



COMUNE di VERUCCHIO  
PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

**ATTO DELLA GIUNTA**  
**Seduta del 20/07/2018 n. 59**

**Oggetto : APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E RELATIVI CRITERI, PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21/12/2017 N. 24 - PROVVEDIMENTI INERENTI E CONSEGUENTI.**

L'anno duemiladiciotto il giorno venti del mese di luglio alle ore 08:50, nella sala della Giunta, in seguito a convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	SABBA STEFANIA	Sindaco	P
2	DOLCI LUIGI	Vice Sindaco	P
3	URBINATI ELEONORA	Assessore	A
4	MALERBA GIUSEPPE	Assessore	A
5	SANDON ROBERTO	Assessore	P

*Presenti n. 3*

*Assenti n. 2*

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il Segretario Generale **Severini Roberto**.

**Stefania Sabba nella sua qualita' di Sindaco**, assunta la presidenza e dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



# COMUNE di VERUCCHIO

## PROVINCIA DI RIMINI

### LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO CHE** il Comune di Verucchio è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio“:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione di C.C. n° 79 del 14/12/2010 e successivamente modificato con Variante 2015 approvata con deliberazione di C.C. n° 21 del 17/05/2018;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con deliberazione di C.C. n° 80 del 15/12/2010 e successiva modifica conformativa al PSC con Variante 2016 adottata con deliberazione di C.C. n° 59 del 29/11/2016, ed in corso di definitiva approvazione;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato parzialmente con delibera di C.C. n° 48 del 30/07/2012, e definitivamente approvato con delibera di C.C. n° 22 del 29/04/2013;

**CONSIDERATO CHE** il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21/12/2017, “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;

#### **RILEVATO CHE:**

- la citata L.R. 24/2017 consente la presentazione di proposte per l’attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ed in corso di approvazione alla data della sua entrata in vigore, fino alla scadenza del termine triennale dalla stessa data, fissato per l’avvio del procedimento di approvazione della nuova strumentazione urbanistica (PUG) prevista;
- in particolare, l’art. 4, comma 1 della citata legge regionale prevede che il Comune possa promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all’articolo 38 della medesima legge, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, e possa altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all’articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per attuare le previsioni del POC vigente;
- a tal fine, ai sensi del comma 2 dell’art. 4 della medesima L.R. 24/2017, il Consiglio Comunale, allo scopo di selezionare la parte delle previsioni del PSC cui dare attuazione, “assume un’apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, 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”;
- il comma 3 del medesimo articolo di legge regionale dispone poi che, qualora il Comune intenda predisporre tale delibera di indirizzo, debba pubblicare, entro sei mesi dalla data di approvazione del PSC o di sue varianti, un avviso pubblico di manifestazione di interesse rivolto ai privati, che indichi i termini, non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali gli stessi possano avanzare proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il medesimo comma 3 dispone poi che il Comune debba assumere le proprie determinazioni sulle proposte avanzate e debba adottare la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni;
- ai sensi del comma 4 del già citato art. 4 della L.R. 24/2017 possono essere rilasciati i titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti (PSC, RUE e POC) soggette ad intervento diretto.



# COMUNE di VERUCCHIO

## PROVINCIA DI RIMINI

**VISTE** le bozze dell' "Avviso pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati per l'attuazione del PSC" (Allegato 1) e "Criteri e linee guida per la selezione delle previsioni del vigente Piano strutturale comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi" (Allegato 2), predisposte dal Responsabile Settore Urbanistica;

**CONSIDERATO ALTRESI' CHE:**

- con il POC approvato con delibera di C.C. n° 22 del 29/04/2013 si erano pianificati e previsti alcuni interventi ancora in parte attuali e dei quali è auspicabile la realizzazione;
- con la Variante 2015 al PSC, approvata con delibera di C.C. n° 21 del 17/05/2018 si sono ricalibrati gli obiettivi generali e specifici del piano trascorsi oramai otto anni dalla sua prima approvazione e si sono quindi ricalibrati gli obiettivi specifici e gli interventi di trasformazione già previsti dal POC, mentre si sono introdotti ulteriori obiettivi specifici venutisi a maturare nel lasso di tempo trascorso dalla formazione del PSC ad oggi;

**VISTI**

- I.**la previgente Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio", in quanto applicabile in ragione dell'art. 4 della legge regionale 19 dicembre 2017 n. 24;
- II.**la Legge Regionale 19 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sul governo del territorio";
- III.** il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- IV.**il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio, approvati ed esecutivi;
- V.**lo Statuto comunale;
- VI.** il D.Lgs 267/00 s.m.i.;

**ACQUISITO** il parere favorevole reso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

**VISTO** l'allegato parere di regolarità tecnica: **favorevole**, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

All'unanimità

**DELIBERA**

1. Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di voler procedere all'attuazione di parte delle previsioni del PSC nelle more dell'avvio del procedimento di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della LR 24/2017.
3. Di approvare l'allegato "Avviso pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati per l'attuazione del PSC" (Allegato 1) e il documento recante i "Criteri e linee guida per la selezione



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

delle proposte dei privati per l'attuazione del vigente Piano strutturale comunale (PSC) mediante accordi operativi" (Allegato 2), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dando mandato al Responsabile Servizio Urbanistica di:

- a. di apportarvi le rettifiche non essenziali che dovessero rendersi necessarie per il miglior perseguimento degli obiettivi assegnati;
- b. di provvedere, a far data dal 01/09/2018, a pubblicare l'avviso "Allegato 1" ed i relativi criteri "Allegato 2" ed a darne adeguata informazione;
- c. di procedere all'istruttoria tecnica delle proposte presentate con la consulenza di una Commissione tecnica individuandone i componenti tecnici più appropriati;
- d. di conseguenza predisporre la delibera di indirizzo di cui all'Art. 4, comma 2 della LR 24/2017, secondo criteri e principi di imparzialità e trasparenza, proponendo i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

4. Di coinvolgere la cittadinanza, le categorie economiche ed imprenditoriali, le associazioni in genere operanti sul territorio, organizzando assemblee pubbliche per la divulgazione dei contenuti del bando.

