ad un accordo con i soggetti proprietari, l'amministrazione comunale, in applicazione dei principi e dei procedimenti disciplinati dall'art. 26 della legge urbanistica regionale 12.04.1983 n. 18 e dall'art. 7 del D.lgs. 08.06.2001 n. 327, procederà all'espropriazione delle aree e dei complessi immobiliari interessati dall'intervento, nel rispetto degli artt. 32 e 36 del D. Lgs 327/01 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Per la definizione dei contenuti, sia del programma preliminare, sia del programma definitivo, l'amministrazione comunale potrà avvalersi di adeguati supporti progettuali, con ricorso anche ad appositi concorsi e/o a collaborazioni nelle forme di volta in volta ritenute idonee al raggiungimento dello scopo.

2. Il bando

Laddove gli interventi possano essere individuati in seguito ad appropriato confronto competitivo, nei casi di alternative di ambiti sul piano strategico ovvero nei casi di utilizzazione di appositi finanziamenti pubblici, regionali, statali e/o comunitari, si procederà alla emanazione di Bando Pubblico ove vengono stabiliti:

- requisiti,

- documentazione a corredo,
- contenuti ed obiettivi delle proposte,
- termini temporali,
- criteri di valutazione .

L'Amministrazione comunale provvede inoltre all'adozione ed all'approvazione, a seguito di istruttoria esperita secondo le modalità indicate nel bando, delle proposte ritenute maggiormente qualificanti.

La Giunta Comunale, nel rispetto degli atti approvati in via preliminare dal Consiglio Comunale, provvede a selezionare le ipotesi, formulando al Consiglio Comunale una proposta conclusiva.

Per gli adempimenti di competenza, la Giunta Comunale si avvale del supporto tecnico-giuridico della Commissione Edilizia Comunale integrata dal Segretario Comunale.

La Commissione provvede allo svolgimento delle seguenti fasi procedurali:

a) - istruttoria:

- verifica delle proposte con i contenuti del Bando Pubblico;
- verifica delle fonti di finanziamento distinte tra provvista privata e, ove esista, di natura pubblica;
- verifica delle proprietà ovvero della disponibilità delle aree;
- ammissibilità alla fase successiva.

b) - selezione del Programma:

- ~~le proposte, complete di tutta la documentazione prescritta dal bando, vengono~~ esaminate, quindi valutate nel merito e selezionate sulla base dei criteri stabiliti nel bando pubblico, redigendo graduatoria finale.

CAPITOLO IV

I PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PRIVATA

Premessa

I soggetti privati titolari della disponibilità di aree, possono avanzare proposte di programma complesso indipendentemente dalla preventiva individuazione delle aree di intervento da parte dell'Ente, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente Regolamento, promuovendo iniziative di trasformazione e riqualificazione urbana mediante proposte progettuali per interventi aventi contenuti e requisiti di "Programma Complesso".

La proposta, corredata da idonea e prescritta documentazione (di prima istanza ed integrativa), dovrà specificare gli interventi pubblici e privati, attenendosi alle previsioni del P.R.G. e suoi piani attuativi.

Possono essere presentate proposte di intervento in difformità alla strumentazione urbanistica valutate dall'Amministrazione in rapporto agli interessi pubblici da assicurare.

Ove la proposta presenti difformità rispetto alle previsioni di P.R.G. e venga accolta dall'Ente, la documentazione di cui al successivo paragrafo 1.1, dovrà contenere altresì il parametro economico-finanziario dei maggiori utili che ne derivano e la percentuale che di questi vengono reinvestiti in opere pubbliche per definire la convenienza pubblico-privata.

In ogni caso la convenienza economica per il soggetto pubblico, ragguagliata a quella del soggetto privato, così come desunta dal piano di fattibilità economico-finanziaria, deve determinare i rapporti tra finanziamento privato degli interventi pubblici/convenienza economica del privato proponente pari o superiore alle aliquote di cui al precedente paragrafo oltre i contributi e gli standard dovuti per legge.

Qualora la proposta di intervento generi, per incremento o diversa destinazione delle quantità edilizie, un fabbisogno aggiuntivo di standard urbanistici, esso dovrà essere soddisfatto mediante reperimento di aree ricadenti su altri ambiti del territorio.

Il Comune cura lo svolgimento dell'intero iter procedurale ai sensi di legge e secondo le disposizioni integrative di cui al presente Regolamento.

Resta comunque inteso che il quadro delle complessive strategie urbanistiche sul territorio è quello individuato dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.), anche nei casi nei quali, per ragioni sempre riconducibili ad un pubblico interesse e nell'ambito delle regole desumibili dal presente regolamento, il programma comporti variante alle previsioni del PRG.

1. La procedura

In generale le procedure sono quelle previste dagli artt. 30bis e 30ter della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95. Tuttavia per agevolare la fase negoziale propedeutica all'accordo definitivo vengono distinte due fasi:

- Proposta preliminare;
- Proposta definitiva.

1.1 - Proposta preliminare

Tale proposta ha lo scopo di consentire la verifica dell'ammissibilità del Programma Complesso alla luce dei criteri di cui ai precedenti punti 2.1 e 2.2 e, in caso positivo, di avviare, tra il soggetto privato proponente e l'Amministrazione Comunale, una negoziazione in termini economici e progettuali al fine di raggiungere l'accordo definitivo.

1.1.1 - La domanda.

La domanda può essere presentata dai soggetti privati, aventi i requisiti di cui al successivo punto 1.1.2, secondo il modello riportato all'allegato "B", completo della documentazione di cui al successivo punto 1.1.3.

1.1.2 - Requisiti dei soggetti privati proponenti.

Le proposte preliminari possono essere presentate dai titolari della disponibilità delle aree e degli immobili interessati dall'intervento. La disponibilità dell'area e degli immobili può essere detenuta dai soggetti proponenti in quanto già proprietari o titolari di diritto di superficie ovvero in quanto titolari di promessa di vendita o di opzione di acquisto, o di mandato del proprietario o del superficiario per l'esecuzione delle opere. I titoli preliminari di disponibilità (promessa di vendita, opzione, mandato) devono avere scadenza in data successiva a trenta mesi da quella di presentazione della domanda.

Le proposte di intervento possono essere presentate da soggetti privati in forma singola o riunita.

1.1.3 - Documentazione minima.

