

## **AVVISO PUBBLICO**

### **Programmi integrati di intervento Manifestazione d'interesse alla concertazione DIPARTIMENTO URBANISTICA E TERRITORIO**

#### **Il Direttore**

Visto:

l'art. 16 L. 17/02/1992 n. 179 la L.R. Lazio n. 22 del 26/06/1997, nonché il D.Lgs. n. 267/2000;  
la Determinazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio n. 185 del 18/05/2006  
avente ad oggetto la Promozione da parte della Amministrazione Comunale di Programmi  
integrati di intervento con procedura concertata ed ai sensi art. 16 L. 17/02/1992 n. 179 e L. R. Lazio  
26/06/1997 n. 22;

#### **AVVISA**

Che l'Amministrazione Comunale intende promuovere la presentazione, da parte dei soggetti pubblici e privati interessati ed aventi titolo ai sensi della disciplina normativa sopra indicata, di Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale delle aree interessate dagli ambiti residenziali e/o per servizi già individuate nel Piano Regolatore Generale e sue varianti approvate o adottate, tuttora in itinere, ed aventi la qualità di Aree di "Completamento urbanistico (indipendentemente dalla specifica definizione del PRG ma in riferimento allo stato di urbanizzazione ed ai fabbisogni). Obiettivo del processo di concertazione è quello di consentire al Comune di Civitavecchia di potenziare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria senza o con il minimo di oneri da parte della pubblica amministrazione, utilizzando criteri di compensazione che saranno previsti a regime del nuovo PUGC redatto ai sensi della LR. n. 38 del 12/11/1999.

#### **CRITERI DI AMMISSIBILITA'**

Il Programma Integrato di Intervento dovrà riguardare aree con destinazione residenziale e/o standard di P.R.G. o sua variante adottata e tuttora in itinere.

Le aree con destinazione agricola potranno essere inserite nell'ambito delle proposte esclusivamente per aumentare il fabbisogno di standard di servizi ed avere un ruolo integrativo nell'ambito del programma, nei limiti previsti dalla L.R. Lazio n. 22 del 26/06/1997.

Il Programma Integrato dovrà essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi indicati dal presente comma:

- a) la previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;
- b) la compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) la rilevanza territoriale, tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il programma integrato di intervento si attua su aree, anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate e da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

#### **REGOLE**

Pur trattandosi di interventi di natura diversa per caratteristiche e localizzazione e compatibili con realtà con termini, gli interventi dovranno:

- contenere un bilancio dimostrativo che renda confrontabili per tutti P.I.I. la soglia dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché per quanto attiene gli standard qualitativi che renda il più possibile omogenea la procedura complessiva che inserisce un'attenta valutazione economica di questo aspetto;
- contenere standard qualitativi. In particolare dovrà tenere conto di più parametri: qui se ne segnalano alcuni sapendo che lo stesso svolgimento della procedura dei singoli casi determini le più precise possibilità di elencazione e valutazione che concernono non solo le previsioni di opere pubbliche ma anche la presenza di servizi privati e convenzionati di utilità generale. Tali parametri dovranno tenere conto anche: del beneficio

derivante dalla variante urbanistica (destinazioni precedenti e successive); del volume e superfici virtuali che insistono sulle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite del P.I.I.; del valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione ed alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto di quartiere urbano; l'incremento della qualità e vivibilità del quartiere o della zona in relazione alla presenza di servizi privati con valenza di qualità: lo standard qualitativo è composto anche dal tipo di partecipazione al piano casa (convenzionata nelle varie forme o sovvenzionata) o alla realizzazione di opere inerenti la mobilità e la valorizzazione ambientale (superfici verdi pubbliche e private, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici e privati, rapporto tra parcheggi pubblici e privati di superficie e di sottosuolo);

attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica oltre che funzionalità urbana cd ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale etc.).

Per le valutazioni si terrà conto, a titolo indicativo del grado di riqualificazione, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.I.I., quelli esistenti (virtuali e reali) e quelli previsti dal PRG adottato. Inoltre della compatibilità dell'intervento in riferimento alle densità e caratteristiche della zona interessata.

I valori dimensionali dell'intervento saranno riferiti all'indice territoriale. Il calcolo potrà comprendere anche aree di proprietà pubblica.

La eventuale monetizzazione, compreso lo standard qualitativo e oneri di urbanizzazione, in generale non ammessa, è operata solamente al fine: del coordinamento tra diversi P.I.I. per finalità di perequazione e compensazione nel reperimento di standard esterni all'intervento; di partecipazione alla realizzazione di opere pubbliche di nuova previsione o comprese nel piano triennale.

Inoltre, saranno valutati gli effetti dell'incremento di peso insediato sulla zona circostante l'area dei P.I.I. mediante analisi sulle ricadute:

- a) ambientali (intensificazione dell'inquinamento di aria, acqua, suolo, rumore, ecc.);
- b) sociali (intensificazione o riduzione del livello di emarginazione, integrazione e sviluppo);
- e) territoriali (livello di sufficienza o meno delle dotazioni di standard, situazione della mobilità e del traffico).

Nell'ambito del P.I.I. vige il principio perequativo e compensativo. In tal senso sono favorite le permutate tra privati ma anche quelle con priorità pubbliche, al fine di raggiungere l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e ambientale e della funzionalità degli interventi del contesto urbano.