Successivamente

## LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere

All'unanimità

## DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, considerata l'urgenza di procedere all'attuazione del PSC per il perseguimento degli obiettivi individuati.



COMUNE di VERUCCHIO  
PROVINCIA DI RIMINI

Veduto, letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Stefania Sabba

Il Segretario Generale  
Severini Roberto



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

## Proposta di giunta n. 315 del 17/07/2018

---

**Oggetto: APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E RELATIVI CRITERI, PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21/12/2017 N. 24 - PROVVEDIMENTI INERENTI E CONSEGUENTI.**

---

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la presente proposta di deliberazione si esprime il seguente parere:

**Parere Favorevole**

Verucchio, 17/07/2018

**Il Responsabile**

**SETTORE URBANISTICA EDILIZIA  
AMBIENTE**

**BUGLI GILBERTO / ArubaPEC S.p.A.**



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

## Proposta di giunta n. 315 del 17/07/2018

---

**Oggetto: APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E RELATIVI CRITERI, PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21/12/2017 N. 24 - PROVVEDIMENTI INERENTI E CONSEGUENTI.**

---

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto, si esprime il seguente parere:

**Parere non Richiesto**

Verucchio, 17/07/2018

**IL RAGIONIERE COMUNALE**

SAPORI MARIO / ArubaPEC S.p.A.

## ALLEGATO 2

CRITERI DA ADOTTARE NELLA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"

Il presente "Allegato 2" alla deliberazione di Giunta Comunale ..... viene emanato con procedura di evidenza pubblica per conciliare le esigenze di legalità e autonomia della pubblica amministrazione nel perseguimento del pubblico interesse con le esigenze di imparzialità, trasparenza e libertà di accesso dei soggetti interessati, nonché della garanzia del corretto reperimento delle risorse sul libero mercato perseguendo economicità, efficienza ed efficacia. E' pubblicato ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della LR 24/2017, quale fase di avvio del procedimento finalizzato ad attuare parte delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) mediante Accordi operativi.

Il Comune, con l'Avviso "Allegato 1" alla precitata deliberazione di Giunta Comunale ha inteso verificare l'interesse di soggetti pubblici e privati interessati ad attuare le azioni di trasformazione previste dal PSC, valutando e selezionando le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi generali e specifici individuati dal sistema della pianificazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC richiamati di seguito, che dovranno essere utilizzati per la valutazione delle proposte.

a. Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC.

Le proposte il cui contenuto è conforme al PSC vengono ammesse alla valutazione.

Qualora le proposte presentino un contrasto parziale con le prescrizioni del PSC, ma abbiano contenuti ritenuti di interesse rispetto agli obiettivi indicati, il Comune si riserva di richiedere ai proponenti una riformulazione della proposta che rispetti le previsioni programmatiche già adottate.

Per le proposte in contrasto con il PSC, qualora la proposta venga reputata pienamente conforme agli obiettivi generali e strategici dell'Amministrazione Comunale, si valuterà la possibilità di procedere a variante al PSC ai sensi dell'Art. 53 "Procedimento unico" o dell'Art. 4, comma 4, lettera a) della L.R. 24/2017.

b. Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi assunto dall'Amministrazione Comunale.

In termini operativi, i criteri e gli obiettivi prioritari su cui impostare la selezione delle proposte sono i seguenti:

b.1 Nella Relazione Generale del PSC – allegata alla delibera di adozione del piano il 4 dicembre 2008 - vengono ampiamente illustrati, per ognuno degli ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, gli Obiettivi e le Disposizioni di carattere generale utili e necessarie a salvaguardare il paesaggio, perseguire uno sviluppo ambientalmente, socialmente ed economicamente sostenibile, indirizzare le azioni di trasformazione dei centri e nuclei urbani e del territorio, regolare le attività di diverso genere.

Tali Obiettivi e Disposizioni Generali sono ancora pienamente valide, e sono state recentemente riconfermate – a parte l'aspetto del dimensionamento generale e del consumo di suolo - con la approvazione della Variante 2015 al PSC. Tali criteri e principi generali contenuti nella Relazione Generale

del PSC e nella Relazione per la seconda adozione della Variante 2015 allo stesso strumento costituiscono i requisiti di base per la disamina delle proposte.

Si richiamano in particolare gli obiettivi principali assunti con la Variante 2015 al PSC, che ha portato ad una consistente ricalibrazione degli obiettivi di dimensionamento residenziale, ad una parallela riduzione del consumo di suolo - anticipando i contenuti strategici ed i principi ispiratori della nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 - ed ad una sottolineatura dell'importanza dello sviluppo del sistema turistico locale in chiave ambientale, di fruizione paesaggistica e di valorizzazione delle peculiarità locali.

b.2 Nella Relazione Generale del PSC - in perfetta sintonia con la ValSat del piano (la quale ne misura anche la sostenibilità integrata) - sono anche descritti gli Obiettivi specifici, le relative Misure e le conseguenti Azioni previste dal PSC, per i tre sistemi su cui si articola lo sviluppo sostenibile: sistema ambientale, sistema sociale, sistema economico.

Tali Obiettivi specifici costituiscono assieme agli obiettivi generali contenuti nella Relazione Generale e nella ValSat (per l'approfondimento degli Obiettivi, la comprensione delle Misure, la conoscenza delle Azioni previste e degli Indicatori da utilizzare per misurare e monitorare gli effetti delle trasformazioni e degli interventi previsti) il quadro di conformità che dovrà essere considerato nella predisposizione delle proposte.

Tali Obiettivi, Misure, Azioni e Indicatori, dovranno essere attentamente considerati, osservati e perseguiti dai soggetti pubblici e privati che vorranno, in risposta all'avviso, presentare proposte per l'attuazione del PSC, nella consapevolezza che tali elementi saranno dirimenti e fondamentali per la valutazione delle stesse proposte.