Oltre alla documentazione prevista dall'art. 30bis della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95, che nella parte progettuale potrà avere le caratteristiche di un preliminare, dovranno essere prodotti:

- relazione tecnica-illustrativa che evidenzia la rispondenza del Programma alle finalità di cui al punto 2;
- calcolo preliminare del rapporto di convenienza pubblico – privato secondo gli schemi e le schede dell'allegato "A";
- grafici illustrativi o progetto di massima (planivolumetrico) dell'intervento privato e delle opere pubbliche e delle aree da cedere al Comune.
- titolo di disponibilità dell'area oggetto dell'intervento.

1.1.4 - Verifica di ammissibilità.

Il Consiglio Comunale, vista l'istruttoria dei competenti Uffici Comunali e sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui al precedente punto 1.1.1, esprime il proprio parere sulla ammissibilità o meno della proposta sulla base dei criteri indicati nel presente documento. Il parere verrà notificato all'interessato entro i successivi quindici giorni.

1.1.5 - Negoziazione.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale esprima parere favorevole alla ammissibilità della proposta, si passa alla fase negoziale tra i soggetti proponenti e l'Amministrazione Comunale. Entro quindici giorni dall'esecutività della delibera di cui al punto 1.1.4., l'Amministrazione Comunale inviterà i soggetti proponenti ad uno o più incontri per raggiungere l'accordo definitivo sulle questioni economiche e progettuali. Tale fase dovrà essere conclusa entro quarantacinque giorni dall'invito di cui prima. Dell'accordo raggiunto sarà redatto apposito documento sottoscritto dai proponenti, dal responsabile dell'Ufficio Urbanistico, dal Sindaco e dall'Assessore all'Urbanistica. Il mancato raggiungimento di un accordo entro il termine indicato comporterà l'automatica e definitiva archiviazione della proposta.

1.2 - Proposta definitiva

Entro sessanta giorni dalla firma del documento di raggiunto accordo i proponenti devono presentare la domanda per l'approvazione definitiva del Programma.

1.2.1 - La domanda

La domanda può essere presentata dai soggetti privati, aventi i requisiti di cui al successivo punto 1.2.2, secondo il modello riportato all'allegato "C", completo della documentazione di cui al successivo punto 1.2.3.

1.2.2 - Requisiti dei soggetti privati proponenti

Le proposte definitive possono essere presentate dai proprietari delle aree e degli immobili interessati dall'intervento o da chi ne ha titolo.

Le proposte di intervento possono essere presentate da soggetti privati in forma singola o riunita.

1.2.3 - Documentazione minima

Oltre alla documentazione prevista dall'art. 30bis della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95, che nella parte progettuale dovrà avere le caratteristiche di un definitivo, dovranno essere prodotti:

- relazione dettagliata che dimostri la rispondenza del Programma alle finalità di cui al punto 2 ed ai criteri di cui al punto 3;
- calcolo del rapporto di convenienza pubblico – privato secondo i criteri e le schede di cui all'allegato "A" completo dei computi metrici;
- documentazione conforme all'art. 26 del Regolamento Edilizio Comunale per le opere private;
- progettazione definitiva ai sensi degli artt. da 25 a 34 del D.P.R. n. 554 del 21-12-1999 per le opere pubbliche da cedere al Comune;
- schema di convenzione secondo il modello riportato nell'allegato "D".
- titolo di proprietà dell'area ai sensi del precedente punto 1.2.2.

1.2.4 - Valutazione e adozione.

Il Consiglio Comunale, vista l'istruttoria dei competenti Uffici Comunali e sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda definitiva, procede all'adozione del programma sulla base dei criteri indicati nel presente documento.

Le procedure per la formazione e l'adozione sono quelle degli artt. 20 e 21 della L.R. n.18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95.

1.3 - Modalità di attuazione, tempi, garanzie, penalità e decadenza.

In sede di convenzione deve essere precisato quanto richiesto al 4° comma dell'art. 30bis della L.R. n.18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95 e precisamente quanto segue:

1.3.1 – Modalità di attuazione del programma.

Devono essere indicati:

- Ambito del Programma;
- Oggetto del Programma;
- Indicazione delle aree cedute per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **Indicazione delle eventuali servitù perpetue di uso pubblico a favore del Comune;**
- Condizioni e oneri per la cessione delle aree;
- Monetizzazione delle aree da cedere;
- Criteri di progettazione e determinazione costi opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Manutenzione, collaudo e consegna delle opere pubbliche.

1.3.2 - Tempi di attuazione del Programma.

Devono essere indicati:

- I tempi di inizio e fine lavori degli interventi previsti dal Programma;
- I tempi di inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione.

1.3.3 - Garanzie, penalità e decadenza.

Devono essere indicati:

- le garanzie che i proponenti dovranno prestare per gli obblighi assunti e per quali importi;
- le penalità per il mancato rispetto dei tempi;
- i casi di decadenza e i suoi effetti.

1.3.4 - Documenti da allegare alla convenzione.

Oltre ai documenti allegati alla Delibera di approvazione definitiva, devono essere allegati:

- Estratto di mappa catastale con le aree interessate dal Programma individuate con apposita campitura;

- **Progetto esecutivo ai sensi degli artt. da 35 a 45 del D.P.R. n. 554 del 21-12-1999 per le opere pubbliche da cedere al Comune, in luogo del progetto definitivo;**
- **Cronoprogramma dei lavori privati;**
- **Piano di manutenzione delle opere pubbliche.**

CAPITOLO V

I PARAMETRI QUALITATIVI

1. Qualità del piano economico-finanziario

La sintesi della valutazione economico/finanziaria viene, come detto, rimandata alle tabelle predisposte dai competenti uffici comunali. Sostanzialmente il quadro dovrà contenere la comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione del programma considerando:

- l'entità del finanziamento, mediante risorse private, di interessi pubblici valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto pubblico);
- valore degli immobili realizzati in variante degli strumenti urbanistici vigenti al netto dei costi di realizzazione valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto privato);
- il valore degli immobili o porzioni di immobili oggetto di cessione o concessione a favore del soggetto privato valutati a prezzo di mercato (convenienza per il soggetto privato).