Potranno essere consentiti trasferimenti volumetrici tra aree diverse, fermo il principio della compatibilità ambientale e storica.

In particolare, le proprietà pubbliche (comprese le strade e urbanizzazioni esistenti) generano una propria disponibilità volumetrica desunta dall'indice territoriale. Questa disponibilità può essere utilizzata nel contesto del P.I.I. ai fini compensativi per i privati (per destinazione anche residenziali) o per esigenze pubbliche (servizi o residenza del Piano Casa per edilizia convenzionata o economico popolare).

La densità o indici di utilizzazione sono limitati alla compatibilità di reperimento dello standard funzionale e con le caratteristiche e previsioni più generali di zona e di piano.

Qualità delle destinazioni: in generale i P.I.I. devono essere polifunzionali ma anche di risposta abitativa a più fabbisogni orientando le tipologie ed il convenzionamento. In questo senso potranno essere date quote indicative in relazione alla localizzazione e dimensione degli interventi di fabbisogni mirati (anziani, giovani, coppie, sovvenzionata nelle varie forme, alloggi in affitto etc.).

## **PROCEDURE**

Si intendono attivare le seguenti procedure di istruttoria e iter delle proposte:

- a) presentazione di manifestazione di interesse da parte del privato per la promozione del P.I.I.:
- h) valutazione dell'ammissibilità da parte dell'Amministrazione Comunale;
- e) definizione degli indirizzi oggettivi e parametri valutativi necessari per lo sviluppo delle proposte attraverso apposita conferenza composta da Dirigenti di Dipartimento Urbanistica e Territorio, il Direttore del Dipartimento Lavori Pubblici Ambiente, i Dirigenti delle Aree Tecnico Manutentiva ed Ambiente;
- d) definizione in forma concertata dei contenuti generali della proposta e degli obiettivi dell'A.C. con sottoscrizione di impegnativa unilaterale da parte degli interessati per l'avvio dell'istruttoria tecnica, amministrativa e legale ed assunzione delle spese relative. L'impegnativa prevede anche l'individuazione di un "tutor" nominato dall'A.C. ma a spese dei privati interessati, che segua per l'Amministrazione comunale l'intera procedura al fine anche della verifica della qualità pubblica e privata, della compatibilità urbanistica e ambientale del bilancio inerente l'interesse pubblico dell'intervento e standard qualitativi. Il "tutor" riferirà

all'Amministrazione per ogni fase dell'intervento, I costi relativi saranno riportati nel quadro economico del Programma ed ivi riconosciuti da parte della Amministrazione Comunale ;

e) redazione della proposta per l'attenzione della Giunta, della commissione urbanistica e della circoscrizione interessata e specifica attivazione di procedura necessaria per l'Accordo di Programma (nel caso di variante al P.R.G.) per l'approvazione del C.C. al fine della definitiva sottoscrizione dell'accordo stesso.

### **INVITA**

i soggetti interessati ad aderire alla prima fase, contraddistinta nelle procedure con la lettera a), a manifestare il proprio interesse mediante la formulazione e la presentazione di proposte d'intervento.

Le istanze dovranno essere corredate dalla seguente documentazione in formato A3 raccolta in u unico fascicolo organizzato come segue:

- a) relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planivolumetrico in scala 1:500. nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del Comune ed i relativi strumenti attuativi, le aree da cedere e quelle da mantenere, le opere pubbliche da realizzare ed in generale la adesione ai "Criteri" ed alle "Regole".
- b) Elenco delle proprietà catastali interessate e documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati al programma per almeno il 75% del valore totale del comparto;
- c) Schema di programma che identifichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il Comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro;
- d) Quadro finanziario che espliciti i contenuti economici della proposta valutando i rapporti stimati tra i benefici del proponente e gli atti di "mecenatismo" offerti, intesi come realizzazione di opere di urbanizzazione e/o miglioramento qualitativo dello spazio urbano;
- e) Esplicito impegno alla successiva costituzione delle garanzie di carattere finanziario.

Le istanze e la documentazione di corredo, costituente il Programma Integrato di Intervento, dovranno essere presentate, in duplice copia e contenuto in plico chiuso con lembi controfirmati, recante all'esterno la dicitura "Contiene proposta di Manifestazione d'interesse alla Concertazione per Programma Integrato di Intervento", presso il protocollo generale del Comune entro e non oltre le ore 12,00 del 120° giorno perentorio).

### **CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile non è impegnativo per l'Amministrazione comunale e non è impegnativo per i Soggetti che dovessero aderire all'invito.

Nulla è dovuto dal Comune di Civitavecchia, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare coerenti con l'iniziativa o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o la stessa procedura di approvazione non si dovesse concludere in senso positivo.

Il recepimento delle proposte di intervento dell'iniziativa non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura nei limiti previsti dalla stessa.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile e inappellabile giudizio del Comune di Civitavecchia.

Su tutto il procedimento di formazione, approvazione e attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune di Civitavecchia.

### **TUTELA DELLA PRIVACY**

Le informazioni e i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il proseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione Comunale e saranno archiviate nei locali dell'Ente ai sensi di quanto disposto dall'Art. 27 della L. 675/96.

**IL DIRETTORE**  
**(Arch. Francesco Correnti)**