#### b.2.1. Sistema ambientale

Migliorare la qualità dell'aria  
Salvaguardia dell'acquifero sotterraneo  
Uso ottimale delle risorse idriche  
Protezione del territorio dal rischio idraulico  
Efficienza generale della rete scolante  
Salvaguardare le aree a rischio di frana  
Salvaguardare la popolazione dai rischi naturali  
Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi  
Recupero delle aree degradate o sottoutilizzate  
Conservazione dei suoli ad elevato pregio agricolo  
Favorire la rigenerazione del capitale naturale  
Rafforzare la rete ecologica provinciale  
Tutela di beni paesaggistici  
Costituzione di una efficace rete ecologica territoriale  
Rafforzamento delle Aree SIC, delle Emergenze naturalistiche e delle aree PAN presenti nel territorio

#### b.2.2 Sistema sociale

Equilibrio demografico  
Favorire l'equità sociale  
Favorire la qualità e la distribuzione del sistema abitativo  
Favorire la sicurezza urbana

Promuovere la qualità del sistema insediativo

Sviluppo della riqualificazione territoriale urbana

Massimo sviluppo delle potenzialità insediative interne al sistema urbano esistente

Arresto dell'ulteriore consumo di territorio per l'espansione insediativa

Massima limitazione della dispersione insediativa

Politiche azioni che attengono all'obiettivo della qualità sociale dello sviluppo del sistema

Ridurre la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale

Favorire la salubrità del sistema urbano

Promuovere modelli di spostamento a minore impatto ambientale

Politiche azioni che attengono all'obiettivo della qualità sociale dello sviluppo del sistema

Riduzione delle auto circolanti e aumento degli spostamenti ciclopedonali

Riduzione dell'esposizione della popolazione ad un elevato inquinamento acustico e atmosferico

Aumento della sicurezza stradale e riduzione dell'incidentalità

Migliore qualità urbana ed ambientale a Villa Verucchio, Ponte Verucchio, Dogana, Cantelli

### b.2.3 Sistema economico

Consolidare e qualificare gli ambiti specializzati per attività produttive in sinergia con il sistema ambientale e sociale

Conservare e implementare le risorse economiche

Migliorare l'attrattività del sistema commerciale

Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse

Continuare nell'innovazione del sistema turistico

Migliorare l'attrattività del sistema turistico

Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse

Favorire le aziende agricole in sinergia con il sistema economico e ambientale

Valorizzare l'agricoltura come forma di presidio del territorio rurale

Favorire produzioni di nicchia di elevata qualità

Favorire le colture agrarie in maggior sinergia con il presidio e la tutela del territorio

Favorire un'agricoltura sostenibile

Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse

### b.3 Obiettivi guida individuati con l'Avviso

Dopo aver richiamato, nel paragrafo precedente, gli obiettivi generali e specifici individuati dal PSC e dalla ValSat, che costituiscono elementi di indirizzo per la presentazione delle proposte e di valutazione delle stesse, si elencano di seguito gli obiettivi guida relativi all'avviso:

b.3.1. assoluta priorità agli interventi da attuarsi all'interno del territorio urbanizzato, di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione urbanistica, in particolar modo a quelli legati alla pubblica utilità, agli interventi di adeguamento sismico e energetico; gli interventi rientranti all'interno del territorio urbanizzato, riconducibili alle tipologie di cui all'Art. 7 della LR 24/2017 potranno beneficiare degli incentivi urbanistici di cui all'Art. 8 della precitata LR 24/2017;

b.3.2. priorità ad interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione o con contestuale realizzazione di infrastrutture e servizi; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire alti standard di efficienza energetica e di confort insediativo;

b.3.3. implementazioni di opere pubbliche e dotazioni territoriali, con finalità pubbliche, in genere con particolare riferimento alla programmazione comunale esistente;

b.3.4. realizzazione della quota di edilizia residenziale sociale (ERS) così come definito dall'Art. 42, comma 2, delle Norme del PSC con particolare riferimento a:

- acquisire alla proprietà pubblica lotti urbanizzati e relativa capacità edificatoria;
- ricevere proposte per alloggi in affitto agevolato permanente o temporaneo, anche con diritto di riscatto;
- prevedere la vendita di alloggi ERS a prezzo convenzionato;
- completare eventuali azioni operative previste in atti convenzionali già sottoscritti e non attuati;
- usufruire dell'incremento dei Diritti edificatori (De) previsti all'Art. 47, comma 3;

b.3.5. rafforzare il sistema turistico;

b.3.6. rafforzare il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario), con le modalità già previste dal PSC;

b.3.7. evitare fenomeni di dispersione insediativa;

b.3.8. realizzare interventi finalizzati alla sicurezza idraulica e interventi di adeguamento delle reti fognarie;

b.3.9. realizzazione di interventi di interesse pubblico e generale a vantaggio della collettività;

b.3.10. realizzare interventi di completamento e miglioramento del sistema della mobilità.

b.3.11. realizzare interventi coerenti con la "strategia urbana" che il Comune definirà in relazione alla partecipazione al bando regionale denominato : *Piano Operativo Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020 (Asse tematico E: Altri interventi)*. Legge 23 dicembre 2014 n. 190, art. 1, comma 703. Delibera CIPE 10 agosto 2016 n. 25. Delibera CIPE 1 dicembre 2016 n. 54. Bando per la selezione delle proposte di *Strategia per la rigenerazione urbana e relativi interventi*.

Le proposte potranno rispondere agli obiettivi stabiliti assicurando la cessione gratuita di aree ed immobili, la realizzazione di opere pubbliche contenute nel Piano degli investimenti approvato, anche per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, ovvero assicurando contributi economici per la realizzazione delle opere pubbliche.

b.3.12. Usufruiranno di una valutazione preferenziale da parte dell'Amministrazione Comunale, sempre nel rispetto degli elementi precedenti, le azioni di trasformazione proposte in ragione delle manifestazioni di interesse presentate dai soggetti interessati, riguardanti i seguenti ambiti, previsioni o disposizioni del vigente PSC di cui agli elaborati PSC\_V\_2015\_Tav\_08 Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale e collegate disposizioni contenute in PSC\_V\_2015\_Testi 02 Norme:

- azioni di trasformazione urbana riguardanti o collegate alla previsione di interrimento in tunnel di un tratto della SP 258 con realizzazione o contribuzione a riguardo;
- azioni di trasformazione urbana riguardanti o collegate ai principali interventi prospettati di viabilità urbana, da realizzarsi contestualmente laddove previsto dal PSC o con proposta di contribuzione a riguardo;