L'Amministrazione Comunale, con apposito atto, provvederà annualmente alla determinazione dei costi parametrici, sia delle opere pubbliche che di quelle private, oltre che all'individuazione, previa apposita indagine di mercato, dei valori immobiliari dei beni che costituiranno i ricavi dei proponenti. ~~Tali valutazioni riferite all'utile~~ privato dovranno tener conto dell'appetibilità urbana in relazione al grado di attrazione imputabile al programma valutato. Per le categorie di opere non individuate dal Comune è compito del soggetto proponente fornire una stima della formazione del costo corredata da elementi che ne attestino la congruità, che l'ufficio tecnico comunale potrà valutare ed eventualmente modificare. Il costo parametrico delle opere da realizzare, nel dettaglio, sarà composto dal costo di realizzazione tecnica, dalle spese tecniche e generali e dal costo dell'area o degli immobili acquisiti.

Il vantaggio pubblico, come detto, sarà costituito dall'insieme delle opere pubbliche realizzate, dal valore delle aree cedute in eccedenza agli standard minimi da garantire in applicazione del D.M. 1444/68 e del P.R.G., qualora più restrittivo.

Il valore degli immobili ceduti dal privato all'Amministrazione Comunale sarà calcolato secondo i valori di esproprio per la destinazione urbanistica attribuitagli dal P.R.G., precedentemente alla richiesta di approvazione del programma complesso.

Nella valutazione delle convenienze l'amministrazione Comunale può tener conto anche di altri parametri di ordine non economico che possono riguardare:

- i tempi, notevolmente contenuti, per la di realizzazione degli interventi pubblici, ritenuti strategici ed espressamente richiesti dall'Amministrazione Comunale, realizzati a carico del proponente privato e realizzati entro un termine eccessivamente breve;
- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e con le strategie urbanistiche perseguite dal Comune;
- proposta di realizzazione di opere pubbliche già inserite nella programmazione triennale dell'Amministrazione Comunale;

- il recupero di aree degradate ad alto rischio sociale o ambientale in cui i costi di recupero siano particolarmente onerosi, il grado di rischio dell'investimento elevato e l'appetibilità delle aree assai scarso.

Tali valutazioni potranno dar luogo, a titolo di precedenza nella fase istruttoria e ad eventuali incentivi che l'Amministrazione determina sulla base di oggettive valutazioni.

2. Qualità del progetto

La proposta progettuale del programma complesso deve avere caratteri di qualità al fine di provvedere alla riqualificazione oltre che funzionale anche architettonica ed ambientale dell'ambito d'intervento. Pertanto le fasi di analisi e progettazione dovranno tener conto dei seguenti punti:

1. La sintesi progettuale dell'intervento dovrà necessariamente rapportarsi allo stato di fatto esistente, valorizzando e tutelando gli elementi naturali e paesaggistici, oltre che limitando il consumo del suolo. La relazione tecnica e le tavole di analisi dello stato di fatto evidenzieranno, onde garantire la dovuta integrazione dell'intervento proposto al contesto urbanistico esistente, i seguenti elementi:
 - presistenze naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche;
 - percorsi e tracciati antichi;
 - rete veicolare esistente;
2. Successivamente in fase di redazione progettuale si dovrà indirizzare la composizione architettonica nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambito d'intervento limitando sistemazioni del suolo che determinino il ricorso ad opere d'arte di rilievo, adottando opportuni sistemi di consolidamento delle scarpate. Sarà da ricercare l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico circostante mantenendo la massima permeabilità dei suoli nelle pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso a parcheggio, comprese le zone di manovra, nelle pavimentazioni dei percorsi pedonali, nelle strade private condominiali.
3. Gli spazi a parcheggio dovranno comunque garantire il soddisfacimento di almeno un posto macchina ad unità abitativa, salvo quanto previsto per le superfici commerciali dalla legislazione vigente.
4. Le reti stradali garantiranno l'integrazione della proposta progettuale al piano urbano del traffico garantendo ai percorsi ciclo-pedonali sicurezza ed indipendenza dagli assi viari veicolari.
5. Il progetto del verde, effettuato da esperti in materia, indicherà la dislocazione e il tipo di alberature, valutandone il ruolo architettonico come complemento e integrazione dell'edificato. Le alberature dovranno assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi ed alle aree di sosta. Le stesse, in misura non inferiore ad una pianta per ogni 250 mc costruiti fuori terra e comunque con un minimo di 40 piante per ogni 10.000 mq di superficie territoriale, dovranno avere un'altezza non inferiore a 2,50 mt all'atto della messa a dimora. Il proponente dovrà, quindi, garantire la manutenzione delle aree verdi pubbliche almeno per un periodo di quattro anni.
6. Al fine di incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani il proponente dovrà indicare nelle planimetrie progettuali apposite isole ecologiche per l'ubicazione dei cassonetti.

7. Il progetto delle opere private dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto. In particolare si dovrà:

- migliorare l'esposizione solare dei fabbricati, considerando l'asse elioteramico di riferimento, per massimizzare la captazione energetica, favorire l'illuminazione dei locali residenziali al fine di ridurre il consumo di energia elettrica e favorire il riscaldamento indotto degli edifici;
- utilizzare coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione, per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici;
- incrementare lo spessore delle murature esterne utilizzando sistemi di isolamento termico che riducano il ricorso a sistemi di riscaldamento integrativi che comportino utilizzo di combustibili derivanti da fonte energetiche non rinnovabili;
- assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento delle eventuali falde;
- utilizzare materiali naturali ed ecologici.

Comunque, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con il proponente l'uso di materiali, la zonizzazione e la tipologia edilizia che riterrà più opportuna per la qualificazione dell'intervento.

CAPITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

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.

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%.

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 propedeutica 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.

Sia in caso di iniziativa comunale che nell'ipotesi di iniziativa privata, all'atto della stipula della convenzione il soggetto proponente deve corrispondere un onere di istruttoria pari allo 0,40 % del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori, destinato a finanziare le seguenti spese:

- per il 30 % spese generali dell'Amministrazione;
- per il 40 % spese di collaborazione esterna/spese di investimento;
- per il 30 % spese per la commissione / gruppo di lavoro.

I bandi non sono comunque impegnativi per l'amministrazione comunale che si riserva 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.

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.

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

Criteria per il calcolo del rapporto di convenienza pubblico – privato.

Rapporto di convenienza pubblico – privato.

