



ALLEGATO E

COMUNE DI RIETI

IV Settore - Pianificazione e Gestione del Territorio

Programma Integrato per il Riordino Urbano e delle Periferie

Legge Regione Lazio 26 giugno 1997, n. 22

Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21

BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE

**Integrato con gli Emendamenti approvati con Deliberazione
di Consiglio Comunale n. 24 del 26 Aprile 2011**

AMBITO 2

CENTRO URBANO – VIALE MATTEUCCI - ZONA ANNONARIA

Rieti, 26 aprile 2011

SOMMARIO

TITOLO I OGGETTO DEL BANDO

Art. 1. Finalità

Art. 2. Procedura generale

Art. 3. Contenuti generali delle proposte d'intervento

TITOLO II LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 4. Criteri generali

Art. 5. Ambito di applicazione

Art. 6 Ambito di intervento

TITOLO III PREVISIONI URBANISTICHE

Art. 7. Criteri generali

Art. 8. Caratteri delle proposte

Art. 9. Edilizia sociale

TITOLO IV OBBLIGAZIONI FINANZIARIE

Art. 10. Determinazione del contributo straordinario

Art. 11. Corresponsione e scomputo del contributo straordinario

Art. 12. Equivalenza economica delle modalità di scomputo

TITOLO V REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

Art. 13. Tipologie dei soggetti proponenti

Art. 14. Requisiti dei soggetti proponenti

TITOLO VI CRITERI DI VALUTAZIONE

Art. 15. Criteri generali

Art. 16. Valutazione della qualità dell'offerta urbanistica

Art. 17. Valutazione dell'entità dell'offerta economica

TITOLO VII PROGRAMMA DEFINITIVO

Art. 18. Procedura di formazione

Art. 19. Clausole di salvaguardia

TITOLO VIII PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE D'INTERVENTO

Art. 20. Elaborati richiesti

Art. 21. Tempi e modalità di presentazione

TITOLO I OGGETTO DEL BANDO

Art. 1. Finalità

1. La finalità del bando consiste nella formazione, mediante confronto concorrenziale, delle proposte di intervento privato da recepire all'interno di uno o più Programmi Integrati di Recupero Urbano e delle Periferie (individuati innanzi anche come PRINT) avviato dal Comune di Rieti al fine di riqualificare l'ambito individuato come: AMBITO 1 - "Centro urbano – Viale Matteucci e Zona Annonaria".

2. Le proposte di intervento devono conformarsi alle indicazioni e conseguire gli obiettivi del Programma preliminare di cui il presente bando costituisce parte integrante ed è composto dai seguenti elaborati:

- a) Relazione
- b) Elaborati di analisi
- c) Tavola di Assetto Territoriale
- d) Tavola degli interventi pubblici
- e) Schema di Bando di confronto concorrenziale

Art. 2. Procedura generale

1. Ai fini dell'espletamento del confronto concorrenziale, i soggetti in possesso dei requisiti di cui al Titolo V possono presentare, nel rispetto dei tempi e delle modalità di cui al Titolo VIII, proposte di intervento conformi ai requisiti urbanistici di cui ai Titoli II e III e ai requisiti economici di cui al Titolo IV.

Tuttavia, in casi eccezionali, potranno essere presentate e valutate proposte d'intervento anche difformi ai requisiti e alle disposizioni di cui ai Titoli II e III, a condizione che rivestano, a giudizio dell'amministrazione comunale, un forte interesse pubblico e risultino compatibili con la Legge della Regione Lazio 26 giugno 1997, n. 22 e L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

2. L'amministrazione valuterà e selezionerà le proposte pervenute ritenute ammissibili, applicando i criteri di valutazione urbanistica ed economica di cui al Titolo VI. Il rispetto dei requisiti di ammissibilità di cui ai Titoli II, III, IV e V, non vincola l'amministrazione comunale all'automatico accoglimento delle proposte d'intervento nei Programmi Integrati di Recupero Urbano e delle Periferie, restando salva la piena facoltà della stessa amministrazione, da esercitare nel corso dell'intera procedura di valutazione e approvazione, di escludere comunque le proposte d'intervento per motivazioni d'interesse pubblico o generale.

3. Sulla base delle proposte più meritevoli e del Programma preliminare di cui all'art. 1 comma 2, l'amministrazione provvede, con le procedure di cui al Titolo VI, alla formazione del o dei Programmi definitivi da presentare alla Regione, per l'approvazione. Tali programmi potranno essere anche sottoposti ad approvazione in forma separata e con

tempistiche differenti in funzione della loro definizione.

Art. 3. Contenuti generali delle proposte d'intervento

1. Le proposte d'intervento - da attuare integralmente a cura e spese dei soggetti proponenti – devono perseguire uno o più dei seguenti obiettivi strategici per l'Amministrazione Comunale:

- a) **identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare strettamente connesse agli ambiti urbani esistenti.** L'obiettivo viene perseguito attraverso la creazione di nuovi servizi e la valorizzazione di quelli esistenti in modo da renderli concretamente fruibili dalla collettività, secondo criteri di pianificazione che non rispondano esclusivamente a parametri di tipo quantitativo e che possano comprendere anche la realizzazione e la gestione di opere ed iniziative di interesse generale. Il miglioramento del sistema dei servizi dovrà rispondere alle esigenze sociali, assistenziali e culturali della collettività in modo da consolidare il senso di appartenenza alla comunità e, quindi, la propria identità. L'obiettivo di qualificazione della città viene raggiunto attraverso soluzioni urbane, architettoniche ed edilizie sostenibili anche sotto gli aspetti energetici;
- b) **riorganizzazione e potenziamento della mobilità** mediante la valorizzazione, la razionalizzazione e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti dando priorità agli assi urbani e di collegamento esterno. L'obiettivo tende a risolvere le criticità esistenti sul territorio urbanizzato e contribuisce al miglioramento del sistema generale della mobilità;
- c) **razionalizzazione del territorio urbanizzato** mediante la riorganizzazione e la riqualificazione di aree relittuali e comunque strategiche per lo sviluppo urbano. L'obiettivo viene perseguito con l'individuazione e/o la riqualificazione di attività e funzioni di porzioni della città e di singoli immobili e relative aree di pertinenza che preveda lo sviluppo di attività e funzioni integrate al sistema urbano e capaci di fornire servizi qualificati per le aree urbanizzate limitrofe e per il sistema città;
- d) **risposta alla domanda di edilizia residenziale** nel rispetto del principio di risparmio di una risorsa limitata quale è il territorio e nell'intento di rendere più efficiente e meno dispendiosa la gestione del sistema urbano. La risposta insediativa seguirà il criterio della razionalizzazione dell'esistente anche attraverso interventi che comportano l'occupazione di aree non edificate purché finalizzati al completamento di aree urbanizzate ed infrastrutture preesistenti. Il PRINT potrà rispondere alla domanda di edilizia residenziale attraverso una differenziazione delle tipologie insediative in funzione delle concrete esigenze della collettività;
- e) **qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio** mediante la riqualificazione, la razionalizzazione ed il potenziamento

dei comprensori esistenti di prevalente interesse storico, naturalistico, ambientale, paesaggistico, sportivo, ludico. Si potranno attuare interventi di riqualificazione ambientale, di riorganizzazione del sistema infrastrutturale e di potenziamento dei servizi di interesse generale integrati e funzionali all'insediamento urbano.

TITOLO II LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 4. Criteri generali

1. Le proposte di intervento di cui all'art. 3 comma 1 possono essere localizzate sulle aree *interne* ai perimetri individuati dal Programma preliminare (Tavola degli interventi).
2. Le proposte di intervento non possono essere localizzate su aree definite dal Programma preliminare (Tavola di Assetto Territoriale) "Grandi sistemi ambientali" con funzione di interconnessione territoriale", salvo che la destinazione prevista nelle proposte d'intervento non sia funzionale agli obiettivi e alle indicazioni di assetto del Programma preliminare.

Art. 5. Ambito di applicazione

1. Ai sensi dell'art.2, comma 1, L.R. 11 agosto 2009, n. 21 il presente bando è rivolto alla realizzazione di "... interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui agli articoli 3, 4 e 5 per i quali, alla data di entrata in vigore della ..." succitata norma "..., sia stata presentata al comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, ovvero che risultino comunque ultimati ai sensi della normativa previgente, ivi compresi gli edifici per i quali intervenga il rilascio del titolo edilizio abilitativo in sanatoria entro il termine di cui all'articolo 6, comma 4, con esclusione degli edifici abusivi e degli immobili vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche nonché... " quelli previsti dalla medesima norma.

Art. 6 Ambito di intervento

1. Coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 8, della L.R. 11 agosto 2009 e s.m.i., l'ambito di intervento individuato dal presente bando è costituito da un insieme di aree situate nella parte sud-ovest del centro storico, caratterizzate dalla presenza di rilevanti valenze naturalistiche ed ambientali e dove si possono rintracciare tessuti edilizi disorganici e

incompiuti, e nel quale, pertanto, ai sensi della succitata norma, è possibile la concentrazione di interventi di riqualificazione ambientale, di riordino del tessuto urbano e di ampliamento e sostituzione edilizia.

