

COMUNE DI CAMPOGALLIANO
Provincia di Modena



AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai sensi dell'art. 4 c.3 della L.R. 24/2017 e s.m.i.

Premesso che l'Amministrazione Comunale di Campogalliano:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 29/12/2014 approvava il Piano Strutturale Comunale PSC;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 30/01/2015 approvava il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30/01/2015, approvava la Carta Unica del Territorio – Norme coordinate di PSC e RUE

Verificato che la nuova Disciplina sulla Tutela e l'Uso del Territorio Regione Emilia Romagna, L.R 24/2017 prevede:

1. all'art. 3 che i Comuni debbano avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore, e dunque entro il 31.12.2020;
2. in merito all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, all'art. 4 che il Comune possa attraverso un atto di indirizzo del Consiglio Comunale, promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38 della L.R., per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, stabilendo, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.
3. che, preliminarmente all' approvazione della deliberazione di cui al paragrafo precedente, per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire le manifestazioni di interesse dei privati.

Dato atto che:

- il Comune di Campogalliano con deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 20/06/2018 disponeva di dare attuazione ad una parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, secondo le modalità di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. 24/2017, e approvava l'avviso pubblico di manifestazione di interesse, per promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi da parte dei privati interessati;
- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso, entro il termine previsto dal bando (28/09/2018), erano pervenute n. 16 manifestazioni di interesse;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 08/10/2018 si approvava l'atto di indirizzo "Dal PSC al PUG, una possibilità edificatoria sostenibile", con il quale il Consiglio Comunale adottava i criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso approvato con D.G. n. 55 del 20/06/2018;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19/12/2018 venivano selezionati, tra le 16 proposte

pervenute, n. 7 ambiti territoriali a cui dare immediata attuazione, in quanto maggiormente rispondenti all'interesse pubblico, secondo i criteri di valutazione precedentemente definiti;

- Che dei 7 ambiti selezionati, n. 2 erano destinati allo sviluppo di aree residenziali e n. 5 destinati ad attività produttive di rilievo comunale, sovracomunale ed alta vocazione agricola;

Considerato che a distanza di 18 mesi dall'approvazione dell'atto di indirizzo consiliare, con cui il Comune di Campogalliano ha selezionato gli interventi del PSC vigente a cui dare immediata attuazione, il concreto interesse di intervento è stato coltivato soltanto da parte di tre proponenti e relativamente alle sole aree produttive, mentre alcun interesse ha riguardato interventi abitativi;

Dato atto che:

- il Comune di Campogalliano presenta un'esigua quota residuale di edificazioni residenziali derivanti da piani urbanistici attuativi incompleti, concentrate prevalentemente nelle due frazioni di Panzano e Saliceto Buzzalino;
- La mancata concretizzazione, allo stato attuale, delle uniche due proposte di intervento accolte dalla deliberazione consiliare, rischia di tradursi in una carenza di offerta abitativa per il capoluogo di Campogalliano fino all'operatività del nuovo PUG, e ciò in controtendenza rispetto agli obiettivi dichiarati e proposti;

Ricordato che la L.R. 24/2017 prevede che fino al termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, il Comune può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, per dare immediata attuazione alle previsioni di PSC nelle quali sia riconoscibile la rispondenza all'interesse pubblico;

Ritenuto opportuno, nell'interesse della collettività, promuovere ulteriormente la candidatura di proposte di accordo operativo destinate allo sviluppo di aree residenziali;

Il Comune di CAMPOGALLIANO

INVITA

1. i proprietari delle aree localizzate negli ambiti individuati dal P.S.C. - Piano Strutturale Comunale, **destinate prevalentemente alla realizzazione di insediamenti residenziali**;
2. gli operatori (imprese, agenzie pubbliche, cooperative di abitazione, ecc.) interessati alla realizzazione di interventi negli ambiti citati, che abbiano la disponibilità delle aree;
3. i cittadini e gli operatori interessati all'attuazione degli interventi previsti per gli ambiti di interesse pubblico e sociale (DT - Dotazioni Territoriali),
alla presentazione delle proposte di interventi da attuarsi mediante approvazione di accordi operativi, da concludersi entro il periodo transitorio in scadenza al 01 gennaio 2023

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse, dovranno far pervenire all'indirizzo PEC del comune di Campogalliano protocollo@cert.comune.campogalliano.mo.it , entro e non oltre 30 giorni dalla pubblicazione del seguente avviso sull'Albo pretorio Comunale, apposta istanza avente ad oggetto "PROPOSTA ATTUATIVA PSC – art. 4,c. 3 L.R. 24/17 e s.m.i.", composta dai seguenti documenti minimi:

- Mod. A – ISTANZA Domanda di partecipazione elaborata come da modello costituente Allegato A al presente Avviso Pubblico; nel caso di Proposta Preliminare formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo del mandatario con rappresentanza, incaricato di intrattenere i rapporti con l'Amministrazione, con allegata copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i
- Mod. B - Relazione tecnica
- Mod. C – Autocertificazione antimafia
- Elaborati grafici descrittivi dell'intervento su base catastale contenenti:

- 1. il progetto di massima degli interventi pubblici e privati che il soggetto si dichiara disposto a realizzare, corredato della cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e di uno schema planivolumetrico con evidenza degli ingombri, delle vie di accesso, delle aree a servizio e delle aree verdi/permeabili;
- 2. specifiche urbanistiche relative alle destinazioni d'uso degli interventi da realizzare ed alla quantificazione dei parametri urbanistici (superficie territoriale delle diverse proprietà interessate, SC massima edificabile suddivisa per destinazioni d'uso, numero di alloggi previsti ecc).