Esso è dato dalla seguente espressione:
$$\frac{\text{Totale delle Cessioni al Comune}}{(\text{Ricavi} - \text{Costi}) \times A \times B}$$

dove:

A - è un coefficiente che tiene conto del rapporto tra la capacità edificatoria ammessa dal P.R.G. e quella ammessa del programma complesso;

$$A = 1 - \frac{V_{PRG}}{V_{PC}}$$

dove:

- V_{PRG} è la volumetria o la superficie edificabile ammessa dal P.R.G. per la destinazione d'uso richiesta;

- V_{PC} è la volumetria o la superficie edificabile ammessa dal Programma Complesso;

B - è un coefficiente assunto pari a 0,70 per tenere conto forfetariamente dell'incidenza degli oneri fiscali e delle spese generali.

DEFINIZIONI

a) Il totale delle Cessioni al Comune è dato dalla somma dei seguenti valori:

- Valore delle aree cedute al Comune con esclusione delle aree eventualmente già oggetto di cessione secondo le previsioni di Piano;
- Costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute al Comune;
- Importo di somme in denaro versato nelle casse Comunali per raggiungere il rapporto di convenienza pubblico-privato prefissato;

b) I ricavi sono dati dalla somma dei seguenti valori:

- Ricavi dalla vendita di unità immobiliari;
- Ricavi dalla vendita di aree private.

c) I costi sono dati dalla somma dei seguenti valori:

- Costi dei terreni e dei fabbricati esistenti;
- Costi di eventuali demolizioni;

- Costo di costruzione degli immobili privati;
- Costo per la realizzazione delle opere pubbliche da cedere al Comune;
- Contributo di costruzione.
- Costo per la ristrutturazione o la riconversione del patrimonio edilizio esistente;
- Somme in denaro versate al Comune.

A tal fine vengono adottati i seguenti criteri:

1. Il valore unitario dei terreni in cessione (vedi punto a) è dato dal valore medio dei terreni oggetto del Programma Complesso ovvero è dato dal rapporto tra il costo complessivo dei terreni oggetto del Programma Complesso (come determinato al successivo punto 2) e la loro superficie. Il valore complessivo della cessione è dato dal prodotto del suddetto valore unitario per la superficie di cessione.
2. I costi dei terreni (vedi punto c) sono quelli indicati nei titoli di disponibilità dell'area di cui ai punti 1.1.2 o 1.2.2 del Cap. IV o, in mancanza, quelli di riferimento ai fini ICI, adottati dal Comune;
3. Il costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute al Comune (vedi punti a, c) è comprensivo degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza ed è determinato da computo metrico con applicazione del Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%, per le voci mancanti da ~~analisi dei prezzi decurtato del 20%. Nella proposta preliminare il computo metrico può essere~~ sostituito da un preventivo di massima.
4. I ricavi dalla vendita di unità immobiliari (vedi punto b) sono quelli di mercato al momento della proposta del programma Complesso. Per ogni destinazione d'uso saranno determinati dal prodotto della superficie complessiva per il prezzo unitario a metroquadrato. I Prezzi unitari saranno determinati da indagine di mercato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le superfici di vendita alle quali devono essere applicati i prezzi unitari sono le seguenti:

S_u = Superficie utile abitabile

$0,33 \times S_b$, dove S_b = superficie netta balconi e terrazzi

$0,50 \times S_{nr}$, dove S_{nr} = Superficie netta non residenziale (riferita alle superfici accessorie delle residenze)

S_n = Superficie netta dei locali non residenziali

$0,50 \times S_a$, dove S_a = superficie netta dei locali accessori delle destinazioni non residenziali

$0,10 \times S_e$, dove S_e = superficie esterna, accessoria, di proprietà esclusiva (giardino, posto macchina, ecc.)

5. I ricavi dalla vendita di aree private sono quelli di mercato, se accertabili, oppure saranno quelli di riferimento ai fini I.C.I., adottati dal Comune.
6. I costi per eventuali demolizioni o per la ristrutturazione o la riconversione del patrimonio edilizio esistente sono comprensivi degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza e sono determinati da computo metrico con applicazione del Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato

del 20% per le voci mancanti da analisi dei prezzi decurtato del 20%. Nella proposta preliminare il computo metrico può essere sostituito da un preventivo di massima.

7. Il costo unitario di costruzione degli immobili privati, a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, (arrotondato a 1,00 €) sarà pari all'80% del limite massimo per la realizzazione di nuovi alloggi per l'edilizia economica e popolare, aggiornato con gli indici ISTAT al momento della proposta del Programma Complesso. Per le destinazioni commerciali e/o direzionali, il costo unitario è ridotto del 20%. Per le destinazioni produttive, il costo unitario è ridotto del 45%. Per le attrezzature sportive coperte e/o scoperte il costo di costruzione è determinato con computo metrico con applicazione del Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%. Le superfici alle quali deve essere applicato il costo unitario sono le seguenti:

S_u = Superficie utile abitabile (riferita alle destinazioni residenziali e/o turistico-ricettive)

$0,6 \times S_{nr}$, dove S_{nr} = Superficie netta non residenziale (riferita alle superfici accessorie delle destinazioni residenziali e/o turistico-ricettive)

S_{ncd} = Superficie netta dei locali a destinazione commerciale e/o direzionale

$0,6 \times S_{acd}$, dove S_{acd} = Superficie netta dei locali accessori (riferita alle destinazioni commerciali e/o direzionali).

S_{np} = Superficie netta dei locali a destinazione produttiva

$0,6 \times S_{ap}$, dove S_{ap} = Superficie netta dei locali accessori (riferita alle destinazioni produttive).

4) Costruzione immobili privati.

81% del costo unitario di costruzione da D.M. 18.12.1998 (€)	Aumento ISTAT al	Costo unitario aggiornato per residenziale e/o turistico ricettivo	Costo unitario per commerciale e/o direzionale (-20%)	Costo unitario per produttivo (-45%)
606,58				

Destinazione	(9) Superficie (mq)	(10) coefficiente di raggugliamento	(11)=(9)x(10) Superficie raggugliata (mq)	(12) Costo unitario (€/mq)	(13)=(11)x(12) Costo di costruzione (€)
Su (residenziale/turistico-ricettiva)		1,00			
Snr (accessori residenziali/turistico-ricettivi)		0,60			
Sncd (commerciale/direzionale)		1,00			
Sacd (accessori commerciali/direzionali)		0,60			
Snp (produttiva)		1,00			
Sap (accessori produttivi)		0,60			
Attrezzature sportive	Da computo metrico				

Costo di costruzione complessivo € (14)=Σ(13)

5) Ristrutturazione o riconversione del patrimonio edilizio esistente

Tipo di opera	(16) Importo da computo metrico (€)