2. L'ambito interessato da tali interventi è meglio individuato nella Tavola di Assetto Territoriale anche se il perimetro di intervento ivi individuato è da considerarsi esclusivamente quale riferimento indicativo e l'Amministrazione, ove ne ravvisi l'opportunità e la coerenza con gli obiettivi del presente programma, potrà procedere, a proprio insindacabile giudizio, all'inclusione nel programma di ulteriori proposte esterne a tale perimetro, purché coerenti con i criteri di valutazione urbanistica ed economica di cui al Titolo VI e rispettosi dei requisiti di ammissibilità di cui ai Titoli II, III, IV e V.

TITOLO III PREVISIONI URBANISTICHE

Art. 7. Criteri generali

1. Per quanto non esplicitato dal presente bando, si applicano le NTA del PRG adottato dal C.C. di Rieti con deliberazioni N. 37 del 2002 e N. 6 del 2004 in corso di approvazione, e le norme del Regolamento edilizio.

2. Le proposte d'intervento devono inoltre risultare coerenti con i criteri di progettazione, come definiti negli allegati che costituiscono parte integrante del presente bando.

3. In ogni caso, le proposte d'intervento devono risultare:

- a) compatibili con la disciplina e la pianificazione commerciale e in nessun modo la proposta di intervento può essere condizionata, né costituire titolo, all'acquisizione di specifiche autorizzazioni previste dalla disciplina vigente sul commercio;
- b) compatibili con i vincoli previsti dal PRG e con i vincoli di ogni natura sopravvenuti in forza di provvedimenti legislativi, amministrativi, regolamentari o di strumenti di pianificazione ambientale, territoriale, urbanistica, ancorché solamente adottati.

Art. 8. Caratteri delle proposte

1. Le proposte ammesse al programma integrato potranno prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 40 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica prevista nella proposta stessa preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale **e, se presente, una quota di edilizia residenziale privata limitata alla percentuale del 27% della SUL.**

2. Le proposte di intervento devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

2 Bis - Sono, altresì, consentiti interventi su aree non edificate interne al tessuto urbano esistente e ricadenti negli ambiti di intervento di cui all'art.6, aventi superficie fondiaria di dimensioni massime pari a mq. 8.000, sono, pertanto escluse da tale dimensione le aree per urbanizzazioni primarie, secondarie e/o servizi pubblici, che il proponente si impegnerà a cedere all'Amministrazione Comunale nell'ambito della proposta. Per tali aree, al fine di riqualificare e completare il tessuto esistente e realizzare nuovi servizi, in deroga alle destinazioni del PRG vigente e/o di quello in corso di approvazione, è consentita una edificabilità pari a 1 mq/mq. Sono escluse le aree che ricadano in zone a destinazione agricola, quelle destinate a sedi stradali e/o parcheggi previste dal PRG adottato.

2 Ter - Ove dette aree, non edificate e interne al tessuto urbano, fossero destinate, a verde e/o servizi pubblici, ai fini dell'acquisizione e attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, le proposte potranno contemplare la cessione di dette aree, che verrà riconosciuta come Contributo Straordinario di cui all'art. 10, e la realizzazione di interventi privati che dovranno essere concentrati su massimo il 30% dell'intera superficie fondiaria con dette destinazioni pubbliche. In ogni caso, le aree di concentrazione edilizia per interventi privati non potranno superare il limite dimensionale massimo di mq. 8.000 di superficie fondiaria. Anche su dette aree, per la sola quota del suddetto 30% delle stesse, è consentita una edificabilità pari a 1 mq/mq.

3. Le proposte potranno riguardare:

- a. Interventi di carattere puntuale di dimensione non superiore a complessivi mq. 8.000 di SUL;
- b. Interventi di ristrutturazione urbanistica la cui SUL prevista per il nuovo insediamento sarà maggiore di mq. 8.000.

4. Le proposte di carattere puntuale dovranno prevedere a carico del proponente:

- a. Il versamento dei contributi relativi agli oneri concessori;
- b. i costi per la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione di primaria, ove necessarie, che potranno essere scomputati dagli oneri dovuti;
- c. i costi per la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione secondaria, ove necessarie, che potranno essere scomputati dagli oneri dovuti;

- d. la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - e. il versamento al Comune del contributo straordinario per la realizzazione di interventi di interesse generale, così come individuati nella Tavola degli Interventi determinato come previsto dall'art.10 del presente bando.
5. Le proposte inerenti interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere a carico del proponente:
- a. Il versamento dei contributi relativi agli oneri concessori;
 - b. i costi per la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione primaria che potranno essere scomputati dagli oneri dovuti;
 - c. i costi per la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione secondaria che potranno essere scomputati dagli oneri dovuti;
 - d. la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - e. I costi per la realizzazione e cessione di edilizia sociale così come definita al successivo art. 9;
 - f. il versamento al Comune del contributo straordinario per la realizzazione di interventi di interesse generale, così come individuati nella Tavola degli Interventi, sarà determinato come previsto dall'art.10 del presente bando.
6. Le quantità edilizie destinate ad edilizia residenziale sociale contenute nelle singole proposte dovranno essere dimensionate secondo i criteri individuati all'art.9 del presente bando.
7. All'interno delle proposte di ristrutturazione urbanistica potrà essere prevista, inoltre, a carico del proponente, la cessione di aree per la realizzazione di opere di interesse generale, parchi urbani, ecc. e/o altre opere comunque non ricadenti in quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla specifico intervento. Il valore di tali aree cedute a tale titolo al Comune verrà calcolato ai sensi degli artt.10, 11, 12, e verrà scomputato dal contributo straordinario.
8. Il costo delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti proponenti dovrà essere scomputato dai relativi Oneri di urbanizzazione, qualora detto costo ecceda l'importo degli stessi, esso non è comunque scomputabile dal contributo straordinario di cui al Titolo IV.
9. I soggetti proponenti potranno proporre all'A.C., a titolo di proposta migliorativa, di impegnarsi, per un certo numero di anni, nella manutenzione e/o gestione di aree e/o spazi pubblici, realizzati all'interno della proposta medesima, senza il riconoscimento di alcun compenso e/o scomputo degli oneri e contributi dovuti di cui al successivo art.11.

Art. 9. Edilizia sociale

1. Ai fini dell'ammissibilità delle proposte, gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 8, comma 3, lett. b., del presente bando, dovranno prevedere, a carico del progetto, una quota di edilizia sociale

pari al 5 % dell'intera SUL prevista dal progetto.

2. Tale quota dovrà essere realizzata dai soggetti privati proponenti e ceduta interamente all'Amministrazione comunale.

TITOLO IV OBBLIGAZIONI FINANZIARIE

Art. 10. Determinazione del contributo straordinario

1. Al fine di contribuire al recupero urbano degli insediamenti esistenti e del contesto urbano di riferimento, i soggetti proponenti devono corrispondere al Comune, oltre agli Oneri di cui all'art. 3 della legge 10/77, un contributo straordinario commisurato al grado di valorizzazione dell'area determinato dall'applicazione dell'art.8 della Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21.

2. Il contributo straordinario minimo di cui al comma 1 è calcolato in rapporto al totale del Contributo di Costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovuto per la proposta d'intervento ai sensi delle norme vigenti, cumulando i seguenti importi:

- a) un importo pari al 50% Contributo di Costruzione dovuto per le quantità esistenti e trasformate mediante ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione;
- b) un importo pari al 100% del Contributo di Costruzione, per la parte di edilizia residenziale e non residenziale consentita come incremento rispetto alla volumetria o alla superficie edilizia esistente ai sensi del precedente art. 8, comma 1 e/o per il totale della nuova edificabilità consentita ai sensi dell'art.8 comma 2 bis.
- c) per i soli interventi di cui all'art. 8, comma 3 a., al fine di consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione di ulteriori quote di edilizia sociale, è dovuto un ulteriore quota di Contributo Straordinario pari al 50% di quello complessivo quantificato ai sensi dei precedenti punti a. e b..

5. Per i soli interventi di edilizia sociale, previsti nell'ambito degli interventi di cui all'art. 8, comma 3 b., di cui al precedente art.9, il contributo straordinario non è dovuto.

6. Il calcolo del contributo straordinario minimo dovrà avvenire sulla base delle tariffe per gli oneri di urbanizzazione vigenti .

Art. 11. Corresponsione e scomputo del contributo straordinario

1. Il contributo straordinario dovrà essere corrisposto all'amministrazione comunale con i tempi e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione vigenti, e, comunque, in modo tale da garantire la realizzazione delle opere pubbliche previste dai programmi integrati in un tempo da stabilirsi in relazione all'entità dei singoli programmi e alle

eventuali bonifiche propedeutiche all'effettivo utilizzo delle aree

2. E' facoltà del soggetto proponente proporre al Comune lo scomputo del contributo straordinario con le seguenti modalità:

- a) cessione al Comune di aree a destinazione pubblica, comunque in eccedenza rispetto agli standard urbanistici, secondo gli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare e i casi previsti dal presente bando;
- b) cessione al Comune di aree destinate all'edificazione residenziale pubblica;
- c) realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere pubbliche previste dal Programma integrato - o di lotti funzionali delle stesse -, a condizione che ricadano in aree nella disponibilità del soggetto proponente o, seppure in aree diverse, siano strettamente connesse alla proposta d'intervento;
- d) realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere pubbliche previste dal Programma preliminare, o di lotti funzionali delle stesse, che ricadano in aree non nella attuale disponibilità del soggetto proponente, nei limiti del 90% del costo di realizzazione;
- e) realizzazione diretta, a propria cura e spese, e successiva cessione al Comune, di alloggi per edilizia sociale pubblica, aggiuntivi rispetto alla quota di edilizia sociale di cui all'art.9 comma 1;

3. Il soggetto proponente dovrà indicare, in sede di formulazione della proposta di intervento, la disponibilità (e la relativa quantificazione) a conferire il contributo straordinario con le modalità di cui al comma 2. E' comunque fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale, da esercitare in conformità e attuazione degli obiettivi del Programma preliminare, di accettare in tutto o in parte le indicazioni di scomputo del soggetto proponente e di esigere il contributo straordinario interamente con la modalità di cui al comma 1.