- interventi di trasformazione urbana coerenti con la “strategia urbana” che il Comune definirà in relazione alla partecipazione al bando regionale richiamato al precedente punto b.3.11;
- i seguenti Ambiti da riqualificare – AR, di cui all’Art. 51 delle Norme del PSC:
  - AR – 1: Ambito centrale di Villa Verucchio, strada provinciale Marecchiese;
  - AR – 2: Insedimento produttivo, Via Tenuta;
  - AR – 5: Frazione di Dogana di Verucchio;
  - AR – 7: Frazione di Ponte Verucchio;
  - AR – 12: Riassetto edilizio a Ponte Verucchio;
  - AR – 13: Riconversione e riorganizzazione edilizia del margine sud –ovest di Villa Verucchio;
- i seguenti Ambiti per i nuovi insediamenti urbani – APNI, di cui all’Art. 53 delle Norme del PSC:
  - APNI – 2: Ambito centrale nord-ovest (realizzabile anche per stralci funzionali);
  - APNI – 5: Ambito centrale est;
  - APNI – 6: Ambito sud-est;
  - APNI – 7b: Ambito sud-ovest (con particolare riferimento alla viabilità interna);
- il Polo funzionale impianto golfistico di cui all’Art. 87 delle Norme del PSC (con particolare attenzione al mantenimento in funzione della struttura golfistica e alla realizzazione delle strutture di servizio alla stessa, realizzabili anche come stralcio funzionale);
- il Polo funzionale Fonti di San Francesco di cui all’Art. 88 delle Norme del PSC;
- il Polo turistico ambientale di cui all’Art. 89 delle Norme del PSC;
- il Parco Archeologico Multimediale (PAM), con particolare riferimento al possibile collegamento dell’intervento di trasformazione con i Poli funzionali e turistici;
- i PTRV di cui all’ Art. 15, comma 4 delle Norme del PSC.

#### c. Indicatori per la valutazione

Nel rispetto ed in considerazione degli Obiettivi, Misure ed Indicatori sopra richiamati, l’Amministrazione Comunale, per mezzo della commissione istituita, valuta l’interesse specifico della proposta.

##### c.1 In sede di istruttoria viene formulato un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:

- intervento strategico e prioritario: valore da 6 a 10
- intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari: valore da 1 a 5
- intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari: valore nullo

##### c.2 Metodo valutativo ulteriore per la selezione delle proposte.

Le proposte verranno poi valutate per mezzo della presente matrice in grado di misurare la rispondenza ai criteri dello sviluppo sostenibile; la matrice dovrà essere precompilata, nelle prime quattro colonne da sinistra, dai presentatori delle proposte.

Proposta presentata	Obiettivi Della proposta	Individuazione effetti della proposta	Indicatori del PSC o POC (ValSat)	Valore attribuito (da 1 a 10, positivo o negativo)			Bilancio (somma dei valori diviso 3)
				Fattori Ambientali	Fattori Sociali	Fattori Economici	
Inserire eventuali altre righe, se necessario							

### c.3 Indicatori perequativi

Ai sensi degli Artt. 45-46-47 delle Norme del PSC, visto il DPR 380/2001, art. 16 comma 4 e art. 16, comma 4, lettera d-ter, così come specificato dalla L.R. 24/2017 art. 38 comma 5, viene definito il criterio perequativo – ulteriore rispetto al contributo di costruzione – in forza del quale ogni intervento oggetto dell'Accordo operativo concorre alle dotazioni territoriali e al contributo straordinario sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate.

Si definisce, quale criterio generale per l'applicazione delle norme perequative del PSC agli Accordi operativi, determinando il contributo perequativo come segue:

- il calcolo sarà determinato in modo indifferenziato in base alla tipologia dell'intervento oggetto dell'Accordo operativo e sarà commisurato in percentuale rispetto al valore economico degli immobili e delle aree, valutato in base all'assegnazione dei diritti edificatori da parte dell'Amministrazione Comunale, sulla base dei valori reperiti nelle tabelle OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) con le eventuali modifiche in base a specifica indagine di mercato presso le Agenzie immobiliari della zona.

Si fa presente che in sede di eventuale Accordo operativo, qualora la procedibilità abbia avuto esito positivo, si provvederà a definire direttamente e più esattamente gli oneri di cui sopra sulla base delle quantità derivanti dal progetto esecutivo e prezzi desunti dal Prezziario regionale vigente.

c.4 Il bilancio finale della proposta sarà costituito dalla somma dei valori di cui ai precedenti punti c.1 e c.2, e dall'ammontare del contributo perequativo in applicazione del punto c.3.

## ALLEGATO 1

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" (Delibera G.M. ....)

### 1. PREMESSE

1.1 Il Comune di Verucchio è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione di C.C. n° 79 del 14/12/2010 e successivamente modificato con Variante 2015 approvata con deliberazione di C.C. n° 21 del 17/05/2018, e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione di C.C. n° 80 del 15/12/2010 e successivamente modificato conformemente al PSC con Variante 2016 adottata con deliberazione di C.C. n° 59 del 29/11/2016, ed in corso di definitiva approvazione, in applicazione della previgente Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio;

1.2 Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che consente la presentazione di proposte per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ed in corso di approvazione alla data della sua entrata in vigore, fino alla scadenza del termine triennale dalla stessa data, fissato per l'avvio del procedimento di approvazione della nuova strumentazione urbanistica (PUG) prevista;

1.3 In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale 24/2017 consente di dare immediata attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38, aventi valore di strumento urbanistico attuativo, a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC;

1.4 Con delibera n. .... del .../.../2018 la Giunta ha deliberato di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale prevista dalla L.R. 24/2017, secondo i criteri di seguito riportati, e di approvare gli idonei atti, cui rendere adeguata pubblicità, al fine di avviare e tempestivamente concludere la selezione delle manifestazioni di interesse/ proposte di Accordo operativo, per attuare gli obiettivi individuati dal PSC, più avanti riportati;

1.5 Il procedimento per la selezione, negoziazione e la stipula degli Accordi operativi in attuazione del PSC ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, si articolerà come segue:

1.5.1 Approvazione e pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse (LR 24/2017 art. 4 c. 3);

1.5.2 Ricezione delle proposte preliminari nelle modalità ed entro i termini esposti nel presente avviso;

1.5.3 Esame delle proposte preliminari e determinazioni in merito (LR 24/2017 art. 4 c. 3 ultimo periodo);

1.5.4 Eventuale indicazione di massima di carattere progettuale e localizzativo da osservarsi nella predisposizione del progetto urbano (LR 24/2017 art. 38 c. 1);

1.5.5 Adozione della delibera di indirizzo da parte del Consiglio Comunale (LR 24/2017 art. 4 c. 2 e 3);

1.5.6 Presentazione delle proposte di accordo operativo da parte dei soggetti attuatori (LR 24/2017 art. 4 c.1 e art. 38 c. 3);

1.5.7 Deposito, istruttoria, definizione e stipula degli accordi operativi (LR 24/2017, art. 38 cc. da 7 a 16).

## 2. OBIETTIVI

2.1 Il presente avviso viene emanato con procedura di evidenza pubblica per conciliare le esigenze di legalità e autonomia della pubblica amministrazione nel perseguimento del pubblico interesse con le esigenze di imparzialità, trasparenza e libertà di accesso dei soggetti interessati, nonché della garanzia del corretto reperimento delle risorse sul libero mercato perseguendo economicità, efficienza ed efficacia. E' pubblicato ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della LR 24/2017, quale fase di avvio del procedimento finalizzato ad attuare parte delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) mediante Accordi operativi.

Il Comune intende verificare l'interesse di soggetti pubblici e privati interessati ad attuare le azioni di trasformazione previste dal PSC, valutando e selezionando le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi generali e specifici individuati dal sistema della pianificazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC richiamati di seguito.

2.2 Nella Relazione Generale del PSC – allegata alla delibera di adozione del piano il 4 dicembre 2008 - vengono ampiamente illustrati, per ognuno degli ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, gli Obiettivi e le Disposizioni di carattere generale utili e necessarie a salvaguardare il paesaggio, perseguire uno sviluppo ambientalmente, socialmente ed economicamente sostenibile, indirizzare le azioni di trasformazione dei centri e nuclei urbani e del territorio, regolare le attività di diverso genere.

Tali Obiettivi e Disposizioni Generali sono ancora pienamente valide, e sono state recentemente riconfermate – a parte l'aspetto del dimensionamento generale e del consumo di suolo - con la approvazione della Variante 2015 al PSC con deliberazione C.C. n° 21 del 17/05/2018. Si rimanda quindi alla lettura della Relazione Generale del PSC e della Relazione per la seconda adozione della Variante 2015 allo stesso strumento per la disamina di tali criteri e principi generali.

Come anticipato, è necessario richiamare il monitoraggio dell'attuazione del PSC compiuto con la Variante 2015, che ha portato, assieme all'analisi generale della situazione socio-economica del paese e della realtà locale, ad una consistente ricalibrazione degli obiettivi di dimensionamento residenziale, ed ad una parallela riduzione del consumo di suolo - anticipando i contenuti strategici ed i principi ispiratori della nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 - ed ad una sottolineatura dell'importanza dello sviluppo del sistema turistico locale in chiave ambientale, di fruizione paesaggistica e di valorizzazione delle peculiarità locali.

Nella Relazione Generale del PSC - in perfetta sintonia con la ValSat del piano (la quale ne misura anche la sostenibilità integrata) - sono poi descritti gli Obiettivi specifici, le relative Misure e le conseguenti Azioni previste dal PSC, per i tre sistemi su cui si articola lo sviluppo sostenibile: sistema ambientale, sistema sociale, sistema economico.

In questo caso, si ritiene utile riassumere, elencandoli, i soli Obiettivi specifici, rimandando alla lettura della Relazione Generale e della ValSat per l'approfondimento degli Obiettivi, la comprensione delle Misure, la conoscenza delle Azioni previste e degli Indicatori da utilizzare per misurare e monitorare gli effetti delle trasformazioni e degli interventi previsti.

Tali Obiettivi, Misure, Azioni e Indicatori, dovranno essere attentamente considerati, osservati e perseguiti dai soggetti pubblici e privati che vorranno, in risposta al presente avviso, presentare proposte per l'attuazione del PSC, nella consapevolezza che tali elementi saranno dirimenti e fondamentali per la valutazione delle stesse proposte.

### 2.2.1 Obiettivi Sistema ambientale

Migliorare la qualità dell'aria

Salvaguardia dell'acquifero sotterraneo

Uso ottimale delle risorse idriche

Protezione del territorio dal rischio idraulico

Efficienza generale della rete scolante

Salvaguardare le aree a rischio di frana

Salvaguardare la popolazione dai rischi naturali

Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi

Recupero delle aree degradate o sottoutilizzate

Conservazione dei suoli ad elevato pregio agricolo

Favorire la rigenerazione del capitale naturale

Rafforzare la rete ecologica provinciale

Tutela di beni paesaggistici

Costituzione di una efficace rete ecologica territoriale

Rafforzamento delle Aree SIC, delle Emergenze naturalistiche e delle aree PAN presenti nel territorio

### 2.2.2 Obiettivi Sistema sociale

Equilibrio demografico

Favorire l'equità sociale

Favorire la qualità e la distribuzione del sistema abitativo

Favorire la sicurezza urbana

Promuovere la qualità del sistema insediativo

Sviluppo della riqualificazione territoriale urbana

Massimo sviluppo delle potenzialità insediative interne al sistema urbano esistente

Arresto dell'ulteriore consumo di territorio per l'espansione insediativa

Massima limitazione della dispersione insediativa

Politiche azioni che attengono all'obiettivo della qualità sociale dello sviluppo del sistema

Ridurre la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale

Favorire la salubrità del sistema urbano

Promuovere modelli di spostamento a minore impatto ambientale

Politiche azioni che attengono all'obiettivo della qualità sociale dello sviluppo del sistema

Riduzione delle auto circolanti e aumento degli spostamenti ciclopeditoni

Riduzione dell'esposizione della popolazione ad un elevato inquinamento acustico e atmosferico

Aumento della sicurezza stradale e riduzione dell'incidentalità

Migliore qualità urbana ed ambientale a Villa Verucchio, Ponte Verucchio, Dogana, Cantelli