Importo totale ristrutturazioni € (17)= Σ (16)

6) Somme in denaro

Totale somme in denaro € (18)	
--------------------------------------	--

Totale costi € (19)= (4)+(6)+(8)+(14)+(15)+(17) +(18)	
--	--

Determinazione dei ricavi

1) vendita di unità immobiliari private

Destinazione	(1) Superficie (mq)	(2) coefficiente di ragguaglio	(3)=(2)x(1) Superficie ragguagliata (mq)	(4) prezzo unitario (€/mq)	(5)=(3)x(4) Ricavo di vendita (€)
Su (residenziale/turistico-ricettiva)		1,00			
Sb (balconi)		0,33			
Snr (accessori residenziali/turistico-ricettivi)		0,50			
Snrd (commerciale/direzionale)		1,00			
Sacd (accessori commerciali/direzionali)		0,50			
Snpr (produttiva)		1,00			
Sap(accessori produttivi)		0,50			
Attrezzature sportive scoperte		0,50			
Attrezzature sportive coperte		1,00			
Se (superfici esterne accessorie)		0,10			

Ricavo complessivo di vendita immobili privati € (6)=Σ(5)

2) vendita di aree private

Destinazione o tipologia area	(7) Superficie (mq)	(8) Valore unitario di mercato (€/mq)	(9)=(7)x(8) Valore di vendita area (€)

Ricavo complessivo di vendita aree € (10)=Σ(9)

Totale ricavi € (11)= (6)+(10)

Determinazione rapporto di convenienza pubblico – privato

Tipologia dell'intervento ^(a)	Caso ^(b)	Rapporto convenienza ^(c)

a) indicare se trattasi di Programma Integrato di Intervento oppure Programma di Recupero o Riqualificazione Urbana.

b) Indicare di quale caso trattasi ai sensi del paragrafo 4 del Cap. II:

- A. *insediamenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva;*
- B. *insediamenti a prevalente destinazione produttiva e servizi;*
- C. *insediamenti a prevalente destinazione residenziale;*
- D. *insediamenti a prevalente destinazione sportiva;*
- E. *insediamenti a destinazione mista.*

c) Indicare il rapporto di convenienza minimo richiesto al punto 6.3 – b del Cap. II, in relazione alla tipologia dell'intervento e al tipo di insediamento.

(1) Importo (€)

Cessioni al Comune		
--------------------	--	--

Rapporto di capacità edificatoria

V _{PRG} (mc) o (mq)	V _{PC} (mc) o (mq)	V _{PRG} /V _{PC}	A = 1 - V _{PRG} /V _{PC}

Importo (€)				
Ricavi (2)				
Costi (3)		Coefficiente di riduzione A	Coefficiente di riduzione B	Importo ridotto (€) (5) = (4) x A x B
Ricavi – costi (4) = (2) - (3)			0,70	

(2) riportare l'importo della casella (7) della scheda 1A

(3) riportare l'importo della casella (18) della scheda 2A

(4) riportare l'importo della casella (11) della scheda 3A

Rapporto di convenienza pubblico-privato (€) (6) = (1) / (5)	
---	--

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI PENNE (Pe)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 30bis della L.R. n. 18/83 modificata dalla L.R. n. 70/95

oppure

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

Ai sensi dell'art. 30 ter della L.R. n. 18/83 modificata dalla L.R. n. 70/95

relativo alle aree site in Penne in località:

Proposta Preliminare

Il/La sottoscritto/a _____

codice fiscale/partita IVA _____

nato/a _____ il ____ / ____ / ____

residente a _____ via _____ n. _____

CAP _____ tel. _____ in qualità di _____

della Società _____ con sede in _____

via _____ n. _____ CAP _____

tel. _____ fax _____ e-mail _____

proprietaria delle aree site in località/via _____ n. _____

identificate al N.C.E.U./C.T. al/ai Foglio/i _____

particelle _____

di complessivi mq. _____

con la presente, ai sensi dell'art. 30bis/30ter della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95,

chiede

la verifica della ammissibilità del Programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano, allegato alla presente, e l'avvio della negoziazione in termini economici e progettuali al fine di raggiungere l'accordo definitivo con l'Amministrazione Comunale. A tal fine si allegano n. 3 copie della documentazione in elenco.

 timbro e firma

_____ li, _____

Elenco documenti

- 1) Titolo di disponibilità dell'area
- 2) Relazione tecnica-illustrativa
- 3) Calcolo preliminare del rapporto di convenienza pubblico-privato secondo l'Allegato "A"
- 4) Grafici illustrativi
- 5) _____

Dati del progettista incaricato:

Nome _____ Cognome _____

Con studio a _____ via _____ n. _____

tel. _____; Fax _____ e-mail _____

Iscrizione all'Ordine _____ n. _____

Allegato "C"

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI PENNE (Pe)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 30bis della L.R. n. 18/83 modificata dalla L.R. n. 70/95

oppure

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

Ai sensi dell'art. 30ter della L.R. n. 18/83 modificata dalla L.R. n. 70/95

relativo alle aree site in Penne in località:

Proposta Definitiva

Il/La sottoscritto/a _____

codice fiscale/partita IVA _____

nato/a _____ il ____ / ____ / ____

residente a _____ via _____ n. _____

CAP _____ tel. _____ in qualità di _____

della Società _____ con sede in _____

via _____ n. _____ CAP _____

tel. _____ fax _____ e-mail _____

proprietaria delle aree site in località/via _____ n. _____

identificate al N.C.E.U./C.T. al/ai Foglio/i _____

particelle _____

di complessivi mq. _____

vista la delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ con la quale è stato espresso parere favorevole all'ammissibilità del Programma;

visto il verbale di accordo definitivo tra i sottoscritti e l'Amministrazione Comunale, firmato in data _____

con la presente, ai sensi dell'art. 30bis/30ter della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95,

chiede

l'adozione del Programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano, allegato alla presente con le procedure di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95. A tal fine si allegano n. 4 copie della documentazione in elenco.

timbro e firma

_____ li, _____

Elenco documenti

- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____

Dati del progettista incaricato:

Nome _____ Cognome _____

Con studio a _____ via _____ n. _____

tel. _____; Fax _____ e-mail _____

Iscrizione all'Ordine _____ n. _____

**Comune di Penne
(Provincia di Pescara)**

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

oppure

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

SCHEMA DI CONVENZIONE D'ATTUAZIONE TRA LE PARTI

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI PENNE (PE) E
PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO / PROGRAMMA DI RECUPERO
URBANO, AI SENSI DEGLI ARTT. 30BIS E 30TER DELLA L.R. N. 18/83, MODIFICATA DALLA L.R. N.
70/95, RELATIVO ALLE AREE UBICATE IN LOCALITA'

TRA

da una parte:

- il Comune di Penne, provincia di Pescara, rappresentato come segue: omissis;

E

dall'altra parte:

- il sig., nato a il
..... C.F.
residente a via n...
- la Società, con sede in, via C.F./P.IVA
....., in persona del nato a Il
..... C.F.