4. Al fine di calcolare l'ammontare dello scomputo del contributo straordinario, sono stabilite, ai sensi dell'art.12, le modalità di determinazione del controvalore dei beni di cui al comma 2 del presente articolo.

Art. 12. Equivalenza economica delle modalità di scomputo

Per la cessione al Comune delle aree di cui all'art. 11 comma 2 lett. a), si assumono i valori unitari di riferimento ai fini ICI per ogni singola zona o assimilata, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 74/2007 ridotti secondo i parametri riduttivi di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 202/2007 e rivalutati ai fini ISTAT.

1. Per la cessione al Comune delle aree di cui all'art. 11 comma 2 lett. b), è assunto un valore massimo pari all'importo del contributo minimo straordinario calcolato per la volumetria edificabile proposta in cessione, come se questa fosse - indipendentemente dalla situazione effettiva - eccedente le quantità esistenti e demolite. Ai fini dello scomputo,

l'importo finale è sottratto dal contributo straordinario calcolato per l'intera proposta d'intervento comprensiva dell'area edificabile offerta in cessione. Ai fini dell'accettazione o del rifiuto dell'offerta, è facoltà del Comune poter contrattare al ribasso il valore dell'area in cessione.

2. Per la realizzazione diretta di opere di cui all'art. 11 comma 2 lett. c) e d), fermo restando quanto disposto in materia di appalti di opere pubbliche dal D. Lgs. 162/2006, è assunto un valore pari ai costi di realizzazione preventivati dal soggetto proponente: tale costo sarà rideterminato, di regola non in eccedenza, in sede di progettazione esecutiva e di computo metrico, applicando i costi unitari del prezzario vigente della Regione Lazio. L'eventuale eccedenza tra costo di preventivo sommario, costo da computo metrico esecutivo e/o consuntivo finale, sarà compensata mediante pagamento al Comune della quota residua di contributo straordinario.

3. Per la realizzazione diretta degli interventi di cui all'art. 11 comma 2 lett. e), è assunto un valore pari ai massimali di costo di realizzazione dell'edilizia convenzionata, come determinati dalle delibere di Consiglio Comunale n. 33 del 2010 e n. 78 del 2010, ridotti del 20% a titolo di ipotetico ribasso di aggiudicazione in sede di appalto di lavori pubblici.

4. Ai fini della realizzazione diretta delle opere pubbliche di cui all'art. 11 comma 2 lett. d), i soggetti proponenti interessati possono proporre al Comune di costituirsi fra loro in apposito consorzio, secondo le quote corrispondenti ai rispettivi importi di contributo straordinario non scomputabili con diverse modalità. Il Comune si riserva di valutare tali proposte, corredate da idonee soluzioni tecnico-giuridiche, in relazione alla specificità delle diverse proposte di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 8, comma 3, let. b., e all'obiettivo di conseguire una maggiore fattibilità e migliore efficienza procedurale nell'attuazione degli stessi programmi. Gli eventuali oneri sostenuti dal Consorzio per l'acquisizione delle aree potranno essere scomputati dall'offerta economica di cui al Titolo VI, per un importo non superiore al valore stimato di esproprio.

5. Qualora i contenuti delle proposte d'intervento non siano strettamente e direttamente riconducibili alla casistica e alle disposizioni del Titolo IV, l'amministrazione comunale stabilisce le obbligazioni finanziarie nel pieno rispetto dei principi e dei criteri generali adottati nel presente Titolo.

Art. 12 Bis Garanzie

Ai fini della partecipazione al presente Bando, sono previste i seguenti oneri e garanzie a carico del soggetto proponente:

1. Versamento dei Diritti di Segreteria pari a euro 2000,00 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed a euro 600,00 per gli interventi puntuali in ambiti urbani con presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, che dovranno essere versati al Comune di Rieti tramite POS presso il SUE del IV Settore – Pianificazione e

Gestione del Territorio, o mediante il Conto Corrente Postale n. 15030026 intestato al Comune di Rieti – Servizi Tesoreria, la cui attestazione dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione;

2. Costituzione di apposita garanzia mediante polizza fideiussoria rilasciata dai soggetti di cui all'art.75, comma 3., del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. pari al 15% del contributo straordinario offerto, la quale preveda espressamente quanto previsto all'art. 75 comma 4 del D. Lgs. comma 163/2006. La garanzia dovrà avere validità minima di giorni 180 dalla data di presentazione della proposta e dovrà essere corredata dall'impegno a rinnovarla fino al termine della procedura di approvazione del PRINT.

TITOLO V REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

Art. 13. Tipologie dei soggetti proponenti

1. Le proposte di intervento possono essere presentate da soggetti pubblici e privati, in forma singola o riunita.
2. I soggetti privati sono, di norma: imprese di costruzione, cooperative, proprietari di aree e/o immobili, in forma singola o riunite in consorzio o associazione temporanea. Ai consorzi o associazioni temporanee possono partecipare i gestori o utilizzatori finali delle volumetrie proposte e altri soggetti a diverso titolo compartecipi della proposta di intervento.

Art. 14. Requisiti dei soggetti proponenti

1. I soggetti proponenti, al momento della presentazione delle proposte di intervento, devono detenere la disponibilità dell'area e degli immobili interessati, dalla proposta di intervento.
2. 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, anche non in esclusiva, 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, ai fini della traduzione in contratti definitivi, una durata non inferiore a 36 mesi.
3. Per quanto stabilito al comma 2, una stessa area può essere oggetto di più proposte di intervento presentate da distinti soggetti proponenti. Resta inteso che, alla fine della procedura di selezione delle proposte d'intervento, l'area in oggetto sarà interessata esclusivamente dalla proposta di intervento che ha conseguito maggior punteggio e quindi da un unico soggetto proponente. Le altre proposte, se estese ad altre aree di intervento, potranno conservare la loro residua validità, solo se considerate ammissibili dall'amministrazione comunale e solo con il

consenso del soggetto proponente.

4. I soggetti proponenti, ai fini dell'ammissione della proposta di intervento, devono detenere i seguenti requisiti di tipo tecnico-economico:

- a) le cooperative edilizie di produzione e lavoro e le imprese di costruzione devono: essere iscritte alla Camera di commercio, industria e artigianato; dimostrare le propria capacità economica e finanziaria producendo almeno uno dei documenti previsti dall'art.41, comma 1, del D.Lgs. 163/2066 e s.m.i., in relazione alla dimensione dell'investimento previsto, ovvero all'importo totale dell'intervento;
- b) Per i consorzi o associazioni temporanee di cui al comma 1, il soggetto capogruppo o mandatario deve possedere almeno il 50% della capacità finanziaria o del volume d'affari richiesti ai sensi della lett. a; nel caso alle forme riunite partecipino cooperative di abitazione, la loro quota di intervento limitata al numero di soci iscritti è sottratta dall'importo della proposta complessiva su cui calcolare i requisiti di fatturato delle imprese di costruzione e delle cooperative di produzione e lavoro;
- c) i soggetti proponenti non devono trovarsi in stato - o nel corso delle procedure - di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, o altra condizione equivalente o che determini, anche parzialmente, uno stato di insolvenza o di incapacità di adempiere alle obbligazioni previste dal presente bando;
- d) i soggetti proponenti non devono trovarsi in nessuna delle condizioni pregiudizievoli dei rapporti con la pubblica amministrazione, di cui al decreto legislativo 490/94 e s.m.i. in materia di certificazione antimafia.

5. I lavori delle opere pubbliche realizzate a cura e spese dei soggetti proponenti, devono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di Opere Pubbliche.

6. I requisiti soggettivi devono essere detenuti già all'atto della presentazione della proposta di intervento; tali requisiti devono essere dimostrati, su richiesta del Comune, dopo la formazione della graduatoria e prima dell'inserimento delle proposte nel o nei Programmi definitivi.

7. Le riunioni di soggetti, nelle diverse forme di consorzio di proprietari, consorzio o associazione tra imprese, cooperative o loro consorzi, possono formalmente costituirsi anche dopo l'approvazione definitiva del Programma e prima della stipula della Convenzione con il Comune. In tal caso, tutti i soggetti devono conferire mandato di rappresentanza ad uno di loro, che sottoscrive la proposta di intervento.

8. Nel corso della procedura di formazione, approvazione e attuazione del/i Programmi, al soggetto proponente può subentrare, nei rapporti con l'amministrazione comunale, un diverso soggetto, a condizione che

detenga i requisiti stabiliti dal presente bando.