### 2.2.3 Obiettivi Sistema economico

Consolidare e qualificare gli ambiti specializzati per attività produttive in sinergia con il sistema ambientale e sociale

Conservare e implementare le risorse economiche

Migliorare l'attrattività del sistema commerciale

Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse

Continuare nell'innovazione del sistema turistico

Migliorare l'attrattività del sistema turistico

Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse

Favorire le aziende agricole in sinergia con il sistema economico e ambientale

Valorizzare l'agricoltura come forma di presidio del territorio rurale

Favorire produzioni di nicchia di elevata qualità

Favorire le colture agrarie in maggior sinergia con il presidio e la tutela del territorio

Favorire un'agricoltura sostenibile

Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse

2.3 Dopo aver richiamato, nel paragrafo precedente, gli obiettivi generali e specifici individuati dal PSC e dalla ValSat, che costituiscono elementi di indirizzo per la presentazione delle proposte e di valutazione delle stesse, si elencano di seguito gli obiettivi guida relativi al presente avviso:

2.3.1. assoluta priorità agli interventi da attuarsi all'interno del territorio urbanizzato, di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione urbanistica, in particolar modo a quelli legati alla pubblica utilità, agli interventi di adeguamento sismico e energetico; gli interventi rientranti all'interno del territorio urbanizzato, riconducibili alle tipologie di cui all'Art. 7 della LR 24/2017 potranno beneficiare degli incentivi urbanistici di cui all'Art. 8 della precitata LR 24/2017;

2.3.2. priorità ad interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione o con contestuale realizzazione di infrastrutture e servizi; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire alti standard di efficienza energetica e di confort insediativo;

2.3.3. implementazioni di opere pubbliche e dotazioni territoriali, con finalità pubbliche, in genere con particolare riferimento alla programmazione comunale esistente;

2.3.4. realizzazione della quota di edilizia residenziale sociale (ERS) così come definito dall'Art. 42, comma 2, delle Norme del PSC con particolare riferimento a:

- acquisire alla proprietà pubblica lotti urbanizzati e relativa capacità edificatoria;
- ricevere proposte per alloggi in affitto agevolato permanente o temporaneo, anche con diritto di riscatto;
- prevedere la vendita di alloggi ERS a prezzo convenzionato;
- completare eventuali azioni operative previste in atti convenzionali già sottoscritti e non attuati;
- usufruire dell'incremento dei Diritti edificatori (De) previsti all'Art. 47, comma 3;

2.3.5. rafforzare il sistema turistico;

2.3.6. rafforzare il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario), con le modalità già previste dal PSC;

2.3.7. evitare fenomeni di dispersione insediativa;

2.3.8. realizzare interventi finalizzati alla sicurezza idraulica e interventi di adeguamento delle reti fognarie;

2.3.9. realizzazione di interventi di interesse pubblico e generale a vantaggio della collettività;

2.3.10. realizzare interventi di completamento e miglioramento del sistema della mobilità;

2.3.11. realizzare interventi coerenti con la “strategia urbana” che il Comune definirà in relazione alla partecipazione al bando regionale denominato : *Piano Operativo Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020 (Asse tematico E: Altri interventi)*. Legge 23 dicembre 2014 n. 190, art. 1, comma 703. Delibera CIPE 10 agosto 2016 n. 25. Delibera CIPE 1 dicembre 2016 n. 54. Bando per la selezione delle proposte di Strategia per la rigenerazione urbana e relativi interventi.

Le proposte potranno rispondere agli obiettivi stabiliti assicurando la cessione gratuita di aree ed immobili, la realizzazione di opere pubbliche contenute nel Piano degli investimenti approvato, anche per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, ovvero assicurando contributi economici per la realizzazione delle opere pubbliche.

### 3. STRUMENTI: SOGGETTI AMMESSI – ACCORDI PREGRESSI - PROCEDURE

#### 3.1 Soggetti ammessi a presentare le proposte/manifestazioni di interesse

##### 3.1.1. Possono presentare le proposte/manifestazioni di interesse in risposta al presente avviso:

- soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree compresi negli ambiti territoriali e normativi individuati dal presente avviso;
- operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili;
- i proprietari degli immobili (aree e/o edifici) interessati dalle trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC nel rispetto dei criteri stabiliti per la presente selezione;
- gli operatori economici interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi, in partnership con i proprietari degli immobili; in questo caso la domanda dovrà contenere l’atto di impegno reciproco;
- i soggetti legati da rapporti di natura obbligatoria con la proprietà (quali a titolo di esempio contratti di mandato, consorzi edificatori, di valorizzazione immobiliare, di opzione, di preliminare d’acquisto, ed altri). Nei casi in cui la domanda non venga avanzata dal proprietario, i proponenti dovranno dimostrare la piena disponibilità dell’area allegando alla domanda di partecipazione tale contratto;
- il proponente può rappresentare la proprietà, di tutta o parte dell’area interessata dalla proposta di attuazione. In ogni caso gli elaborati a corredo della proposta dovranno evidenziare graficamente le diverse proprietà interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d’intervento. Le proposte possono essere presentate da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro (persone fisiche o giuridiche). Gli operatori associati o riuniti devono indicare il nome e le qualifiche di ciascun componente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo che assume il ruolo di proponente.

In caso di comproprietà della porzione di ambito oggetto di proposta, la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari, in modo tale da avere la piena disponibilità dell’area.

3.1.2. Interventi già oggetto di specifici Accordi ex Art.18 della L.R. 20/2000 fra soggetti privati e Amministrazione Comunale - allegati al Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibere di C.C. n° 48 del 30/07/2012 e n° 22 del 29/04/2013 - i quali non hanno avuto attuazione.

L'Amministrazione Comunale ha interesse a procedere con accordi operativi per tutti gli interventi che sono stati oggetto di specifici Accordi ex Art. 18 della L.R. 20/2000 già allegati al Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibere di C.C. n° 48 del 30/07/2012 e n° 22 del 29/04/2013 e non attuati, dando ora corso a tali previsioni e ai trasferimenti di capacità edificatoria eventualmente in essi contenuti.

I soggetti interessati a dare attuazione agli interventi previsti in suddetti accordi sono pertanto invitati a manifestare la propria volontà, rispondendo al presente avviso.