PREMESSO CHE

- il sig./la Società è proprietaria delle aree site a Penne, in località/via
..... della superficie di mq., graficamente individuata con apposita campitura
sulla mappa catastale in scala allegata al presente atto con il n. "01";
- in data il sig./la Società ha presentato, al Comune di Penne, per
le aree sopra indicate, una proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento / Programma di
Recupero Urbano, ai sensi degli artt. 30bis e 30ter della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n.
70/95, con richiesta/senza richiesta di variazione urbanistica del vigente Piano Regolatore Generale per
la realizzazione di un intervento di
- con delibera di Consiglio Comunale n. in data, in seguito all'istruttoria effettuata
dai competenti Uffici Comunali e al parere espresso dalla Commissione Edilizia, è risultata ammissibile
ai sensi degli artt. 30bis e 30ter della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70/95 e conforme agli
indirizzi e alle regole del Regolamento per i Programmi Complessi approvato dal Consiglio Comunale con
deliberazione n. in data

ART. 3

CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1- Con il presente atto il sig./la società cede al Comune di Penne, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'area della superficie catastale complessiva di mq. destinata agli interventi di cui al successivo articolo 4. Detta area, individuata con apposita campitura sulla planimetria catastale in scala allegata al presente atto con il numero "05", è individuata in Catasto di Penne come segue:

- Foglio
- Particella n. di superficie catastale mq.
- Particella n. di superficie catastale mq.
-

3.2- Il valore delle aree sopra individuate è stato determinato in Euro in conformità all'allegato "A" al Documento di Inquadramento Transitorio per i Programmi Complessi approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. in data

~~**3.3-** La consegna delle aree sopra individuate si intende effettuata con la stipula del presente atto, ferme restando quanto previsto al successivo articolo~~

ART. 4

CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

4.1- Le aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 3, sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. Il sig./la società esprime, per tali cessioni, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presenta garanzia per evizione.

A dimostrazione di quanto sopra, al momento della stipulazione del presente atto, il sig./la società consegna una relazione notarile/ perizia asseverata di tecnico abilitato sullo stato delle proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi. Tale relazione/perizia è allegata al presente atto con il numero "06".

4.2- Il sig./la società Si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute a dare al Comune di Penne la dimostrazione dell'avvenuta volturazione, entro un anno dalla firma della presente convenzione.

ART. 2
OGGETTO DEL PROGRAMMA

2.1- il sig./la Società si impegna a dare attuazione al programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano realizzando, nelle aree descritte al precedente articolo 1, interventi edilizi privati secondo i seguenti limiti, indici, parametri e destinazioni d'uso:

2.1.1. Destinazione residenziale:

- Indice di fabbricabilità (If)/ utilizzazione (Uf) fondiario =
- Massima superficie coperta fuori terra (Scf) =
- Massima superficie coperta interrata (Sci) =
- Superficie edificabile massima (Se) =
- Altezza massima edifici (H) =
- Distanza minima dai confini privati (Dc) =
- Distanza minima tra i fabbricati (Df) =
- Superficie minima a parcheggi privati residenziali (Spr) =
- Superficie minima a verde privato (Sv) =

2.1.2. Destinazione commerciale, direzionale, turistico ricettiva:

- Indice di fabbricabilità (If)/ utilizzazione (Uf) fondiario =
- Massima superficie coperta fuori terra (Scf) =
- Massima superficie coperta interrata (Sci) =
- Superficie edificabile massima (Se) =
- Altezza massima edifici (H) =
- Distanza minima dai confini privati (Dc) =
- Distanza minima tra i fabbricati (Df) =
- Superficie minima a parcheggi privati commerciali (Spc) =
- Superficie minima a parcheggi privati direzionali (Spd) =
- Superficie minima a parcheggi privati turistici-ricettivi (Spt) =
- Superficie minima a verde privato (Sv) =

2.1.3. Destinazione sportiva:

- Indice di utilizzazione fondiario (Uf) =
- Massima superficie coperta fuori terra edifici (Scf) =
- Massima superficie coperta interrata edifici (Sci) =
- Superficie edificabile massima edifici (Se) =
- Altezza massima edifici (H) =
- Distanza minima dai confini privati edifici (Dc) =

- Distanza minima tra i fabbricati (Df) =
- Superficie minima a parcheggi privati (Sps) =
- Superficie massima attrezzature sportive scoperte (Sss) =
- Superficie minima a verde privato (Sv) =

2.1.4. Destinazione produttiva:

- Indice utilizzazione fondiario (Uf) =
- Massima superficie coperta fuori terra edifici (Scf) =
- Massima superficie coperta interrata edifici (Sci) =
- Superficie edificabile massima edifici (Se) =
- Altezza massima edifici (H) =
- Distanza minima dai confini privati edifici (Dc) =
- Distanza minima tra i fabbricati (Df) =
- Superficie minima a parcheggi privati (Spp) =
- Superficie minima a verde privato (Sv) =
- Attività consentite:

2.2- L'attuazione degli interventi previsti dal Programma è disciplinata dal presente atto e dalla documentazione tecnico economica, allegata al presente atto col numero "02", relativa al Programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano e allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. In data di approvazione definitiva:

2.3- L'esecuzione degli interventi relativi alle opere pubbliche è disciplinata dal progetto esecutivo, allegato al presente atto col numero "03", approvato, a seguito di istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, con delibera di Giunta Municipale in data N. In particolare il cronoprogramma delle opere pubbliche dovrà essere articolato secondo la durata prevista per l'attuazione della presente convenzione;

2.4- L'esecuzione degli interventi privati per fasi temporali e successive è disciplinata dal cronoprogramma allegato al presente atto col numero "04", articolato secondo la durata prevista per l'attuazione della presente convenzione;