TITOLO VI CRITERI DI VALUTAZIONE

Art. 15. Criteri generali

1. La valutazione comparativa delle proposte di intervento è effettuata sulla base della qualità dell'offerta urbanistica e dell'entità dell'offerta economica.
2. La somma dei distinti punteggi attribuiti all'offerta urbanistica e all'offerta economica costituirà il punteggio complessivo da attribuire alle singole proposte di intervento.
3. La valutazione avrà come scopo prioritario l'ammissibilità delle proposte pervenute e il loro inserimento nel Programma definitivo.
4. Ove, invece, le proposte dovessero entrare in concorrenza per la localizzazione e per l'inserimento all'interno delle singole proposte della realizzazione di opere di interesse pubblico a eguale destinazione, le quali rivestono particolare rilevanza in quanto opere con carattere sostanzialmente unico e importante capacità attrattiva, le stesse verranno consentite, in via esclusiva e prioritaria, alla proposta che ha ottenuto il maggior punteggio.

Art. 16. Valutazione della qualità dell'offerta urbanistica

1. La valutazione della qualità dell'offerta urbanistica sarà condotta tenendo conto dei criteri di progettazione in *Appendice*.
2. Alla qualità dell'offerta urbanistica sarà attribuito un punteggio massimo di **50** punti, da suddividere tra i seguenti aspetti:
 - a) qualità dell'assetto interno della proposta di intervento, dal punto di vista morfologico, tipologico, funzionale; qualità degli interventi in relazione ai requisiti di sostenibilità energetico-ambientale di cui all'art. 8, comma 2, e, relativamente alle proposte di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.8 comma 3, lett. b, alla qualità e quantità di edilizia sociale proposta: massimo punti **10**;
 - b) **qualità architettonica ed urbana dell'intervento rispetto all'ambiente naturale e storico esistente; capacità di creazione di una identità architettonica: massimo punti 10**;
 - c) capacità complessiva di conseguimento degli obiettivi qualitativi e quantitativi del programma preliminare: massimo punti **10**;
 - d) integrazione della proposta di intervento con il contesto ambientale, insediativo e infrastrutturale esistente e ipotizzato dal Programma preliminare: massimo punti 10;
 - e) proposte migliorative di carattere gestionale: massimo punti 10.
3. La proposta di intervento ammessa alla fase di valutazione in quanto conforme ai requisiti e alle disposizioni stabilite dal presente bando, può essere esclusa dal Programma definitivo di riordino urbano se, a giudizio dell'amministrazione comunale, dovesse risultare carente, in modo

irrimediabile, rispetto anche a uno solo degli aspetti della valutazione urbanistica, con esclusione di quello di cui al comma 2 lett. d), o per incompatibilità con altre proposte d'intervento che abbiano conseguito un punteggio più alto, o per ragioni di interesse pubblico o generale.

4. E' facoltà dell'amministrazione, in sede di valutazione e approvazione delle proposte d'intervento, prescrivere modificazioni dell'offerta urbanistica, anche inerenti alla dimensione dell'intervento, e formulare indirizzi e criteri da osservare in sede di successiva progettazione urbanistica e architettonica, cui il soggetto proponente è obbligato a conformarsi.

Art.17. Valutazione dell'entità dell'offerta economica

1. Alla valutazione dell'entità dell'offerta economica sarà attribuito un punteggio massimo di 50 punti suddivisi come indicato di seguito:

a. l'offerta economica viene valutata sulla base del Contributo Straordinario Offerto (CSO), che non può essere inferiore al Contributo Minimo Straordinario (CMS) calcolato ai sensi dell'art. 10 comma 2 lett. a. e b . Il punteggio da attribuire all'offerta economica è calcolato mediante la seguente formula: $P(\text{punteggio}) = (\text{CSO} - \text{CMS}) * 100 / \text{CMS}$. Qualora, nell'ambito dello stesso Programma di riordino urbano, almeno una delle proposte validamente formulate dovesse superare i 40 punti, alla migliore offerta economica verranno comunque attribuiti 40 punti e il punteggio originariamente attribuito a tutte le altre offerte economiche verrà ridotto della stessa percentuale di riduzione applicata alla migliore offerta economica;

b. la relazione socio-economica, di cui al successivo art. 20 co. 1 lett. i), viene valutata assegnando un punteggio massimo di punti 10.

2. Successivamente alla valutazione dell'offerta economica, in sede di svolgimento degli adempimenti tecnici e amministrativi propedeutici alla realizzazione della proposta, qualora dovessero rendersi utili o necessarie, ai fini di un miglioramento o approfondimento della qualità progettuale, modifiche delle quantità edilizie proposte, e queste modifiche dovessero essere assentite dall'amministrazione comunale, il contributo straordinario offerto potrà essere ricalcolato senza alterare il punteggio acquisito dall'offerta economica.

Art.17. bis Allegati Tecnici al Bando

Fanno parte integrante del presente Bando i seguenti Allegati Tecnici finalizzati a orientare la definizione delle proposte di intervento:

- **Allegato 1** - Richiesta di ammissione al confronto concorrenziale, dichiarazione di possesso dei requisiti, sottomissione alle disposizioni del bando, impegno alle obbligazioni finanziarie.
- **Allegato 2** - Scheda di identificazione del soggetto proponente

- **Allegato 3** - Scheda di descrizione della proposta di intervento
- **Allegato 4 - Appendice** – Criteri di progettazione per gli interventi in aree trasformabili

TITOLO VII PROGRAMMA DEFINITIVO

Art. 18. Procedura di formazione

1. Ad esito della valutazione comparativa si provvederà alla formazione della graduatoria delle proposte ammissibili, in ordine decrescente dei punteggi conseguiti. Laddove, a giudizio dell'amministrazione, le proposte inserite in graduatoria non consentano una sufficiente attuazione degli obiettivi urbanistici e finanziari del Programma preliminare, il Programma preliminare è considerato decaduto e non si dà corso alla formazione del relativo Programma Integrato per il Riordino Urbano e delle Periferie relativo all'Ambito 2 - Centro Urbano – Viale Matteucci e Zona Annonaria oggetto del presente Bando.

2. Se il Programma preliminare non è considerato decaduto, l'amministrazione provvede alla formazione del o dei Programmi Integrati per il Riordino Urbano e delle Periferie relativo/i all'Ambito 2 Centro Urbano – Viale Matteucci e Zona Annonaria, generalmente attraverso le seguenti operazioni:

- a) inserimento delle proposte di intervento, con le eventuali modifiche prescritte in sede di valutazione urbanistica, nell'ipotesi di assetto prevista dal Programma preliminare;
- b) ridefinizione del Piano finanziario del Programma preliminare, sulla base dell'entità dell'offerta economica complessivamente resa disponibile dalle proposte di intervento;
- c) ridefinizione degli interventi pubblici previsti dal Programma preliminare e della rispettiva copertura finanziaria, sulla base del piano finanziario aggiornato e dell'offerta di opere pubbliche a scomputo del contributo straordinario;
- d) coordinamento urbanistico e progettuale delle diverse proposte.
- e) individuazione delle modalità attuative mediante ricorso a uno o più Programmi Integrati per il Riordino Urbano e delle Periferie che diano attuazione agli obiettivi di riqualificazione previsti per l'Ambito 2 - Centro Urbano – Viale Matteucci e Zona Annonaria; ove si ricorra a più Programmi Integrati, per ciascuno di essi, che potrà come minimo coincidere con una singola proposta individuabile solo fra quelle predisposte ai sensi dell'art. 8, comma 3, lett. b, le quali, per altro, non potranno essere frazionate; in ogni caso, in ogni programma integrato individuato, dovrà essere garantita l'intera autonomia funzionale, il rispetto degli standard urbanistici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

- f) Prioritariamente all'approvazione di ciascun Programma Integrato, così come determinato al precedente comma, verifica partecipativa dei contenuti degli stessi presso l'Urban Center.
3. Il o i Programmi Integrati, una volta adottati dall'amministrazione comunale seguiranno le procedure di cui alla L.R. n. 22/1997 e s.m.i. e verranno trasmessi alla Regione, ai fini dell'approvazione mediante accordo di programma di cui alla L. 08.06.1990 n. 142.; in sede di accordo di programma potrà essere altresì approvato lo schema di convenzione tra Comune e soggetti attuatori, nonché definiti i tempi e le modalità di progettazione e attuazione di ciascun Programma.
4. Una volta adottato il Programma di riordino urbano, i soggetti proponenti hanno l'obbligo di provvedere, in modo coordinato e con i tempi e le modalità stabiliti dall'amministrazione comunale, alla progettazione urbanistica e architettonica degli interventi, nel rispetto delle prescrizioni, degli indirizzi e dei criteri formulati dall'amministrazione comunale in sede di valutazione dell'offerta urbanistica, nonché dalle altre amministrazioni competenti.
5. La progettazione urbanistica di cui al comma 3 sarà alla base della convenzione tra amministrazione comunale e soggetto proponente, volta a regolare tempi e modalità di attuazione del Programma Integrato.
6. Al fine di redigere la graduatoria di cui al comma 1, nonché, garantire il miglior livello qualitativo delle proposte, di coordinare il progetto urbanistico dell'ambito e i progetti delle singole proposte, l'Amministrazione Comunale nominerà un'apposita Commissione costituita da un massimo di 5 membri, individuati, a titolo non esaustivo, fra: tecnici della tecnostruttura del Comune (Settori Urbanistica, Lavori Pubblici e Ambiente), membri della Sabinas Universitas del Polo di Rieti. La Commissione prima dell'elaborazione finale della graduatoria dovrà consultare gli Ordini Professionali interessati, le Associazioni di categoria e le organizzazioni Sindacali.