### 3.2 Strumenti amministrativi e procedurali.

Gli strumenti amministrativi e procedurali di interesse per il presente avviso sono sostanzialmente costituiti dalle procedure previste dalla legge regionale per l'attuazione del PSC attraverso accordi operativi, eventualmente integrati da permessi di costruire convenzionati e da piani attuativi di iniziativa pubblica.

Parte di tali procedure sono state già precedentemente descritte o richiamate, si rimanda in ogni caso alla LR 24/2017 per una più completa individuazione delle casistiche e delle procedure.

In relazione alle possibilità procedurali offerte dall'Art. 4, comma 1, si specifica che:

- gli Accordi operativi di cui all'Art. 38 della LR 24/2017 potranno riguardare previsioni e disposizioni del PSC;
- le proposte di Accordi operativi di cui all'Art. 38 della LR 24/2017 potranno riguardare interventi che richiedono varianti specifiche al PSC, per i quali attivare le procedure previste all'Art. 4, comma 4, lettera a) della precitata LR 24/2017;
- i permessi di costruire convenzionati di cui all'Art. 28-bis del DPR n. 380/2001 potranno riguardare – in alternativa agli strumenti procedurali previsti dalla pianificazione urbanistica comunale – i PTRV di cui all' Art. 15, comma 4 delle Norme del PSC, le previsioni del RUE per la cui attuazione sia richiesta, dallo stesso strumento, la presentazione di un PUA o di un PU;
- rimane impregiudicata la facoltà prevista dall'Art. 4, comma 4 della LR 24/2017 di rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento edilizio diretto.

3.2.1. Le proposte costituenti “manifestazione di interesse”, unitamente alla documentazione prevista e richiesta, dovranno pervenire entro 90 giorni naturali e continuativi dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di Verucchio.

Le proposte che perverranno successivamente a detto termine non saranno valutate. La documentazione richiesta dovrà essere prioritariamente redatta in forma digitale (PDF/A) e firmata digitalmente, ai sensi del D.Lgs. 82/2005 vigente, e trasmessa tramite PEC al seguente indirizzo:

[pec@pec.comune.verucchio.rn.it](mailto:pec@pec.comune.verucchio.rn.it)

E' ammessa, esclusivamente in caso di soggetti privati privi di natura economica e imprenditoriale, la presentazione di proposte in forma cartacea. In tal caso la proposta dovrà essere presentata entro il medesimo termine al Protocollo Generale del Comune di Verucchio.

Tutte le proposte presentate dovranno contenere in oggetto la dicitura “Manifestazione di interesse ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017”.

### 3.2.2 Natura e validità delle proposte

Le “manifestazioni di interesse” presentate in risposta al presente Avviso, ai sensi del comma 3 dell’Art. 4 della Legge Regionale n.24/2017, hanno natura di proposte di attuazione delle previsioni del PSC, o di proposta di sue varianti specifiche per le quali attivare le procedure previste all’Art. 4, comma 4, lettera a) della precitata LR 24/2017, da attuarsi tramite Accordo Operativo di cui all’ Art. 38 della medesima legge.

In attuazione dei commi 1, 2 e 3 del medesimo Art. 4 della LR n.24/2017, il Consiglio Comunale di Verucchio assumerà le sue determinazioni sulle proposte di Accordo Operativo con la prevista delibera di indirizzo, “con la quale stabilisce, 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”.

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

### 3.2.3. Efficacia e eventuale decadenza delle proposte di Accordo Operativo

Le proposte di Accordo Operativo presentate a seguito del presente avviso, aventi i requisiti di rispondenza all’interesse pubblico determinati dal Consiglio Comunale con la “delibera di indirizzo” di cui all’Art. 4 della L.R. n.24/2017, accedono al procedimento di approvazione dell’Accordo Operativo ai sensi dell’Art. 38 della medesima legge regionale, e saranno oggetto di approfondimenti e integrazioni al fine di dare loro piena conformità alla disciplina vigente.

Le proposte di Accordo Operativo presentate in ragione del presente avviso, a seguito della predetta delibera di indirizzo del Consiglio Comunale, saranno integralmente soggette alle disposizioni della stessa, perderà quindi ogni loro efficacia in riferimento al presente avviso.

Le medesime proposte saranno oggetto di pronuncia di decadenza qualora i requisiti oggettivi e soggettivi dei proprietari delle aree e degli immobili, o di loro rappresentanti, non siano più conformi a quanto dichiarato, oppure le dichiarazioni prodotte dagli stessi risultino mendaci.

## 4. AZIONI DI TRASFORMAZIONE PROPONIBILI:

4.1 Le azioni di trasformazione proposte in ragione delle manifestazione di interesse presentate dai soggetti interessati potranno riguardare ogni previsione o disposizione contenuta nella strumentazione urbanistica comunale, con particolare verifica dei seguenti elementi:

- Rispetto dei vincoli e delle tutele di cui alla Carta Unica del Territorio;
- Rispetto delle prestazioni ambientali previste per gli ambiti di nuovo insediamento, nonché degli elementi valutativi, delle condizioni, delle mitigazioni e degli indirizzi espressi nelle matrici di Valsat relativamente a ciascun ambito o previsione;
- Rispetto degli obiettivi generali e specifici posti alla base del PSC, e degli obiettivi richiamati ed integrati dal presente avviso al precedente paragrafo 2. Obiettivi;
- Rispetto delle prescrizioni, direttive, indirizzi e dei limiti di capacità insediativa indicata nel PSC vigente;

- Applicazione dei criteri della perequazione urbanistica di cui all'Art. 45 e della perequazione di valori di cui all'Art. 46 delle Norme del PSC;
- Attuazione, ove previsto, della quota di edilizia residenziale sociale (ERS) così come definito dall'Art. 42, comma 2, delle Norme del PSC.

Saranno privilegiate proposte innovative in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana ed architettonica, innovazione tecnologica ed energetica, di sostegno e valorizzazione del tessuto sia produttivo che edilizio e di contenuti di interesse generale.