2.5- Il programma oggetto della presente convenzione dovrà essere iniziato, nelle parti pubbliche e private, entro il termine massimo di dodici mesi dalla stipula del presente atto;

2.6- Il programma oggetto della presente convenzione dovrà essere completato, nelle parti pubbliche e private, entro il termine massimo di anni dalla sua definitiva approvazione;

ART. 3
CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1- Con il presente atto il sig./la società cede al Comune di Penne, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'area della superficie catastale complessiva di mq. destinata agli interventi di cui al successivo articolo 4. Detta area, individuata con apposita campitura sulla planimetria catastale in scala allegata al presente atto con il numero "05", è individuata in Catasto di Penne come segue:

- Foglio
- Particella n. di superficie catastale mq.
- Particella n. di superficie catastale mq.
-

3.2- Il valore delle aree sopra individuate è stato determinato in Euro in conformità all'allegato "A" al Documento di Inquadramento Transitorio per i Programmi Complessi approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. in data

3.3- ~~La consegna delle aree sopra individuate si intende effettuata con la stipula del presente atto, fermo restando quanto previsto al successivo articolo~~

ART. 4
CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

4.1- Le aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 3, sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. Il sig./la società esprime, per tali cessioni, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presenta garanzia per evizione.

A dimostrazione di quanto sopra, al momento della stipulazione del presente atto, il sig./la società consegna una relazione notarile/ perizia asseverata di tecnico abilitato sullo stato delle proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi. Tale relazione/perizia è allegata al presente atto con il numero "06".

4.2- Il sig./la società Si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute a dare al Comune di Penne la dimostrazione dell'avvenuta volturazione, entro un anno dalla firma della presente convenzione.

4.3- Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione al Comune di Penne, ivi incluse quelle necessarie al completamento delle urbanizzazioni già di proprietà pubblica, sono messe a disposizione del sig./la società per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa esecuzione e del collaudo delle opere stesse secondo quanto previsto al successivo art.
Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del sig./la società, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del sig./la società stesso/a.

4.4- La parte cedente si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcuna nei confronti del Comune di Penne qualora, a seguito di successivi rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

ART. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il sig./la società si impegna, nei confronti del Comune di Penne, ad eseguire, secondo il progetto esecutivo allegato al presente atto con il numero "03", a scomputo del contributo di costruzione, sulle aree indicate al precedente articolo 3, le seguenti opere:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

.....per un importo stimato pari a €
.....per un importo stimato pari a €
.....

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

.....per un importo stimato pari a €
.....per un importo stimato pari a €
.....

Il Comune di Penne si riserva la facoltà di apportare, in corso d'opera, tutte le modifiche e le varianti ritenute opportune e necessarie, nell'ambito dei dati economici di cui alla presente convenzione.

ART. 6

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA INTERVENTI DI BONIFICA.

Il Comune di Penne, si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi. Il collaudo di ogni singola opera pubblica sarà eseguito da tecnici nominati dal Comune di Penne e dovrà essere completato ed approvato entro mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative. Decorso tale termine senza che il Comune di Penne abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata, ferma restando a carico del sig./la società ogni responsabilità in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa.

Entro mesi dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse verranno consegnate al Comune di Penne, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico del sig./la società

L'esecuzione di tutte o di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 5, sarà effettuata a scapito dell'ammontare del contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei permessi di costruire, denuncia di inizio attività o altro titolo abilitante all'attività edilizia privata.

Qualora il costo complessivo delle opere di cui al precedente punto 6.2 risultasse superiore all'ammontare del contributo di costruzione, determinato in sede di rilascio dei permessi di costruire, la differenza di spesa resterà comunque a carico del sig./la società al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui è previsto lo scapito con la presente convenzione, risultasse inferiore all'ammontare del contributo di costruzione, la differenza, ad integrale copertura del contributo stesso, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune di Penne in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

In relazione a quanto disposto dalla normativa che disciplina i Programmi Integrati di Intervento/Programmi di Recupero Urbano, la quale richiede la compresenza e l'integrazione di diverse modalità d'intervento di una pluralità di destinazioni e di funzioni ed incentiva il concorso e l'utilizzazione unitaria di risorse pubbliche e private nell'ambito territoriale, considerato al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione delle opere pubbliche previste, lo scapito di cui al precedente punto 6.2 potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria, sia dal contributo sul costo di costruzione.

Il sig./la società si impegna a sottoporre tutte le aree oggetto del presente atto ad indagine volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo ai sensi della normativa vigente in

materia di Sanità e Igiene, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione delle tabelle allegate al D.M. 25-10-1999, n. 471.

Qualora, in seguito all'indagine di cui al precedente punto, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale su aree di proprietà dell'operatore e sulle aree cedute di cui all'art. 3, il sig./la società si impegna a provvedere a propria cura e spese senza possibilità di scomputo dal contributo di costruzione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dall'art. 17 del D.lgs. 05-02-1997, n. 22 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. n. 471/1999.

I livelli di qualità degli interventi di bonifica dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni previste. Nel caso di eventuali e successive modificazioni alle destinazioni d'uso degli edifici privati e delle strutture di servizio pubblico, le stesse saranno condizionate al rispetto della normativa urbanistica in materia, con riguardo particolare alla disciplina degli standards, e alla esecuzione degli interventi di carattere migliorativo eventualmente richiesti per le diverse utilizzazioni.

ART. 7

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ART. 5

La manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali opere di sistemazione a verde realizzate ai sensi del precedente art. 5, è posta a carico del sig./la società o dei suoi successori o aventi causa per la durata di anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori eseguiti a regola d'arte. Il Comune di Penne si riserva la facoltà di sollevare in qualsiasi momento l'operatore dall'onere della manutenzione dell'area sistemata a verde qualora si verificassero circostanze tali da indurre il Comune ad assumere la gestione diretta dell'attività manutentiva.

L'area dovrà essere mantenuta in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilità degli arredi, pavimentazioni e impianti vegetali. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetta efficienza il relativo patrimonio vegetale e strutturale. Gli interventi di potatura dovranno essere concordati con il competente settore comunale. Alberi e arbusti dovranno essere prontamente sostituiti in caso di estinzione.