Art. 19. Clausole di salvaguardia

1. Il recepimento delle proposte private di intervento all'interno dei Programmi Integrati di cui all'art. 18 comma 3 non costituisce in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di adozione e approvazione.
2. In caso contrario, o in caso di modifica - in corso di procedura - del Programma Integrato che comporti l'esclusione della proposta privata, la stessa proposta è da considerarsi automaticamente decaduta.
3. Nel caso le offerte private implicino obbligazioni finanziarie a favore del Comune, le stesse offerte sono da considerarsi irrevocabili; nel caso le offerte subiscano, nel corso della procedura di approvazione, sostanziali modifiche imposte dall'amministrazione comunale o da altre

amministrazioni pubbliche competenti, il soggetto proponente ha facoltà di recedere unilateralmente. E' considerata sostanziale una modifica che comporti una riduzione delle quantità edilizie private superiore al 20% dell'intero intervento.

4. Qualora il soggetto proponente, nel corso della procedura successiva alla formazione della graduatoria, receda unilateralmente, senza le motivazioni di cui al comma 3, ovvero non dimostri il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dal bando, ovvero non provveda agli adempimenti di cui all'art. 18 comma 4 propedeutici alla realizzazione della proposta, il Comune procederà a incamerare le garanzie di cui al all'art.12 bis comma 2, pari al 15% del contributo straordinario offerto, a titolo di risarcimento del danno arrecato, fatta salva la facoltà del Comune di ricorrere alla via giudiziale o stragiudiziale per il risarcimento di eventuali maggiori danni.

5. Il presente bando non è impegnativo 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.

6. 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,

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

8. E' valida la seguente condizione essenziale: essendo la procedura di affidamento subordinata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma per l'approvazione della necessaria variante urbanistica, in caso di esito negativo della procedura non potrà essere riconosciuto alcun diritto/compenso ai promotori che hanno presentato le proposte.

TITOLO VIII PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE D'INTERVENTO

Art. 20. Elaborati richiesti

1. Le proposte di intervento devono essere corredate dai seguenti atti o elaborati:

- a) atto di richiesta di ammissione al confronto concorrenziale, di dichiarazione di possesso dei requisiti soggettivi, di impegno alle obbligazioni finanziarie, secondo lo schema in allegato 1;
- b) attestazione di pagamento dei diritti di Segreteria di cui all'art. 12 Bis comma 1 e copia della polizza fideiussoria di cui all'art. 12 Bis comma 2.

- c) scheda di identificazione del soggetto proponente, secondo lo schema in allegato 2;
 - d) scheda di descrizione della proposta di intervento, secondo lo schema in allegato 3;
 - e) relazione sintetica che illustri i principi di impostazione della proposta progettuale, i contenuti essenziali, i presupposti per considerare la proposta ricadente in una delle due fattispecie di cui all'art. 8, comma 3, lett. a., intervento singolo, comma 3, lett. b, di ristrutturazione urbanistica, e, laddove necessario, integri la documentazione di cui al comma 1 lett. b) e c) con ulteriori specificazioni o annotazioni;
 - f) programma temporale dettagliato di realizzazione della proposta, con la distinzione tra interventi privati ed eventuali interventi pubblici;
 - g) piano economico-finanziario dell'intervento coerente con il programma temporale di cui al comma e);
 - h) relazione tecnica, anche integrata con la cartografia, che descriva, dal punto di vista tecnico e funzionale, la coerenza con i criteri di progettazione in *Appendice – allegato 4*, e il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sostenibilità energetico ambientale e bioedilizia, di cui al precedente art. 8 comma 2;
 - i) relazione socio-economica che inquadri l'intervento proposto all'interno delle dinamiche di sviluppo economico e sociale di Rieti e individui le nuove opportunità da esso offerte in termini di localizzazione di nuove imprese, ampliamento e rilancio di quelle esistenti, creazione di nuova occupazione, ecc.
 - j) uno schema di norme tecniche di attuazione della proposta d'intervento;
 - k) elaborati cartografici, in formato UNI A3 con scala grafica, di rappresentazione della proposta di intervento.
2. Gli elaborati cartografici di cui al comma 1 lett. h) devono illustrare:
- a) lo stato della disponibilità delle aree d'intervento, evidenziando su base catastale le diverse proprietà e i relativi titoli di disponibilità in possesso del soggetto proponente;
 - b) lo stato dei luoghi, dei fabbricati (configurazione, destinazione d'uso, stato di conservazione), delle infrastrutture e delle reti preesistenti;
 - c) le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e i vincoli derivanti da disposizioni legislative, attuative, regolamentari di altre amministrazioni;
 - d) l'inquadramento della proposta d'intervento nel contesto ambientale, insediativo, infrastrutturale esistente e prefigurato dal programma preliminare, comprensivo dello schema delle connessioni esterne con le principali infrastrutture a rete (viabilità

- su gomma e su ferro; acquedotto; fognature e depurazione);
- e) la planimetria generale della proposta d'intervento, riprodotta in scala 1:200 e comprendendo l'immediato contesto urbano, contenente la planimetria dei fabbricati (compresi gli spazi interrati) corredata da sezioni significative, nonché le diverse destinazioni d'uso degli spazi aperti (zona fondiaria; lotti o comparti; parcheggi pertinenziali esterni; aree a standard urbanistici nelle diverse tipologie, schema della viabilità interna, schema planimetrico degli edifici);
 - f) lo schema planovolumetrico degli edifici, riprodotto in scala 1:200 comprendendo l'immediato contesto urbano, corredato dai profili lungo le vie o spazi principali;
 - g) le aree cedute al Comune, quali standard urbanistici e in eccedenza ad essi, a scomputo del contributo straordinario; le opere su aree proprie da realizzare direttamente a scomputo del contributo straordinario;
 - h) le aree destinate alla realizzazione dell'edilizia sociale;
 - i) per i manufatti esistenti dovrà essere, altresì, prodotto un rilievo grafico e fotografico delle preesistenze e dell'immediato contesto; riprodotti in scala 1:200; mentre gli elaborati progettuali relativi agli interventi sull'esistente devono individuare le diverse tipologie di intervento anche per parti dell'edificio esistente (demolizione, sostituzione, ampliamento,...);
 - j) ogni elaborato cartografico utile ad illustrare la coerenza con i criteri di progettazione definiti in Appendice- allegato 4.
3. Tutti gli elaborati richiesti devono essere presentati, in triplice copia, su supporto cartaceo e informatico - In particolare, gli elaborati cartografici di cui al comma 2, devono essere presentati, per la versione informatica, mediante *file* con estensione .DWG o .DXF.

Art. 21. Tempi e modalità di presentazione

1. Le proposte d'intervento devono pervenire entro e non oltre 90 giorni dalla pubblicazione del presente Bando , presso il S.U.E. del IV Settore – Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Rieti, sito in viale Morroni n. 28 , 02100 Rieti.
2. Ogni proposta di intervento, completa di tutti gli elaborati richiesti, deve essere contenuta in un unico plico, che riporti per esteso: l'ufficio destinatario, il relativo indirizzo, la dicitura "Programma Integrato per il Riordino Urbano e delle Periferie, Ambito 2 - Centro Urbano – Viale Matteucci e Zona Annonaria".
3. Copia del Programma preliminare e ulteriori informazioni possono essere richieste presso gli Uffici del IV SETTORE del Comune di Rieti.

ALLEGATI

ALLEGATO 1

Richiesta di ammissione al confronto concorrenziale, dichiarazione di possesso dei requisiti, sottomissione alle disposizioni del bando, impegno alle obbligazioni finanziarie.

Il sottoscritto, nato a, il
..... residente in, legale
rappresentante del soggetto proponente,
come individuato nella scheda in allegato 2, chiede, in nome e per
conto del soggetto proponente, che la proposta d'intervento venga
ammessa al confronto concorrenziale per la formazione del per il
Riordino Urbano e delle Periferie, Ambito 2 - Centro Urbano - Viale
Matteucci e Zona Annonaria

....., indetto dall'amministrazione comunale
mediante il bando approvato con delibera di Consiglio Comunale
n. ___ del ___

Il sottoscritto dichiara altresì, sotto la propria responsabilità, ai sensi
dell'art. 4 legge n. 15/68:

- a) di essere legale rappresentante del soggetto proponente,
in quanto _____
- b) che il soggetto proponente è in possesso di tutti i requisiti soggettivi
stabiliti nel bando in oggetto;
- c) che il soggetto proponente è a conoscenza che il Comune
provvederà all'accertamento dei requisiti soggettivi prima
dell'accoglimento della proposta nel programma definitivo di
riqualificazione urbana;
- d) che il soggetto proponente ha preso integrale visione del bando
in tutte le sue parti e allegati che ne costituiscono parte
integrante, è a conoscenza di tutte le disposizioni ivi previste e ad
esse integralmente si sottomette;
- e) che i dati e le informazioni riportate nella scheda in allegato 2
corrispondono al vero e costituiscono parte integrante della
presente dichiarazione;
- f) che il soggetto proponente considera l'offerta di contributo
straordinario,
pari a euro (.....),
irrevocabile e perciò si vincola unilateralmente a corrispondere
tale importo al Comune interamente in valuta o, previa
accettazione del Comune, mediante lo scomputo consentito ai
sensi dell'art. 12 del bando di confronto concorrenziale;
- g) che il soggetto proponente ha costituito apposita polizza
fideiussoria, pari al 15% del contributo straordinario offerto, in
favore del Comune di Rieti che il Comune potrà escutere, a titolo
di risarcimento del danno, in caso di revoca unilaterale della

proposta d'intervento o negli altri casi previsti dall'art. 19, comma 4 del bando, ;

- h)** che il soggetto proponente è a conoscenza che le modalità di corresponsione del contributo straordinario saranno definite in sede di convenzione definitiva da stipulare con l'amministrazione comunale;
- i)** che il soggetto proponente è a conoscenza che in sede di convenzione definitiva dovrà fornire idonee garanzie finanziarie, di tipo assicurativo o fideiussorio, corrispondenti agli oneri ordinari e straordinari dovuti air amministrazione comunale.