Qualora le proposte presentino un contrasto parziale con le prescrizioni del PSC, ma abbiano contenuti ritenuti di interesse rispetto agli obiettivi indicati, il Comune si riserva di richiedere ai proponenti una riformulazione della proposta che rispetti le previsioni programmatiche già adottate.

Per le proposte in contrasto con il PSC, qualora la proposta venga reputata pienamente conforme agli obiettivi generali e strategici dell'Amministrazione Comunale, si valuterà la possibilità di procedere a variante al PSC ai sensi dell'Art. 53 "Procedimento unico" o dell'Art. 4, comma 4, lettera a) della L.R. 24/2017.

4.2 Usufruiranno di una valutazione preferenziale da parte dell'Amministrazione Comunale, sempre nel rispetto degli elementi di cui al precedente punto 4.1, le azioni di trasformazione proposte in ragione delle manifestazioni di interesse presentate dai soggetti interessati, riguardanti i seguenti ambiti, previsioni o disposizioni del vigente PSC di cui agli elaborati PSC\_V\_2015\_Tav\_08 Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale e collegate disposizioni contenute in PSC\_V\_2015\_Testi 02 Norme:

- azioni di trasformazione urbana riguardanti o collegate alla previsione di interrimento in tunnel di un tratto della SP 258 con realizzazione o contribuzione a riguardo;
- azioni di trasformazione urbana riguardanti o collegate ai principali interventi prospettati di viabilità urbana, da realizzarsi contestualmente laddove previsto dal PSC o con proposta di contribuzione a riguardo;
- interventi di trasformazione urbana coerenti con la "strategia urbana" che il Comune definirà in relazione alla partecipazione al bando regionale richiamato al precedente punto 2.3.11;
- i seguenti Ambiti da riqualificare – AR, di cui all'Art. 51 delle Norme del PSC:
  - AR – 1: Ambito centrale di Villa Verucchio, strada provinciale Marecchiese;
  - AR – 2: Insediamento produttivo, Via Tenuta;
  - AR – 5: Frazione di Dogana di Verucchio;
  - AR – 7: Frazione di Ponte Verucchio;
  - AR – 12: Riassetto edilizio a Ponte Verucchio;
  - AR – 13: Riconversione e riorganizzazione edilizia del margine sud –ovest di Villa Verucchio;
- i seguenti Ambiti per i nuovi insediamenti urbani – APNI, di cui all'Art. 53 delle Norme del PSC:
  - APNI – 2: Ambito centrale nord-ovest (realizzabile anche per stralci funzionali);
  - APNI – 5: Ambito centrale est;

- APNI – 6: Ambito sud-est;
- APNI – 7b: Ambito sud-ovest (con particolare riferimento alla viabilità interna);
- il Polo funzionale impianto golfistico di cui all'Art. 87 delle Norme del PSC (con particolare attenzione al mantenimento in funzione della struttura golfistica e alla realizzazione delle strutture di servizio alla stessa, realizzabili anche come stralcio funzionale);
- il Polo funzionale Fonti di San Francesco di cui all'Art. 88 delle Norme del PSC;
- il Polo turistico ambientale di cui all'Art. 89 delle Norme del PSC;
- il Parco Archeologico Multimediale (PAM), con particolare riferimento al possibile collegamento dell'intervento di trasformazione con i Poli funzionali e turistici;
- i PTRV di cui all' Art. 15, comma 4 delle Norme del PSC.

#### 5. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO:

5.1 Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Amministrazione Comunale.

5.2 Copia del documento di identità;

5.3 Documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159;

5.4 Le proposte presentate da operatori economici in rappresentanza dei proprietari degli immobili, dovranno inoltre essere accompagnate dalla seguente documentazione:

- atto di formale autorizzazione a rappresentarli, sottoscritto dai proprietari degli immobili a favore dell'operatore economico proponente;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proponente;

5.5 Stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della proposta e visure catastali aggiornate;

5.6 Proposta di Accordo, redatta in conformità al PSC e coerente con gli obiettivi contenuti nel presente avviso, composta dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Descrittiva, che affronti anche le tematiche della sostenibilità ambientale e territoriale, composta di max 4 cartelle, descrittiva dei contenuti della proposta di intervento, con particolare riferimento agli aspetti di interesse pubblico insiti nelle previsioni/proposte di incremento delle dotazioni territoriali e ambientali, di miglioramento dei parametri di salubrità dell'ambiente urbano, di miglioramento del sistema infrastrutturale preesistente, di valorizzazione delle risorse storico-culturali e ambientali, di contenimento del consumo di suolo, di recupero e valorizzazione in ambito urbano di nuove superfici permeabili, di valorizzazione e conversione a modelli eco-sostenibili degli insediamenti preesistenti;
- Progetto urbano, elaborato in tavola unica, indicativamente alla scala 1:1.000, con planivolumetria e, se necessario, sezioni urbanistiche, rappresentante l'assetto urbanistico dell'area interessata e il suo inserimento nel tessuto urbano, comprensivo del sistema delle nuove dotazioni, delle infrastrutture e servizi, degli interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale e strutturale, degli

interventi di caratterizzazione della proposta di intervento rispetto ai temi di miglioramento della qualità ambientale del tessuto urbano, di recupero di superfici permeabili, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali e delle specificità dei luoghi, delle prestazioni energetiche e di risposta sismica degli edifici;

- Crono-programma per la realizzazione degli interventi privati e di interesse pubblico;
- Schema di convenzione urbanistica, nella quale siano indicati gli obblighi che il proponente si impegna ad assumere per il soddisfacimento dell'interesse pubblico correlato all'intervento privato (facoltativo);
- Relazione economico-finanziaria, composta di max 10 cartelle, che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, indicando sommariamente le garanzie finanziarie che il proponente si impegna a prestare per assicurare la corretta attuazione dell'intervento proposto.

## 6. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte di manifestazione di interesse finalizzate alla stipula di Accordo Operativo presentate in risposta al presente avviso saranno valutate da apposita commissione composta dal Geom. Gilberto Bugli, Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata e da ....., sulla base dei criteri, requisiti e limiti contenuti nel documento "Criteri e linee guida per la selezione delle proposte dei privati per l'attuazione del vigente Piano strutturale comunale (PSC) mediante accordi operativi", Allegato 2 alla deliberazione di Giunta Comunale .....