Prima della approvazione dell'Accordo Operativo sarà inoltrata richiesta di informativa antimafia (di cui agli artt. 90 e 91 del D. Lgs. n. 159/2011) per tutti i soggetti, se imprese individuali o società;

L'Amministrazione Comunale procederà, entro i 90 giorni successivi alla scadenza del suddetto termine, a definire ed approvare la Delibera di Indirizzo di cui all'art. 4, c.2 della L.R. 24/2017, esprimendosi sulle istanze selezionate secondo i criteri definiti nel "Atto di indirizzo: dal PSC al PUG, una possibilità edificatoria sostenibile" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 08/10/2018, di seguito elencati:

1) *"Significativa riduzione del consumo del suolo":*

i. verranno considerati elementi negativi gli interventi che prefigurino l'attuazione di grandi comparti in espansione;

ii. verrà considerato elemento positivo di natura prioritaria la garanzia di un adeguato indice di permeabilità del suolo;

2) *"Valorizzazione e recupero del patrimonio esistente":*

i. verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria ai fini della valutazione di rispondenza dell'attuazione all'interesse pubblico, gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione urbana e comunque gli interventi volti all'utilizzo e all'inserimento di elementi di qualità urbana in aree edificate e in ambiente costruito;

3) *"Impatto sociale, economico ed occupazionale":*

i. verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico alla attuazione, le proposte che abbiano ad oggetto insediamenti produttivi che prevedano uno sviluppo occupazionale rilevante per il territorio;

4) *"Sviluppo housing sociale":*

i. verranno considerati elementi positivi, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico alla attuazione, le proposte che abbiano ad oggetto insediamenti di "housing sociale"; in particolare verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria, gli interventi che per loro natura possano favorire le fasce più giovani e/o più fragili della popolazione;

5) *"Sviluppo della mobilità sostenibile":*

i. verranno considerati elementi positivi, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico alla attuazione, le proposte che prevedano interventi utili a incrementare la mobilità sostenibile, con valenza pubblica e non di esclusiva pertinenza degli ampliamenti, ristrutturazioni o nuovi insediamenti;

6) *"Ricollocazione di strutture/attività incongrue secondo le previsioni del PSC vigente";*

7) *"Condizioni di fattibilità in termini di disponibilità delle aree e di tempi di realizzazione":*

i. verranno considerati elementi negativi, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, gli interventi che non forniscano adeguate garanzie in merito alla loro attuazione entro un congruo arco temporale;

ii. verranno considerati elementi positivi, gli interventi già supportati da accordi fra tutte le parti coinvolte dal progetto, sempre al fine di favorirne l'attuazione entro un congruo arco temporale;

8) "Standard di efficienza energetica e di confort insediativo":

i. verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria ai fini della valutazione di rispondenza dell'attuazione all'interesse pubblico gli interventi che:

1. dimostrino un obiettivo differenziale positivo, in termini di valore ambientale, tra lo stato di fatto precedente l'intervento e lo stato di progetto;

2. garantiscano modelli costruttivi a basso consumo energetico o consumo passivo attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili ed altre tecnologie innovative.

Nella valutazione delle istanze si terrà altresì conto della rispondenza all'interesse pubblico delle proposte avanzate.

Il Comune si riserva la possibilità di richiedere eventuale documentazione integrativa utile a valutare la rispondenza delle proposte ai predetti criteri di valutazione.

Le eventuali integrazioni documentali dovranno pervenire a questa Amministrazione entro il termine di 15 giorni dalla richiesta.

Per le istanze ritenute di interesse, le proposte di accordi operativi dovranno essere presentate, complete degli elaborati indicati dall'art. 38, c. 3, lettere a), b), c) e d) entro e non oltre il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale 24 del 21 dicembre 2017 (ovvero entro la data del 31.12.2020), salvo proroghe e saranno valutate e stipulate sulla base dei criteri, requisiti e limiti stabiliti nella delibera di indirizzo.

Il procedimento che porterà alla stipula degli accordi operativi è quello stabilito dai commi da 4 a 16 dell'art. 38 e dell'art. 39, della legge Regionale n. 24/17 e s.m.i..

Qualora la Delibera di indirizzo ammetta l'attuazione di insediamenti di rilievo sovra comunale disciplinati dal PTCP, la stipula dei relativi accordi operativi richiederà l'assenso esplicito del rappresentante della Provincia o Città Metropolitana di Bologna nell'ambito del Comitato Urbanistico (CU) di cui all'art. 47, in merito alla conformità dell'intervento urbanistico alla pianificazione di area vasta.

La stipula delle convenzioni urbanistiche dovrà avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 24/17 e pertanto entro e non oltre il 01/01/2023. Trascorso tale termine, gli atti derivanti dal presente avviso ovvero dalla Delibera di indirizzo di cui all'art.4, c. 3 della L.R. 24/17 perderanno la loro efficacia.

La convenzione dovrà prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

Si allega al presente avviso, quale parte integrante e sostanziale:

- Mod. A – Istanza manifestazione di interesse
- Mod. B - Relazione tecnica
- Mod. C – Autocertificazione antimafia

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

Amministrazione competente: Comune di Campogalliano

Oggetto del procedimento: Avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti

“manifestazione di interesse” ai sensi dell’art. 4 L.R. 24/17

Responsabile del procedimento: arch. Daniela De Angelis, Responsabile Settore III-Servizi al Territorio

Termini di presentazione delle manifestazioni di interesse: 30 giorni dall’avvenuta pubblicazione all’albo Pretorio Comunale del presente avviso

Informazioni e contatti:

arch. Daniela De Angelis – email:

daniela.deangelis@comune.campogalliano.mo.it

tel. 059/899445

geom. Katia Vallini

katia.vallini@comune.campogalliano.mo.it

tel. 059/899456

Campogalliano, lì.....

Il Responsabile del procedimento

arch. Daniela De Angelis