Data.....

Firma autenticata.....

Scheda di identificazione del soggetto proponente**1. Identificazione del soggetto proponente (*)**

| | |
|-----------------------------|--|
| a. Denominazione | |
| b. Natura giuridica | |
| e. Sede legale | |
| d. Numeri di telefono e fax | |
| e. Codice fiscale | |
| f. Partita Iva | |

(*) In caso di soggetto riunito, i dati riguardano il consorzio o l'associazione temporanea; in caso di soggetto riunendo i dati riguardano: il capogruppo o mandatario

2. Identificazione del legale rappresentante

| | |
|------------------------------------|--|
| a. Cognome e nome | |
| b. Indirizzo | |
| e. Numeri di telefono | |
| d. Numero di fax | |
| e. Titolo di rappresentanza legale | |

3. Soggetti riuniti o riunendi (in caso di associazione o consorzio)

| | |
|--|--|
| a. Tipo di riunione (indicare: consorzio o ATI) | |
| b. Stato della riunione (costituita o da costituire) | |
| e. Impresa capogruppo o mandataria | |

4. Titolo di disponibilità immobili da parte del soggetto proponente (*)

| Titolo di disponibilità | | Estremi catastali (foglio, particelle) | Mq (Sup.area/SUL) | Consistenza (quantità) |
|-------------------------|------------|--|-------------------|------------------------|
| a. Proprietà | Aree | | | |
| | Fabbricati | | | |
| b. Promessa di vendita | Aree | | | |
| | Fabbricati | | | |
| e. Opzione di acquisto | Aree | | | |

| | | | | |
|----------------------------|------------|--|--|--|
| | Fabbricati | | | |
| d. Mandato dei proprietari | Aree | | | |
| | Fabbricati | | | |
| f. Altro..... | Aree | | | |
| | Fabbricati | | | |
| TOTALE | Aree | | | |
| | Fabbricati | | | |

(*) - NB Allegare copia del/i titoli

5. Requisiti soggettivi delle imprese e cooperative di costruzione

| | |
|---|--|
| a. Iscrizione alla Camera di commercio | |
| b. Iscrizione all'Albo nazionale dei costruttori (N.) | |
| e. Categoria e importo di iscrizione ANC | |
| d. Costo stimato proposta d'intervento | |
| e. Somma del fatturato negli anni dal _____ al _____ | |

(*) i dati devono riguardare i soggetti singoli o capogruppo/mandatari di soggetti riuniti

7. Composizione dei soggetti in forma riunita

| Denominazione | Sede legale | Quota di partecipazione | Fatturato o Soci (*) |
|---------------|-------------|-------------------------|----------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | - |
| | | | |

(*) nel caso di imprese o cooperative di costruzione, indicare il fatturato (in euro) totalizzato negli ultimi cinque anni ; nel caso di cooperative di abitazione, il n° di soci iscritti e il costo stimato (in euro) delle abitazioni prenotate (esempio: 50/700)

Scheda di descrizione della proposta di intervento**0. Tipologia di offerta**

- A. Intervento Singolo (art. 6, comma 3, lett. a)
 B. Ristrutturazione urbanistica (art. 6, comma 3, lett. b)
 Proposte coordinate

SEZIONE A: DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE**A.1. Situazione esistente per destinazione urbanistica PRG vigente**

| Parametri urbanistici e edilizi | Unità di misura | Dest. Urb. Area 1 | Dest. Urb. Area 2 | Dest. Urb. Area .. | Dest. Urb. Area n | Totale |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------|
| Identificazione | (sigla) | | | | | |
| Superficie territoriale | mq | | | | | |
| Superficie fondiaria | mq | | | | | |
| Fabbricati totali | n° | | | | | |
| Volume totale | mc | | | | | |
| Superficie utile totale | mq | | | | | |
| Superficie coperta totale | mq | | | | | |
| Fabbricati dismessi | n° | | | | | |
| Volume dismesso | mc | | | | | |
| Superficie utile dismessa | mq | | | | | |
| Residenziale | n° | | | | | |
| Volume residenziale | mc | | | | | |
| Superficie utile residenziale | mq | | | | | |
| Abitanti insediati | n° | | | | | |
| Non residenziale | n° | | | | | |
| Volume non res. | mc | | | | | |
| Superficie utile non res. | mq | | | | | |
| Aree boscate | mq | | | | | |
| Aree coltivate | mq | | | | | |
| Aree incolte o inutilizzate | mq | | | | | |
| Aree Vincolate | mq | | | | | |

A.2. Situazione per destinazione urbanistica PRG in corso di approvazione

| Parametri urbanistici e edilizi | Unità di misura | Dest. Urb. Area 1 | Dest. Urb. Area 2 | Dest. Urb. Area .. | Dest. Urb. Area n | Totale |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------|
| Identificazione | (sigla) | | | | | |
| Superficie territoriale | mq | | | | | |
| Superficie fondiaria | mq | | | | | |
| Fabbricati totali | n° | | | | | |
| Volume totale | mc | | | | | |
| Superficie utile totale | mq | | | | | |
| Superficie coperta totale | mq | | | | | |
| Fabbricati dismessi | n° | | | | | |
| Volume dismesso | mc | | | | | |
| Superficie utile dismessa | mq | | | | | |
| Residenziale | n° | | | | | |
| Volume residenziale | mc | | | | | |
| Superficie utile residenziale | mq | | | | | |
| Abitanti insediati | n° | | | | | |
| Non residenziale | n° | | | | | |
| Volume non res. | mc | | | | | |
| Superficie utile non res. | mq | | | | | |
| Aree boscate | mq | | | | | |
| Aree coltivate | mq | | | | | |
| Aree incolte o inutilizzate | mq | | | | | |
| Aree Vincolate | mq | | | | | |

SEZIONE B: ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE**B.1. Previsioni urbanistiche destinazione prevista dal PRG vigente**

| Parametri urbanistici e edilizi | Unità di misura | Dest. Urb. Area 1 | Dest. Urb. Area 2 | Dest. Urb. Area .. | Dest. Urb. Area n | Totale |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------|
| Identificazione | (sigla) | | | | | |
| Piano particolareggiato | (sigla) | | | | | |
| Stato procedura PP | (sigla) | | | | | |
| Zona di PP | (sigla) | | | | | |
| Superficie territoriale | mq | | | | | |
| Superficie fondiaria | mq | | | | | |
| Fabbricabilità territoriale | mc/mq | | | | | |
| Fabbricabilità fondiaria | mc/mq | | | | | |
| Volume totale | mc | | | | | |
| Utilizzazione territoriale | mq/mq | | | | | |
| Utilizzazione fondiaria | mq/mq | | | | | |
| Superficie utile lorda totale | mq | | | | | |

B.2.. Previsioni urbanistiche destinazione prevista dal PRG in corso di approvazione

| Parametri urbanistici e edilizi | Unità di misura | Dest. Urb. Area 1 | Dest. Urb. Area 2 | Dest. Urb. Area .. | Dest. Urb. Area n | Totale |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------|
| Identificazione | (sigla) | | | | | |
| Piano particolareggiato | (sigla) | | | | | |
| Stato procedura PP | (sigla) | | | | | |
| Zona di PP | (sigla) | | | | | |
| Superficie territoriale | mq | | | | | |
| Superficie fondiaria | mq | | | | | |
| Fabbricabilità territoriale | mc/mq | | | | | |
| Fabbricabilità fondiaria | mc/mq | | | | | |
| Volume totale | mc | | | | | |
| Utilizzazione territoriale | mq/mq | | | | | |
| Utilizzazione fondiaria | mq/mq | | | | | |
| Superficie utile lorda totale | mq | | | | | |