Il Comune di Penne si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi tecnici per verificare la corretta manutenzione delle opere e di agire in via sostitutiva, previa diffida all'esatto adempimento, per gli interventi che si rendessero necessari in caso di gestione non corretta. In tal caso, le relative spese di gestione saranno addebitate ai responsabili della manutenzione determinati secondo i criteri previsti nel punto 7.1.

Il soggetto tenuto alla manutenzione, determinato secondo i criteri di cui al punto 7.1, sarà responsabile di qualsiasi incidente che potrà verificarsi sulle suddette aree, se causato da cattiva manutenzione e dovrà provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di Penne da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

ART.8

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Gli interventi previsti dal programma e dalla presente convenzione, a partire dalla data di stipula del presente atto dovranno avere inizio entro un anno e il titolo abilitativo all'edilizia privata, permesso di costruire o denuncia di inizio attività, dovrà essere richiesto entro sei mesi. Essi dovranno essere completati entro anni dall'approvazione definitiva del programma e dovranno svolgersi nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo, per quanto riguarda le opere pubbliche, e nel rispetto del cronoprogramma allegato al presente atto con il numero "04", per quanto riguarda le opere private.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima del completamento degli interventi privati. Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità per le strutture, siano esse pubbliche o private, se non sono state ultimate almeno le opere di urbanizzazione primaria.

Eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del programma dovranno approvate dal Consiglio Comunale con le stesse modalità e procedure seguite il programma vigente. I progetti edilizi relativi agli edifici e strutture, potranno in fase di esecuzione, subire varianti e modificazioni delle caratteristiche volumetriche e tipologiche senza la necessità di preventiva approvazione di variante al Piano Integrato di Intervento/Piano di Recupero Urbano, a condizione che non risultino alterate le caratteristiche morfologiche di impostazione del programma indicate nel progetto planivolumetrico allegato al presente atto con il numero "02", che non vengano superati i limiti degli indici e dei parametri approvati e che non diminuisca la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il sig./la società si obbliga, nei confronti del Comune di Penne, ad apportare agli atti del programma e ai progetti delle opere private e delle opere pubbliche assunte a suo carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al programma oggetto della presente convenzione.

ARTICOLO 9

GARANZIE, PENALITA' E DECADENZA

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il sig./la società si impegna a prestare, in sede di rilascio del primo Permesso di costruire o altro atto abilitante all'attività edilizia, fideiussioni o polizze fideiussorie rilasciate da primari Istituti di Credito o Compagnie di Assicurazioni, per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione, comprese le aree da cedere, la cui esecuzione viene assunta a carico del sig./la società stessa a scomputo del contributo di costruzione. L'importo viene indicato in Euro pari alla somma dei costi indicati al precedente articolo 5 relativi alle singole opere pubbliche. Detta garanzia potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del sig./la società e previa autorizzazione comunale.

Ulteriore garanzia dovrà essere prestata per gli importi del contributo di costruzione eventualmente rateizzati.

Le garanzie di cui ai punti 9.1 e 9.2 saranno quindi efficaci solo ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

Si dà inoltre atto che, a garanzia dell'attuazione complessiva del programma, il sig./la società ha presentato fideiussione n. rilasciata da in data Per l'importo di € (... ..) pari all'importo delle opere pubbliche e delle aree da cedere al Comune previste nel programma. Sono escluse dall'importo le opere pubbliche e le aree da cedere al Comune a scomputo del contributo di costruzione.

E' prevista la decadenza del Programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano disciplinato dalla presente convenzione qualora gli interventi previsti nelle parti private e nelle parti pubbliche non rispettino la temporalizzazione di cui al precedente articolo 8. Tuttavia il Comune potrà procedere alla verifica e alla valutazione della sussistenza di un interesse pubblico a dare corso all'attuazione della parte di programma rimasta inattuata mediante proroga del termine scaduto.

In caso di proroga del termine di completamento degli interventi al sig./la società, sarà applicata ed introitata dal Comune di Penne, per ogni mese o frazione di mese superiore a 15 giorni, una penale pari allo 0, 15% (zero virgola quindici per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 e del valore complessivo delle aree da cedere di cui all'art. 3 sino ad un massimo del 2% (due per cento) complessivo, potendosi avvalere il Comune di Penne, a tale scopo, delle precitate garanzie di carattere generale di cui ai punti 9.1 e 9.4.

In caso di violazione degli obblighi assunti dal sig./la società, Il comune di Penne potrà liberamente escutere le fideiussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato le fideiussioni. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Penne per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal programma e non realizzate dal sig./la società

Il sig./la società si impegna altresì a stipulare, prima della consegna delle opere previste al precedente articolo 5, le polizze assicurative postume decennali per un importo complessivo di Euro (.....) a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento dell'opera, dovessero emergere nelle opere stesse. L'importo sopra indicato è pari al 10% (dieci per cento) del costo delle opere come risulta determinato al precedente articolo 5.

ART. 10

PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrivono di seguito le aree con destinazione privata e quelle con destinazione pubblica. Esse vanno campite con diversa retinatura e/o colore, con apposita specifica, nel tipo allegato al presente atto con il numero "07", e individuate in Catasto di Penne con i seguenti dati:

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA:

Foglio n., particella n. ... , superficie catastale mq.

Foglio n., particella n. ... , superficie catastale mq.

Foglio n., particella n. ... , superficie catastale mq.

.....

superficie catastale totale mq.

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA:

Foglio n., particella n. ... , superficie catastale mq.

Foglio n., particella n. ... , superficie catastale mq.

Foglio n., particella n. ... , superficie catastale mq.

.....

superficie catastale totale mq.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del programma, le obbligazioni assunte dal sig./la società con la presente convenzione in ordine al pagamento del contributo per il rilascio del Permesso di costruire, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché in ordine alla presentazione delle relative garanzie, si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.

Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei Permessi di Costruire, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei Permessi di costruire, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

Pertanto gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ARTICOLO 11 SPESE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del sig./la società e i suoi eventuali aventi causa, ~~comprese quelle per una copia autentica e~~ n. ... copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara, da consegnare al Comune di Penne entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico del sig./la società Tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto della cessione con il presente atto.

ARTICOLO 12 DICHIARAZIONE AI SENSI D.P.R. n. 380/2001

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 06-06-2001, n. 380, viene allegato al presente atto con il numero "08" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Programma Integrato di Intervento/Programma di Recupero Urbano, rilasciato dal Comune di Penne in data Prot. n.

Il sig./la società nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 06-06-2001, n. 380, dichiara in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Penne, li

.....