SEZIONE C: PROPOSTA D'INTERVENTO**C.1. Previsioni urbanistiche per unità di destinazione urbanistica proposta**

| Parametri urbanistici e edilizi | Unità di misura | Dest. Prop. Area 1 | Dest. Prop. Area 2 | Dest. Prop. Area .. | Dest. Prop. Area n | Totale |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------|
| Identificazione | (sigla) | | | | | |
| Precedente dest. Urb. PRG Vigente | (sigle) | | | | | |
| Precedente dest. Urb. PRG in Approvazione | (sigle) | | | | | |
| Zona PRG proposta | (sigla) | | | | | |
| Superficie territoriale | mq | | | | | |
| Superficie fondiaria " | mq | | | | | |
| Fabbricabilità territoriale | mc/mq | | | | | |
| Fabbricabilità fondiaria | mc/mq | | | | | |
| Volume totale | me | | | | | |
| Superficie utile totale | mq | | | | | |
| Superficie lorda totale | mq | | | | | |
| Superficie coperta | mq | | | | | |
| Parcheggi pertinenziali coperti | mq | | | | | |
| Parcheggi pertinenziali scoperti | mq | | | | | |
| Verde privato | mq | | | | | |
| Parcheggi pubblici | mq | | | | | |
| Verde pubblico | mq | | | | | |
| Attrezzature collettive | mq | | | | | |
| Totale aree a standard pubblici | mq | | | | | |

C.2. Tipologie d'intervento proposte

| Tipologie | Unità di misura | Area 1 | Area 2 | Area .. | Area n | Totale |
|---------------------------------|-----------------|--------|--------|---------|--------|--------|
| Ristrutturazione edilizia (SUL) | mq | | | | | |
| Ristrutturazione edilizia (V) | me | | | | | |
| Demolizione/ricostruzione (SUL) | mq | | | | | |
| Demolizione/ricostruzione (V) | me | | | | | |
| Nuova costruzione (SUL) | mq | | | | | |
| Nuova costruzione (Sup. lorda) | mq | | | | | |
| Nuova costruzione (V) | me | | | | | |

C.3. Destinazioni d'uso proposte

| Area... | Unità di misura | Residenziale | Terziario privato | Industriale artigianale | Attrezzature pubbliche carattere generale | Attrezzature pubbliche carattere locale | Residenziale sociale |
|--------------------|-----------------|--------------|-------------------|-------------------------|---|---|----------------------|
| Volume | mc | | | | | | |
| Superficie utile | mq | | | | | | |
| Superficie lorda | mq | | | | | | |
| Superficie coperta | mq | | | | | | |

SEZIONE D: OFFERTA ECONOMICA

D.1. Individuazione del Contributo di Costruzione dell'intervento (CC)

Tale calcolo verrà effettuato applicando quanto disposto nelle tabelle parametriche vigenti.

Sarà composto dal Contributo di Costruzione, in euro, dovuto per le quantità esistenti demolite e ricostruite (CE) e da quello dovuto per l'incremento di volumi e/o superfici, di cui all'art.8 comma 1, effettivamente utilizzato (CI). Da cui:

$$CC = CE + CI$$

D.2. Calcolo del contributo minimo straordinario

Tale contributo, ai sensi dell'art. 10 comma 2 è calcolato come somma del 50% del Contributo di Costruzione dovuto per l'intero intervento e del 100% di quanto dovuto per l'incremento di volumi e/o superfici, di cui all'art.8 comma 1, effettivamente utilizzato (CI), ovvero:

$$CMO = 50\% CC + 100\% CI$$

D.3 Contributo Straordinario Offerto (CSO)

Valore in euro di quanto effettivamente offerto calcolato come previsto dal Bando

SEZIONE E: SCOMPUTO DEGLI ONERI

E.1. Riepilogo degli oneri a carico del soggetto attuatore

| Oneri | Importo a scomputo (euro) | Importo a pagamento (euro) | Importo totale (euro) |
|--|---------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Oneri di urbanizzazione primaria | | | |
| Oneri di urbanizzazione secondaria | | | |
| Totale oneri di urbanizzazione | | | |
| Contributo straordinario offerto (CSO) | | | |
| Maggiori oneri di urbanizzazione | | | |
| Contributo straordinario netto | | | |
| Totale ordinari e straordinari | | | |

E.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (o totali)

| Descrizione | Unità di misura | Dimensione | Costo unitario (euro) | Costo totale (euro) |
|-------------|-----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Totale | | | | |

E.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria

| Descrizione | Unità di misura | Dimensione | Costo unitario (euro) | Costo totale (euro) |
|-------------|-----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Totale | | | | |

E.3. Scomputo degli oneri straordinari

| Descrizione | Importo (euro) | Quota CSO (%) |
|---|----------------|---------------|
| a. Cessione di aree a destinazione pubblica | | |
| b. Cessione di aree a destinazione edificatoria | | |
| c. Opere pubbliche in aree del proponente | | |
| d. Opere pubbliche su aree di terzi | | |
| e. Edilizia sociale pubblica | | |
| Totale | | |

Dettaglio della tabella E.3.

E.3.1. Valore di cessione aree a destinazione pubblica

| Tipologia | Estensione (mq) | Valore unitario (euro/mq) | Valore tot. (euro) |
|------------|-----------------|---------------------------|--------------------|
| Zona _____ | | | |
| Zona _____ | | | |
| Zona _____ | | | |
| Totale | | | |

E.3.2 Valore di cessione aree a destinazione edificatoria

| Aree | Estensione (mq) | Valore unitario (euro/mq) | Valore tot (euro) |
|------|-----------------|---------------------------|-------------------|
| | | | |
| | | | |

E.3.3. Valore opere pubbliche su aree del proponente

| Descrizione | Unità di misura | Dimensione | Costo unitario (euro) | Costo totale (euro) |
|-------------|-----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

E.3.4. Valore opere pubbliche su aree non del proponente

| Descrizione | Unità di misura | Dimensione | Costo unitario (euro) | Costo totale (euro) |
|-------------|-----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

E.3.5. Valore edilizia sociale realizzata e ceduta al Comune proponente

| Descrizione | Unità di misura | Dimensione | Costo unitario (euro) | Costo totale (euro) |
|-------------|-----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Appendice
Programma Integrato
per il Riordino Urbano e delle Periferie
 Schema di Bando di confronto concorrenziale

CRITERI DI PROGETTAZIONE
PER GLI INTERVENTI IN AREE TRASFORMABILI

NB - I presenti criteri, espressi sotto forma di indirizzi e raccomandazioni, riguardano in modo particolare gli interventi di dimensioni tali da comportare una progettazione di livello urbanistico. Per gli interventi di minore dimensione, che interessano ad esempio singoli lotti o edifici, detti criteri valgono nella misura in cui risultano pertinenti e applicabili al caso specifico.

1 OBIETTIVI DEL PRINT

Dagli obiettivi generali di politica urbanistica individuati dall'Amministrazione Comunale, discendono gli indirizzi di gestione urbanistica che rappresentano le linee guida per la redazione delle proposte di Programmi Integrati di Intervento.

| Obiettivi | Indirizzi |
|--|--|
| Identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare | <p>aumentare la quantità di aree a standard urbanistici;</p> <p>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte alla specifica funzione, evitandone la polverizzazione;</p> <p>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali all'uso concreto dello standard urbanistico.</p> <p>creare nuova qualità urbana e architettonica nel rispetto dell'ambiente naturale e di quello storico architettonico degli ambiti oggetto di intervento.</p> <p>creare interventi ad elevata efficienza energetica e capaci di minimizzare gli impatti sul contesto ambientale garantendo un approccio di sostenibilità ambientale alla progettazione e realizzazione degli interventi.</p> <p>creare un nuovo modello di <i>housing</i> sociale che eviti l'emarginazione sociale e offra residenze dello stesso livello qualitativo proposto per l'edilizia residenziale privata.</p> |

| | |
|---|--|
| Riorganizzazione e potenziamento della mobilità | <p>mitigare la velocità ed il rumore all'interno delle aree residenziali;</p> <p>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi, tenendo presente la necessità di distinguere chiaramente le connessioni viarie generali a scala urbana ed extraurbana e quelle relative alle nuove centralità di quartiere che ne devono essere gravate</p> <p>garantire condizioni di maggior sicurezza;</p> <p>ridurre la Concentrazione di polveri nell'atmosfera;</p> <p>miglioramento dell'accessibilità.</p> |
| Razionalizzazione del territorio urbanizzato | <p>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano,</p> <p>favorire interventi edilizi di ricucitura del tessuto urbano, di qualità e coerenti con il contesto;</p> <p>migliorare il sistema dei servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e recuperare potenzialità produttive terziarie;</p> <p>dotazione di servizi essenziali.</p> <p>Lavorare per la creazione di un'identità architettonica comune agli interventi e compatibile con il contesto urbano reatino ma con specificità d'area.</p> <p>Elaborare una strategia innovativa sull'uso dei materiali, anche di facciata.</p> |
| Risposta alla domanda di edilizia residenziale | <p>aumentare la qualità dell'edilizia residenziale;</p> <p>contenere i costi di acquisti e di affitto degli alloggi;</p> <p>diversificare le tipologie insediative cercando di aderire anche ai nuovi bisogni emergenti di edilizia sociale;</p> <p>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali.</p> |
| Qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio | <p>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'offerta di strutture ricettive;</p> <p>diversificare le tipologie delle strutture ricettive;</p> <p>calibrare l'offerta dei servizi di interesse generale sulle reali vocazioni degli ambiti territoriali specifici;</p> <p>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali.</p> |

2 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD QUALITATIVI

1. Funzionalità naturale

L'intervento dovrà tenere conto dei cicli naturali propri dell'area e, ove possibile, contribuire al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito urbano di pertinenza. In particolare *si raccomanda*:

- di limitare l'occlusione dei suoli nelle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità

profonda dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazione più vicino alle condizioni di naturalità (pavimentazioni permeabili all'acqua e all'aria, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati);

- di prevedere, ove possibile, la creazione di piccoli bacini di raccolta e trattamento, mediante tecnologie naturali, delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione o restituire in loco alla circolazione superficiale.

2. Morfologia naturale e paesaggio

L'insediamento dovrà aderire alla morfologia naturale e, se possibile, valorizzarla. In particolare si raccomanda:

- di limitare a casi di stretta necessità costruttiva le variazioni apportate ai profili naturali del terreno e, conseguentemente, di ridurre al minimo indispensabile i movimenti di terra e le opere di sostegno;
- di valorizzare i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, nonché i panorami e le visuali.

3. Preesistenze

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) faranno parte integrante del progetto. Tra le preesistenze si terrà particolare conto dei percorsi e tracciati antichi, dei manufatti rurali, dei corpi idrici, dei fossi e della vegetazione; eventuali limitati espianati che si rendessero necessari saranno risarciti, di regola, con nuove piantumazioni di estensione e valore equivalenti.

4. Relazioni con l'intorno

Dovrà essere perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti. In particolare *si raccomanda* di assicurare:

- l'accessibilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;
- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade;
- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico;
- la coerenza con le direttrici insediative esistenti;
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi contigue;
- le aperture e le visuali verso i sistemi ambientali e di paesaggio del contesto e/o particolari riferimenti storici, architettonici e morfologici di rilevanza urbana.

5. Impianto urbanistico

Ovunque la situazione di fatto lo consenta si dovrà tendere alla formazione di un tessuto compatto. In particolare *si raccomanda*:

- di evitare sia la dispersione dell'edificato, sia la sua concentrazione in grandi corpi di fabbrica;
- individuare chiaramente la divisione in lotti e di evidenziare le

- relative recinzioni;
- di correlare strettamente la giacitura degli edifici ai confini dei lotti e agli allineamenti stradali;
- di evidenziare con elementi naturali o artificiali i margini dell'insediamento verso le aree;
- di limitare la superficie coperta edificata entro un limite massimo del 40% della superficie fondiaria.

6. Rete stradale e percorsi

Dovrà essere chiaramente individuata la gerarchia della rete e il relativo uso, pubblico o privato; dovranno, inoltre, essere distinte, anche se non necessariamente separate, la rete carrabile da quella pedonale e ciclabile. In particolare *si raccomanda*:

- di dare continuità ad entrambe le reti;
- di evitare, ove non chiaramente giustificate, le strade senza uscita;
- di assicurare la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature di uso pubblico anche attraverso la rete pedonale e ciclabile;
- di garantire, per quanto di competenza del progetto, le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali e di prevederne l'arredo con opportune alberature;
- di individuare chiaramente i luoghi di connessione con il trasporto pubblico e con la viabilità principale di relazione.

7. Integrazione funzionale

Dovrà essere assicurata la più stretta integrazione funzionale tra residenza, terziario, commerciale, attività produttive non nocive o inquinanti e attrezzature pubbliche, anche attraverso la compresenza di tali funzioni nello stesso spazio edificato o nello stesso tipo edilizio.

8. Identità

Per tutti gli spazi esterni dovrà essere chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico, condominiale o privata, anche in funzione della loro gestione; saranno, pertanto, da evitare spazi residuali di incerta funzione e attribuzione.

I diversi tipi di spazio pubblico (strade commerciali, corti residenziali, piazze polifunzionali, aree di sosta, ecc.) dovranno essere chiaramente definiti e delimitati sia in rapporto alle loro funzioni sia ai fini della successiva toponomastica.

9. Parcheggi

Salvo quanto previsto dalle NTA del PRG, si raccomanda:

- che le singole aree di parcheggio all'aperto non superino la superficie di 2.000 mq, e siano protette dai raggi solari con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga, nella misura minima di una pianta ogni 2 posti macchina, se disposti su file singole, e di due piante ogni 4 posti macchina, se disposti su file doppie;
- che, salvo comprovata impossibilità, almeno l'80% del parcheggio

privato sia ubicato nel sottosuolo con priorità all'interno del perimetro dei fabbricati.

10. Verde, alberature e spazi pubblici

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) dovranno costituire parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento, il quale dovrà anche contribuire, per quanto possibile, alla riconnessione percettiva e funzionale degli insediamenti esistenti e delle aree verdi nell'ambito urbano di pertinenza. In particolare *si raccomanda*:

- di evidenziare dal punto di vista funzionale e formale gli accessi alle aree verdi, prevedendo la rimozione di barriere all'accesso e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e previste;
- di favorire l'integrazione tra attività ricreative all'aperto, anche mediante la creazione di orti e giardini affidati agli abitanti.

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione e il tipo delle alberature, farà parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare dovrà essere attentamente valutato il ruolo architettonico delle alberature, come complemento e integrazione della volumetria edificata, nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi e alle zone di sosta.

Fermo restando l'obbligo di assicurare aree verdi attrezzate e piantumate con destinazione pubblica o di uso pubblico di superficie non inferiore a mq 9 per ab. convenzionale e 0,4 mq per mq di superficie edificata destinata a uffici e attività commerciali, si raccomanda che dei citati 0,4 mq almeno la metà sia destinata a verde attrezzato.

Non meno del 50% delle aree private e condominiali scoperte dovrà essere mantenuto a verde; dovranno esservi, inoltre, messe a dimora piante di alto fusto nella misura minima di una per ogni 20 mq, di superficie scoperta.

11. Permeabilità

Dovranno essere, di regola, di tipo permeabile:

- le pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso di parcheggio, ivi comprese le aree di manovra;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale, salvo le superfici destinate a biciclette e veicoli a rotelle;
- le pavimentazioni delle strade private;
- le aree da mantenere a verde nelle aree private e condominiali.

12. Interventi di miglioramento ambientale

Le aree industriali dismesse dovranno essere oggetto di bonifica integrale in tabella "A" ai sensi del D.Lgs 152/2006 e succ. mod. ed integr.

Le aree libere interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi, ecc.) incluse quelle utilizzate in

fase di cantiere dovranno essere oggetto di interventi di miglioramento ambientale, come di seguito definiti.

- Per interventi di miglioramento ambientale si intendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte alla ricostituzione delle caratteristiche naturali di un ecosistema ed in particolare gli interventi di forestazione ecologica con l'obiettivo di ricostituire la copertura vegetale naturale (vegetazione potenziale), nonché le attività volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale.

13. Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

La progettazione delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni di rifiuti, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento. In particolare, riguardo alla fase di realizzazione, si darà priorità all'uso di:

- materiali e componenti edilizi rinnovabili o riciclabili, durevoli e di facile manutenzione;
- tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela degli habitat naturali (organizzazione del cantiere).

Per quanto riguarda la fase di funzionamento, dovrà essere assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento e condizionamento degli ambienti anche attraverso la sperimentazione di edilizia bioclimatica. Inoltre, si richiede che l'insediamento di nuova realizzazione dia un contributo positivo al bilancio dei flussi relativo all'intero settore urbano di pertinenza. In particolare *si raccomanda* la realizzazione di:

- spazi dedicati alla raccolta differenziata e al recupero dei rifiuti solidi urbani prodotti nel settore;
- spazi dedicati alla creazione di zone umide artificiali per la ritenzione e il trattamento di acque meteoriche;
- ove possibile e compatibilmente con le esigenze di gestione, impianti di teleriscaldamento e/o cogenerazione che coinvolgano gli ambiti residenziali circostanti.

14. Allacci alle reti impiantistiche

Dovranno essere chiaramente individuati i punti di connessione con le reti impiantistiche della città e le relative soluzioni tecniche.

15. Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico

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

- migliorare l'esposizione solare dei fabbricati per la captazione energetica (tetti captanti, serre, ecc..) con un'esposizione del

- fabbricato S.SE e S.SO;
- introdurre sistemi bioclimatici nelle facciate con elementi per la conservazione e produzione di energia integrati nel progetto architettonico;
 - introdurre sistemi di controllo dei flussi di aria calda e aria fredda e introduzione di camini polifunzionali per l'accumulo e la termocircolazione dell'aria, per il riscaldamento e raffreddamento degli ambienti, che consenta la circolazione dei flussi d'aria differenziati per stagione;
 - utilizzare coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione, per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici;
 - selezionare il numero delle aperture in rapporto al fronte nord e il fronte sud, favorendo così non solo l'aspetto termico ma anche quello illuminotecnico, al fine di ridurre il ricorso all'illuminazione artificiale in ore diurne;
 - ricorrere a maggiore spessore delle murature per migliorare l'inerzia termica degli edifici;
 - assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento della falda;
 - utilizzare materiali naturali ed ecologici.

16. Tutela dei corsi d'acqua

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e ambientali, nella fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura dei corsi d'acqua
- realizzazione di muri o barriere di recinzione;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e restauro naturalistico;
- eliminazione della vegetazione riparia arbustiva e arborea.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari);
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, e/o ciclabili.

Nella fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla Legge 431/85, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di miglioramento ambientale.